Ville de Lausanne
Municipalité

Culture et développement urbain
Logement, environnement et architecture
Enfance, jeunesse et quartiers

Plaines-du-Loup – premier plan partiel d'affectation – pièces urbaines A, B et C

Projet de construction de onze immeubles conformes au concept de société à 2000 watts, d'un parking centralisé et de réalisation des aménagements extérieurs communs

Constitution de droits distincts et permanents de superficie grevant la parcelle n° 20'824 en faveur de la Société simple du parking centralisé – PPA 1, la Coopérative Cité Derrière, Swiss Life AG et la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL)

Constitution de droits distincts et permanents de superficie grevant la parcelle n° 20'825 en faveur de Retraites Populaires, Swiss Life AG, la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) et la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL)

Constitution de droits distincts et permanents de superficie grevant la parcelle n° 20'826 en faveur de la Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL), la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) et la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL)

Octroi de cautionnements solidaires en faveur de la Coopérative Cité Derrière, de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL), de la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) et de la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL)

Octroi d'un prêt chirographaire en faveur de la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL)

Octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 214'000.- pour l'acquisition du mobilier du CVE et de l'APEMS

Préavis Nº 2020 / 18

Lausanne, le 28 mai 2020

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

Ce préavis présente les projets de réalisation du premier plan partiel d'affectation des Plaines-du-Loup. Au terme d'un appel d'offres investisseurs, ceux qui ont été retenus se sont regroupés par pièce urbaine et constitués en société simple afin d'assurer un développement coordonné et cohérent à l'ensemble de la pièce urbaine.

La Société simple de la pièce urbaine A (PU A) est composée d'un investisseur privé, d'une société d'utilité publique (coopérative d'utilité publique) et d'une société de la Ville. La Société simple de la pièce urbaine B (PU B) est composée de deux investisseurs privés, d'une coopérative d'habitants et d'une société de la Ville. La Société simple de la pièce urbaine C (PU C) est composée de deux sociétés d'utilité publique, dont une coopérative d'habitation, et d'une fondation de la Ville. La société simple du parking est composée de dix investisseurs du premier plan d'affectation des Plaines-du-Loup.

Tous les nouveaux bâtiments répondent aux exigences énergétiques de la société à 2000 watts en intégrant 84% des surfaces dédiées aux logements et 16% aux activités. La mixité sociale est assurée par des logements de toutes les catégories allant des logements subventionnés au marché libre.

Les demandes de permis de construire de ces 11 lots (10 lots bâtiments et 1 lot parking) ont été déposées en été 2019, les mises à l'enquête publique devraient intervenir en 2020. Ce préavis demande au Conseil Communal l'octroi de 11 droits distincts et permanents de superficie, du budget de fonctionnement nécessaire aux logements subventionnés, du budget de fonctionnement nécessaire à l'accueil de jour pour enfants en milieu scolaire et d'un centre de vie enfantine ainsi que de cautionnements solidaires pour les projets de logements subventionnés, régulés et à loyers abordables.

2. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer 11 droits distincts et permanents de superficie à :

- la Coopérative Cité derrière, Swiss Life AG et la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL), grevant environ 5'573 m^2 de la parcelle n° 20'824, afin de permettre la réalisation de trois bâtiments comprenant 76 logements subventionnés, 61 logements à loyers abordables, 11 logements en marché libre et 5'426 m^2 d'activité ;
- Retraites Populaires, Swiss Life AG, la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) et la SILL, grevant environ 13'487 m^2 de la parcelle n° 20825, afin de permettre la réalisation de quatre bâtiments comprenant 69 logements subventionnés, 29 logements régulés, 110 logements à loyers abordables, 151 logements en marché libre, des locaux communs et 3'567 m^2 d'activité ;
- la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL), la Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL) et la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL), grevant environ 5'333 m^2 de la parcelle n° 20'826, afin de permettre la réalisation de quatre bâtiments comprenant 79 logements subventionnés, 70 logements à loyers abordables et 1'349 m^2 d'activité ;
- la société simple du parking centralisé – PPA 1, grevant environ 3'596 m^2 de la parcelle n° 20'824, afin de permettre la réalisation du parking centralisé de cette première étape du quartier.

La Municipalité sollicite aussi l'autorisation d'octroyer un prêt chirographaire à la FLCL, représentant 10% de son investissement total soit un montant de CHF 3'020'000.-.

La Municipalité sollicite également l'autorisation d'octroyer des cautionnements solidaires à Cité Derrière et à la FLCL, pour leurs opérations de logements subventionnés. Le cautionnement communal sera porté à un montant global maximal de CHF 3'065'000.-, représentant environ 11% du coût déterminant de ces deux opérations de logement subventionné (hors terrain).

La Municipalité sollicite l'autorisation d'octroyer des cautionnements solidaires à Cité Derrière, la SILL, la CODHA et la FLCL pour leurs opérations de logements régulés et à loyers abordables. Le cautionnement communal sera porté à un montant global maximal de CHF 21'220'000.-, représentant 30% du montant de l'hypothèque de ces opérations de logements à loyers abordables (hors terrain).

Finalement, la Municipalité sollicite un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 214'000.- pour financer les équipements en mobilier d'un APEMS et d'un centre de vie enfantine.

3. Table des matières

1. Résumé 1
2. Objet du préavis 2
3. Table des matières 2
4. Préambule 3
5. L'écoquartier des Plaines-du-Loup – rappel des objectifs communaux 5
   - 5.1 Politique du logement 6
   - 5.2 Aménagements urbanistiques et paysagers 6
6. Pièces urbaines 6
   - 6.1 Situation 6
   - 6.2 Parcelles 8
   - 6.3 Exercices des droits 10
7. Caractéristiques des projets 11
   - 7.1 Pièce urbaine A 11
   - 7.2 Pièce urbaine B 17
   - 7.3 Pièce urbaine C 23
   - 7.4 Stationnement 26
8. Cohérence avec les objectifs de mixité 26
   - 8.1 Mixité des investisseurs 26
   - 8.2 Mixité fonctionnelle 27

8.3 Mixité sociale 27
9. Cohérence avec les objectifs de durabilité 27
9.1 Bilan société à 2000 watts....27
9.2 Production d'énergie et contracting énergétique....28
9.3 Evaluation de la durabilité 29
9.4 Suivi des consommations d'énergie et optimisation des installations....29
10. Coûts et conditions de commercialisation.... 29
10.1 Coûts des opérations 29
10.2 Valorisations foncières 31
10.3 Conditions de commercialisation 32
10.4 Demandes de subventionnement 33
10.5 Demandes de prêt chirographaire....34
10.6 Demandes de cautionnement 34
11. Planning prévisionnel 35
12. Comité de pilotage en phase de réalisation 35
13. Conditions particulières 35
13.1 Lutte contre le travail clandestin et limitation de la sous-traitance....35
13.2 Clause de sortie 36
14. Impact sur le développement durable, l'accessibilité des personnes en situation de handicap et autres politiques publiques.... 36
15. Aspects financiers 36
15.1 Incidences sur le budget d'investissement....36
15.2 Incidences sur le budget de fonctionnement....36
16. Droits distincts et permanents de superficie 37
16.1 Lot A1 – Coopérative Cité Derrière 37
16.2 Lot A2 – Swiss Life AG....51
16.3 Lot A3 – SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. 63
16.4 Lot B1 – Retraites Populaires....77
16.5 Lot B2 – Swiss Life....91
16.6 Lot B3 – CODHA Coopérative de l'habitat associatif....104
16.7 Lot B4 – SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. 117
16.8 Lot C1 – Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) 131
16.9 Lot C2 – Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL) 144
16.10 Lot C3 – Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL)....157
16.11 Parking centralisé du PPA 1 de l'Ecoquartier des Plaines-du-Loup 171
16.12 Constitution de servitudes 184
Servitude d'accès aux bâtiments sur la parcelle communale située en bordure du domaine public 184
Servitudes et mentions de droit public liées au contracting énergétique 184
17. Inventaire des droits distincts et permanents de superficie octroyés par la Commune de Lausanne.... 186
18. Conclusions.... 186

4. Préambule

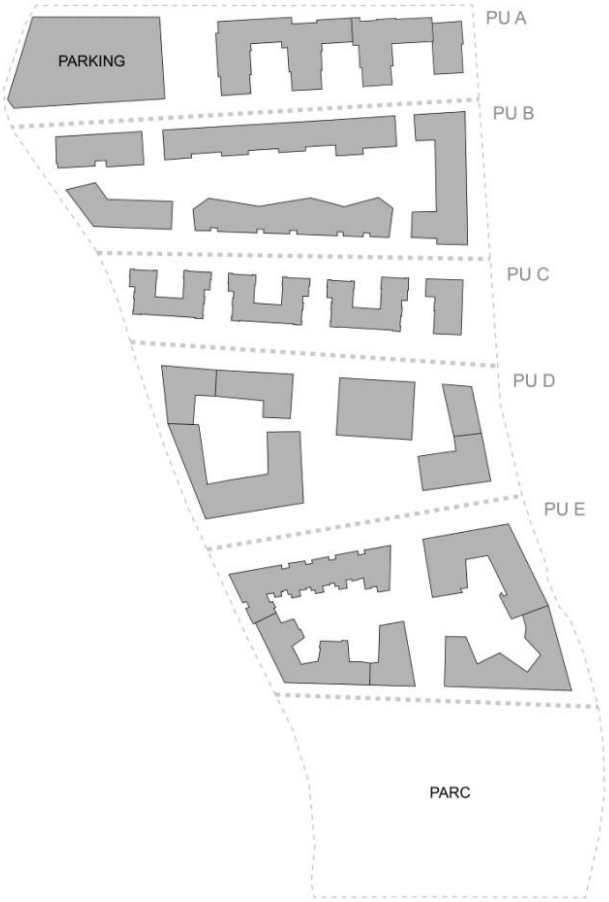
Ce préavis s'inscrit dans la phase de réalisation des projets privés du premier plan partiel d'affectation des Plaines-du-Loup, initiée par le préavis N° 2014/50[1]. Les investisseurs de cette première étape du quartier ont été sélectionnés sur la base d'un appel d'offres lancé en octobre 2015. La répartition des investisseurs retenus au sein des différentes pièces urbaines (PU) s'est faite avec l'objectif de garantir

[1] Préavis N° 2014/50 « Métamorphose – Critères et modalités d'attribution des parcelles de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, mesures visant à soutenir le logement d'utilité publique et les coopératives d'habitants – Réponse au postulat de M. Charles-Denis Perrin et consorts : « Etablissement d'un règlement pour l'attribution des droits de superficie dans le cadre du projet Métamorphose ».

les mixités sociale et fonctionnelle ainsi que la diversité des types d'investisseurs (investisseur traditionnel, société d'utilité publique, coopérative d'habitants, société et fondation propriétés de la Ville de Lausanne) dans chaque pièce.

Les décisions d'attribution de droits à bâtir ont été prises sur la base des travaux de la commission d'attribution en tenant compte également de l'avis de la commission consultative selon la procédure mise en place. La commission d'attribution était composée du directeur du logement et de la sécurité publique, de membres de l'administration et de professionnels externes. La commission consultative était composée de représentants des principaux groupes politiques, de représentants d'associations et collectifs actifs dans le quartier des Plaines-du-Loup et de membres de l'administration.

Les groupements d'investisseurs de chaque pièce urbaine ont été validés par la Municipalité le 2 juin 2016.



Pièces urbaines	Investisseurs
PU A	SILL, Cité Derrière, Swiss Life
PU B	Retraites Populaires, Swiss Life, CODHA, SILL
PU C	SCHL, FPHL, FLCL
PU D	Fondation Bois-Gentil, Fondation de l'Orme, SILL, C-Arts-Ouches, Ecopolis, Ville de Lausanne
PU E	Logement Idéal, Jaguar, CIEPP, SCCH Le Bled, La Meute

Tableau 1 : Groupes d'investisseurs par pièce urbaine

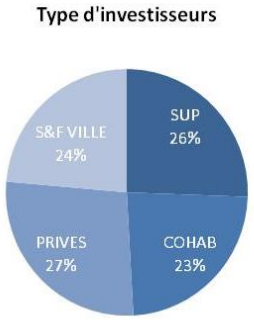
Les groupements d'investisseurs par PU ont été désignés selon la méthode décrite plus haut. Des concours d'architecture ou mandats d'étude parallèles ont permis ensuite de définir la localisation de chaque investisseur au sein de la PU.

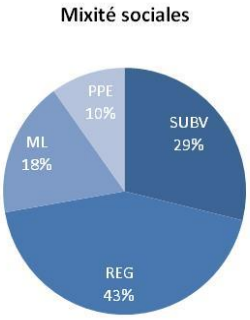
5. L'écoquartier des Plaines-du-Loup – rappel des objectifs communaux

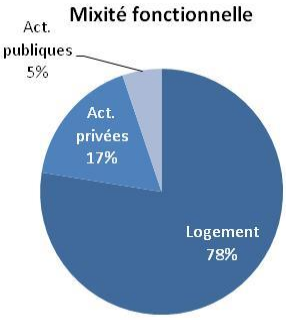
Par l'adoption du plan directeur localisé (PDL) des Plaines-du-Loup en 2014[2], le Conseil Communal a validé les quatre objectifs majeurs du futur écoquartier :

Créer un morceau de ville dense, tout en développant une réelle réflexion sur la gestion du sol.
Rechercher une mixité fonctionnelle et sociale, afin de faciliter une réduction de la demande en déplacements, tout en limitant une spécialisation du secteur. La volonté de la Municipalité est de déployer une politique du logement se traduisant par une offre diversifiée et de construire des équipements scolaires, socioculturels et sportifs qui répondent aux besoins de l'ensemble des générations.
Constituer une continuité urbaine. L'actuelle vocation monofonctionnelle de ce vaste territoire sépare le quartier des Bossons de ceux du Bois-Gentil et de la Pontaise. La construction du nouveau quartier doit tisser des liens entre le tissu existant et offrir de nouveaux espaces de vie en commun.
Réaliser un quartier exemplaire du point de vue environnemental et énergétique. La Municipalité souhaite que le quartier des Plaines-du-Loup puisse devenir une référence dans la thématique des écoquartiers et de l'intégration des réseaux écologiques en milieu bâti. S'agissant des aspects énergétiques, elle s'est donné pour objectif la réalisation d'un quartier durable, compatible avec la société à 2000 watts.

Les trois premiers objectifs sont atteints via le règlement du PPA 1 des Plaines-du-Loup ainsi que par la constitution des groupes d'investisseurs et leurs programmes respectifs par PU. Cette première étape du quartier sera ainsi composée d'un ensemble de 21 lots, répartissant équitablement 142'600 à 149'400 m² de droits à bâtir entre sociétés d'utilité publique (SUP), société et fondations de la Ville (S&F Ville), coopératives d'habitants (COHAB) et investisseurs privés traditionnels (PRIVES). Environ 30% des surfaces de logement seront subventionnés, 40% à loyer régulé et 30% en marché libre, assurant ainsi une mixité sociale au sein du quartier. De plus, environ 20% des droits à bâtir sont réservés à des surfaces d'activité.







Chacune des cinq pièces urbaines du PPA 1 des Plaines-du-Loup déclinera ces caractéristiques de mixité.

Concernant le dernier objectif, les projets présentés assurent une intégration environnementale optimale et le concept énergétique développé par les SIL, décrit au chapitre 9.2, permet de garantir l'atteinte des objectifs « exploitation » de la société à 2000 watts dans sa vision finale à 2150.

[2] Préavis N° 2013/61 : « Projet Métamorphose – Adoption du plan directeur localisé des Plaines-du-Loup ».

Le concept de mobilité du quartier a été validé par le Conseil Communal en 2016[3]. L'accessibilité multimodale au quartier est garantie :

— en transports publics par les lignes de bus n°s 1 et 21 et à terme, par le métro m3 ;

— les déplacements en modes doux à l'intérieur du quartier sont assurés par l'exploitation en zone piétonne des venelles est-ouest et des ruelles nord-sud et par la réalisation de nombreuses aires de stationnement vélos réparties dans le quartier ;

— en transport individuel motorisé par la réalisation du parking silo situé à l'extrémité nord du quartier, avec une entrée par l'avenue du Grey et une sortie par le chemin des Bossons.

5.1 Politique du logement

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

5.2 Aménagements urbanistiques et paysagers

Le maintien et le renforcement du réseau écologique urbain font partie des objectifs de la Ville de Lausanne. Dans ce contexte, la construction et le développement dans le temps de l'écoquartier des Plaines-du-Loup revêt une importance majeure.

Lors de l'appel d'offres, les superficiaires se sont engagés à respecter, entre autres, les principes contenus dans le « Cahier des principes urbanistiques et paysagers ». Afin de faire perdurer ces principes dans le temps, du développement à l'entretien du quartier, les superficiaires s'engagent à signer une convention avec la Ville, dans laquelle ils conviennent de certaines règles d'aménagement et d'entretien des espaces extérieurs des immeubles.

Cette convention pourra évoluer avec le temps eu égard à la durée du contrat de droit distinct et permanent de superficie.

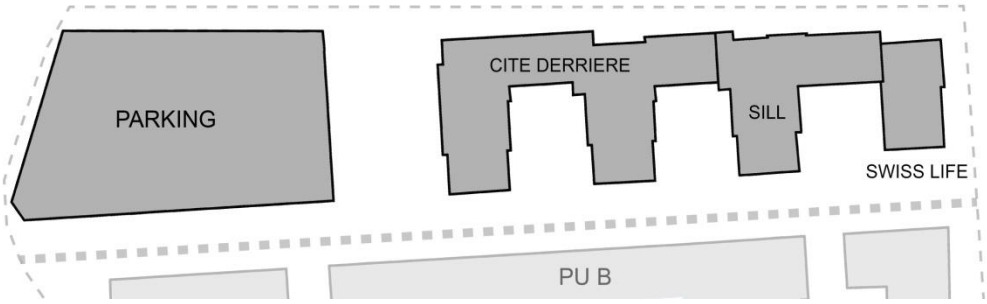
6. Pièces urbaines

6.1 Situation

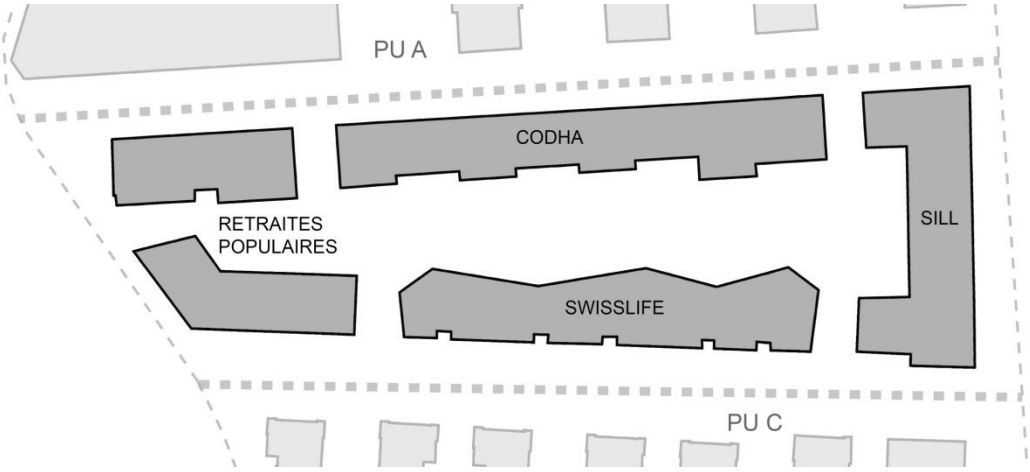
Les PU A, B et C sont situées au nord de la première étape du quartier des Plaines-du-Loup.

La PU A possède une surface totale d'environ 10'165 m^2 STd inclus dans le périmètre constructible. Elle se caractérise par son positionnement à l'extrémité nord de la première étape de réalisation du quartier. La particularité de cette PU réside dans le contraste de ce qui l'entoure. Au nord, le futur PA 4 (actuellement le Service des automobiles et de la navigation) et au sud la future rue Elisabeth-Jeanne-de-Cerjat, interne au quartier, donnant sur la PU B. Elle inclut le parking centralisé couvrant les besoins en stationnement de toute cette première étape du quartier.

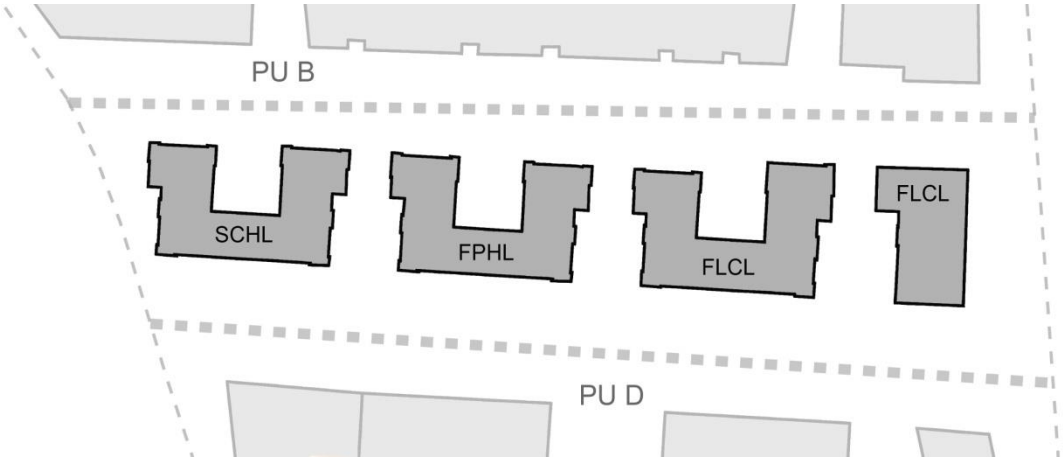
[3] Préavis N° 2016/54 : « Métamorphose – Plan partiel d'affectation « Ecoquartier des Plaines-du-Loup – étape 1 » ».



La PU B est située entre la PU A qui inclura le parking public du côté ouest et la future rue Edith-Burger donnant sur la PU C qui agit comme une articulation entre la partie nord et la partie sud du quartier. La particularité de la parcelle de la PU B est sa forme allongée et sa topographie en pente selon un axe est-ouest. C'est la deuxième plus grande pièce urbaine du PPA 1. Elle possède une surface totale d'environ 13'487 m^2 STd inclus dans le périmètre constructible.



La PU C possède une surface totale d'environ 5'647 m^2 STd inclus dans le périmètre constructible. Elle se caractérise par la générosité des espaces publics bordant le périmètre constructible et par son positionnement central au sein de la première étape de réalisation du quartier. Sa forme allongée et étroite facilite une architecture ouverte mettant en scène la relation avec les différents aménagements urbains et paysagers bordant la parcelle. Le programme fixé pour cette pièce urbaine participe également à souligner son rôle d'interface et d'articulation entre les deux pôles du PPA 1. A ce titre, la garderie et l'APEMS constitueront un des pivots du quartier en relation directe avec le programme scolaire implanté dans la PU D.



6.2 Parcelles

6.2.1 Parcelle n° 20'824 – PU A

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Numéro d'immeuble	20824
Forme de registre foncier fédérale	E-GRID CH 90084 50583 42
Surface	13'029 m², numérique
Mutation	01.02.2018 007-2018/431/0 Division de bien-fonds de P. 2423 : 13029 m2 21.10.2019 007-2019/6650/0
Autre(s) plan(s):	31
No plan:	30
Désignation de la situation	Route des Plaines-du-Loup Rue Elisabeth-Jeanne-de-Cerjat
Couverture du sol Bâtiment(s),	Jardin, 13’029 m²
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Estimation fiscale	5'850'000.00 2018 (23.01.2019)
Propriété	Propriété individuelle Lausanne la Commune, Lausanne, 01.02.2018 007-2018/431/0 Division de bien-fonds
Mentions	(Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier) 01.02.2018 007-2018/431/0 Mutation de projet avec abornement différé (126 ORF) ID.007-2018/000924
Servitudes	21.11.1977 007-392672 (C) Canalisation(s) téléphonique, jusqu'au 20.11.2027 ID.007- 2001/002538 en faveur de Swisscom (Schweiz) AG (Swisscom (Suisse) SA) (Swisscom (Svizzera) SA) (Swisscom (Switzerland) Ltd), Ittigen (IDE: CHE-101.654.423)

	21.07.2014 007-2014/3698/0 (C) Canalisation(s) d'eau et interdiction de bâtir ID.007-2014/002733 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

6.2.2 Parcelle n° 20'825 – PU B

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Numéro d'immeuble	20825
Forme de registre foncier fédérale	E-GRID CH 991450 58308 36
Surface	16'056 m², numérique
Mutation	01.02.2018 007-2018/431/0 Division de bien-fonds de P. 2423 : 16056 m2 20.08.2019 007-2019/5244/0 Cadastration (démolition) 21.10.2019 007-2019/6650/0 Changement de nature
Autre(s) plan(s):	
No plan:	31
Désignation de la situation	Chemin des Bossons Rue Edith-Burger Rue Elisabeth-Jeanne-de-Cerjat Route des Plaines-du-Loup
Couverture du sol Bâtiment(s),	Jardin, 16’056 m²
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Estimation fiscale	11'850'000.00 2018 (23.01.2019)
Propriété	Propriété individuelle Lausanne la Commune, Lausanne, 01.02.2018 007-2018/431/0 Division de bien-fonds
Mentions	(Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier) 01.02.2018 007-2018/431/0 Mutation de projet avec abornement différé (126 ORF) ID.007-2018/000924
Servitudes	21.11.1977 007-392672 (C) Canalisation(s) téléphonique, jusqu'au 20.11.2027 ID.007- 2001/002538 en faveur de Swisscom (Schweiz) AG (Swisscom (Suisse) SA) (Swisscom (Svizzera) SA) (Swisscom (Switzerland) Ltd), Ittigen (IDE: CHE-101.654.423) 21.07.2014 007-2014/3698/0 (C) Canalisation(s) d'eau et interdiction de bâtir ID.007-2014/002733 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

6.2.3 Parcelle n° 20'826 – PU C

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Numéro d'immeuble	20826
Forme de registre foncier fédérale	E-GRID CH 92080 58345 44
Surface	12’260 m², numérique
Mutation	01.02.2018 007-2018/431/0 Division de bien-fonds de P. 2423 : 12260 m2 21.10.2019 007-2019/6650/0 13.11.2018 007-2018/6361/0 Cadastration (démolition) 20.08.2019 007-2019/5245/0 Cadastration (démolition) 21.10.2019 007-2019/6650/0 Changement de nature
Autre(s) plan(s):	
No plan:	31
Désignation de la situation	Rue Germaine-Emst Chemin des Bossons Route des Plaines-du-Loup
Couverture du sol Bâtiment(s),	Jardin, 12’260 m²
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Estimation fiscale	4'890'000.00 2018 (23.01.2019)
Propriété	Propriété individuelle Lausanne la Commune, Lausanne, 01.02.2018 007-2018/431/0 Division de bien-fonds
Mentions	(Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier) 01.02.2018 007-2018/431/0 Mutation de projet avec abornement différé (126 ORF) ID.007-2018/000924
Servitudes	21.11.1977 007-392672 (C) Canalisation(s) téléphonique, jusqu'au 20.11.2027 ID.007- 2001/002538 en faveur de Swisscom (Schweiz) AG (Swisscom (Suisse) SA) (Swisscom (Svizzera) SA) (Swisscom (Switzerland) Ltd), Ittigen (IDE: CHE-101.654.423)

6.3 Exercices des droits

Servitude Canalisation(s) téléphonique jusqu'au 20.11.2027, ID.007-2001/002538

1. Tous les travaux nécessaires, tels que l'établissement, l'entretien, l'extension ou la suppression des installations, ne doivent être exécutés que par Swisscom (Schweiz) AG qui en supporte seule les frais. Ses organes, ainsi que ceux des entrepreneurs qu'elle a chargés des travaux ont le droit de se rendre sur le terrain considéré pour y exécuter les travaux susmentionnés et contrôler les installations. La propriété mise à contribution sera ménagée dans la mesure du possible. Swisscom (Schweiz) AG se réserve aussi le droit de tirer ou de poser plus tard d'autres câbles sur le même tracé sans payer de nouvelle indemnité.

2. Swisscom (Schweiz) AG indemnise le propriétaire pour les dommages causés aux cultures ou tous autres dommages provoqués par l'établissement, l'entretien, l'extension ou la suppression des installations.
3. Le droit de passage est accordé à Swisscom (Schweiz) AG pour 50 ans.
4. Si, pendant la durée de l'arrangement fixée au chiffre 3, le propriétaire désire disposer de sa propriété, pour ses propres besoins, de telle manière que les installations doivent être modifiées ou déplacées, Swisscom (Schweiz) AG s'engage à effectuer le changement ou le déplacement à ses propres frais, au plus tard dans les six mois qui suivent l'avis écrit du propriétaire. Si les installations peuvent être transférées sur une autre partie du terrain, le propriétaire doit permettre ce transfert; dans ce cas, il n'a droit qu'à l'indemnité fixée au chiffre 2. Cette servitude s'exerce conformément aux tracés indiqués en vert et en rouge sur les plans annexés et selon les arrangements annexés.

Servitude, Canalisation(s) d'eau et interdiction de bâtir, ID.007-2014/002733

Cette servitude permet le maintien d'une canalisation d'eau figurée en bleu sur le plan annexé (annexe A9). La servitude comporte le droit pour la bénéficiaire de pénétrer sur les fonds servants pour tous les travaux nécessaires au contrôle, à l'entretien et, le cas échéant, au renouvellement de la canalisation. La bénéficiaire s'engage à remettre les lieux en parfait état après chaque intervention. Compte tenu de son importance, cette canalisation ne peut être déplacée. Dès lors, sur une bande 1.50 mètre de part et d'autre du tracé précité, toute construction pouvant porter atteinte à la conduite est interdite. Tout projet d'aménagement sur cette surface sera soumis au service des eaux avant tout commencement d'exécution.

Cette servitude est accordée pour une durée illimitée et à titre gratuit.

7. Caractéristiques des projets

7.1 Pièce urbaine A

La parcelle n° 20’824, colloquée en zone mixte d'habitation et d'activités de forte densité, a fait l’objet d’un concours d’architecture et d’architecture paysagère à deux degrés en procédure sélective.

Le concours a été lancé en juin 2017. Sur les 28 dossiers complets rendus, le jury a sélectionné quatre projets pour le deuxième degré de la procédure. Suite à la sélection des projets et aux recommandations du jury, les quatre candidats ont rendu des nouveaux dossiers pour examen. A l’issue des deux tours et du tour de repêchage, le jury, à l’unanimité des voix, a désigné le projet « Romulus et Rémus », du bureau Bunq SA architectes et Jean-Jacques Borgeaud, lauréat de ce concours. Après discussion, les membres du jury conviennent que la taille du projet et la forme choisie privilégient l’unité et la force d’une seule architecture. Le jury décide, à l’unanimité, d’attribuer le mandat des trois lots au pool architecte et architecte-paysagiste lauréat, classé au 1er rang avec mention.

Afin d’assurer un développement coordonné et cohérent à l'échelle de la pièce urbaine, les trois investisseurs, organisés en société simple, ont établi un concept d’ensemble, répondant ainsi à l’article 19 du RPPA 1. Ce document est un préalable à toute demande de permis de construire. Il traite principalement des aspects relevant de la responsabilité de la société simple. Il a pour principales vocations :

— d’assurer la cohérence globale en termes urbanistique, architectural et paysager à l'intérieur de la pièce urbaine tout en soignant l'interface avec l'espace public ;
— de qualifier les aménagements communs et d’identifier les équipements mutualisés ;
— d’aboutir au découpage final en lots, c’est-à-dire de permettre la définition de l’assiette du droit distinct et permanent de superficie (DDP) de chacun des associés.

Le concept d’ensemble de la PU A a été analysé par les différents services de l’administration communale. La Municipalité, en sa séance du 23 mai 2019, l’a jugé conforme aux articles du RPPA 1. La validation du concept d’ensemble a permis aux investisseurs de poursuivre avec les procédures des demandes d’autorisation.

Les trois investisseurs ont ensuite fait leurs demandes de permis de construire, avec un plan d'aménagements extérieurs commun à la pièce urbaine.

L'ensemble des projets de la pièce urbaine prévoit la construction d'une surface de plancher déterminante totale (SPd) de 20'410 m², dont 70% est dédié aux logements et 30% aux activités.

Le projet du parking centralisé du PPA 1, également situé dans la PU A, a fait l'objet d'un appel d'offres sur invitation pour les prestations d'architecte et d'ingénieur civil. La procédure a été lancée par la société simple du parking, composée de dix investisseurs, tous futurs superficiaires du PPA 1 des Plaines-du-Loup, en juillet 2018. Après l'examen détaillé des six offres reçues et l'audition des participants, la société simple a décidé d'adjuger la construction du parking centralisé aux bureaux Architram et MP Ingénieurs.

7.1.1 Lot A1 – Cité Derrière

7.1.1.1. Maître de l'ouvrage

Cité Derrière est une coopérative qui a pour but de concevoir des logements à prix coûtant, subventionnés ou protégés. D'utilité publique, la coopérative ne poursuit aucun but lucratif et s'interdit toute opération spéculative. Son objectif est de gérer les immeubles construits, la plupart réalisés avec le soutien du Canton et de la Commune concernée, qui exercent un contrôle sur les loyers. Aujourd'hui, elle a à son actif des logements subventionnés, en location standard, pour étudiants, protégés et PPE.

7.1.1.2. Programme

Le programme proposé par la Coopérative Cité Derrière se compose principalement de logements (80%) et d'activités (20%) pour une surface de plancher déterminante totale de 9'975 m², dont 49 m² sont attribués aux locaux communs.

L'ensemble des surfaces prend place dans les deux premières branches, à l'ouest d'un bâtiment formant un grand peigne, partagé avec les deux autres investisseurs. Cette forme génère trois cours semi-privatives ouvertes vers le sud et dans lesquelles on trouve les entrées pour les habitants et employés. Ainsi, les différentes affectations de la coopérative s'articulent autour de deux cours et de la placette d'usage public séparant le bâtiment du parking centralisé à l'ouest de la pièce urbaine. Les cours suivent la topographie en pente du site, ce qui crée plusieurs rez-de-chaussée occupés par les activités.

Le rez-de-chaussée inférieur accueille un centre médico-social (CMS), une série de locaux partagés avec la policlinique médicale universitaire (PMU), tels qu'une cafétéria, des vestiaires et une salle de conférence, ainsi que deux entrées pour les logements. On y accède par la cour centrale, qui est partagée avec l'investisseur voisin (SILL).

Au rez-de-chaussée supérieur, on trouve deux centres d'accueil temporaire (CAT) gérés par les Fondations De l'Orme et Bois-Gentil, ainsi que les deux autres entrées des logements et la PMU. Celle-ci se trouve en lien à la fois avec la cour et la placette d'usage public pour l'accès des patients.

Les cinq étages supérieurs sont occupés par le programme de logements mixtes, pour un total de 87 appartements distribués par quatre cages d'escaliers :

— 55 logements subventionnés (LLM) avec des typologies allant du studio au quatre pièces et proposant des colocations d'étudiants ;

— 32 logements à loyers abordables (LLA), dont 28 logements protégés (LP) de deux pièces regroupés autour de deux cages d'escaliers et un appartement communautaire de huit pièces. Ils sont gérés par les deux fondations précitées.

Des locaux communs et buanderies sont aménagés soit en lien avec les cours, soit avec des terrasses partagées au dernier étage. La forme du bâtiment en peigne et les décalages proposés en façade génèrent des vues croisées et des doubles orientations profitant aux logements. La façade est traitée de manière uniforme sur l'ensemble du bâtiment par une grille d'éléments préfabriqués en béton au

premier plan, et un remplissage d'éléments isolés en bois et revêtu de crépis minéral au deuxième plan.

7.1.2 Lot A2 – Swiss Life AG

7.1.2.1. Maître de l'ouvrage

Le groupe Swiss Life est l'un des leaders européens en matière de prévoyance. Ses marchés clés sont la Suisse, la France et l'Allemagne aussi bien pour les particuliers que les entreprises. Swiss Life Holding S.A., domiciliée à Zurich, trouve son origine dans la Caisse de Rentes Suisse (Schweizerische Rentenanstalt), fondée en 1857.

Swiss Life Asset Managers gère depuis 160 ans les actifs du groupe Swiss Life avec pour principaux objectifs de préserver le capital et de générer des rendements stables dans le cadre d'une approche responsable des risques.

Sur les CHF 249.7 milliards d'actifs sous gestion, CHF 67.2 milliards sont investis dans l'immobilier. A Lausanne, il est propriétaire d'environ 2'500 logements.

7.1.2.2. Programme

Le programme proposé par Swiss Life AG se compose exclusivement d'activités de type commerciales et administratives, pour une surface de plancher déterminante totale de 4'200 m^2.

Le bâtiment de Swiss Life AG trouve son entrée principale sur la route des Plaines-du-Loup et vient terminer la morphologie de peigne par une volumétrie dominante, lui conférant un statut plus public. La cour partagée avec son voisin direct SILL S.A., offre des accès secondaires de service via le passage semi-public reliant le barreau nord au sud.

De plain-pied avec la route des Plaines-du-Loup, le rez-de-chaussée accueille le programme d'activités à vocation commerciale, un lobby généreux pour l'accès aux étages, ainsi que le local technique pour la récupération de chaleur sur les eaux usées. Le reste de la production de chaleur se trouve dans une chaufferie mutualisée dans la partie Cité Derrière, ce qui permet de se passer entièrement de sous-sol. Les surfaces d'activités sont équipées de manière à permettre l'implantation de commerces ou d'un restaurant et seront aménagées au gré du preneur.

Les sept étages supérieurs sont constitués de grands plateaux libres, laissant le choix aux futurs utilisateurs de partitionner l'espace en bureaux fermés ou paysagers, en suivant la trame structurelle. La distribution se fait par une cage d'escalier contenant deux ascenseurs et donnant sur un petit hall à chaque étage. Un local de service et un noyau sanitaire (WC, douche) viennent compléter l'infrastructure technique de base.

Les deux derniers niveaux sont réduits d'une trame structurelle, ce qui offre deux plateaux aux dimensions différentes et fait profiter le 6e étage d'une terrasse accessible. Le décrochement induit en façade participe à la morphologie globale du bâtiment et met la terrasse en dialogue avec les voisins de la pièce urbaine.

La façade reprend la grille d'éléments préfabriqués en béton au premier plan qui unifie tout le bâtiment, et affirme son caractère plus public en supprimant les parties crépies, au profit de larges baies vitrées. Chaque trame possède un ouvrant opaque de ventilation, protégé par un pare-pluie, qui permet une grande souplesse dans les aménagements intérieurs futurs. Un retrait de façade au rez-de-chaussée vient marquer l'entrée du bâtiment en offrant un parvis couvert.

7.1.3 Lot A3 – Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. – SILL

7.1.3.1. Maître de l'ouvrage

La création de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL) a été décidée dans le cadre du rapport-préavis N° 2008/59 sur la recapitalisation de la CPCL, adopté le 23 juin 2009. Suite

à la dissolution de la Coopérative Colosa, dont les bâtiments ont été transférés à la CPCL, 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.

La vocation principale de la société est le développement puis la gestion de logements mixtes (subventionnés, à loyers contrôlés ainsi qu'en marché libre) sur le territoire de la Commune de Lausanne au travers de projets novateurs.

L'activité opérationnelle de la société a débuté au printemps 2010. Après presque dix ans d'existence, la société compte 22 immeubles en exploitation pour un total de 600 logements et quatre projets à différents stades de développement.

7.1.3.2. Programme

Le programme proposé par la SILL est exclusivement dédié aux logements, avec 34% de logements subventionnés (LLM), 45% de loyers abordables (LLA) et 21% de logements libres (LML). Le projet investit une surface de plancher déterminante totale de 6'235 m², dont 96 m² sont attribués aux locaux communs.

L'ensemble des surfaces prend place dans la troisième branche du bâtiment partagé avec les deux autres investisseurs. Ainsi, les logements de la SILL s'articulent autour de la cour centrale, partagée avec l'investisseur Cité-Derrière, et la cour plus à l'est, partagée avec l'investisseur Swiss Life AG. Les cours s'étalent le long du barreau routier en suivant la topographie du site, produisant des niveaux différents pour chaque rez-de-chaussée. Des passages à travers le bâtiment offrent une perméabilité nord-sud en passant par les cours.

De plain-pied avec la cour partagée avec Swiss Life AG, le rez-de-chaussée inférieur accueille les deux halls d'entrée principaux des logements, ainsi qu'un généreux local commun à destination des habitants et tous les garages à vélos. Dans les parties semi-enterrées, on retrouve les locaux techniques et les caves, ce qui permet de se passer de sous-sol.

Le rez-de-chaussée supérieur offre une entrée secondaire aux logements par un palier intermédiaire donnant sur la cour centrale, alors que le reste de l'étage est occupé par les logements. Un décalage d'environ un mètre permet de gérer le caractère privé des appartements qui surplombent la cour centrale.

Dans les six étages supérieurs prend place le programme de logement mixte, totalisant 61 appartements distribués par deux cages d'escaliers.

Un deuxième local commun s'ouvre en relation avec la grande terrasse du 6e étage, partagée avec tous les habitants. La forme du bâtiment en peigne et les décalages proposés en façade génèrent des vues croisées et des doubles orientations profitant aux logements. La façade est traitée de manière uniforme sur l'ensemble du bâtiment par une grille d'éléments préfabriqués en béton au premier plan, et un remplissage d'éléments isolés en bois et revêtu de crépis minéral au deuxième plan.

7.1.4 Lot Parking centralisé – Société Simple du parking centralisé – PPA 1

7.1.4.1. Maître de l'ouvrage

Le maître de l'ouvrage de l'objet est la société simple du parking centralisé – PPA 1, composée de dix investisseurs de l'écoquartier des Plaines-du-Loup pour la réalisation de l'étape 1 en droits distincts et permanents de superficie. Les associés sont liés pour les tâches de planification et de coordination relatives au parking centralisé du PPA 1, ainsi que pour sa réalisation, son exploitation et son entretien courant et constructif.

Les dix investisseurs qui composent cette société simple, tous futurs superficiaires d'un lot de la première étape du quartier des Plaines-du-Loup, sont :

— Retraites Populaires ;
— Coopérative Cité Derrière ;
— Swiss Life AG ;
— CODHA Coopérative de l'habitat associatif ;
— Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) ;
— Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL) ;
— Fondation Lausannoise pour la construction de logements (FLCL) ;
— Logement Idéal société coopérative ;
— Jaguar Realestate SA ;
— CIEPP (Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle).

7.1.4.2. Programme

Le parking centralisé des Plaines du Loup se situe dans la PU A et a pour programme le stationnement de 710 places voitures (700 places individuelles et 10 places en autopartage) et 100 places de deux roues motorisées. Il couvre l'ensemble des besoins en stationnement de cette première étape du quartier, avec une répartition des places selon le tableau suivant :

Lot	Places voitures	Places deux-roues
A1. CITE DERRIERE	51	7
A2. SWISS LIFE AG	22	3
A3. SILL	30	4
B1. RETRAIRES POPULAIRES	44	6
B2. SWISS LIFE AG	47	6
B3. CODHA	50	7
B4. SILL	55	8
C1. SCHL	22	3
C2. FPHL	22	3
C3. FLCL	41	6
D1. FONDATION BOIS-GENTIL	21	3
D2. FONDATION DE L'ORME	21	3
D3. C-ARTS-OUCHES	17	4
D4. ECOPOLIS	11	2
D5. SILL	31	5
D6. VILLE (école et MQ)	22	4
E1. LOGEMENT IDEAL	43	6
E2. JAGUAR	39	4
E3. CIEPP	52	7
E4. LE BLED	51	7
E5. LA MEUTE	8	2

Le parking de forme compact offre du stationnement motorisé sur sept étages, dont un niveau enterré et six niveaux hors sol. L'entrée des véhicules au parking est située à l'avenue du Grey au nord du giratoire, niveau 01. Le niveau 00 correspond à la sortie en relation avec le barreau routier de la rue Elisabeth-Jeanne-de-Cerjat. Ce niveau est également celui de l'accès principal pour les piétons. La distribution verticale se fait par deux rampes circulaires concentriques. La rampe extérieure étant réservée aux mouvements ascendants tandis que la rampe intérieure sert à la descente.

Concepts architectural et structurel

Le parking se développe sous la forme de plateaux reliés par des rampes courbes qui s'expriment en façade, reliant des niveaux distincts. Ce dispositif se traduit par l'expression d'un ruban horizontal de lattes de bois qui se déroule de bas en haut pour couronner au sommet de la rampe. Le choix de ce matériau est lié à l'optimisation de l'écobilan. La modénature de la façade permet de filtrer les nuisances de bruit et de vue du parking par rapport à la vie du quartier autour. Le rapport d'impact sur l'environnement renseigne sur la question du respect de l'OPB par rapport aux bâtiments voisins d'habitation et d'activité.

La structure porteuse du sous-sol est composée d'une dalle en béton armé avec sommiers précontraints, à partir du rez la structure est en construction mixte métal / béton pour les dalles courantes du parking. Supportées par une charpente métallique de poteaux et de sommiers, les dalles mixtes se composent d'une tôle nervurée et d'une dalle mince en béton armé. Ce dispositif offre une grande économie de matériaux. Les rampes quant à elles sont réalisées en béton coulé sur place de même que les murs, le radier et les pare-gels du niveau inférieur. L'emploi de matériaux recyclés pour le béton et la charpente en acier a été maximalisé. Les éléments de parapet en béton font office de protection phonique, visuelle et antichute.

Les cages d'escalier aux angles du bâtiment participent au contreventement de la structure de même que les ossatures métalliques en croix de St-André situées au centre des façades principales.

Concept de protection incendie

La sécurité d'évacuation des personnes est assurée par les quatre cages d'escaliers qui sont ouvertes en façade. Un dispositif de sprinkler est mis en place, assurant la sécurité des biens en évitant la propagation des sinistres à l'intérieur du parking.

Concept énergétique

Le parking est un bâtiment ouvert, non isolé thermiquement. Seule la loge est ses sanitaires au niveau 00, occupés temporairement par du personnel d'exploitation, sont chauffés. L'énergie employée pour ce chauffage de locaux est produite sur place par une pompe à chaleur air-air et par une partie des panneaux photovoltaïques disposés en toiture. Le solde des panneaux photovoltaïques, non nécessaires par rapport à la législation vaudoise sur l'énergie, sera exploité par une société de contracting externe qui aura dans son cahier des charges la mise à disposition de prises d'alimentation électriques pour les véhicules électriques. Le projet prévoit d'équiper 20 places dans un premier temps, extensible par modules de 20 à 80 places au total. 50% des places équipées de bornes d'alimentation électrique seront mutualisées, permettant la recharge d'un plus grand nombre de véhicules électriques.

Concept d'exploitation

L'accès au parking pour les véhicules au niveau 01 se fait par deux voies d'accès parallèles mutualisées pour les visiteurs et les abonnés. La distribution intérieure du parking est organisée de sorte à permettre la circulation de bas en haut et de haut en bas tout en offrant la possibilité de privatiser ou de mutualiser les stationnements à tous les étages. La sortie double permet de répondre aux besoins de débits aux heures de pointe. Une loge est située au niveau 00 de sortie et permet d'offrir quelques commodités pour les usagers du parking de même que pour son entretien. Des caisses automatiques aux niveaux 00 et 01 accompagnent les entrées piétonnes principales.

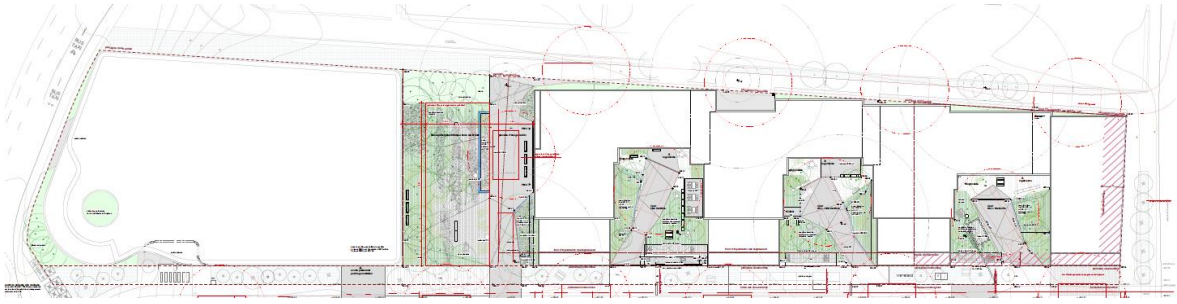
7.1.5 Aménagements extérieurs

La forme des bâtiments des lots A1, A2 et A3 définit trois cours ouvertes au sud, avec des fonctions très diverses (places de jeu, stationnement vélos, entrées, etc.). Le parti développé est de mettre en place dans ces cours une configuration d'espace et une topographie ludique qui favorisent les rencontres de voisinage, les échanges sociaux et l'appropriation de l'espace collectif par les habitants, sans distinction de tranches d'âge.

Les cours sont des espaces semi-publics qui relient les entrées des logements et se mettent en relation avec l'espace public de la nouvelle rue Elisabeth-Jeanne-de-Cerjat. Elles offrent donc des espaces qui rassemblent les habitants, les utilisateurs et les visiteurs en définissant une échelle adéquate à la vie du quartier. Les entrées des activités sont majoritairement placées en relation avec les rues et places publiques, alors que les entrées des logements sont en relation avec les cours et la rue piétonne. Chaque cour est traversante grâce à un passage assurant, à travers le bâtiment, la connexion entre les barreaux de mobilité douce sud et la desserte au nord des bâtiments.

Un tiers des places vélos est situé dans ces espaces. Chacune des trois cours contient un abri à vélos de 25 places, appuyé contre le mur de soutènement qui sépare l'espace semi-privé et le barreau sud d'espace public. Le solde des places extérieures prend place sous les passages couverts.

En plus des trois cours semi-privées, on trouve un espace avec un caractère plus public entre le parking centralisé et les bâtiments des logements et activités : la placette d'usage public. Trois équipements s'y agrègent : l'entrée piétonne du parking centralisé, l'entrée de la PMU et le fitness intergénérationnel.



Le fitness intergénérationnel, est un projet financé et réalisé par la Ville de Lausanne. Cet aménagement permet une multitude d'activités pour tous, tout en proposant un lieu de rencontre accueillant et inclusif. L'espace peut faire l'objet d'une utilisation individuelle ou en groupe, par exemple avec des professionnels du sport et de la santé. Cet équipement pourra être utilisé par les résidents de l'EMS, le centre d'accueil temporaire dans le cadre d'animation accompagnée, les participants aux sorties organisés par Pro Senectute, les participants aux cours d'urban training, ou de manière spontanée par les habitants et usagers du quartier. Les utilisateurs pourront être des seniors actifs, des grands-parents avec enfants, des enfants jusqu'à 7-8 ans et leurs parents, des seniors accompagnés, etc.

7.2 Pièce urbaine B

La parcelle n° 20'825, colloquée en zone mixte d'habitation et d'activités de forte densité, a fait l'objet de Mandats d'Étude Parallèles (MEP) avec présélection et à deux degrés. Le premier degré a permis de définir l'organisation de la pièce et de déterminer les règles d'implantation pour le deuxième degré. A l'issue de ce dernier, le meilleur projet architectural pour chaque programme a été retenu. Parmi les candidats sélectionnés, celui qui a le mieux démontré sa capacité à créer un concept d'ensemble et des aménagements extérieurs de qualité a été retenu pour le mandat de cohérence architecturale et urbaine et de conception et réalisation des aménagements extérieurs communs et privatifs de la PU B.

Cette procédure, organisée par la société simple de la PU B, a été lancée en mai 2017. Sur les 24 dossiers reçus, le jury a sélectionné huit bureaux pour participer au premier degré, puis quatre bureaux pour participer au second degré. Il a désigné à l'unanimité le projet du bureau Meier + associés architectes S.A., lauréat pour les lots de Retraites Populaires, de la CODHA et de la SILL, et le projet du

bureau Pont12 pour le lot de Swiss Life AG. Le mandat de cohérence architecturale et urbaine et de conception et réalisation des aménagements extérieurs communs a été attribué aux bureaux Pont12 et Oxalis.

Le concept d'ensemble de la PU B a été analysé par les différents services de l'administration communale. La Municipalité, en sa séance du 20 juin 2019, l'a jugé conforme aux articles du RPPA 1. La validation du concept d'ensemble a permis aux investisseurs de poursuivre avec les procédures des demandes d'autorisation.

Chaque investisseur a ensuite fait sa demande de permis de construire, avec un plan d'aménagements extérieurs commun à la pièce urbaine.

L'ensemble des projets de la pièce prévoit la construction d'une surface de plancher déterminante totale (SPd) de 39'083 m², dont 90% est dédié aux logements et 10% aux activités.

7.2.1 Lot B1 – Retraites Populaires

7.2.1.1. Maître de l'ouvrage

Institution de droit public sans but lucratif fondée il y a plus de 110 ans, Retraites Populaires est un acteur majeur sur le marché de l'assurance vie dans le Canton de Vaud et sur celui de la prévoyance professionnelle en Suisse romande.

Elle gère des institutions de prévoyance publiques, parapubliques et privées.

L'immobilier joue un rôle clé dans la diversification des placements des caisses de pension.

Retraites Populaires assure, pour elle-même et ses mandants, la gestion d'un des parcs immobiliers les plus importants du Canton de Vaud comprenant plus de 550 immeubles et près de 14'000 logements. Sa structure dispose d'une vaste expérience dans les domaines de la réalisation et de la gérance lui permettant d'assurer les différentes étapes du cycle de vie d'un objet immobilier, depuis la phase de développement jusqu'à la phase d'exploitation proprement dite, en passant par la construction et la mise en valeur. Les investissements de Retraites Populaires sont réalisés à 100% en fonds propres.

7.2.1.2. Programme

Le lot de Retraites Populaires se situe à l'ouest de la PU B, dont il prend une place importante en devenant une des deux têtes. La présence de la Migros au cœur de l'immeuble permet de construire un passage entre le chemin des Bossons et la placette à l'amont du « Grand pré ». Au rez-de-chaussée, les accès sont différenciés entre les types de logements et les commerces.

Aux étages on trouve deux types d'habitat : 55 logements traditionnels et 29 appartements protégés confiés à la Fondation Net Age. Ils sont clairement dissociés autour d'un jardin suspendu, lequel se pose sur la toiture de la surface commerciale, tout en étant relié avec le sol naturel par des escaliers semi-publics.

Façades et expression architecturale

Ce bâtiment mixte de logement et d'activité se compose d'un socle, dédiés aux activités, qui relie deux bâtiments distincts en plan mais avec une volonté d'unité dans le langage architectural. Au rez-de-chaussée de grands percements dans le soubassement invitent l'utilisateur à rejoindre les entrées. Le parti pris des façades en terre cuite se retrouve dans toute la PU B. Afin de donner du rythme aux façades, des bandeaux reprennent le gabarit des ouvertures en façade. Les angles des bâtiments sont allégés par des loggias, lesquelles sont présentes pour chaque appartement.

Principes de mise en œuvre et structures

Les sous-sols sont réduits au minimum des surfaces nécessaires (abris PC, caves et locaux techniques). Grâce à la légèreté des éléments porteurs du bâtiment, les fondations sont de type semelles filantes, avec quelques micro-pieux possibles en fonction du rapport géotechnique. Le radier et la première dalle sur le magasin sont en béton ainsi que les différentes cages d'escalier. L'ensemble assure

les efforts de contreventement et sollicitations parasismiques. Les dalles sont mixtes en bois lamellé-collé avec un sur-béton de compression par-dessus. Une chape complète la protection phonique des appartements. Les murs périphériques sont préfabriqués en atelier et sont réalisés en bois lamellé-collé.

Développement durable

Le nouveau bâtiment sera construit en conformité avec la norme de performance énergétique Minergie-P, et contrôlé par le programme Sméo. La ventilation des logements se fait en simple-flux et celle des activités en double-flux, avec une récupération de chaleur sur l'extraction.

Les toitures sont végétalisées et équipées de panneaux photovoltaïques. Un système de rétention sera mis en œuvre pour garantir le débit de rejet des eaux pluviales imposé par la commune.

7.2.2 Lot B2 – Swiss Life AG

7.2.2.1. Maître de l'ouvrage

Cf. § 7.1.3.1

7.2.2.2. Programme

Contexte et principales caractéristiques

Le projet se situe au sud de la PU B des Plaines-du-Loup. Il est bordé au nord par le grand pré et au sud par le parc de la PU C.

L'opération immobilière de Swiss Life propose 96 logements destinés au marché libre et adaptés à la tendance actuelle de diminution de la taille des ménages.

La morphologie de l'édifice profite à l'ensemble de la pièce urbaine. En effet, l'épannelage dessiné par trois émergences et une partie basse continue sur trois niveaux permet de laisser entrer le soleil dans le grand pré pour qu'il soit un espace agréable. Une distance généreuse est respectée entre les bâtiments voisins. Elle est accentuée par la géométrie biaise qui favorise la perméabilité de la PU B, l'intégrant ainsi dans l'ensemble du quartier des Plaines-du-Loup en respectant le concept de couture urbaine.

L'entité formelle est subdivisée en trois bâtiments dont l'implantation suit la pente naturelle du terrain.

La totalité des appartements profite d'une double orientation, à l'exception des studios mono-orientés Sud. Leurs entrées sont bien définies et distribuent caves, chambres, salles d'eau et espaces de vie. Le salon et la cuisine s'articulent autour de la loggia.

Façades et expression architecturale

La façade réinterprète les codes lausannois. L'horizontale est privilégiée, accentuée par des bandeaux continus. Les lignes dessinées avec les tablettes de fenêtre, parapets et couventines reprennent l'horizontale. Les bandeaux et trumeaux sont revêtus de crépis minéral en couche épaisse de couleur naturelle. Ils donnent la sensation que la façade s'enroule autour du volume. Chaque angle est évidé par une loggia qui adoucit la géométrie.

Intégralement dévolue aux logements et techniques, le rez-de-chaussée est légèrement surélevé et subtilement différencié par un revêtement céramique du bas de façade et un rythme différent des pleins et vides du reste de la façade.

Structures et principes de mise en œuvre

Sans sous-sol, les bâtiments reposent sur des pieux. La structure en béton est pragmatique. Sur un principe rayonnant, les murs de refend entre appartements relient les murs des cages d'escalier et les voiles préfabriqués des façades et portent les dalles assurant la stabilité et la qualité acoustique de l'édifice. L'isolation thermique est en grande partie assurée par une épaisse couche de laine minérale en façade. Les toitures sont isolées, végétalisées et équipées de panneaux photovoltaïques solaires pour les toitures hautes. Elles assureront la fonction de rétention des eaux de pluie.

7.2.3 Lot B3 – Coopérative de l'habitat associatif (CODHA)

7.2.3.1. Maître de l'ouvrage

La CODHA est une société coopérative à but non lucratif active depuis 25 ans. Elle compte aujourd'hui plus de 3'100 membres, dont 360 logés par la coopérative qui compte plusieurs immeubles à Genève, un en France voisine et deux à Lausanne. La CODHA a aujourd'hui plusieurs projets en construction dans le Canton de Vaud notamment à Pra Roman et à Nyon. L'ensemble des immeubles neufs répond aux labels Minergie®, Minergie-Eco® ou Minergie-P-Eco®.

La démarche poursuivie par la CODHA s'articule notamment autour des points suivants :

- impliquer de manière participative les coopérateurs - futurs habitants - dans les choix constructifs des projets ;
- responsabiliser et faire participer les coopérateurs à la vie de l'immeuble par la remise de sa gestion à l'association des habitants ;
- développer des projets économes énergétiquement et ayant recours à des matériaux sains ;
- favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle ;
- responsabiliser les coopérateurs à l'écologie en les invitant à devenir « consomm'acteurs » de leur immeuble et de leur quartier ;
- lutter contre la spéculation immobilière et garantir aux habitants des loyers correspondant au prix de revient des immeubles ;
- développer un vivre ensemble et des nouveaux quartiers avec et pour ses habitants.

7.2.3.2. Programme

Le bâtiment de la CODHA, d'une surface d'environ 10'200 m^2, est dédié au logement, à des locaux communs et à des surfaces d'activités.

Situé dans la partie Nord de la pièce urbaine, le bâtiment est posé au plus près du sol afin de profiter de l'accès au « grand pré » central. L'ensemble est composé par cinq corps reliés par un système distributif extérieur. L'accès aux logements se fait dans la zone centrale des cages d'escaliers. Ces dernières se prolongent dans les balcons sous forme de coursives. Des zones communes animent l'espace de circulation et offrent des pièces appropriables par les habitants.

L'occupation du rez-de-chaussée est dévolue principalement aux activités et, de manière secondaire, à quelques logements. Les activités sont généralement traversantes pour profiter de l'orientation sud du grand pré et pour animer la rue Jeanne-de-Cerjat. La salle communautaire et une éventuelle ludothèque, situées au cœur de l'îlot, connectent la rue au jardin. Les trois logements sont orientés entièrement vers le rez-de-jardin. Leur caractère privé est assuré à la fois par une surélévation par rapport au terrain, mais également par une zone tampon semi-privée qui accueille des potagers pour l'ensemble des coopérateurs.

Le système distributif caractérise un mode de vie communautaire : il est ouvert, traversant entre rue et jardin, connecté aux terrasses et donne accès aux espaces communs (buanderie, ateliers, chambres d'amis, etc.).

La grande majorité des 75 logements sont traversants. Les pièces de jour sont orientées vers les espaces communs. Des « clusters », vastes appartements communautaires, permettent de conserver l'intimité d'un logement tout en mettant en commun des espaces de vie. En attique, la salle communautaire, traversante et accessible à partir de l'ensemble des bâtiments via les coursives, bénéficie d'une grande terrasse. Elle offre un panorama sur le pré et est propice aux rencontres.

L'affectation et l'appropriation définitive des logements, des pièces évolutives et des espaces situés dans les aménagements paysagers s'effectueront avec la participation des coopérateurs.

Expression architecturale

Le parti pris des façades en brique cherche à créer une unité minérale dans la PU B. Les façades sont caractérisées par des différences de niveau entre les différents blocs afin de suivre la forme du terrain.

Des loggias situées sur les façades ouest et est permettent de faire la transition avec les autres projets de la PU B. Au rez-de-chaussée, de larges ouvertures lient l'espace public avec les différentes activités et les espaces communs.

Au nord, les façades sont composées par des éléments en forme de « L ». Ils s'emboitent et permettent la liaison entre les corps de bâtiment. Les balcons et terrasses rappellent les coursives de la façade sud. Cette dernière est essentiellement marquée par l'horizontalité des coursives et des garde-corps qui relient et unifient les cinq bâtiments ainsi que l'ensemble des façades.

Développement durable

La structure marie le bois et le béton recyclé. Les murs périphériques en bois lamellé-collé sont revêtus de panneaux de terre cuite fixés mécaniquement par un système de lambourdes en bois. A l'intérieur, un doublage acoustique permet de contrôler la transmission du bruit verticale entre les appartements et/ou les locaux communautaires. Les murs de séparation entre les appartements sont réalisés en béton recyclé. Les planchers intérieurs sont mixtes en bois-béton.

Grâce à un concept de ventilation naturelle, l'exploitation des basses températures nocturnes et matinales permet le contrôle de la température du bâtiment pendant la période estivale. L'ensemble des fenêtres est équipé de protections solaires mobiles afin de maîtriser la surchauffe.

Les toitures sont végétalisées et équipées de panneaux photovoltaïques couvrant au minimum 25% des besoins standards en électricité du bâtiment.

7.2.4 Lot B4 – Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL)

7.2.4.1. Maître de l'ouvrage

Cf. § 7.1.4.1

7.2.4.2. Programme

Le programme proposé par la SILL se concentre principalement sur le logement (87%). Le reste du programme est dédié aux activités (13%). La partie de logement est composée de 64% de logements subventionnés et 36% de logements à loyers abordables. Le projet investit une surface de plancher déterminante totale de 11'445 m².

Le bâtiment se présente sous la forme d'un U, faisant front à la route des Plaines-du-Loup à l'est, et s'ouvrant à l'ouest sur le Grand-pré. Il comprend 104 logements, ainsi que des activités situées au niveau du rez-de-chaussée et partiellement au premier niveau. Un petit commerce d'environ 154 m² est prévu au rez-de-chaussée, sur la pointe de la tête sud. Le futur immeuble est constitué d'un rez-de-chaussée et de huit étages, dont deux en léger retrait. Ces retraits assurent la transition d'échelle entre le front de la route des Plaines-du-Loup et ses voisins.

L'accès aux logements se fait par trois distributions verticales, depuis la façade est du bâtiment, coté route des Plaines-du-Loup. Un passage du rez-de-chaussée relie le cœur d'ilot de la pièce urbaine avec la route.

Les cages d'escaliers traditionnelles, fermées, sont éclairées par de grandes verrières en toiture. Ces distributions donnent aussi accès aux buanderies communes aux étages et aux locaux vélos, poussettes, caves, etc. au sous-sol. Les appartements sont, dans leur majorité, traversants ou bi-orientés, permettant une proximité avec le Grand-pré.

L'ensemble du bâtiment est rythmé par de grandes ouvertures. Les façades intérieures s'ouvrent sur le Grand-pré, profitant de l'exposition solaire et de la tranquillité créée par la morphologie en U du bâtiment avec ses coursives.

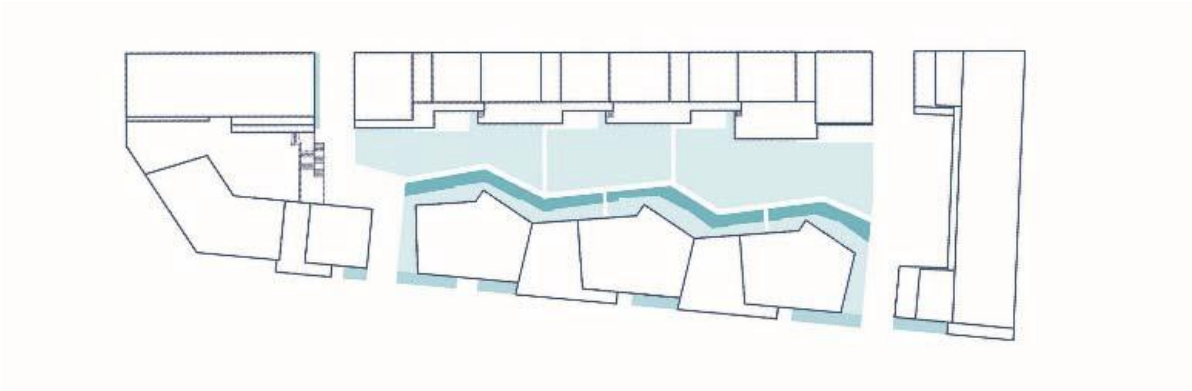
Le traitement des particularités du volume telles que le passage au rez-de-chaussée, les retraits des étages supérieurs, le dessin des rambardes et les textures des matériaux participent au dialogue entre le bâtiment de plus de 100 logements et celles de ceux qui y habitent.

7.2.5 Aménagements extérieurs

Le Grand-pré

Le Grand-pré est visible depuis une grande partie des logements et se prolonge jusqu'au pied des façades. Il est diversifié et contient l'ensemble des usages du sol, qui se développeront avec l'arrivée des habitants. La diversité de ses expositions ainsi que la présence d'une noue, dépression peu profonde permettant la rétention provisoire d'eaux de ruissellement, permettent le développement d'espèces végétales variées. Les placettes d'usage collectif jouxtent les passages publics. Elles seront animées par les principales activités du quartier.

La topographie existante est respectée par des pentes douces et de petites marches. Les seuils du bâti s'accordent à la pente naturelle du terrain (env. 4%).



Les revêtements

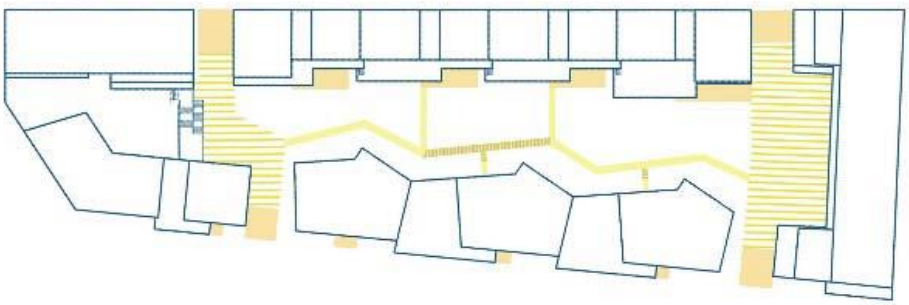
L'usage de ces aménagements extérieurs s'exprime à travers le choix des revêtements :

— le caractère plus public des deux passages en béton, prolongeant l'aménagement des rues publiques dans l'intérieur de la pièce ;

— sa continuité au cœur du quartier en pavé et pavé gazon mettent en évidence les placettes publiques ;

— les sentiers traversant le Grand-pré sont revêtus en gravier concassé stabilisé.

L'ensemble des revêtements offre une grande perméabilité à l'eau de pluie.



Le végétal

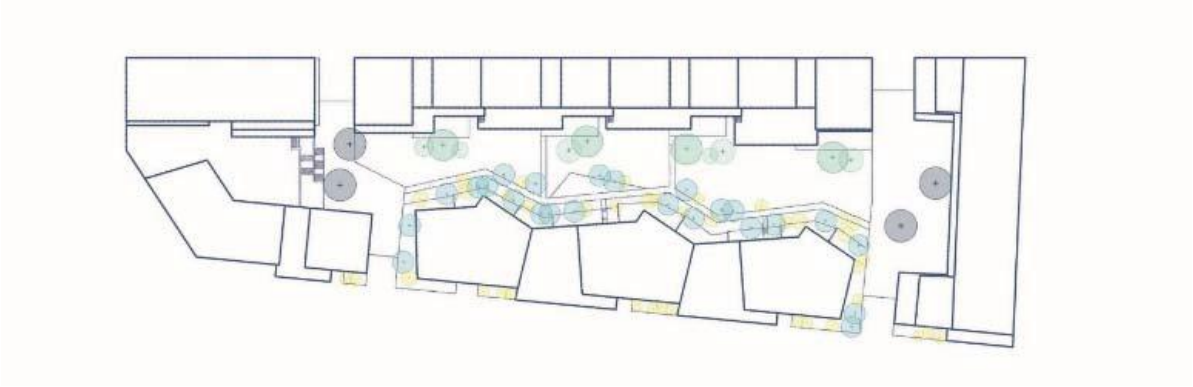
La gestion des eaux et les parcours s'expriment dans le type de végétation proposé. La taille et le type d'arbres caractérisent les différentes entités :

— au bord des passages et des placettes collectives, des grands chênes ;

— plusieurs variétés de saules et d'aulnes longent la noue ;

— des fruitiers marquent le Grand-pré et apportent de l'ombre sur les terrasses en façade sud.

Concernant les strates basses, l'objectif est de prolonger la nature de la rue écologique à l'intérieur de la pièce urbaine. Des plantes vagabondes colonisent les placettes collectives en pavé, en continuité visuelle avec la prairie extensive et fleurie du Grand-pré.



7.3 Pièce urbaine C

La parcelle n° 20'826, colloquée en zone mixte d'habitation et d'activités de forte densité, a fait l'objet d'un concours de projets d'architecture et de paysage, organisé en procédure ouverte à un degré conformément au règlement SIA 142. Ce dernier concernait les trois associés de la société simple de la PU C.

Le concours, organisé par le mandataire de la société simple de la pièce urbaine C, PLAREL S.A., a été lancé en mai 2017. Sur les 30 projets rendus, le jury a désigné à l'unanimité le projet « DANSE AVEC LES LOUPS » du bureau Nicolas de Courten Architectes Sàrl, lauréat de ce concours. Ce dernier a eu un mandat correspondant au minimum à 95% des prestations ordinaires d'architecte.

Le concept d'ensemble de la PU C a été analysé par les différents services de l'administration communale. La Municipalité, en sa séance du 24 avril 2019, l'a jugé conforme aux articles du RPPA 1. La validation du concept d'ensemble a permis aux investisseurs de poursuivre avec les procédures des demandes d'autorisation.

Les trois investisseurs ont ensuite déposé, en juillet 2019, un seul dossier de demande de permis de construire.

L'ensemble des projets de la pièce urbaine prévoit la construction d'une surface de plancher déterminante totale (SPd) de 17'102 m², dont 90% est dédié aux logements et 10% aux activités.

7.3.1 Lot C1 – Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL)

7.3.1.1. Maître de l'ouvrage

La SCHL a été fondée en 1920. Elle comptait en fin 2018 plus de 7'000 membres « sociétaires ».

Elle est reconnue d'utilité publique et son but statutaire est « d'améliorer les conditions de logement de la population et, plus particulièrement, de favoriser, par une action commune, les intérêts économiques de ses membres en leur procurant, avec ou sans le concours des pouvoirs publics, des habitations à des conditions avantageuses ».

Poursuivant des buts inchangés depuis sa création, la SCHL n'a cessé de se développer. Elle est aujourd'hui la 5e plus grande coopérative de Suisse, en termes de nombre de logements, et elle dispose d'un important capital social. Son parc locatif, essentiellement situé à Lausanne et dans sa périphérie, se compose de 92 immeubles comprenant 2'155 logements, pour un bilan supérieur à CHF 420 millions. La SCHL gère et administre des sociétés sœurs et des immeubles pour des tiers, soit environ 4'000 appartements.

7.3.1.2. Programme

Le bâtiment A accueille 38 logements à loyer abordable (LLA) et un local communautaire / activités au rez-de-chaussée.

Les typologies de logement vont du 2.5 pièces au 5.5 pièces. Les logements de 5.5 pièces ont été développées de manière à répondre à des modes d'habiter alternatifs (collocation d'étudiants, familles nombreuses, accueil d'un parent âgé ou d'un tiers, etc.).

7.3.2 Lot C2 – Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL)

7.3.2.1. Maître de l'ouvrage

La FPHL a été créée en 1928 par la SCHL pour la création de logements sociaux et permettre ainsi aux locataires de pouvoir louer un appartement sans être obligés de souscrire des parts sociales.

Depuis sa création, la FPHL n'a pas cessé de poursuivre son but. Elle est aujourd'hui propriétaire de 840 logements au bénéfice de l'aide des pouvoirs publics, répartis dans 31 immeubles, et son bilan est supérieur à CHF 160 millions. Elle est administrée par la SCHL qui gère également ses immeubles, tout en conservant son indépendance de décision.

Elle cherche constamment de nouvelles opportunités de bâtir. Actuellement, elle est pleinement engagée dans un projet de démolition-reconstruction de trois immeubles à la route du Pavement qui permettra de réaliser 99 logements subventionnés.

7.3.2.2. Programme

Le bâtiment B accueille 43 logements à loyer modéré (LLM) et un local communautaire / activités au rez-de-chaussée. Les typologies de logement vont du 2.5 pièces au 4.5 pièces.

7.3.3 Lot C3 – Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL)

7.3.3.1. Maître de l'ouvrage

La FLCL est une fondation de droit privé inscrite au Registre du commerce depuis le 28 avril 1967 et dont le capital de dotation a été mis à disposition par la Ville de Lausanne. Le Conseil de fondation compte actuellement onze membres choisis au sein de l'administration communale ou désignés par la Municipalité sur proposition des groupes politiques.

Cette fondation a pour but de construire, acquérir ou gérer des immeubles bénéficiant ou non de l'aide des pouvoirs publics, notamment par l'octroi de droits de superficie. Son parc immobilier se compose à ce jour de 951 logements dans 61 immeubles qu'elle a construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics. Il se situent tous à Lausanne, répartis dans 12 groupes sis route de Chavannes 103-213, rue Saint-Roch 15, chemin des Eterpeys 1-7, 10-14 et 24-28, chemin de Florency 10, avenue de Cour 87-89, Jardins de Prélaz 3-5-6-8 et chemin de Renens 17, rue Centrale 26-28-30, chemin de la Clochatte 16 A-B-C-D, avenue d'Echallens 81-83, chemin de Praz-Séchaud 11-30, chemin de Bonne-Espérance 30 et route de la Bérée 34 A-B.

7.3.3.2. Programme

Le bâtiment C accueille 20 logements à loyer abordable (LLA), 20 logements à loyer modéré (LLM) et un centre de vie enfantine (CVE) au rez-de-chaussée. Les typologies de logement vont du 2.5 pièces au 4.5 pièces.

Le rez-de-chaussée du bâtiment C est réservé au centre de vie enfantine (CVE) pour l'accueil d'enfants « préscolaires ». Le CVE sera divisé en quatre sous-espaces organisés dans la continuité naturelle du développement des enfants : l'espace nurserie (pour les nouveau-nés jusqu'à l'âge de 18~24mois. ±15 enfants), l'espace trotteurs (pour les enfants âgés de 18~24 mois à 30~36 mois. ±14 enfants), l'espace moyens (pour les enfants âgés de 30~36 mois à 4 ans. ±20 enfants internes et 10 externes), ainsi que l'espace adultes (pour l'administration, les espaces de réunion et de pause du personnel

accompagnant). Le CVE bénéficie de multiples orientations (nord, sud, est et ouest), d'entrées indépendantes pour chaque sous-espace, ainsi que d'espaces extérieurs variés et de qualité (au nord : une courette extérieure plantée et protégée avec fermeture par un portillon ; au sud : une bande d'aménagement plantée, idéale pour les premières excursions hors d'un environnement clos.) La courette publique, à l'est, partagée avec le bâtiment D et son APEMS, confère une facilité d'usage appréciable pour les parents accompagnant des enfants d'âges variés.

Le bâtiment D accueille aux étages supérieurs 12 logements LLA et 16 logements LLM, au premier étage l'APEMS et au rez-de-chaussée l'APEMS et un commerce d'angle dont la nature de l'activité reste ouverte.

Les typologies de logement vont du 2.5 pièces au 5.5 pièces. Les logements de 5.5 pièces ont été développés de manière à répondre à des modes d'habiter alternatifs (collocation d'étudiants, familles nombreuses, accueil d'un parent âgé ou d'un tiers, etc.).

La majorité du rez-de-chaussée et la totalité du premier étage du bâtiment D sont réservés à l'accueil de jour pour enfants en milieu scolaire (APEMS). L'entrée principale de l'APEMS est séparée de celle des appartements. Celui-ci sera divisé en quatre sous-espaces : deux salles de réfectoire et d'activités avec cuisine semi-professionnelle au rez ; et à l'étage, de multiples salles de vie favorisant les activités en sous-groupes, une salle de sieste pour enfants 1 et 2P, ainsi qu'une zone réservée au personnel accompagnant (pour l'administration, les moments de repos et l'accueil de parents). L'APEMS bénéficie d'une répartition sur deux étages ce qui autorisera son utilisation par plusieurs groupes d'enfants simultanément avec une bonne maitrise de l'environnement acoustique. Gage de qualité spatiale tant pour le personnel accompagnant que pour les enfants. La courette publique, à l'ouest, partagée avec le bâtiment C et son CVE, confère une facilité d'usage appréciable pour les parents accompagnant des enfants d'âges variés. La position de l'école, projetée au nord de la PU D, poursuit cette même logique de proximité et de continuité au fil des âges.

7.3.4 Architecture

L'ensemble se caractérise par trois bâtiments semblables et un bâtiment de tête plus élancé. Les deux premiers bâtiments (A et B) accueillent les logements et les espaces communautaires et d'activités de la SCHL et de la FPHL sur six niveaux (rez + 5). Chacun des bâtiments comprend deux modules en S qui se répètent par symétrie, tout en permettant quelques légères variations programmatiques. La cage d'escalier d'un module distribue respectivement quatre appartements par étage. Le rez-de-chaussée comprend les entrées communes, les locaux vélos, les buanderies ainsi que les espaces communs. Les espaces communautaires donnent sur la placette entre les deux bâtiments (A et B) et renforcent ainsi la synergie du programme avec l'espace public du quartier. Les appartements sont bi-orientés ou traversant.

Le 3e bâtiment (C) comprend également deux modules en S. Le bâtiment accueille au rez-de-chaussée un centre de vie enfantine (CVE) de près de 500 m^2 ainsi qu'aux étages, les logements de la FLCL. Le CVE est distribué autour du jardin intérieur. Le programme est réparti en quatre zones: l'espace nursery, l'espace des trotteurs, l'espace des moyens ainsi que les locaux réservés au personnel. L'espace de vie principal est constitué d'une succession d'espaces ouverts entremêlés et flexibles, cloisonnables au gré des activités. Les accès se font latéralement par les placettes publiques à l'ouest et à l'est du bâtiment, ainsi que par le jardin privatif, au nord. Les placettes accueillent parallèlement les accès aux cages d'escalier des logements.

Le 4e bâtiment (D), plus élancé, accueille au rez-de-chaussée un commerce d'angle et entre le rez-de-chaussée et le premier étage une structure d'accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS). Les étages supérieurs accueillent également les logements de la FLCL.

Les sous-sols des bâtiments comprennent les caves et abris PC, les locaux techniques et une partie des locaux vélos. Les places de parking sont hors périmètres et se situent au nord-ouest dans le parking collectif (PU A).

Expression architecturale

Les quatre bâtiments forment un ensemble. Les façades sont construites en briques monolithiques et revêtues d'un crépi minéral. Les deux premiers étages sont revêtus d'un crépi à la teinte légèrement plus foncée que celle des étages supérieurs. Ils forment un socle qui, par analogie à l'architecture classique, renforce le caractère urbain et le rôle des étages inférieurs sur la définition et la caractérisation de l'espace public. Les entrées donnant sur les courettes sont marquées par un revêtement de faïences bleues et par la présence d'un avant-toit en saillie qui, tout en protégeant les boîtes aux lettres, délimite un espace de transition. La matérialité des entrées augmente la durabilité des zones plus exposées tout en signalant l'emplacement de l'adresse des habitants.

7.3.5 Aménagements extérieurs

Les espaces extérieurs générés par la forme urbaine du projet sont généreux et variés. Chaque habitant jouit de l'équilibre entre un côté nord plus calme et plus vert, ainsi qu'un côté sud plus défini, plus vivant, plus animé et plus urbain.

Au nord, les méandres des bâtiments créent de petites cours en retrait de l'agitation du parc et de la rue. L'aménagement proposé se veut simple et fonctionnel. Plantées d'arbres et d'arbustes pour réduire le vis-à-vis des appartements, les courettes publiques offrent en leurs centres un espace intimiste, doté de quelques assises. La cour du CVE, dont l'accès est restreint par un portillon et un treillis dissimulé dans une haie vive, possède une terrasse en béton permettant aux enfants de jouer. De grands arbres apportent l'ombre nécessaire à cet espace de vie récréatif.

Au sud, les bâtiments s'ouvrent sur des placettes : la fonctionnalité, l'accessibilité et l'esthétisme sont garantis par le choix d'un béton sablé sur les pourtours des placettes et d'un revêtement semi-perméable au centre (de type Gras de la Sarraz). Les plantations arborées indigènes procurent une ambiance et une identité différente à chacune des placettes. Le mobilier urbain (bancs, chaises, tables, fontaine à boire) est implanté au cœur de ces placettes, de façon à inviter les habitants et usagers à investir les lieux.

Au pied des nouveaux bâtiments, côté sud, les habitants des rez-de-chaussée surélevés ont un accès direct à un espace ouvert sur le quartier, sans haies ni clôtures. De petits massifs arbustifs et de longues banquettes en béton créent une limite entre l'espace privé et l'espace public qui se veut souple et fluide. Le parc au sud se lit ainsi comme un ensemble cohérent et animé par ce dispositif paysager expérimental.

7.4 Stationnement

Le stationnement du quartier est organisé, conformément au règlement du plan partiel d'affectation Ecoquartier des Plaines-du-Loup – Etape 1, de manière centralisée dans le futur parking situé à l'extrémité nord-ouest du PPA. Le nombre de places de stationnement pour véhicules est limité à 700, pour l'ensemble de cette première étape du quartier. Cent places deux-roues motorisés ainsi qu'un service d'autopartage de dix places seront également réalisés. Douze places supplémentaires d'autopartage pourront être disposées sur le domaine public, à proximité des lots les plus éloignés du parking.

Le nombre de places dédiées aux lots des PU A, B et C est précisé au chapitre 7.1.4.2.

8. Cohérence avec les objectifs de mixité

8.1 Mixité des investisseurs

Toutes les catégories d'investisseurs auxquelles la Municipalité avait fait appel sont représentées dans ces trois pièces urbaines. La Société simple de la PU A est composée d'un investisseur privé, d'une société d'utilité publique et d'une société de la Ville. La Société simple de la PU B est composée d'une coopérative d'habitants, de deux investisseurs privés et d'une société de la Ville. La Société simple de la PU C est composée de deux sociétés d'utilité publique et d'une fondation de la Ville.

Cette variété confirme les objectifs annoncés par le Conseil communal, le 3 mars 2015, concernant la diversité des investisseurs ainsi que le soutien du logement d'utilité publique et des coopératives d'habitants (rapport-préavis N° 2014/50 : « Métamorphose – Critères et modalités d'attribution des parcelles de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, mesures visant à soutenir le logement d'utilité publique et les coopératives d'habitants (…) », du 11 septembre 2014).

8.2 Mixité fonctionnelle

Le 16% de la surface de plancher déterminante est dédiée aux activités. Une surface de plus de 11'000 m² est repartie entre les dix lots, avec des programmes divers – pharmacie, Migros, ludothèque, café, bureaux, etc. – favorables à l'intégration et dynamisant la vie de quartier. Ces trois pièces urbaines répondent donc à l'attente de la Ville de créer un quartier vivant.

8.3 Mixité sociale

La diversité des logements décidée par le Conseil communal est assurée dans ces trois pièces urbaines. Elles comportent des logements subventionnés, à loyers régulés et en marché libre dans les proportions suivantes :

— 33% de logements subventionnés ;

— 44% de logements régulés ;

— 23% de logements libres.

Le développement de la mixité générationnelle est également assuré par la présence de 29 logements protégés dans le lot de Retraites Populaires (PU B) et de 28 logements protégés dans le lot de Cité Derrière (PU A). De grands appartements de 5 pièces et plus sont finalement proposés dans plusieurs lots, favorisant les colocations d'étudiants.

9. Cohérence avec les objectifs de durabilité

9.1 Bilan société à 2000 watts

Le concept de société à 2000 watts repose sur le triple objectif de répartir équitablement les ressources énergétiques à l'échelle planétaire, de lutter contre le réchauffement climatique et d'opérer une mutation écologique et solidaire tout en maintenant la qualité de vie. A l'échelle du pays, le défi est de réduire les consommations d'énergie par trois et les émissions de CO_2 par neuf. Cette transition énergétique doit s'opérer en deux temps, avec des objectifs intermédiaires ambitieux et constitutifs de la politique énergétique de la Confédération, dès 2050. La mutation complète de l'ensemble des secteurs d'activités de notre société devrait être achevée d'ici 2150. Le présent préavis est ainsi cohérent avec la stratégie climatique de la Municipalité (rapport-préavis N° 2019/30).

Compte tenu de l'ampleur du quartier et dans un souci d'exemplarité, la Municipalité, avec le rapport-préavis N° 2016/31, a décidé que le quartier des Plaines-du-Loup serait un quartier 2000 watts, dont l'exploitation serait 100% renouvelable et quasi neutre en CO_2. Pour satisfaire ces ambitions, elle a décidé d'imposer :

— le respect de la vision 2050 de la société à 2000 watts concernant la « construction » et la « mobilité » (cahier technique SIA 2040[4]) ;

— le respect de la vision 2150 de la société à 2000 watts s'agissant de « l'exploitation » (climat intérieur, eau chaude sanitaire et électricité) ;

— le recours au contracting énergétique proposé par les SIL relatif à la production de chaleur.

L'objectif 2000 watts dans le présent projet se résume à limiter les dépenses en énergie primaire à seulement 471 MJ/ m^2_{AE}.an et les émissions de gaz à effet de serre à 16.21 kg_{CO2}/m^2_{AE}.an.

[4] Cahier technique SIA 2040 « Objectifs de performances énergétiques – édition 2011 ».

EP : Energie primaire [MJ/m^2.an]	Cible 2'000 watts	PU A, B, C	PU A	PU B	PU C
Matériaux de construction	113	131	123	141	119
Utilisation	218	187	201	227	79
Mobilité	141	88	95	80	97
Total	471	406	420	447	295
% de la cible		*86 %*			

GES : gaz à effet de serre kg_{CO2}/m^2.an]	Cible 2'000 watts	PU A, B, C	PU A	PU B	PU C
Matériaux de construction	8.70	9.84	9.41	10.25	9.44
Utilisation	1.40	1.09	0.83	1.67	0.06
Mobilité	6.10	4.46	4.90	3.99	5.00
Total	16.21	15.39	15.14	15.91	14.50
% de la cible		*95 %*			

A la lecture du tableau ci-dessus, nous pouvons conclure que l'ensemble des mesures prises dans le cadre du présent projet permet de satisfaire aux cibles de la société à 2000 watts.

9.2 Production d'énergie et contracting énergétique

Chaque superficiaire s'engage à conclure, avec les Services industriels de Lausanne (SIL), un contrat de contracting, visant au financement, à l'installation, à l'exploitation et à la maintenance d'installations propriété des SIL sises, en partie, sur le terrain du superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique renouvelable au bâtiments du superficiaire par le biais exclusif des SIL. Ledit contrat devra avoir été signé à la signature du DDP.

Il convient d'exiger la reprise de cette obligation en cas de transfert du DDP ainsi que la constitution de toutes les servitudes nécessaires au contracting.

La production de chaleur installée par les SIL sera assurée via un ensemble de pompes à chaleur connectées à des sondes géothermiques à 800 mètres de profondeur et alimentées en courant électrique 100% renouvelable produit au niveau régional. Un appoint issu de la récupération de chaleur sur les eaux usées complète la chaleur issue des sondes pour la production d'eau chaude sanitaire.

Le concept énergétique a été développé en privilégiant la réduction des besoins en chaleur (Q_h). La construction de bâtiments du type Minergie P Eco ou équivalent est imposée, afin de réduire significativement les besoins de chauffage par rapport au cadre légal. Chaque superficiaire s'est engagé à construire des bâtiments avec un enveloppe thermique de qualité, correspondant à 60% du $Q_{h,li}$ (SIA 380/1:2009).

Afin de répondre à la loi cantonale sur l'énergie, 20% des besoins standards en électricité ainsi que 30% des besoins standards en eau chaude sanitaire seront produits par des installations photovoltaïques en toiture. Pour les lots qui n'arriveraient pas à couvrir ces exigences en totalité sur leur propre toiture, l'Etat de Vaud accepte une compensation du solde non atteint par la production photovoltaïque sur la toiture du parking.

Concernant le solde des consommations électriques, chaque superficiaire s'est engagé à souscrire à du courant 100% renouvelable produit au niveau régional pour les parties communes de ses immeubles et de retranscrire cette obligation dans les baux des parties privatives.

A l'échelle de la PU A, un réseau lie les cinq sondes avec une chaufferie commune située dans le lot de Cité Derrière et la chaufferie de la fosse de récupération des eaux usées, située dans le lot de Swiss Life. Concernant la récupération de chaleur des eaux usées, une fosse unique est prévue pour toute la pièce urbaine. Elle est située à l'intérieur de la cour est.

Au sein de la PU B, un réseau lie les neuf sondes avec quatre chaufferies (une chaufferie par lot) et la chaufferie de la fosse de récupération des eaux usées (située dans le lot B3 – CODHA). Concernant la récupération de chaleur des eaux usées, une fosse unique est prévue pour toute la pièce urbaine. Elle est située à l'est du grand pré.

Pour la PU C, un réseau lie les cinq sondes avec deux chaufferies principales dans les bâtiments A et C et deux sous-stations dans les bâtiments B et D. Concernant la récupération de chaleur des eaux usées, une fosse unique est située à l'est de la pièce urbaine.

9.3 Evaluation de la durabilité

Chaque projet a fait l'objet d'une évaluation de la durabilité, via l'outil SméO. Ce diagnostic a permis d'évaluer d'autres aspects que les critères purement énergétiques et de sensibiliser les investisseurs ainsi que les auteurs des projets à la durabilité au sens large. Cette analyse sera mise à jour selon l'état d'avancement du projet, de manière à confirmer la pertinence des choix effectués, en particulier lors de la mise en soumission des différents lots.

9.4 Suivi des consommations d'énergie et optimisation des installations

Afin d'identifier et de pallier les éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des immeubles impliquant des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques susmentionnés, le suivi et l'analyse des consommations seront réalisés au minimum durant les trois premières années d'exploitation des bâtiments. A ce titre, chaque investisseur s'engage, conformément à l'article 11 du contrat de DDP, à réaliser ce suivi et à transmettre les résultats à la superficiante, en tout temps et sur simple demande de cette dernière.

10. Coûts et conditions de commercialisation

10.1 Coûts des opérations

Un détail du coût de chaque opération est fourni en annexe A4.

10.1.1 Aspects financiers spécifiques au centre de vie enfantine (CVE) et à l'accueil de jour pour enfants en milieu scolaire (APEMS)

Incidences sur le budget d'investissement

Il existe actuellement deux types de subvention d'aide au démarrage pour les lieux d'accueil de jour, l'une cantonale et l'autre fédérale. La subvention cantonale, versée par la Fondation d'accueil de jour des enfants (FAJE), se monte à CHF 250'000.- pour le parascolaire et à CHF 500'000.-, répartis sur trois années, pour le préscolaire.

Pour les aides fédérales, un troisième programme d'impulsion à la création de places d'accueil a été approuvé par le Parlement pour une période limitée à fin janvier 2023. Le montant estimé pour les aides fédérales serait de CHF 640'000.- sur trois années pour les 59 places préscolaires et de CHF 330'000.- sur deux ans pour les 84 places parascolaires. Il s'agit ici de relever que la prolongation du programme d'impulsion pour la période 2014-2018 a fait l'objet d'un gel des demandes de la part du Conseil fédéral en 2018. Il n'est pas impossible qu'un ordre de priorité soit édicté pour les demandes déposées durant cette dernière période de reconnaissance (février 2019 – janvier 2023). Au surplus, la mise à disposition des locaux est prévue, selon le planning, entre janvier et mai 2023, le programme d'impulsion s'arrêtant au 30 janvier 2023. D'éventuelles aides fédérales ultérieures ne sont pas prises en compte dans le plan de financement ci-dessous.

Les locaux seront remis par le propriétaire « clés en main » c'est à dire complètement équipés sauf le CFC 9, mobilier non fixe. Le coût de ce mobilier est estimé à CHF 214'000.-, répartis de la manière suivante :

- Centre de vie enfantine pour CHF 130'000.- ;
- Secteur Parascolaire 1P-6P pour CHF 84'000.-.

Les aides cantonales au démarrage couvrent en priorité les dépenses d'investissement, le solde venant en diminution des coûts de fonctionnement des deux structures.

Le mobilier du centre de vie enfantine est actuellement prévu au plan des investissements (intégré au crédit d'ouvrage des équipements scolaires du PPA 1 des Plaines-du-Loup - préavis à voter).

Le mobilier de l'APEMS n'est actuellement pas prévu au plan des investissements pour les années 2020-2023. Il y sera intégré lors de la prochaine mise à jour.

(en milliers de CHF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Dépenses d'investissements	0.0	214.0	0.0	0.0	0.0	0.0	214.0
Recettes d'investissements	0.0	-214.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-214.0
Total net	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**

Incidences sur le budget de fonctionnement

Selon les standards usuels, les charges d'exploitation du CVE se présentent ainsi :

Charges salariales			
Direction	1.0 EPT	CHF	143'400.-
Secrétaire	0.2 EPT	CHF	16'700.-
Personnel éducatif	12.3 EPT	CHF	1'155'500.-
Personnel maison et cuisine	2.3 EPT	CHF	184'400.-
Total charges salariales	**15.8 EPT**	**CHF**	**1'500'000.-**
Biens, services et marchandises	CHF 2'700.-/place	CHF	159'300.-
Charges locatives	506 m² à CHF 290.- m²	CHF	147'000.-
Charges annexes	506 m² à CHF 20.- m²	CHF	10'000.-
Total des charges de fonctionnement		**CHF**	**1'817'000.-**
Revenus			
Recettes parentales	28%	CHF	509'300.-
Contributions FAJE	30% salaire éducatif	CHF	389'700.-
Total revenus		**CHF**	**899'000.-**
Effet net annuel – amortissement, intérêt non compris		**CHF**	**918'000.-**

Selon les standards usuels de la Ville, les coûts pour 84 places parascolaires se présentent ainsi :

Charges salariales			
Responsable APEMS	1.0 EPT	CHF	119'300.-
Secrétaire	0.1 EPT	CHF	9'000.-
Personnel éducatif	5.4 EPT	CHF	521'500.-
Personnel de maison	1.2 EPT	CHF	91'000.-
Total charges salariales	**7.7 EPT**	**CHF**	**740'000.-**
Biens, services et marchandises	CHF 2'200.-/place	CHF	184'800.-
Charges locatives	600 m² à CHF 280.- m²	CHF	168'000.-
Charges annexes	600 m² à CHF 20.- m²	CHF	12'000.-
Total des charges de fonctionnement		**CHF**	**1'004'800.-**
Revenus			
Recettes parentales	28%	CHF	309'800.-
Contributions FAJE	30% salaire éducatif	CHF	192'000.-
Total revenus		**CHF**	**501'800.-**
Effet net annuel – amortissement, intérêt non compris		**CHF**	**603'000.-**

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

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Personnel suppl. (en EPT)			23.5	23.5	23.5	23.5	
(en milliers de CHF)							
Charges de personnel			2'240	2'240	2'240	2'240	8'960
Charges d'exploitation			682	682	682	682	2'728
Charges d'intérêts							0
Amortissements							0
Total charges suppl.	**0**	**0**	**2'922**	**2'922**	**2'922**	**2'922**	**11'688**
SAJE - Revenus			-1'734	-1'548	-1'460	-1'401	-6'143
Total net	**0**	**0**	**1'188**	**1'374**	**1'462**	**1'521**	**5'545**

10.2 Valorisations foncières

Les droits distincts et permanents de superficie n°s 21'007, 21'008, 21'009, 21'010, 21'030, 21'031, 21'032, 21'033, 21'004, 21'005 et 21'006, grèveront 27'989 m^2 des parcelles n°s 20'824, 20'825 et 20'826, propriété de la Ville et dont la valeur de CHF 62'043'600.- est issue de l'offre des investisseurs retenus sur cette première étape du quartier des Plaines-du-Loup. Ce prix tient compte du potentiel constructif et des affectations prévues par le projet.

Dans le cadre de cet appel d'offres, la valeur du sol a été définie de la manière suivante : les programmes de logements subventionnés et régulés n'ont pas fait l'objet d'une mise en concurrence sur la question de la valorisation foncière. Une valeur de CHF 600.- par m^2 de SPd a été prédéfinie pour tous les investisseurs. Seules les valeurs de sol associées aux programmes de logement en marché libre et en PPE (avec une valeur plancher de CHF 900.-/m^{2}SPd) et d'activités (avec une valeur plancher de CHF 600.-/m^{2}SPd) ont été mises en concurrence. De plus, la valeur du sol est déterminée sur la base des SPd légalisées, bonus éventuel non compris. Finalement, des valeurs de CHF 10'000.- par place de parc et de CHF 2'000.- par place deux-roues motorisés ont été définies pour le parking centralisé.

Le montant des redevances annuelles de droits de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain, déduction faite des éventuelles rentes uniques, appliquées sur les lots de logement en PPE. Les redevances des droits de superficie seront dues par superficiaire. Les propriétés par étages constituées sur certains lots seront représentées par leur administrateur et la redevance PPE considérée comme une charge de la copropriété.

Le projet du parking ayant dû subir d'importantes modifications afin de répondre aux exigences liées à la proximité de l'aéroport de la Blécherette (hauteur du plafond aérien), la Municipalité se réserve la possibilité d'abaisser la rente de DDP du parking pour compenser les surcoûts induits. Ce montant à compenser sera toutefois plafonné à CHF 600'000.-, correspondant à l'évaluation des surcoûts au moment de la rédaction du présent préavis. Il sera remboursé au superficiaire, sur la base de pièces justificatives, sous la forme d'une réduction de redevance annuelle de DDP selon le principe de l'annuité constante, avec un taux d'intérêt de 1.5% pendant les dix premières années, ce qui correspond à un abaissement de la redevance initiale annuelle de CHF 64'354.- pendant dix ans.

Pour les locaux dévolus à des activités à but social ou culturel, ouverts au public, et dont les revenus locatifs seraient très modestes, la Municipalité se réserve la possibilité d'abaisser les rentes de DDP d'au maximum CHF 15'000.- par an et par superficiaire durant les cinq premières années, au titre d'aide au démarrage. Cette aide ne peut en aucun cas être octroyée pour couvrir les risques de vacance.

La durée des DDP est fixée à nonante ans et le montant de la redevance sera indexé à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.

Le détail des valeurs de sol et de redevance par lot se trouve à l'annexe A4.

10.2.1 Redevance d'équipement et rabais de rente

Au titre de la participation au financement des aménagements de surface, les investisseurs se sont engagés à s'acquitter d'une redevance d'équipement de CHF 115.- TTC par m^2 de SPd légalisée. Le montant est de CHF 8'418'000.-

Conformément aux conditions posées lors de l'appel d'offres à investisseurs, la part correspondant à la rente annuelle de ce montant sera toutefois remboursée aux superficiaires sous la forme de réduction de redevance annuelle de DDP selon le principe de l'annuité constante, avec un taux d'intérêt de 1.5% pendant les dix premières années, ce qui correspond à un abaissement de la redevance initiale annuelle de CHF 902'888.- pendant dix ans.

En cas de perception de rente unique de droit de superficie, seule la proportion de redevance d'équipement correspondant à la proportion de valeur de sol perçue sous la forme de redevance annuelle sera remboursée.

10.3 Conditions de commercialisation

Les conditions de commercialisation de chaque type de locaux sont détaillées par lot (annexe A4).

Le logement subventionné est soumis à des conditions d'accès en termes de revenus et de composition du ménage, fondées sur les dispositions règlementaires communales et cantonales. Le loyer moyen des logements subventionnés est de CHF 231.- par m^2 et par an.

Les logements à loyers régulés ainsi que les logements à loyers abordables (LLA) sont des logements ouverts à tous, sans condition de revenu et abordables. Le loyer moyen de ces catégories de logements est de CHF 247.- par m^2 et par an.

Les logements en marché libre sont affranchis de contrôle des loyers par les pouvoirs publics, à l'exception des conditions de commercialisation de départ qui seront fixées dans le droit de superficie. Le loyer moyen des logements en marché libre est fixé au départ à CHF 308.- par m^2 et par an.

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

Ces conditions de mises en location sont établies sur la base d'un devis général sans avoir, à ce stade, de retour de soumission. En fonction du coût effectif des travaux et de son impact sur les plans financiers, les loyers indiqués ci-dessus pourront être adaptés ; ils seront dans tous les cas plafonnés à 105% des montants indiqués à l'annexe A4 et préalablement validés par la Direction du logement, de l'environnement et de l'architecture.

10.3.1 Aspects spécifiques aux logements régulés

En vue de préserver les locataires des logements régulés de hausses de loyer, le droit de superficie a inclus un article, qui garantit le contrôle des loyers sur toute la durée du DDP, c'est-à-dire que toute modification de loyer devra être justifiée et dûment autorisée par la Commune. La Ville s'assurera alors que les loyers proposés sont en lien avec la couverture des coûts et conformes aux dispositions du droit du bail. Le contrôle des loyers sera assuré par la superficiante (article 11 de l'acte de DDP).

Les logements régulés seront attribués en tenant compte des dispositions des articles 7 et 10 a) et b) des Directives municipales fixant les conditions d'attribution et de location des logements de la Ville de Lausanne. Ces dispositions sont rappelées dans l'article 11 du DDP.

10.3.2 Aspects spécifiques aux logements à loyers abordables (LLA)

La nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), entrée en vigueur le 1er janvier 2018, a créé une nouvelle catégorie de logement d'utilité publique : le logement à loyer abordable (LLA). Ce type de logement, construit sans aide financière de l'Etat, a un revenu locatif plafonné, contrôlé par l'Etat pendant une durée de 25 ans. Au-delà, la Commune de Lausanne prend le relai du contrôle des loyers, sur le solde de la durée des DDP.

La LPPPL étant entré en vigueur en 2018, il n'était pas prévu de réaliser des LLA lors de l'appel d'offres d'investisseurs de 2015. Il a été proposé aux investisseurs réalisant des logements régulés de les convertir en LLA, tout en conservant les conditions de commercialisation offertes lors de l'appel d'offres.

Les logements à loyers abordables seront attribués en tenant compte des dispositions des articles 7 et 10 a) et b) des Directives municipales fixant les conditions d'attribution et de location des logements de la Ville de Lausanne. Ces dispositions sont rappelées dans l'article 11 du DDP.

10.3.3 Aspects spécifiques des logements des coopératives d'habitants

Pour rappel, de manière à assurer une mixité sociale au sein des projets développés par les coopératives d'habitants, il a été établi que la Municipalité, dans le cadre de ses compétences[5], pourrait faire l'acquisition des parts sociales lui permettant d'attribuer directement entre 10 et 15% des logements. Le Service du logement et des gérances les attribuera en application des directives municipales idoines. Les locataires retenus feront l'acquisition d'une part sociale de CHF 100.- TTC afin de devenir coopérateur. Le montant des parts sociales acquises par la Ville correspondra à 5% du coût de construction des 10% à 15% de logements qu'elle souhaite attribuer elle-même. Elle s'en acquittera, au plus tard, à la signature de l'acte de DDP.

Il a toutefois été convenu que la Municipalité pourrait renoncer, d'entente avec la société coopérative concernée, à cette acquisition dès lors que les coopératives d'habitants ouvraient d'elles-mêmes 10 à 15% de leurs logements à des publics spécifiques ayant un accès difficile au marché du logement, par exemple par l'intermédiaire de partenariats avec des fondations ou organismes d'action sociale.

Dans le présent préavis, il est fait usage de ce mécanisme dans un seul cas : dans la PU B, la Ville achètera les parts sociales de neuf logements de la CODHA (un studio, trois 2.5 pièces, trois 3.5 pièces et deux 4.5 pièces), correspondants à 10% des logements et pour un montant total d'environ CHF 155'000.-.

10.4 Demandes de subventionnement

Cinq des dix lots que comptent les trois pièces urbaines comportent des programmes de logements subventionnés : Cité Derrière et la SILL en PU A, la SILL en PU B et la FPHL et la FLCL en PU C.

Le coût de construction des logements subventionnés de ces cinq investisseurs est évalué à CHF 70'074'000.-. Tenant compte du mode de financement et des charges financières décrits à l'annexe A5, ainsi que d'une participation paritaire Canton-Commune de 12.5% des charges financières, la participation annuelle de la Commune s'élève à environ CHF 466'975.-.

S'agissant des conséquences financières pour la Ville, cela implique de prévoir à la rubrique 4900.365 « Subventions à des institutions » de la Direction logement, environnement et architecture (LEA), les montants pris en charge par la Commune pour les opérations immobilières précitées, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 466'975.-, ceci en application des dispositions de la loi cantonale sur le logement. Compte tenu de la planification de ces opérations, ces aides linéaires devraient débuter progressivement dès 2022 pour s'achever en 2038.

Le montant des loyers moyens, y compris les frais accessoires (hors chauffage, eau chaude sanitaire, taxe d'épuration et taxe déchet), sera de CHF 231.-/m^{2}net/an avant subvention, CHF 173.-/m^{2}net/an après subvention.

Dans ces conditions et compte tenu du taux hypothécaire de référence actuel, les revenus locatifs totaux seront de CHF 3'735'756.-/an et de CHF 2'801'817.-/an déduction faite des redevances annuelles. L'état locatif maximum autorisé dépendant du taux de référence, il sera précisé lors de la requête définitive qui interviendra en cours de chantier.

[5] Au sens du préavis N° 2011/42 « Acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou de parts de sociétés immobilières et aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers », adopté le 7 septembre 2011.

10.5 Demandes de prêt chirographaire

Il est demandé d'octroyer à la FLCL un prêt chirographaire communal de CHF 3'020'000.-, tenant lieu de fonds propres. Ce montant correspond à 10% du coût total de construction du bâtiment, déduction faite du prix du terrain. Accordé pour une durée limitée, ce prêt sera remboursable et amortissable en trente 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 avec le taux de référence appliqué aux prêts hypothécaires (publié par l'Office fédéral du logement) majoré de 0.25%. Dès la onzième année d'exploitation, la Ville se réserve la possibilité d'appliquer une marge supplémentaire qui ne pourra toutefois excéder plus de 1.0% du taux de référence susmentionné. L'introduction de cette marge prend en compte la réalité du bilan d'exploitation de l'immeuble de la FLCL.

10.6 Demandes de cautionnement

Les investisseurs qui réalisent des programmes d'utilité publique et qui souhaitent bénéficier de cautionnements des pouvoirs publics permettant d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables, peuvent faire appel à deux types de cautionnement.

Le premier, réservé aux logements subventionnés, est accordé de manière paritaire entre le Canton et la Commune et représente au maximum 25% du coût total de construction, soit 12.5% de la Commune et 12.5% du Canton. Le montant des fonds propres additionné du montant du cautionnement ne dépassera toutefois pas 35% du coût de construction des logements subventionnés.

Le second, en complément du cautionnement spécifique aux logements subventionnés, est accordé par la Commune de Lausanne comme un cautionnement supplémentaire facilitant le financement des logements régulés et étudiants. En l'espèce, la Commune couvrira 30% du montant de l'hypothèque des opérations de logements régulés, à loyers abordables (LLA) et étudiants (terrain non compris). Compte tenu de la part de risque encourue par la Ville, un taux d'intérêt de 0.25% est appliqué sur le montant actif de la caution octroyée. La durée du cautionnement est limitée à trente ans. Si le décompte final de construction s'avère finalement inférieur au prix annoncé, le cautionnement sera abaissé dans la même proportion.

Cautionnement pour les logements LLA au bénéfice de l'investisseur Cité Derrière (PU A) :

Coût total des travaux (hors terrain)		CHF	10'298'000.-
Hypothèque	81%	CHF	8'319'000.-
Montant du cautionnement (arrondi)	**30%**	**CHF**	**2'496'000.-**

Cautionnement pour les logements LLA au bénéfice de l'investisseur la SILL (PU A) :

Coût total des travaux (hors terrain)		CHF	10'138'000.-
Hypothèque	80%	CHF	8'110'000.-
Montant du cautionnement (arrondi)	**30%**	**CHF**	**2'433'000.-**

Cautionnement pour les logements LLA au bénéfice de l'investisseur la SILL (PU B) :

Coût total des travaux (hors terrain)		CHF	13'790'000.-
Hypothèque	80%	CHF	11'032'000.-
Montant du cautionnement (arrondi)	**30%**	**CHF**	**3'310'000.-**

Cautionnement pour les logements LLA au bénéfice de la CODHA (PU B) :

Coût total des travaux (y compris parking, hors terrain)		CHF	35'134'000.-
Hypothèque	95%	CHF	33'377'000.-
Montant du cautionnement (arrondi)	**30%**	**CHF**	**10'013'000.-**

Cautionnement pour les logements LLA au bénéfice de l'investisseur la FLCL (PU C) :

Coût total des travaux (hors terrain)		CHF	10'992'000.-
Hypothèque	90%	CHF	9'892'000.-
Montant du cautionnement (arrondi)	**30%**	**CHF**	**2'968'000.-**

Cautionnement pour les logements subventionnés au bénéfice de Cité Derrière : l'apport de fonds propres sur cette opération est d'environ 19%. Le cautionnement paritaire est de deux fois 9.4%.

Coût total des travaux (hors terrain)		CHF	15'902'000.-
Montant du cautionnement – part Ville (arrondi)	**9.4%**	**CHF**	**1'500'000.-**
Montant du cautionnement – part Canton (arrondi)	**9.4%**	**CHF**	**1'500'000.-**

Cautionnement pour les logements subventionnés au bénéfice de la FLCL : l'apport de fonds propres sur cette opération est d'environ 10%. Le cautionnement paritaire est de deux fois 12.5%.

Coût total des travaux (hors terrain)		CHF	12'548'000.-
Montant du cautionnement – part Ville (arrondi)	**12.5%**	**CHF**	**1'565'000.-**
Montant du cautionnement – part Canton (arrondi)	**12.5%**	**CHF**	**1'565'000.-**

11. Planning prévisionnel

Les dossiers de mise à l'enquête ont été déposés entre juin et août 2019. Dans le cas où les autorisations de construire, d'une part, et l'octroi des droits distincts de superficie, d'autre part, intervenaient d'ici la fin de l'été 2020, les chantiers pourraient ouvrir dès le milieu de l'automne 2020. Une livraison des premiers bâtiments pourrait alors avoir lieu en 2022.

12. Comité de pilotage en phase de réalisation

Dès l'ouverture du chantier et jusqu'à la livraison du bâtiment, la Ville de Lausanne sera représentée au sein des comités de pilotage chargés de suivre l'exécution des chantiers, de manière à assurer le respect des engagements pris par les superficiaires. Par ailleurs, l'administration communale et ses représentants auront un accès total et en tout temps aux chantiers.

13. Conditions particulières

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

Comme cela se pratique depuis 2011, une charte de collaboration sera signée entre la Ville et les maîtres de l'ouvrage conformément à l'article 11 des contrats de DDP. Cette charte (annexe A8) vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de dumping social, tout en limitant et réglementant la sous-traitance. De manière générale, la Ville collabore avec les partenaires sociaux et organisations professionnelles et encourage les maîtres de l'ouvrage à assurer un suivi régulier de la démarche. Plus concrètement, ce document signé par la Ville de Lausanne et le maître de l'ouvrage impose que le maître d'ouvrage prévoie dans les contrats qu'il signe avec les entreprises mandatées les dispositions suivantes :

— le maître de l'ouvrage s'assure que chaque entreprise adjudicataire est signataire de la charte et s'engage à suivre régulièrement son application ;

— les entreprises adjudicataires ne peuvent sous-traiter leurs activités sans l'accord formel du maître de l'ouvrage et une information préalable aux partenaires sociaux (Unia – FVE) ainsi qu'à la Ville de Lausanne. Elles s'engagent, dans la mesure du possible, à n'autoriser qu'un degré de sous-traitance. Le maître de l'ouvrage est responsable de s'assurer auprès des partenaires sociaux du respect des dispositions légales et conventionnelles des sous-traitants et d'informer la Ville avant d'autoriser l'activité d'un sous-traitant ;

— les entreprises adjudicataires sont solidairement responsables de leurs sous-traitants en matière de respect de la législation sur le travail et des dispositions conventionnelles ; elles introduisent

dans leurs contrats de sous-traitance des mesures coercitives fortes, telles que la peine conventionnelle afin de les dissuader totalement d'avoir recours au travail clandestin ;

— elles mettent en œuvre des dispositions efficaces et régulières de contrôle des ouvriers intervenant sur le chantier ;

— le maître de l'ouvrage exigera de l'adjudicataire des travaux et de ses sous-traitants que l'ensemble du personnel d'exploitation travaillant sur le chantier, y compris les apprentis, soit équipé d'une carte professionnelle (ou système équivalent).

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

13.2 Clause de sortie

Conformément au paragraphe 6.25 du cahier des charges de l'appel d'offres investisseurs pour la réalisation de l'étape 1 en droits distincts et permanents de superficie, dans le cas où le projet était abandonné en phase de développement, consécutivement à une décision de la Ville, cette dernière entrera en négociation avec l'investisseur pour définir le montant de reprise du projet. Passée la phase de développement, l'acte de DDP signé chez le notaire est déterminant. La phase de développement s'étend de l'issue de la présente procédure jusqu'à la délivrance du permis de construire par la Municipalité ainsi que l'octroi du DDP par le Conseil communal.

14. Impact sur le développement durable, l'accessibilité des personnes en situation de handicap et autres politiques publiques

Ce préavis n'a pas d'impact particulier, hormis les thématiques traitées plus haut.

15. Aspects financiers

15.1 Incidences sur le budget d'investissement

Les conséquences de ce préavis sur le budget d'investissement de la Ville sont celles liées au centre de vie enfantine (CVE) et à l'accueil de jour pour enfants en milieu scolaire (APEMS) décrites au chapitre 10.1.1 et reprises dans le tableau ci-dessous.

(en milliers de CHF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Dépenses d'investissement	0	214	0	0	0	0	214
Recettes d'investissements	0	-214	0	0	0	0	-214
Total net	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

15.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

En plus des conséquences liées au centre de vie enfantine (CVE) et à l'accueil de jour pour enfants en milieu scolaire (APEMS) décrites au chapitre 10.1.1, une redevance DDP annuelle correspondant à un montant de CHF 3'102'180.-, sera perçue entièrement dès 2024. Cette redevance sera abaissée durant les dix premières années pour permettre aux dix superficiaires d'amortir la redevance d'équipement mise à leur charge et aux investisseurs du parking centralisé de compenser les surcoûts liés à cet ouvrage conformément aux conditions de l'appel d'offres.

Les potentiels abaissements de rente de DDP devant servir d'aide au démarrage des activités à but social ou culturel ne sont, à ce stade, non comptabilisés dans le tableau suivant.

Les intérêts des cautionnements solidaires octroyés aux investisseurs réalisant des logements régulés et à loyers abordables seront d'au maximum CHF 53'050.- par an.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Personnel suppl. (en EPT)			23.5	23.5	23.5	23.5	23.5
(en milliers de CHF)							
Charges de personnel			2'240	2'240	2'240	2'240	8'960
Charges d'exploitation			682	682	682	682	2'728
Charges d'intérêts							0
Amortissements							0
Subvention à des institutions	0	144	467	467	467	467	2'012
Total charges suppl.	**0**	**144**	**3'389**	**3'389**	**3'389**	**3'389**	**13'700**
Revenus DDP	0	-120	-2'514	-3'102	-3'102	-3'102	-11'941
Abaissements de rentes	0	21	778	967	967	967	3'701
Intérêts cautionnements solidaires	-53	-53	-53	-53	-53	-53	-318
SAJE - Revenus	0	0	-1'734	-1'548	-1'460	-1'401	-6'143
Total net	**-53**	**-7**	**-134**	**-347**	**-259**	**-200**	**-1'001**

16. Droits distincts et permanents de superficie

16.1 Lot A1 – Coopérative Cité Derrière

Structure du contrat

Chapitre I Exposé préalable

Chapitre II Droit distinct et permanent de superficie

A. Constitution du droit de superficie

B. Responsabilité de la superficiaire

C. Obligations de la superficiaire

D. Droit de contrôle de la superficiante

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

F. Retour des constructions

Chapitre III Divers

Clauses principales

Durée du droit 90 ans dès l'inscription de l'acte au Registre foncier.

Redevance La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.

Retour anticipé

– pour cause d'intérêt public : Indemnisation selon les règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

– en cas de violation grave et réitérée de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	**Indemnisation** fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.
Obligations de la superficiaire	Contrôle des loyers subventionnés : Un contrôle des loyers subventionnés sera exercé par la superficiante durant toute la durée de droit de superficie dès la fin du contrôle basé sur la loi sur le logement de 1975. Le contrôle des loyers des logements à loyers abordables (LLA) sera exercé par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie, dès la fin du contrôle basé sur la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), sur la base du contrat de DDP. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. La superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiante mais dans tous les cas lors de modifications de loyer. Conditions d'occupation des logements à loyers abordables : Les directives municipales pour les logements à loyer libres de la Ville de Lausanne sont à appliquer. Contracting : Au moment de la signature du droit de superficie, la superficiaire aura signé avec les Services industriels de Lausanne (SIL), un contrat de contracting, visant au financement, à l'installation, à l'exploitation et à la maintenance d'installations propriété des SIL sises, en partie, sur le terrain du superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique.

CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

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

comparaissent

D'une part : _____

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par Monsieur Rolf Eberhard, Délégué à la Commission immobilière, lequel :

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

ci-après nommée « la superficiante »,

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

D'autre part :

la société coopérative **COOPERATIVE CITE DERRIERE**, dont le siège est à Lausanne, CHE-104.327.245,

ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●],

qui l'engagent par leur signature collective à deux,

ci-après nommée « la superficiaire ».

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit :

I. EXPOSE PREALABLE

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20824
Adresse :	Route des Plaines-du-Loup
No plan :	30 et 31
Surface :	13'029 m^2
Genres de nature :	Jardin

2. Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du Registre foncier de la parcelle.

3. La parcelle sus-désignée 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.

4. La superficiaire a l'intention de construire un bâtiment comportant 5 appartements de 1.5 pièces, 38 appartements de 2.5 pièces, 32 appartements de 3.5 pièces, 9 appartements de 4.5 pièces et 3 appartements de 5.5 pièces et plus ainsi que 197 places vélos. Le 62 % des surfaces SPd seront des logements subventionnés alors que le solde sera à loyers régulés. Le programme de logements représentera une surface de 7'969 m^2 SPd. Quant au programme d'activités, il représentera une surface de 2'006 m^2 SPd destinée à des activités.

5. A cet effet, la superficiaire sollicite 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 constitué sous numéro 21008 au Registre foncier de Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit :

II. DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

A. Constitution

Article 1 – Constitution de servitude de superficie

Afin que les nouvelles constructions mentionnées dans l'exposé préalable, ne fassent pas partie intégrante de la parcelle 20824 sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse.

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

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

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

Article 2 – Durée

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

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

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

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

Article 3 – Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 655 alinéa 3, 779 alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, la servitude de superficie sera immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent.

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	21008
Adresse(s) :	[●]
No plan :	[●]
Autre plan :	[●]
Surface :	[●] m^2

Article 4 – Constructions autorisées

Le projet décrit au chiffre 4 de l'exposé préalable ci-dessus, doit répondre aux standards énergétiques et écologiques les plus élevés c'est à dire à ceux de la société 2000 watts, dans sa vision finale à l'an 2150 pour les aspects d'exploitation.

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

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force du permis de construire, tous délais de recours échus, mais au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la signature du présent acte, cas de force majeur réservés.

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

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

Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire (article 17 – retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire) cette dernière fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, 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 la superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la

superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 6a – Redevance de superficie

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur déterminée par l'appel d'offre. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 5'700'000.- (cinq millions sept cents mille francs) ; soit 9'500 m^2 de surface de plancher déterminante (SPd) légalisée (5'000 m^2 de logements subventionnés, 2'600 m^2 de logements régulés et 1'900 m^2 de surfaces d'activités) à CHF 600.-/m^2 (six cent francs le mètre carré).

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension ou réduction 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 au prorata de la nouvelle SPd.

Taux de la redevance de superficie

La redevance annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 5% appliqué à la valeur du terrain telle que fixée ci-dessus.

Redevance de superficie

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à CHF 285'000.- (deux cent huitante-cinq mille francs). Celle-ci a été calculée au taux de 5% sur la base d'une valeur foncière équivalent à CHF 600.-/m^2 pour 9'500 m^2 de SPd légalisée (5'000 m^2 de logements subventionnés, 2'600 m^2 de logements régulés et 1'900 m^2 de surfaces d'activités) ; CHF 5'700'000.- (cinq millions sept cent mille francs).

Exigibilité de la redevance de superficie

La redevance de superficie sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier occupant ; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1er janvier et 1er juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 855'000.- (huit cent cinquante-cinq mille francs). En cas d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de 90% au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà.

Indexation

La redevance de superficie périodique pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse 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 de la date d'exigibilité de la première redevance.

Article 6b – Redevance forfaitaire d'équipement

La redevance forfaitaire d'équipement s'élève à CHF 115.-/m^2 de SPd légalisée, soit pour 9'500 m^2 de SPd légalisée, CHF 1'092'500.- (un million nonante-deux mille cinq cents francs). Elle sera exigible et

devra être payée par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire [●] et sera remboursée sur 10 ans par rabais de la rente périodique.

Réduction de la redevance périodique de superficie

La redevance forfaitaire d'équipement sera remboursée à la superficiaire sous la forme d'une réduction de la redevance périodique de superficie, calculée selon le principe de l'annuité constante (amortissement + intérêts de 1.5%) pendant les 10 premières années à partir du versement de la première redevance périodique de superficie. L'abaissement semestriel de la rente initiale sera ainsi de CHF 58'589.- (cinquante-huit mille cinq cent huitante-neuf francs).

Article 6c – Contribution forfaitaire au contracting énergétique

La contribution forfaitaire aux investissements liés à la production de chaleur est de CHF 45.-/m^2 de SPd légalisée, soit pour 9'500 m^2, CHF 427'500.- (quatre cent vingt-sept mille cinq cents francs). Elle sera exigible et devra être payée par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire susmentionné. Ce montant est pris en compte dans le calcul du prix du contracting et ne sera en aucun cas remboursé.

Article 6d – Honoraires du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM)

Les honoraires du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM) s'élèvent à CHF [●]. 67% de ce montant sera exigible et devra être payé par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier, sur le compte bancaire susmentionné. Le solde sera exigible dès la livraison des immeubles et pourra être adapté en fonction du décompte final.

Article 7 – Entrée en possession

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

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

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 – Exclusion de la responsabilité de la superficiante

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

Elle répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens des articles 679 et 679a du Code civil suisse.

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

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

Article 9 – Garantie

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

Article 10 – Sites pollués ou contaminés

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de pollution ou de contamination, ni au sujet de l'immeuble, ni dans la zone où il se situe et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent acte, au cadastre des

sites pollués, après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. En conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983.

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition. La superficiante précise qu'aucun diagnostic amiante, ni aucune mesure relative à la concentration de radon n'ont été effectués. Les frais éventuels pour ces diagnostics seront pris en charge par la superficiaire, à l'entière décharge de la superficiante.

La superficiante s'engage toutefois, en cas de découverte de pollution importante et avérée dont l'influence financière mettrait en péril le projet, à ouvrir des négociations en vue d'une prise en charge partielle des coûts y afférents par rabais de rente sur une période à déterminer.

C. Obligation de la superficiaire

Article 11 – Obligations de la superficiaire

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation. Les parties conviennent que si, pendant la durée du droit de superficie, les règles légales alors en vigueur devaient permettre des constructions supplémentaires (surélévation notamment), cela ne serait pas considéré comme un changement d'affectation ou une modification du but du droit de superficie ;

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

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

d) ne pas interrompre durablement la mise à disposition des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure ou de travaux de construction importants réservés ;

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

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

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

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 et sous réserve de l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante

ou de la totalité des actions ou des parts sociales de la superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;

l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie ;

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

n) donner une priorité aux candidats exerçant une activité professionnelle à Lausanne ou résidant à Lausanne depuis au moins deux ans (ou durée de séjour de 3 ans au cours des 5 dernières années) ou affichant un intérêt pour le quartier (réseau familial, scolaire, services dans le quartier) ;

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

p) accepter un contrôle des loyers pour

Logements subventionnés

- Contrôle des loyers selon DDP qui s'exercera dès la fin du contrôle basé sur la loi sur le logement de 1975. Ainsi, dès la fin du contrôle exercé par le Canton, la Ville de Lausanne prendra le relais sur la base de la Convention Canton/Ville de Lausanne/Propriétaire qui précise le contrôle des loyers ainsi que le contrôle des conditions d'occupation. En cas d'abrogation ou d'absence de dite convention, ce sera alors le contrôle des loyers selon DDP qui sera exercé. Le loyer devra permettre la couverture des coûts.
- Le loyer moyen initial pour les logements subventionnés sera de CHF 229.-/m^2/SUP/an.

Logements à loyers abordables

- Contrôle des loyers selon DDP par le superficiant qui s'exercera dès la fin du contrôle basé sur la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Ainsi, dès la fin du contrôle exercé par le Canton, la Ville de Lausanne prendra le relais sur la base de la Convention Canton/Ville de Lausanne/Propriétaire qui précise le contrôle des loyers ainsi que le contrôle des conditions d'occupation. En cas d'abrogation ou d'absence de ladite convention, ce sera alors le contrôle des loyers selon DDP qui sera exercé. Le loyer devra permettre la couverture des coûts.
- Le loyer moyen initial pour les logements à loyers abordables sera de CHF 241.-/m^2/SUP/an.

Surfaces d'activités

- Contrôle du loyer initial pour les surfaces d'activités. Le loyer moyen initial pour les locaux d'activités sera de CHF 250.-/m^2/SUP/an.

Ces conditions de mise en location sont établies sur la base d'un devis général. Elles sont donc définies sous réserve du coût effectif des travaux et pourront être adaptées en fonction des rentrées de soumissions et des conditions d'emprunt bancaire, à la hausse comme à la baisse, et après validation par la Ville de Lausanne. Dans tous les cas, les éventuelles élévations de loyer initial seront plafonnées à 5% des montants définis ci-dessus.

Le loyer comprendra tous les frais accessoires à l'exception des frais de chauffage, de rafraîchissement lorsqu'il est autorisé, d'eau chaude, de la taxe déchet et de la taxe assainissement qui feront l'objet d'un décompte annuel. Toute adjonction d'autres frais accessoires devront faire l'objet d'une autorisation de la superficiante.

q) suivre et analyser pendant au minimum les trois premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des bâtiments pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'article 4. En outre, la superficiaire s'engage à transmettre en tout temps durant 3 ans minimum, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ;

r) signer, dans le cadre de la construction, une charte de collaboration avec la Ville de Lausanne, charte qui vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de dumping social, tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats que le maître de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires ; ——

s) s'engager à suivre les instructions émises par la Ville de Lausanne en ce qui concerne l'aménagement urbanistique et paysager en signant avec la Ville de Lausanne une convention qui précisera, notamment, les règles obligatoires d'aménagement et d'entretien des espaces extérieurs. Il est précisé que dite convention pourra évoluer avec le temps, d'entente entre les parties, ceci eu égard à la durée du présent droit distinct et permanent de superficie ; ——

t) s'engage à conclure, avec les Services industriels de Lausanne (SIL), un contrat de contracting, visant au financement, à l'installation, à l'exploitation et à la maintenance d'installations propriété des SIL sises, en partie, sur le terrain de la superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique renouvelable aux bâtiments de la superficiaire ainsi qu'à d'autre bâtiments du quartier PPA 1 des Plaines-du-Loup par le biais exclusif des SIL. Ledit contrat devra être signé au plus tard à la signature du DDP. La superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exécution du contracting. ——

Le statut des installations en matière de droits réels (servitude, mention, etc.) est réglé à l'article 19, Servitudes.

u) se fournir exclusivement en énergies provenant de sources renouvelables de provenance régionale pour les consommations qui relèvent de sa responsabilité et qui lui sont facturées. Il établit des baux qui imposent cette obligation également à ses locataires, en particulier pour l'électricité ; ——

v) réaliser les places vélos objet du permis de construire, conformément au règlement du PPA et à la norme VSS SN 640 065, en deux étapes, la première au moment de la construction. La deuxième étape pourra se faire dans un délai de 15 ans à compter de la signature du DDP, soit à l'initiative de la superficiaire, soit à première réquisition de la superficiante que la superficiaire s'engage d'ores et déjà à accepter. ——

La totalité des places exigibles devra figurer sur les plans dans le cadre de la demande de permis de construire. La réalisation dans le délai de 15 ans reste soumise aux dispositions en matière de permis de construire. ——

Sur la base de la localisation des places prévues sur les plans d'enquête, la première étape comprendra au minimum 2/3 des places de « longue durée » (situées au sous-sol des bâtiments) et au minimum les 2/3 des places « courte durée » (situées à l'extérieur et en rez des bâtiments). Dans les 2/3 de places « courte durée », au minimum 10 places par lot seront situées à l'extérieur et couvertes, hormis pour les lots avec une SPd inférieure à 5000 m^2 où 5 places sont exigées. ——

w) s'engager à mettre en place dans la zone de la placette d'usage public (article 26 du PPA) un cheminement public de mobilité douce (article 7 du PPA) d'une largeur minimale de 3.50 mètres. ——

x) prendre l'engagement, pour les logements à loyers abordables de prendre en compte les dispositions des articles 7 et 10 a) et B) des Directives municipales fixant les conditions d'attribution et de location des logements de la Ville de Lausanne concernant les logements du marché libre. Ces dispositions sont les suivantes : —

Article 7 Condition d'octroi des logements à loyer libre ——

Pour obtenir en location un logement à loyer libre, le-la candidat-e doit remplir les conditions cumulatives suivantes : ——

a) le logement sollicité doit être le lieu de résidence principal du-de la candidat-e et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui-elle ; ——

b) le-la candidat-e et les personnes faisant ménage commune avec lui-elle, doivent avoir ou établir leur domicile fiscal à Lausanne ; ——

c) le-la candidat-e doit disposer de ressources suffisantes pour assurer le paiement du loyer (le loyer brut ne doit en principe pas dépasser 30% des revenus nets) ou disposer de garanties équivalentes (services sociaux, garanties de tiers, etc.).

Article 10 Critères d'attribution des logements à loyer libre

L'attribution d'un logement à loyer libre s'effectue en prenant notamment en compte les critères suivants :

a) les attaches avec Lausanne : le-la candidat-e exerce une activité professionnelle à Lausanne, ou réside à Lausanne depuis au moins 2 ans (ou durée de séjour de 3 ans au cours des 5 dernières années), peut s'y ajouter un intérêt pour le quartier (réseau familial/scolaire/service dans le quartier) ;

b) un taux d'occupation suffisant (personne seule : 1 ou 2 pièces – couple : 2-3 pièces – couple avec un enfant : 3-4 pièces - couple avec 2 ou 3 enfants : 4-5 pièces. Les familles monoparentales sont traitées à l'identique que les couple avec enfants).

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 majeure du projet de construction nécessitant une mise à l'enquête ;
- 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, dans la mesure du nécessaire, au respect du présent acte. Un délai d'annonce de 30 jours est fixé.

Article 14 – Consultation des documents de la superficiaire

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents pertinents en relation avec le droit de superficie, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la superficiaire en tout temps pour veiller, dans la mesure nécessaire, au respect du présent acte.

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 – Cession et transfert économique du droit

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

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

La cession du droit de superficie à une entité du même groupe auquel appartient la superficiaire, la cession à un fond d'investissement appartenant ou géré par la superficiaire ou une entité du même groupe et, dans tous les cas relevant de la LFus et des lois spécifiquement applicables à la superficiaire dans la mesure où ils interviennent au sein du groupe auquel appartient la superficiaire ne sont pas des cessions soumises à approbation de la superficiante dans le cadre du présent acte et ne sont pas non plus soumises au droit de préemption légal de cette dernière.

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis :

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;

c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la superficiaire ;

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

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

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

Le droit de préemption légal du superficiaire, prévus à l'article 682, alinéa 2 CC, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert.

F. Retour des constructions

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

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

Article 17 – Retour anticipé pour cause de violation des obligations de la superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure écrite mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante (90) jours suivant la réception de ladite mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 lettre f du Code civil suisse.

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

- de 30% à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

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

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

La superficiaire pourra s'opposer dans les 6 mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-devant.

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

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

Article 18 – Retour à l'échéance

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

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiaire. Celle-ci sera déterminée à dires d'expert désigné d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne.

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

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes

La superficiaire et la superficiante s'engagent à modifier ou constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments construits et aux rapports de bon voisinage.

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

Les servitudes feront l'objet d'actes séparés. Leur teneur est précisée ci-dessous.

Article 20 – Autorisations à bien-plaire

Cas particuliers des empiètements de la construction dans l'aire de dégagement frappé par une limite des constructions

Le règlement du plan général d'affectation liste les empiètements autorisés sur la limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base 20824, voire sur le domaine public communal. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

La mise à disposition du terrain privé communal ou public sera réglée par une autorisation à bien-plaire. Seuls les empiètements sur le domaine public ou à usage commercial seront taxés.

Cas particuliers des empiètements de la construction dans l'aire de dégagement non frappé par une limite des constructions

Le règlement du plan partiel d'affectation liste les empiètements autorisés dans l'aire de dégagement non frappé par une limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base communal 20824. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

La mise à disposition du terrain privé communal sera réglée par une autorisation à bien-plaire non taxée, excepté pour les utilisations commerciales.

Article 21 – Publicité

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

Article 22 – Contributions diverses

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

Article 23 – Clause d'arbitrage et for

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

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre p) contrôle des loyers, 11 lettre s) aménagements urbanistiques et paysagers, 11 lettre t) contracting, 11 lettre u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, 11 lettre v) réalisation du solde de places vélos, 11 lettre w) largeur du cheminement de mobilité douce, 11 lettre x) conditions d'attribution des logements à loyers abordables ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

Article 25 – Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 26 – Autres dispositions

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

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

A rédiger par le notaire.

Article 28 – Frais et droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le paiement des droits de mutation, ainsi que la constitution ou la modification de servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.

Conformément à la loi (article 62a LMSD), à titre de garantie, la superficiaire a consigné auprès du notaire instrumentateur la somme requise en vue du paiement des droits de mutation.

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

<u>Réquisitions pour le Registre foncier</u>

1. Constitution d'un droit de superficie de 90 ans en faveur de la Coopérative Cité Derrière, société coopérative dont le siège est à Lausanne avec immatriculation comme droit distinct et permanent ;

2. Annotations :
   - suppression du droit de préemption de la superficiaire
   - clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre p) contrôle des loyers, 11 lettre s) aménagements urbanistiques et paysagers, 11 lettre t) contracting, 11 lettre u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, 11 lettre v) réalisation du soldes de places vélos, 11 lettre x) conditions d'attribution des logements à loyers abordables, 11 lettre w) largeur du cheminement de mobilité douce ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions, feront l'objet d'annotations au Registre foncier.
3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse.
4. Servitudes : …

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

à Lausanne, le …

16.2 Lot A2 – Swiss Life AG

Structure du contrat

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Droit distinct et permanent de superficie
	A. Constitution du droit de superficie
	B. Responsabilité de la superficiaire
	C. Obligations de la superficiaire
	D. Droit de contrôle de la superficiante
	E. Cessibilité et transmissibilité du droit
	F. Retour des constructions
Chapitre III	Divers

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au Registre foncier.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation grave et réitérée de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	**Indemnisation** fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.

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

Obligations de la superficiaire

Contracting :

Au moment de la signature du droit de superficie, la superficiaire aura signé avec les Services industriels de Lausanne (SIL), un contrat de contracting, visant au financement, à l'installation, à l'exploitation et à la maintenance d'installations propriété des SIL sises, en partie, sur le terrain du superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique.

CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

Par-devant [●], notaire à Lausanne,

comparaissent

D'une part :

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par Monsieur Rolf Eberhard, Délégué à la Commission immobilière, lequel :

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

ci-après nommée « la superficiante »,

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

D'autre part :

la société anonyme **SWISS LIFE AG**, dont le siège est à Zurich, CHE-105.928.677,

ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●],

qui l'engagent par leur signature collective à deux,

ci-après nommée « la superficiaire ».

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit :

I. EXPOSE PREALABLE

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20824
Adresse :	Route des Plaines-du-Loup
No plan :	30 et 31
Surface :	13'029 m^2
Genres de nature :	Jardin

2. Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du Registre foncier de la parcelle.

3. La parcelle sus-désignée 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.

4. La superficiaire a l'intention de construire un bâtiment comportant 461 m^2 SPd de surfaces commerciales et 3'739 m^2 SPd de surfaces de bureaux ainsi que 8 places de vélos.

5. A cet effet, la superficiaire sollicite 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 constitué sous numéro 21010 au Registre foncier de Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit :

II. DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

A. Constitution

Article 1 – Constitution de servitude de superficie

Afin que les nouvelles constructions mentionnées dans l'exposé préalable, ne fassent pas partie intégrante de la parcelle 20824 sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse.

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

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

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

Article 2 – Durée

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

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

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

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

Article 3 – Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 655 alinéa 3, 779 alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, la servitude de superficie sera immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent.

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	21010
Adresse(s) :	[●]
No plan :	[●]
Autre plan :	[●]
Surface :	[●] m^2

Article 4 – Constructions autorisées

Le projet décrit au chiffre 4 de l'exposé préalable ci-dessus, doit répondre aux standards énergétiques et écologiques les plus élevés c'est à dire à ceux de la société 2000 watts, dans sa vision finale à l'an 2150 pour les aspects d'exploitation.

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

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force du permis de construire, tous délais de recours échus, mais au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la signature du présent acte, cas de force majeur réservés.

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

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

Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire (article 17 – retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire) cette dernière fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, 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 la superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 6a – Redevance de superficie

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur déterminée par l'appel d'offre. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 4'000'000.- (quatre millions de francs) ; soit 4'000 m^2 de surface de plancher déterminante (SPd) légalisée à CHF 1'000.-/m^2 (mille francs le mètre carré).

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension ou réduction 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 au prorata de la nouvelle SPd.

Taux de la redevance de superficie

La redevance annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 5% appliqué à la valeur du terrain telle que fixée ci-dessus.

Redevance de superficie

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à CHF 200'000.- (deux cent mille francs). Celle-ci a été calculée au taux de 5% sur la base d'une valeur foncière équivalent à CHF 1'000.-/m^2 pour 4'000 m^2 de SPd légalisée ; CHF 4'000'000.- (quatre millions de francs).

Exigibilité de la redevance de superficie

La redevance de superficie sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier occupant ; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1er janvier et 1er juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 600'000.- (six cent mille francs). En cas d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

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

Indexation

La redevance de superficie périodique pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse 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 de la date d'exigibilité de la première redevance.

Article 6b – Redevance forfaitaire d'équipement

La redevance forfaitaire d'équipement s'élève à CHF 115.-/m^2 de SPd légalisée, soit pour 4'000 m^2 de SPd légalisée, CHF 460'000.- (quatre cent soixante mille francs). Elle sera exigible et devra être payée par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire [●] et sera remboursée sur 10 ans par rabais de la rente périodique.

Réduction de la redevance périodique de superficie

La redevance forfaitaire d'équipement sera remboursée à la superficiaire sous la forme d'une réduction de la redevance périodique de superficie, calculée selon le principe de l'annuité constante (amortissement + intérêts de 1,5%) pendant les 10 premières années à partir du versement de la première redevance périodique de superficie. L'abaissement semestriel de la rente initiale sera ainsi de CHF 24'669.- (vingt-quatre mille six cent soixante-neuf francs).

Article 6c – Contribution forfaitaire au contracting énergétique

La contribution forfaitaire aux investissements liés à la production de chaleur est de CHF 45.-/m^2 de SPd légalisée, soit pour 4'000 m^2, CHF 180'000.- (cent huitante mille francs). Elle est exigible au jour de la signature du contrat de superficie. Ce montant est pris en compte dans le calcul du prix du contracting et ne sera en aucun cas remboursé.

Article 6d – Honoraires du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM)

Les honoraires du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM) s'élèvent à CHF [●]. 67% de ce montant sera exigible et devra être payé par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier, sur le compte bancaire susmentionné. Le solde sera exigible dès la livraison des immeubles et pourra être adapté en fonction du décompte final.

Article 7 – Entrée en possession

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

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

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 – Exclusion de la responsabilité de la superficiante

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

Elle répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens des articles 679 et 679a du Code civil suisse.

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

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

Article 9 – Garantie

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

Article 10 – Sites pollués ou contaminés

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

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition. La superficiante précise qu'aucun diagnostic amiante, ni aucune mesure relative à la concentration de radon n'ont été effectués. Les frais éventuels pour ces diagnostics seront pris en charge par la superficiaire, à l'entière décharge de la superficiante.

La superficiante s'engage toutefois, en cas de découverte de pollution importante et avérée dont l'influence financière mettrait en péril le projet, à ouvrir des négociations en vue d'une prise en charge partielle des coûts y afférents par rabais de rente sur une période à déterminer.

C. Obligation de la superficiaire

Article 11 – Obligations de la superficiaire

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation. Les parties conviennent que si, pendant la durée du droit de superficie, les règles légales alors en vigueur devaient permettre des constructions supplémentaires (surélévation notamment), cela ne serait pas considéré comme un changement d'affectation ou une modification du but du droit de superficie ;

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

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

d) ne pas interrompre durablement la mise à disposition des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure ou de travaux de construction importants réservés ;

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

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

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

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 et sous réserve de l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions ou des parts sociales de la superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;

l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie ;

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

n) donner une priorité aux candidats exerçant une activité professionnelle à Lausanne ou résidant à Lausanne depuis au moins deux ans (ou durée de séjour de 3 ans au cours des 5 dernières années) ou affichant un intérêt pour le quartier (réseau familial, scolaire, services dans le quartier) ;

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

p) accepter un contrôle des loyers pour

Surfaces commerciales et bureaux

- Contrôle du loyer initial pour les surfaces commerciales et les bureaux. Le loyer moyen initial pour les commerces et bureaux sera de CHF 265.-/m^2/SUP/an.

Ces conditions de mise en location sont établies sur la base d'un devis général. Elles sont donc définies sous réserve du coût effectif des travaux et pourront être adaptées en fonction des rentrées de soumissions et des conditions d'emprunt bancaire, à la hausse comme à la baisse, et après validation par la Ville de Lausanne. Dans tous les cas, les éventuelles élévations de loyer seront plafonnées à 5% des montants définis ci-dessus.

Le loyer comprendra tous les frais accessoires à l'exception des frais de chauffage, de rafraîchissement lorsqu'il est autorisé, d'eau chaude, de la taxe déchet et de la taxe assainissement qui feront l'objet d'un décompte annuel. Toute adjonction d'autres frais accessoires devront faire l'objet d'une autorisation de la superficiante. Cette règle s'applique uniquement pour la première mise en location des logements à loyers libres.

q) suivre et analyser pendant au minimum les trois premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des bâtiments pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'article 4. En outre, la superficiaire s'engage à transmettre en tout temps durant 3 ans minimum, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ;

r) signer, dans le cadre de la construction, une charte de collaboration avec la Ville de Lausanne, charte qui vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de dumping social, tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats que le maître de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires ;

s) s'engager à suivre les instructions émises par la Ville de Lausanne en ce qui concerne l'aménagement urbanistique et paysager en signant avec la Ville de Lausanne une convention qui précisera, notamment, les règles obligatoires d'aménagement et d'entretien des espaces extérieurs. Il est précisé que dite convention pourra évoluer avec le temps, d'entente entre les parties, ceci eu égard à la durée du présent droit distinct et permanent de superficie ;

t) s'engage à conclure, avec les Services industriels de Lausanne (SIL), un contrat de contracting, visant au financement, à l'installation, à l'exploitation et à la maintenance d'installations propriété des SIL sises, en partie, sur le terrain de la superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique renouvelable aux bâtiments de la superficiaire ainsi qu'à d'autre bâtiments du quartier PPA 1 des Plaines-du-Loup par le biais exclusif des SIL. Ledit contrat devra être signé au plus tard à la signature du DDP. Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exécution du contracting.

Le statut des installations en matière de droits réels (servitude, mention, etc.) est réglé à l'article 19, Servitudes.

u) se fournir exclusivement en énergies provenant de sources renouvelables de provenance régionale pour les consommations qui relèvent de sa responsabilité et qui lui sont facturées. Il établit des baux qui imposent cette obligation également à ses locataires, en particulier pour l'électricité ;

v) réaliser les places vélos objet du permis de construire, conformément au règlement du PPA et à la norme VSS SN 640 065, en deux étapes, la première au moment de la construction. La deuxième étape pourra se faire dans un délai de 15 ans à compter de la signature du DDP, soit à l'initiative de la superficiaire, soit à première réquisition de la superficiante que la superficiaire s'engage d'ores et déjà à accepter.

La totalité des places exigibles devra figurer sur les plans dans le cadre de la demande de permis de construire. La réalisation dans le délai de 15 ans reste soumise aux dispositions en matière de permis de construire.

Sur la base de la localisation des places prévues sur les plans d'enquête, la première étape comprendra au minimum 2/3 des places de « longue durée » (situées au sous-sol des bâtiments) et au minimum les 2/3 des places « courte durée » (situées à l'extérieur et en rez des bâtiments). Dans les 2/3 de places « courte durée », au minimum 10 places par lot seront situées à l'extérieur et couvertes, hormis pour les lots avec une SPd inférieure à 5000 m^2 où 5 places sont exigées.

w) s'engager à mettre en place dans la zone de la placette d'usage public (article 26 du PPA) un cheminement public de mobilité douce (article 7 du PPA) d'une largeur minimale de 3.50 mètres.

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 majeure du projet de construction nécessitant une mise à l'enquête ;
- 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, dans la mesure du nécessaire, au respect du présent acte. Un délai d'annonce de 30 jours est fixé.

Article 14 – Consultation des documents de la superficiaire

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents pertinents en relation avec le droit de superficie, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la superficiaire en tout temps pour veiller, dans la mesure nécessaire, au respect du présent acte.

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 – Cession et transfert économique du droit

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

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

La cession du droit de superficie à une entité du même groupe auquel appartient la superficiaire, la cession à un fond d'investissement appartenant ou géré par la superficiaire ou une entité du même groupe et, dans tous les cas relevant de la LFus et des lois spécifiquement applicables à la superficiaire dans la mesure où ils interviennent au sein du groupe auquel appartient la superficiaire ne sont pas des cessions soumises à approbation de la superficiante dans le cadre du présent acte et ne sont pas non plus soumises au droit de préemption légal de cette dernière.

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire ; sous réserve des cas mentionnés dans le paragraphe ci-dessus, elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis :

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;

c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la superficiaire ;

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

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

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

Le droit de préemption légal du superficiaire, prévus à l'article 682, alinéa 2 CC, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert.

F. Retour des constructions

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

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

Article 17 – Retour anticipé pour cause de violation des obligations de la superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure écrite mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante (90) jours suivant la réception de ladite mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 lettre f du Code civil suisse.

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

- de 30% à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

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

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

La superficiaire pourra s'opposer dans les 6 mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-devant.

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

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

Article 18 – Retour à l'échéance

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

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiaire. Celle-ci sera déterminée à dires d'expert désigné d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne.

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

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes

La superficiaire et la superficiante s'engagent à modifier ou constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments construits et aux rapports de bon voisinage.

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

Les servitudes feront l'objet d'actes séparés. Leur teneur est précisée ci-dessous.

Article 20 – Autorisations à bien-plaire

Cas particuliers des empiètements de la construction dans l'aire de dégagement frappé par une limite des constructions

Le règlement du plan général d'affectation liste les empiètements autorisés sur la limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base 20824, voire sur le domaine public communal. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

La mise à disposition du terrain privé communal ou public sera réglée par une autorisation à bien-plaire. Seuls les empiètements sur le domaine public ou à usage commercial seront taxés.

Cas particuliers des empiètements de la construction dans l'aire de dégagement non frappé par une limite des constructions

Le règlement du plan partiel d'affectation liste les empiètements autorisés dans l'aire de dégagement non frappé par une limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base communal 20824. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

La mise à disposition du terrain privé communal sera réglée par une autorisation à bien-plaire non taxée, excepté pour les utilisations commerciales.

Article 21 – Publicité

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

Article 22 – Contributions diverses

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

Article 23 – Clause d'arbitrage et for

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

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre s) aménagements urbanistiques et paysagers, 11 lettre t) contracting, 11 lettre u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, 11 lettre v) réalisation du solde de places vélos, 11 lettre w) largeur du cheminement de mobilité douce, ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

Article 25 – Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 26 – Autres dispositions

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

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

A rédiger par le notaire.

Article 28 – Frais et droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le paiement des droits de mutation, ainsi que la constitution ou la modification de servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.

Conformément à la loi (article 62a LMSD), à titre de garantie, la superficiaire a consigné auprès du notaire instrumentateur la somme requise en vue du paiement des droits de mutation.

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

Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de 90 ans en faveur de la société anonyme SWISS LIFE AG dont le siège est à Zurich avec immatriculation comme droit distinct et permanent ;
2. Annotations :
   - suppression du droit de préemption de la superficiaire
   - clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre s) aménagements urbanistiques et paysagers, 11 lettre t) contracting, 11 lettre u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, 11 lettre v) réalisation du soldes de places vélos, 11 lettre w) largeur du cheminement de mobilité douce ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions, feront l'objet d'annotations au Registre foncier.
3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse.
4. Servitudes : …

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

à Lausanne, le …

16.3 Lot A3 – SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A.

Structure du contrat

Chapitre I Exposé préalable

Chapitre II Droit distinct et permanent de superficie

A. Constitution du droit de superficie

B. Responsabilité de la superficiaire

C. Obligations de la superficiaire

D. Droit de contrôle de la superficiante

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

F. Retour des constructions

Chapitre III Divers

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au Registre foncier.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation grave et réitérée de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	**Indemnisation** fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.
Obligations de la superficiaire	Contrôle des loyers subventionnés : Un contrôle des loyers subventionnés sera exercé par la superficiante durant toute la durée de droit de superficie dès la fin du contrôle basé sur la loi sur le logement de 1975. Un contrôle des loyers des logements à loyers abordables (LLA) sera exercé par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie, dès la fin du contrôle basé sur la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), sur la base du contrat de DDP. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. La superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiante mais dans tous les cas lors de modifications de loyer. Conditions d'occupation des logements à loyers abordables : Les directives municipales pour les logements à loyer libres de la Ville de Lausanne sont à appliquer. Contracting : Au moment de la signature du droit de superficie, la superficiaire aura signé avec les Services industriels de Lausanne (SIL), un contrat de contracting, visant au financement, à l'installation, à l'exploitation et à la maintenance d'installations propriété des SIL

sises, en partie, sur le terrain du superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique.

CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

Par-devant [●], notaire à Lausanne,

comparaissent

D'une part :

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par Monsieur Rolf Eberhard, Délégué à la Commission immobilière, lequel :

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

ci-après nommée « la superficiante »,

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

D'autre part :

la société anonyme **SILL SOCIETE IMMOBILIERE LAUSANNOISE POUR LE LOGEMENT S.A.**, dont le siège est à Lausanne, CHE-115.138.978,

ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●],

qui l'engagent par leur signature collective à deux,

ci-après nommée « la superficiaire ».

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit :

I. EXPOSE PREALABLE

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20824
Adresse :	Route des Plaines-du-Loup
No plan :	30 et 31
Surface :	13'029 m^2
Genres de nature :	Jardin

2. Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du Registre foncier de la parcelle.

3. La parcelle sus-désignée 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.

4. La superficiaire a l'intention de construire un immeuble comportant 26 appartements de 2.5 pièces, 15 appartements de 3.5 pièces, 14 appartements de 4.5 pièces et 6 appartements de 5.5 pièces et plus ainsi que 138 places vélos. Le 34% des surfaces SPd seront des logements subventionnés, 45% des logements à loyers abordables alors que le solde de 21% sera des logements à loyers libres. Le programme de logements représentera une surface de 6'235 m^2 SPd.

5. A cet effet, la superficiaire sollicite 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 constitué sous numéro 21009 au Registre foncier de Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit :

II. DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

A. Constitution

Article 1 – Constitution de servitude de superficie

Afin que les nouvelles constructions mentionnées dans l'exposé préalable, ne fassent pas partie intégrante de la parcelle 20824 sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse.

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

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

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

Article 2 – Durée

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

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

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

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

Article 3 – Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 655 alinéa 3, 779 alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, la servitude de superficie sera immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent.

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	21009
Adresse(s) :	[●]
No plan :	[●]
Autre plan :	[●]
Surface :	[●] m^2

Article 4 – Constructions autorisées

Le projet décrit au chiffre 4 de l'exposé préalable ci-dessus, doit répondre aux standards énergétiques et écologiques les plus élevés c'est à dire à ceux de la société 2000 watts, dans sa vision finale à l'an 2150 pour les aspects d'exploitation.

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

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force du permis de construire, tous délais de recours échus, mais au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la signature du présent acte, cas de force majeur réservés.

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

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

Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire (article 17 – retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire) cette dernière fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, 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 la superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la

superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 6a – Redevance de superficie

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur déterminée par l'appel d'offre. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 3'978'600.- (trois millions neuf cent septante-huit mille six cents francs) ; soit 4'738 m^2 de surface de plancher déterminante (SPd) légalisée (2'040 m^2 de logements subventionnés, 2'698 m^2 de logements à loyers régulés) à CHF 600.-/m^2 (six cent francs le mètre carré) et 1'262 m^2 de logements du marché libre à CHF 900.-/m^2 (neuf cent francs le mètre carré).

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension ou réduction 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 au prorata de la nouvelle SPd.

Taux de la redevance de superficie

La redevance annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 5% appliqué à la valeur du terrain telle que fixée ci-dessus.

Redevance de superficie

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à CHF 198'930.- (cent nonante-huit mille neuf cent trente francs). Celle-ci a été calculée au taux de 5% sur la base d'une valeur foncière équivalent à CHF 600.-/m^2 pour 4'738 m^2 de SPd légalisée (2'040 m^2 de logements subventionnés, 2'698 m^2 de logements régulés) et CHF 900.-/m^2 pour 1'262 m^2 de logements du marché libre) ; CHF 3'978'600.- (trois millions neuf cent septante-huit mille six cent francs).

Exigibilité de la redevance de superficie

La redevance de superficie sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier occupant ; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1er janvier et 1er juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 596'790.- (cinq cent mille nonante-six mille sept cent nonante francs). En cas d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de 90% au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà.

Indexation

La redevance de superficie périodique pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse 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 de la date d'exigibilité de la première redevance.

Article 6b – Redevance forfaitaire d'équipement

La redevance forfaitaire d'équipement s'élève à CHF 115.-/m^2 de SPd légalisée, soit pour 6'000 m^2 de SPd légalisée, CHF 690'000.- (six cent nonante mille francs). Elle sera exigible et devra être payée

par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire [●] et sera remboursée sur 10 ans par rabais de la rente périodique.

Réduction de la redevance périodique de superficie

La redevance forfaitaire d'équipement sera remboursée à la superficiaire sous la forme d'une réduction de la redevance périodique de superficie, calculée selon le principe de l'annuité constante (amortissement + intérêts de 1,5%) pendant les 10 premières années à partir du versement de la première redevance périodique de superficie. L'abaissement semestriel de la rente initiale sera ainsi de CHF 37'004.- (trente-sept mille quatre francs).

Article 6c – Contribution forfaitaire au contracting énergétique

La contribution forfaitaire aux investissements liés à la production de chaleur est de CHF 45.-/m^2 de SPd légalisée, soit pour 6'000 m^2, CHF 270'000.- (deux cent septante mille francs). Elle sera exigible et devra être payée par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire susmentionné. Ce montant est pris en compte dans le calcul du prix du contracting et ne sera en aucun cas remboursé.

Article 6d – Honoraires du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM)

Les honoraires du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM) s'élèvent à CHF [●]. 67% de ce montant sera exigible et devra être payé par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier, sur le compte bancaire susmentionné. Le solde sera exigible dès la livraison des immeubles et pourra être adapté en fonction du décompte final.

Article 7 – Entrée en possession

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

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

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 – Exclusion de la responsabilité de la superficiante

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

Elle répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens des articles 679 et 679a du Code civil suisse.

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

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

Article 9 – Garantie

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

Article 10 – Sites pollués ou contaminés

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

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition. La superficiante précise qu'aucun diagnostic amiante, ni aucune mesure relative à la concentration de radon n'ont été effectués. Les frais éventuels pour ces diagnostics seront pris en charge par la superficiaire, à l'entière décharge de la superficiante.

La superficiante s'engage toutefois, en cas de découverte de pollution importante et avérée dont l'influence financière mettrait en péril le projet, à ouvrir des négociations en vue d'une prise en charge partielle des coûts y afférents par rabais de rente sur une période à déterminer.

C. Obligation de la superficiaire

Article 11 – Obligations de la superficiaire

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation. Les parties conviennent que si, pendant la durée du droit de superficie, les règles légales alors en vigueur devaient permettre des constructions supplémentaires (surélévation notamment), cela ne serait pas considéré comme un changement d'affectation ou une modification du but du droit de superficie ;

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

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

d) ne pas interrompre durablement la mise à disposition des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure ou de travaux de construction importants réservés ;

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

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

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

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 et sous réserve de l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions ou des parts sociales de la superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;

l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie ;

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

n) donner une priorité aux candidats exerçant une activité professionnelle à Lausanne ou résidant à Lausanne depuis au moins deux ans (ou durée de séjour de 3 ans au cours des 5 dernières années) ou affichant un intérêt pour le quartier (réseau familial, scolaire, services dans le quartier) ;

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

p) accepter un contrôle des loyers pour

Logements subventionnés

- Contrôle des loyers selon DDP qui s'exercera dès la fin du contrôle basé sur la loi sur le logement de 1975. Ainsi, dès la fin du contrôle exercé par le Canton, la Ville de Lausanne prendra le relais sur la base de la Convention Canton/Ville de Lausanne/Propriétaire qui précise le contrôle des loyers ainsi que le contrôle des conditions d'occupation. En cas d'abrogation ou d'absence de dite convention, ce sera alors le contrôle des loyers selon DDP qui sera exercé. Le loyer devra permettre la couverture des coûts.
- Le loyer moyen initial pour les logements subventionnés sera de CHF 237.-/m^2/SUP/an.

Logements à loyers abordables

- Contrôle des loyers selon DDP par le superficiant qui s'exercera dès la fin du contrôle basé sur la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Ainsi, dès la fin du contrôle exercé par le Canton, la Ville de Lausanne prendra le relais sur la base de la Convention Canton/Ville de Lausanne/Propriétaire qui précise le contrôle des loyers ainsi que le contrôle des conditions d'occupation. En cas d'abrogation ou d'absence de ladite convention, ce sera alors le contrôle des loyers selon DDP qui sera exercé. Le loyer devra permettre la couverture des coûts.
- Le loyer moyen initial pour les logements à loyers abordables sera de CHF 250.-/m^2/SUP/an.

Logements libres

- Contrôle du loyer initial pour les logements du marché libre. Le loyer moyen initial pour les appartements du marché libre sera de CHF 280.-/m2/SUP/an. Ce contrôle s'applique uniquement lors de la conclusion des baux initiaux.

Ces conditions de mise en location sont établies sur la base d'un devis général. Elles sont donc définies sous réserve du coût effectif des travaux et pourront être adaptées en fonction des rentrées de soumissions et des conditions d'emprunt bancaire, à la hausse comme à la baisse, et après validation par la Ville de Lausanne. Dans tous les cas, les éventuelles élévations de loyer seront plafonnées à 5% des montants définis ci-dessus.

Le loyer comprendra tous les frais accessoires à l'exception des frais de chauffage, de rafraîchissement lorsqu'il est autorisé, d'eau chaude, de la taxe déchet et de la taxe assainissement qui feront l'objet d'un décompte annuel. Toute adjonction d'autres frais accessoires devront faire l'objet d'une autorisation de la superficiante.

q) suivre et analyser pendant au minimum les trois premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but

d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des bâtiments pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'article 4. En outre, la superficiaire s'engage à transmettre en tout temps durant 3 ans minimum, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ;

r) signer, dans le cadre de la construction, une charte de collaboration avec la Ville de Lausanne, charte qui vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de dumping social, tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats que le maître de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires ;

s) s'engager à suivre les instructions émises par la Ville de Lausanne en ce qui concerne l'aménagement urbanistique et paysager en signant avec la Ville de Lausanne une convention qui précisera, notamment, les règles obligatoires d'aménagement et d'entretien des espaces extérieurs. Il est précisé que dite convention pourra évoluer avec le temps, d'entente entre les parties, ceci eu égard à la durée du présent droit distinct et permanent de superficie ;

t) s'engage à conclure, avec les Services industriels de Lausanne (SIL), un contrat de contracting, visant au financement, à l'installation, à l'exploitation et à la maintenance d'installations propriété des SIL sises, en partie, sur le terrain de la superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique renouvelable aux bâtiments de la superficiaire ainsi qu'à d'autre bâtiments du quartier PPA 1 des Plaines-du-Loup par le biais exclusif des SIL. Ledit contrat devra être signé au plus tard à la signature du DDP. Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exécution du contracting.

Le statut des installations en matière de droits réels (servitude, mention, etc.) est réglé à l'article 19, Servitudes.

u) se fournir exclusivement en énergies provenant de sources renouvelables de provenance régionale pour les consommations qui relèvent de sa responsabilité et qui lui sont facturées. Il établit des baux qui imposent cette obligation également à ses locataires, en particulier pour l'électricité ;

v) réaliser les places vélos objet du permis de construire, conformément au règlement du PPA et à la norme VSS SN 640 065, en deux étapes, la première au moment de la construction. La deuxième étape pourra se faire dans un délai de 15 ans à compter de la signature du DDP, soit à l'initiative de la superficiaire, soit à première réquisition de la superficiante que la superficiaire s'engage d'ores et déjà à accepter.

La totalité des places exigibles devra figurer sur les plans dans le cadre de la demande de permis de construire. La réalisation dans le délai de 15 ans reste soumise aux dispositions en matière de permis de construire.

Sur la base de la localisation des places prévues sur les plans d'enquête, la première étape comprendra au minimum 2/3 des places de « longue durée » (situées au sous-sol des bâtiments) et au minimum les 2/3 des places « courte durée » (situées à l'extérieur et en rez des bâtiments). Dans les 2/3 de places « courte durée », au minimum 10 places par lot seront situées à l'extérieur et couvertes, hormis pour les lots avec une SPd inférieure à 5000 m^2 où 5 places sont exigées.

w) s'engager à mettre en place dans la zone de la placette d'usage public (article 26 du PPA) un cheminement public de mobilité douce (article 7 du PPA) d'une largeur minimale de 3.50 mètres.

x) prendre l'engagement, pour les logements à loyers abordables de prendre en compte les dispositions des articles 7 et 10 a) et B) des Directives municipales fixant les conditions d'attribution et de location des logements de la Ville de Lausanne concernant les logements à marché libre. Ces dispositions sont les suivantes :

Article 7 Condition d'octroi des logements à loyer libre

Pour obtenir en location un logement à loyer libre, le-la candidat-e doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

a) le logement sollicité doit être le lieu de résidence principal du-de- la candidat-e et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui-elle ;

b) le-la candidat-e et les personnes faisant ménage commune avec lui-elle, doivent avoir ou établir leur domicile fiscal à Lausanne ;

c) le-la candidat-e doit disposer de ressources suffisantes pour assurer le paiement du loyer (le loyer brut ne doit en principe pas dépasser 30% des revenus nets) ou disposer de garanties équivalentes (services sociaux, garanties de tiers, etc.).

Article 10 Critères d'attribution des logements à loyer libre

L'attribution d'un logement à loyer libre s'effectue en prenant notamment en compte les critères suivants :

a) les attaches avec Lausanne : le-la candidat-e exerce une activité professionnelle à Lausanne, ou réside à Lausanne depuis au moins 2 ans (ou durée de séjour de 3 ans au cours des 5 dernières années), peut s'y ajouter un intérêt pour le quartier (réseau familial/scolaire/service dans le quartier) ;

b) un taux d'occupation suffisant (personne seule : 1 ou 2 pièces – couple : 2-3 pièces – couple avec un enfant : 3-4 pièces - couple avec 2 ou 3 enfants : 4-5 pièces. Les familles monoparentales sont traitées à l'identique que les couple avec enfants).

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 majeure du projet de construction nécessitant une mise à l'enquête ;
- 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, dans la mesure du nécessaire, au respect du présent acte. Un délai d'annonce de 30 jours est fixé.

Article 14 – Consultation des documents de la superficiaire

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents pertinents en relation avec le droit de superficie, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la superficiaire en tout temps pour veiller, dans la mesure nécessaire, au respect du présent acte.

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 – Cession et transfert économique du droit

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

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

La cession du droit de superficie à une entité du même groupe auquel appartient la superficiaire, la cession à un fond d'investissement appartenant ou géré par la superficiaire ou une entité du même groupe et, dans tous les cas relevant de la LFus et des lois spécifiquement applicables à la superficiaire dans la mesure où ils interviennent au sein du groupe auquel appartient la superficiaire ne sont pas des cessions soumises à approbation de la superficiante dans le cadre du présent acte et ne sont pas non plus soumises au droit de préemption légal de cette dernière.

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis :

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;

c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la superficiaire ;

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

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

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

Le droit de préemption légal du superficiaire, prévus à l'article 682, alinéa 2 CC, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert.

F. Retour des constructions

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

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

Article 17 – Retour anticipé pour cause de violation des obligations de la superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure écrite mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante (90) jours suivant la réception de ladite mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 lettre f du Code civil suisse.

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

- de 30% à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

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

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

La superficiaire pourra s'opposer dans les 6 mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-devant.

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

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

Article 18 – Retour à l'échéance

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

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiaire. Celle-ci sera déterminée à dires d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne.

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

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes

La superficiaire et la superficiante s'engagent à modifier ou constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments construits et aux rapports de bon voisinage.

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

Les servitudes feront l'objet d'actes séparés. Leur teneur est précisée ci-dessous.

Article 20 – Autorisations à bien-plaire

Cas particuliers des empiètements de la construction dans l'aire de dégagement frappé par une limite des constructions

Le règlement du plan général d'affectation liste les empiètements autorisés sur la limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base 20824, voire sur le domaine public communal. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

La mise à disposition du terrain privé communal ou public sera réglée par une autorisation à bien-plaire. Seuls les empiètements sur le domaine public ou à usage commercial seront taxés.

Cas particuliers des empiètements de la construction dans l'aire de dégagement non frappé par une limite des constructions

Le règlement du plan partiel d'affectation liste les empiètements autorisés dans l'aire de dégagement non frappé par une limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base communal. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

La mise à disposition du terrain privé communal sera réglée par une autorisation à bien-plaire non taxée, excepté pour les utilisations commerciales.

Article 21 – Publicité

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

Article 22 – Contributions diverses

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

Article 23 – Clause d'arbitrage et for

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

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre p) contrôle des loyers, 11 lettre s) aménagements urbanistiques et paysagers, 11 lettre t) contracting, 11 lettre u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, 11 lettre v) réalisation du solde de places vélos, 11 lettre w) largeur du cheminement de mobilité douce, 11 lettre x) conditions d'attribution des logements à loyers abordables ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

Article 25 – Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 26 – Autres dispositions

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

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

A rédiger par le notaire.

Article 28 – Frais et droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le paiement des droits de mutation, ainsi que la constitution ou la modification de servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.

Conformément à la loi (article 62a LMSD), à titre de garantie, la superficiaire a consigné auprès du notaire instrumentateur la somme requise en vue du paiement des droits de mutation.

Conformément à l'article 63 de la loi sur le notariat du 29 juin 2004, le notaire soussigné a soumis le plan et tableau de mutation et les plans de servitude annexés au présent acte aux représentants des

comparantes, lesquels en ont pris connaissance et les ont expressément approuvés. Mention de cette approbation figure également sur les dits plans et tableau de mutation. ——————————

Réquisitions pour le Registre foncier ——————————

1. Constitution d'un droit de superficie de 90 ans en faveur de la Société Immobilière Lausanne pour le Logement S.A. (SILL), société anonyme dont le siège est à Lausanne avec immatriculation comme droit distinct et permanent ;
2. Annotations :
   - suppression du droit de préemption de la superficiaire ——————————
   - clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre p) contrôle des loyers, 11 lettre s) aménagements urbanistiques et paysagers, 11 lettre t) contracting, 11 lettre u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, 11 lettre v) réalisation du soldes de places vélos, 11 lettre x) conditions d'attribution des logements à loyers abordables, 11 lettre w) largeur du cheminement de mobilité douce ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions, feront l'objet d'annotations au Registre foncier. ——————————
3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse. ——————————
4. Servitudes : …

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

à Lausanne, le …

16.4 Lot B1 – Retraites Populaires

Structure du contrat

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Droit distinct et permanent de superficie
	A. Constitution du droit de superficie
	B. Responsabilité de la superficiaire
	C. Obligations de la superficiaire
	D. Droit de contrôle de la superficiante
	E. Cessibilité et transmissibilité du droit
	F. Retour des constructions
Chapitre III	Divers

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au Registre foncier.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

– en cas de violation grave et réitérée de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	**Indemnisation** fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.
Obligations de la superficiaire	Contrôle des loyers : Un contrôle des loyers des logements à loyers abordables (LLA) sera exercé par la superficiante durant toute la durée de droit de superficie dès la fin du contrôle, basé sur la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), sur la base du contrat de DDP. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. La superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiante mais dans tous les cas lors de modifications de loyer. Conditions d'occupation des logements à loyers abordables : Les directives municipales pour les logements à loyer libres de la Ville de Lausanne sont à appliquer. Contracting : Au moment de la signature du droit de superficie, la superficiaire aura signé avec les Services industriels de Lausanne (SIL), un contrat de contracting, visant au financement, à l'installation, à l'exploitation et à la maintenance d'installations propriété des SIL sises, en partie, sur le terrain du superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique.

CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

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

comparaissent

D'une part : ——————————————————————

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par Monsieur Rolf Eberhard, Délégué à la Commission immobilière, lequel : ——————————————————————

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

ci-après nommée « la superficiante »,

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

D'autre part :

l'institution de droit public **RETRAITES POPULAIRES**, dont le siège social est à Lausanne, CHE-108.954.441,

ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●],

qui l'engagent par leur signature collective à deux,

ci-après nommée « la superficiaire ».

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit :

I. EXPOSE PREALABLE

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20825
Adresse :	Chemin des Bossons, Rue Edith-Burger, rue Elisabeth-Jeanne-de-Carjat, route des Plaines-du-Loup 43
No plan :	31
Surface :	16'056 m^2
Genres de nature :	Jardin

2. Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du Registre foncier de la parcelle.

3. La parcelle sus-désignée 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.

4. La superficiaire a l'intention de construire un bâtiment comportant 14 appartements de 1.5 pièces, 40 appartements de 2.5 pièces, 25 appartements de 3.5 pièces et 5 appartements de 4.5 pièces, ainsi que 131 places vélos. Le 34% des surfaces SPd seront des logements à loyers régulés alors que le solde sera à loyer libre dont seul le loyer initial sera déterminé. Le programme de logements représentera une surface de 6'714 m^2 SPd, dont 2'300 m^2 SPd régulés et 4'413 m^2 SPd libres. Quant au programme d'activités, il représentera 1'607 m^2 SPd destinés à des locaux commerciaux.

5. A cet effet, la superficiaire sollicite 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 constitué sous numéro 21030 au Registre foncier de Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit :

II. DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

A. Constitution

Article 1 – Constitution de servitude de superficie

Afin que les nouvelles constructions mentionnées dans l'exposé préalable, ne fassent pas partie intégrante de la parcelle 20825 sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse.

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

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

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

Article 2 – Durée

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

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

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

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

Article 3 – Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 655 alinéa 3, 779 alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, la servitude de superficie sera immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent.

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	21030
Adresse(s) :	[●]
No plan :	[●]
Autre plan :	[●]
Surface :	[●] m^2

Article 4 – Constructions autorisées

Le projet décrit au chiffre 4 de l'exposé préalable ci-dessus, doit répondre aux standards énergétiques et écologiques les plus élevés c'est à dire à ceux de la société 2000 watts, dans sa vision finale à l'an 2150 pour les aspects d'exploitation.

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

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force du permis de construire, tous délais de recours échus, mais au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la signature du présent acte, cas de force majeur réservés.

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

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

Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire (article 17 – retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire) cette dernière fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, 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 la superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la

superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 6a – Redevance de superficie

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur déterminée par l'appel d'offre. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 6'520'000.- (six millions cinq cent vingt mille francs) ; soit 3'700 m^2 de surface de plancher déterminante (SPd) légalisée (2'200 m^2 de logements régulés et 1'500 m^2 d'activités) à CHF 600.-/m^2 (six cent francs le mètre carré), et 4'300 m^2 de surface de plancher déterminante (SPd) légalisée de logements libres à CHF 1'000.-/m^2 (mille francs le mètre carré).

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension ou réduction 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 au prorata de la nouvelle SPd.

Taux de la redevance de superficie

La redevance annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 5% appliqué à la valeur du terrain telle que fixée ci-dessus.

Redevance de superficie

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à CHF 326'000.- (trois cent vingt-six mille francs). Celle-ci a été calculée au taux de 5% sur la base d'une valeur foncière équivalent à CHF 600.-/m^2 pour 3'700 m^2 de SPd légalisée (2'200 m^2 de logements régulés et 1'500 m^2 d'activités) et à CHF 1'000.-/m^2 pour 4'300 m2 de SPd légalisée de logements libres ; CHF 6'520'000.- (six millions cinq cent vingt mille francs).

Exigibilité de la redevance de superficie

La redevance de superficie sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier occupant ; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1er janvier et 1er juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 978'000.- (neuf cent septante-huit mille francs). En cas d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

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

Indexation

La redevance de superficie périodique pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse 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 de la date d'exigibilité de la première redevance.

Article 6b – Redevance forfaitaire d'équipement

La redevance forfaitaire d'équipement s'élève à CHF 115.-/m^2 de SPd légalisée, soit pour 8'000 m^2 de SPd légalisée, CHF 920'000.- (neuf cent vingt mille francs). Elle sera exigible et devra être payée par

la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire [●] et sera remboursée sur 10 ans par rabais de la rente périodique.

Réduction de la redevance périodique de superficie

La redevance forfaitaire d'équipement sera remboursée à la superficiaire sous la forme d'une réduction de la redevance périodique de superficie, calculée selon le principe de l'annuité constante (amortissement + intérêts de 1.5%) pendant les 10 premières années à partir du versement de la première redevance périodique de superficie. L'abaissement semestriel de la rente initiale sera ainsi de CHF 49'338.- (quarante-neuf mille trois cent trente-huit francs).

Article 6c – Contribution forfaitaire au contracting énergétique

La contribution forfaitaire aux investissements liés à la production de chaleur est de CHF 45.-/m^2 de SPd légalisée, soit pour 8'000 m^2, CHF 360'000.- (trois cent soixante mille francs). Elle sera exigible et devra être payée par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire susmentionné. Ce montant est pris en compte dans le calcul du prix du contracting et ne sera en aucun cas remboursé.

Article 6d – Honoraires du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM)

Les honoraires du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM) s'élèvent à CHF [●]. 67% de ce montant sera exigible et devra être payé par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier, sur le compte bancaire susmentionné. Le solde sera exigible dès la livraison des immeubles et pourra être adapté en fonction du décompte final.

Article 7 – Entrée en possession

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

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

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 – Exclusion de la responsabilité de la superficiante

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

Elle répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens des articles 679 et 679a du Code civil suisse.

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

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

Article 9 – Garantie

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

Article 10 – Sites pollués ou contaminés

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de pollution ou de contamination, ni au sujet de l'immeuble, ni dans la zone où il se situe et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent acte, au cadastre des

sites pollués, après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. En conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983.

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition. La superficiante précise qu'aucun diagnostic amiante, ni aucune mesure relative à la concentration de radon n'ont été effectués. Les frais éventuels pour ces diagnostics seront pris en charge par la superficiaire, à l'entière décharge de la superficiante.

La superficiante s'engage toutefois, en cas de découverte de pollution importante et avérée dont l'influence financière mettrait en péril le projet, à ouvrir des négociations en vue d'une prise en charge partielle des coûts y afférents par rabais de rente sur une période à déterminer.

C. Obligation de la superficiaire

Article 11 – Obligations de la superficiaire

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation. Les parties conviennent que si, pendant la durée du droit de superficie, les règles légales alors en vigueur devaient permettre des constructions supplémentaires (surélévation notamment), cela ne serait pas considéré comme un changement d'affectation ou une modification du but du droit de superficie ;

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

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

d) ne pas interrompre durablement la mise à disposition des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure ou de travaux de construction importants réservés ;

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

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

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

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 et sous réserve de l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante

ou de la totalité des actions ou des parts sociales de la superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;

l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie ;

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

n) donner une priorité aux candidats exerçant une activité professionnelle à Lausanne ou résidant à Lausanne depuis au moins deux ans (ou durée de séjour de 3 ans au cours des 5 dernières années) ou affichant un intérêt pour le quartier (réseau familial, scolaire, services dans le quartier) ;

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

p) accepter un contrôle des loyers pour

Logements du marché libre et surfaces commerciales et bureaux

- Contrôle du loyer initial pour les logements à loyer libre et pour les surfaces commerciales. Le loyer moyen initial pour les logements à loyer libre sera de CHF 323.-/m^2/SUP/an et de CHF 273.-/m^2/SUP/an pour les commerces. Ce contrôle s'applique uniquement lors de la conclusion des baux initiaux.

Logements à loyers abordables

- Contrôle des loyers selon DDP par le superficiant qui s'exercera dès la fin du contrôle basé sur la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Ainsi, dès la fin du contrôle exercé par le Canton, la Ville de Lausanne prendra le relais sur la base de la Convention Canton/Ville de Lausanne/Propriétaire qui précise le contrôle des loyers ainsi que le contrôle des conditions d'occupation. En cas d'abrogation ou d'absence de dite convention, ce sera alors le contrôle des loyers selon DDP qui sera exercé. Le loyer devra permettre la couverture des coûts.
- Le loyer moyen initial pour les logements à loyers abordables sera de CHF 260.-/m^2/SUP/an.

Ces conditions de mise en location sont établies sur la base d'un devis général. Elles sont donc définies sous réserve du coût effectif des travaux et pourront être adaptées en fonction des rentrées de soumissions et des conditions d'emprunt bancaire, à la hausse comme à la baisse, et après validation par la Ville de Lausanne. Dans tous les cas, les éventuelles élévations de loyer initial seront plafonnées à 5% des montants définis ci-dessus.

Le loyer comprendra tous les frais accessoires à l'exception des frais de chauffage, de rafraîchissement lorsqu'il est autorisé, d'eau chaude, de la taxe déchet et de la taxe assainissement qui feront l'objet d'un décompte annuel. Toute adjonction d'autres frais accessoires devront faire l'objet d'une autorisation de la superficiante.

Le contrôle des loyers des logements régulés, exercé durant toute la durée du DDP, sera basé sur un loyer initial de CHF 260.-/m^2/SUP/an dont l'évolution respectera le droit du bail ou sur toute législation appelée à le remplacer. Le superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location et en tout temps à première réquisition de la superficiante, ainsi que lors de toute modification des conditions de location.

Le contrôle des loyers du marché libre ne se fera uniquement que lors du loyer initial. Par souci de clarté, il est précisé que le contrôle des loyers ne s'applique qu'à la première mise en location des bâtiments par la superficiaire et pas à des modifications du loyer initial ou à des nouveaux baux.

q) suivre et analyser pendant au minimum les trois premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des bâtiments pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'article 4. En outre, la superficiaire s'engage à transmettre en tout temps durant 3 ans minimum, les

résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ;

r) signer, dans le cadre de la construction, une charte de collaboration avec la Ville de Lausanne, charte qui vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de dumping social, tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats que le maître de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires ;

s) s'engager à suivre les instructions émises par la Ville de Lausanne en ce qui concerne l'aménagement urbanistique et paysager en signant avec la Ville de Lausanne une convention qui précisera, notamment, les règles obligatoires d'aménagement et d'entretien des espaces extérieurs. Il est précisé que dite convention pourra évoluer avec le temps, d'entente entre les parties, ceci eu égard à la durée du présent droit distinct et permanent de superficie ;

t) s'engage à conclure, avec les Services industriels de Lausanne (SIL), un contrat de contracting, visant au financement, à l'installation, à l'exploitation et à la maintenance d'installations propriété des SIL sises, en partie, sur le terrain de la superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique renouvelable aux bâtiments de la superficiaire ainsi qu'à d'autre bâtiments du quartier PPA 1 des Plaines-du-Loup par le biais exclusif des SIL. Ledit contrat devra être signé au plus tard à la signature du DDP. La superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exécution du contracting.

Le statut des installations en matière de droits réels (servitude, mention, etc.) est réglé à l'article 19, Servitudes.

u) se fournir exclusivement en énergies provenant de sources renouvelables de provenance régionale pour les consommations qui relèvent de sa responsabilité et qui lui sont facturées. Il établit des baux qui imposent cette obligation également à ses locataires, en particulier pour l'électricité ;

v) réaliser les places vélos objet du permis de construire, conformément au règlement du PPA et à la norme VSS SN 640 065, en deux étapes, la première au moment de la construction. La deuxième étape pourra se faire dans un délai de 15 ans à compter de la signature du DDP, soit à l'initiative de la superficiaire, soit à première réquisition de la superficiante que la superficiaire s'engage d'ores et déjà à accepter.

La totalité des places exigibles devra figurer sur les plans dans le cadre de la demande de permis de construire. La réalisation dans le délai de 15 ans reste soumise aux dispositions en matière de permis de construire.

Sur la base de la localisation des places prévues sur les plans d'enquête, la première étape comprendra au minimum 2/3 des places de « longue durée » (situées au sous-sol des bâtiments) et au minimum les 2/3 des places « courte durée » (situées à l'extérieur et en rez des bâtiments). Dans les 2/3 de places « courte durée », au minimum 10 places par lot seront situées à l'extérieur et couvertes, hormis pour les lots avec une SPd inférieure à 5000 m^2 où 5 places sont exigées.

w) s'engager à mettre en place dans chaque zone des placettes d'usage public (article 26 du PPA) un cheminement public de mobilité douce (article 7 du PPA) d'une largeur minimale de 3.50 mètres, réparti entre tous les lots de la pièce urbaine B.

x) prendre l'engagement, pour les logements à loyers abordables de prendre en compte les dispositions des articles 7 et 10 a) et B) des Directives municipales fixant les conditions d'attribution et de location des logements de la Ville de Lausanne concernant les logements du marché libre. Ces dispositions sont les suivantes :

Article 7 Condition d'octroi des logements à loyer libre

Pour obtenir en location un logement à loyer libre, le-la candidat-e doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

a) le logement sollicité doit être le lieu de résidence principal du-de- la candidat-e et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui-elle ;

b) le-la candidat-e et les personnes faisant ménage commune avec lui-elle, doivent avoir ou établir leur domicile fiscal à Lausanne ;

c) le-la candidat-e doit disposer de ressources suffisantes pour assurer le paiement du loyer (le loyer brut ne doit en principe pas dépasser 30% des revenus nets) ou disposer de garanties équivalentes (services sociaux, garanties de tiers, etc.).

Article 10 Critères d'attribution des logements à loyer libre

L'attribution d'un logement à loyer libre s'effectue en prenant notamment en compte les critères suivants :

a) les attaches avec Lausanne : le-la candidat-e exerce une activité professionnelle à Lausanne, ou réside à Lausanne depuis au moins 2 ans (ou durée de séjour de 3 ans au cours des 5 dernières années), peut s'y ajouter un intérêt pour le quartier (réseau familial/scolaire/service dans le quartier) ;

b) un taux d'occupation suffisant (personne seule : 1 ou 2 pièces – couple : 2-3 pièces – couple avec un enfant : 3-4 pièces - couple avec 2 ou 3 enfants : 4-5 pièces. Les familles monoparentales sont traitées à l'identique que les couple avec enfants).

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 majeure du projet de construction nécessitant une mise à l'enquête ;
- 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, dans la mesure nécessaire, au respect du présent acte. Un délai d'annonce de 30 jours est fixé.

Article 14 – Consultation des documents de la superficiaire

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents pertinents en relation avec le droit de superficie, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la superficiaire en tout temps pour veiller, dans la mesure nécessaire, au respect du présent acte.

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 – Cession et transfert économique du droit

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

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

La cession du droit de superficie à une entité du même groupe auquel appartient la superficiaire, la cession à un fond d'investissement appartenant ou géré par la superficiaire ou une entité du même groupe et, dans tous les cas relevant de la LFus et des lois spécifiquement applicables à la superficiaire dans la mesure où ils interviennent au sein du groupe auquel appartient la superficiaire ne sont pas des cessions soumises à approbation de la superficiante dans le cadre du présent acte et ne sont pas non plus soumises au droit de préemption légal de cette dernière.

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire ; sous réserve des cas mentionnés dans le paragraphe ci-dessus, elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis :

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;

c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la superficiaire ;

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

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

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

Le droit de préemption légal du superficiaire, prévus à l'article 682, alinéa 2 CC, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert.

F. Retour des constructions

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

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

Article 17 – Retour anticipé pour cause de violation des obligations de la superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure écrite mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante (90) jours suivant la réception de ladite mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 lettre f du Code civil suisse.

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

- de 30% à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

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

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

La superficiaire pourra s'opposer dans les 6 mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-devant.

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

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

Article 18 – Retour à l'échéance

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

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiaire. Celle-ci sera déterminée à dires d'expert désigné d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne.

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

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes

La superficiaire et la superficiante s'engagent à modifier ou constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments construits et aux rapports de bon voisinage.

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

Les servitudes feront l'objet d'actes séparés. Leur teneur est précisée ci-dessous.

Une ou des servitudes doivent être prévues pour les différents accès, notamment la rampe au quai de chargement du centre commercial.

Article 20 – Autorisations à bien-plaire

Cas particuliers des empiètements de la construction dans l'aire de dégagement frappé par une limite des constructions

Le règlement du plan général d'affectation liste les empiètements autorisés sur la limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base 20825, voire sur le domaine public communal. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

La mise à disposition du terrain privé communal ou public sera réglée par une autorisation à bien-plaire. Seuls les empiètements sur le domaine public ou à usage commercial seront taxés.

Cas particuliers des empiètements de la construction dans l'aire de dégagement non frappé par une limite des constructions

Le règlement du plan partiel d'affectation liste les empiètements autorisés dans l'aire de dégagement non frappé par une limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base communal 20825. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

La mise à disposition du terrain privé communal sera réglée par une autorisation à bien-plaire non taxée, excepté pour les utilisations commerciales.

Article 21 – Publicité

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

Article 22 – Contributions diverses

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

Article 23 – Clause d'arbitrage et for

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

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

Les Les clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre p) contrôle des loyers, 11 lettre s) aménagements urbanistiques et paysagers, 11 lettre t) contracting, 11 lettre u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, 11 lettre v) réalisation du solde de places vélos, 11 lettre x) conditions d'attribution des logements régulés, 11 lettre y) largeur du cheminement de mobilité douce ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

Article 25 – Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 26 – Autres dispositions

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

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

A rédiger par le notaire.

Article 28 – Frais et droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le paiement des droits de mutation, ainsi que la constitution ou la modification de servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.

Conformément à la loi (article 62a LMSD), à titre de garantie, la superficiaire a consigné auprès du notaire instrumentateur la somme requise en vue du paiement des droits de mutation.

Conformément à l'article 63 de la loi sur le notariat du 29 juin 2004, le notaire soussigné a soumis le plan et tableau de mutation et les plans de servitude annexés au présent acte aux représentants des

comparantes, lesquels en ont pris connaissance et les ont expressément approuvés. Mention de cette approbation figure également sur les dits plans et tableau de mutation. ——————————

Réquisitions pour le Registre foncier ——————————

1. Constitution d'un droit de superficie de 90 ans en faveur de Retraites Populaires, dont le siège est à Lausanne avec immatriculation comme droit distinct et permanent ;
2. Annotations :
   - suppression du droit de préemption de la superficiaire ——————————
   - clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre p) contrôle des loyers, 11 lettre s) aménagements urbanistiques et paysagers, 11 lettre t) contracting, 11 lettre u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, 11 lettre v) réalisation du soldes de places vélos, 11 lettre x) conditions d'attribution des logements régulés, 11 lettre y) largeur du cheminement de mobilité douce ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions, feront l'objet d'annotations au Registre foncier. ——————————
3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse. ——————————
4. Servitudes : …

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

à Lausanne, le …

16.5 Lot B2 – Swiss Life

Structure du contrat

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Droit distinct et permanent de superficie
	A. Constitution du droit de superficie
	B. Responsabilité de la superficiaire
	C. Obligations de la superficiaire
	D. Droit de contrôle de la superficiante
	E. Cessibilité et transmissibilité du droit
	F. Retour des constructions
Chapitre III	Divers

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au Registre foncier.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.

Retour anticipé

– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

– en cas de violation grave et réitérée de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	**Indemnisation** fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.
Obligations de la superficiaire	Contracting : Au moment de la signature du droit de superficie, la superficiaire aura signé avec les Services industriels de Lausanne (SIL), un contrat de contracting, visant au financement, à l'installation, à l'exploitation et à la maintenance d'installations propriété des SIL sises, en partie, sur le terrain du superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique.

CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

Par-devant [●], notaire à Lausanne,

comparaissent

D'une part :

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par Monsieur Rolf Eberhard, Délégué à la Commission immobilière, lequel :

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

ci-après nommée « la superficiante »,

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

D'autre part :

la société anonyme **SWISS LIFE AG**, dont le siège est à Zurich, CHE-105.928.677,

ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●],

qui l'engagent par leur signature collective à deux,

ci-après nommée « la superficiaire ».

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit :

I. EXPOSE PREALABLE

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20825
Adresse :	Chemin des Bossons, Rue Edith-Burger, rue Elisabeth-Jeanne-de-Carjat, route des Plaines-du-Loup
No plan :	31
Surface :	16'056 m^2
Genres de nature :	Jardin

2. Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du Registre foncier de la parcelle.

3. La parcelle sus-désignée 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.

4. La superficiaire a l'intention de construire un immeuble comportant 16 appartements de 1.5 pièces, 34 appartements de 2.5 pièces, 33 appartements de 3.5 pièces et 13 appartements de 4.5 pièces ainsi que 188 places vélos. Tous les appartements seront des logements à loyers du marché libre Le programme de logements représentera une surface de 8'925 m^2 SPd.

5. A cet effet, la superficiaire sollicite 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 constitué sous numéro 21033 au Registre foncier de Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit :

II. DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

A. Constitution

Article 1 – Constitution de servitude de superficie

Afin que les nouvelles constructions mentionnées dans l'exposé préalable, ne fassent pas partie intégrante de la parcelle 20825 sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse.

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

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

Il est rappelé enfin que la surface constituant l'assiette du droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé qui, selon la législation,

déploient leurs effets même sans inscription au Registre foncier, notamment les restrictions découlant des lois et règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire. Par conséquent, la parcelle de base reste grevée ou favorisée des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie, qui en est également grevé ou favorisé.

Article 2 – Durée

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

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

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

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

Article 3 – Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 655 alinéa 3, 779 alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, la servitude de superficie sera immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent.

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	21033
Adresse(s) :	[●]
No plan :	[●]
Autre plan :	[●]
Surface :	[●] m^2

Article 4 – Constructions autorisées

Le projet décrit au chiffre 4 de l'exposé préalable ci-dessus, doit répondre aux standards énergétiques et écologiques les plus élevés c'est à dire à ceux de la société 2000 watts, dans sa vision finale à l'an 2150 pour les aspects d'exploitation.

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

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force du permis de construire, tous délais de recours échus, mais au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la signature du présent acte, cas de force majeur réservés.

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence de la superficiaire, la superficiante pourrait demander le retour anticipé, de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. Si les travaux de construction

n'ont pas débuté, aucune indemnité n'est due de part et d'autre. S'ils ont débuté, l'indemnité est calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire). La superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet.

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

Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire (article 17 – retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire) cette dernière fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, 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 la superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 6a – Redevance de superficie

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur déterminée par l'appel d'offre. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 12'3250'000.- (douze millions trois cent vingt-cinq mille francs) ; soit 8'500 m^2 de surface de plancher déterminante (SPd) légalisée à CHF 1'450.-/m^2 (mille quatre cent cinquante francs le mètre carré).

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension ou réduction 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 au prorata de la nouvelle SPd.

Taux de la redevance de superficie

La redevance annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 5% appliqué à la valeur du terrain telle que fixée ci-dessus.

Redevance de superficie

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à CHF 616'250.- (six cent seize mille deux cent cinquante francs). Celle-ci a été calculée au taux de 5% sur la base d'une valeur foncière équivalent à CHF 1'450.-/m^2 pour 8'500 m^2 de SPd légalisée ; CHF 12'3250'000.- (douze millions trois cent vingt-cinq mille francs).

Exigibilité de la redevance de superficie

La redevance de superficie sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier occupant ; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1er janvier et 1er juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 1'848'750.- (un million huit cent quarante-huit mille sept cent cinquante francs). En cas d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

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

Indexation

La redevance de superficie périodique pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse 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 de la date d'exigibilité de la première redevance.

Article 6b – Redevance forfaitaire d'équipement

La redevance forfaitaire d'équipement s'élève à CHF 115.-/m^2 de SPd légalisée, soit pour 8'500 m^2 de SPd légalisée, CHF 977'500.- (neuf cent septante-sept mille cinq cent francs). Elle sera exigible et devra être payée par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire [●] et sera remboursée sur 10 ans par rabais de la rente périodique.

Réduction de la redevance périodique de superficie

La redevance forfaitaire d'équipement sera remboursée à la superficiaire sous la forme d'une réduction de la redevance périodique de superficie, calculée selon le principe de l'annuité constante (amortissement + intérêts de 1.5%) pendant les 10 premières années à partir du versement de la première redevance périodique de superficie. L'abaissement semestriel de la rente initiale sera ainsi de CHF 52'422.- (cinquante-deux mille quatre cent vingt-deux francs).

Article 6c – Contribution forfaitaire au contracting énergétique

La contribution forfaitaire aux investissements liés à la production de chaleur est de CHF 45.-/m^2 de SPd légalisée, soit pour 8'500 m^2, CHF 382'500.- (trois cent huitante-deux mille cinq cent francs). Elle est exigible au jour du dépôt de l'acte au Registre foncier. Ce montant est pris en compte dans le calcul du prix du contracting. Il n'est en aucun cas remboursé, la durée de 40 ans permettant l'amortissement des installations.

Article 6d – Honoraires du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM)

Les honoraires du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM) s'élèvent à CHF [●]. 67% de ce montant sera exigible et devra être payé par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier, sur le compte bancaire susmentionné.

Article 7 – Entrée en possession

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

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

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 – Exclusion de la responsabilité de la superficiante

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

Elle répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens des articles 679 et 679a du Code civil suisse.

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

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

Article 9 – Garantie

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

Article 10 – Sites pollués ou contaminés

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

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE par les autorités environnementales. La superficiante précise qu'aucun diagnostic amiante, ni aucune mesure relative à la concentration de radon n'ont été effectués. Les frais éventuels pour ces diagnostics seront pris en charge par la superficiaire, à l'entière décharge de la superficiante.

La superficiante s'engage toutefois, en cas de découverte de pollution importante et avérée dont l'influence financière mettrait en péril le projet, à prendre en charge des coûts y afférents par rabais de rente sur une période à déterminer.

C. Obligation de la superficiaire

Article 11 – Obligations de la superficiaire

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation. Les parties conviennent que si, pendant la durée du droit de superficie, les règles légales alors en vigueur devaient permettre des constructions supplémentaires (surélévation notamment), cela ne serait pas considéré comme un changement d'affectation ou une modification du but du droit de superficie ;

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

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

d) ne pas interrompre durablement la mise à disposition des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure ou de travaux de construction importants réservés ;

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

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

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

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 et sous réserve de l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions ou des parts sociales de la superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;

l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie ;

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

n) donner une priorité aux candidats exerçant une activité professionnelle à Lausanne ou résidant à Lausanne depuis au moins deux ans (ou durée de séjour de 3 ans au cours des 5 dernières années) ou affichant un intérêt pour le quartier (réseau familial, scolaire, services dans le quartier) ;

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

p) accepter un contrôle des loyers pour

Logement du marché libre et surfaces commerciales

- Contrôle du loyer initial pour les logements à loyer libre. Le loyer moyen initial pour les logements à loyer libre sera de CHF 305.-/m^2/SUP/an.

Ces conditions de mise en location sont établies sur la base d'un devis général. Elles sont donc définies sous réserve du coût effectif des travaux et pourront être adaptées en fonction des rentrées de soumissions et des conditions d'emprunt bancaire, à la hausse comme à la baisse, et après validation par la Ville de Lausanne. Dans tous les cas, les éventuelles élévations ou baisses de loyer initial seront plafonnées à 5% des montants définis ci-dessus.

Le loyer comprendra tous les frais accessoires à l'exception des frais de chauffage, de rafraîchissement lorsqu'il est autorisé, d'eau chaude, de la taxe déchet et de la taxe assainissement qui feront l'objet d'un décompte annuel. Toute adjonction d'autres frais accessoires devront faire l'objet d'une autorisation de la superficiante. Cette règle s'applique uniquement pour la première mise en location

des logements à loyers libres. Par souci de clarté, il est précisé que le contrôle des loyers ne s'applique qu'à la première mise en location des bâtiments par la superficiaire et pas à des modifications du loyer initial ou à des nouveaux baux.

q) suivre et analyser pendant au minimum les trois premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des bâtiments pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'article 4. En outre, la superficiaire s'engage à transmettre en tout temps durant 3 ans minimum, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ;

r) signer, dans le cadre de la construction, une charte de collaboration avec la Ville de Lausanne, charte qui vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de dumping social, tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats que le maître de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires ;

s) s'engager à suivre les instructions émises par la Ville de Lausanne en ce qui concerne l'aménagement urbanistique et paysager en signant avec la Ville de Lausanne une convention qui précisera, notamment, les règles obligatoires d'aménagement et d'entretien des espaces extérieurs. Il est précisé que dite convention pourra évoluer avec le temps, d'entente entre les parties, ceci eu égard à la durée du présent droit distinct et permanent de superficie ;

t) s'engage à conclure, avec les Services industriels de Lausanne (SIL), un contrat de contracting, visant au financement, à l'installation, à l'exploitation et à la maintenance d'installations propriété des SIL sises, en partie, sur le terrain de la superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique renouvelable aux bâtiments de la superficiaire ainsi qu'à d'autre bâtiments du quartier PPA 1 des Plaines-du-Loup par le biais exclusif des SIL. Ledit contrat devra être signé au plus tard à la signature du DDP. La superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exécution du contracting.

Le statut des installations en matière de droits réels (servitude, mention, etc.) est réglé à l'article 19, Servitudes.

u) se fournir exclusivement en énergies provenant de sources renouvelables de provenance régionale pour les consommations qui relèvent de sa responsabilité et qui lui sont facturées. Il établit des baux qui imposent cette obligation également à ses locataires, en particulier pour l'électricité ;

v) réaliser les places vélos objet du permis de construire, conformément au règlement du PPA et à la norme VSS SN 640 065, en deux étapes, la première au moment de la construction. La deuxième étape pourra se faire dans un délai de 15 ans à compter de la signature du DDP, soit à l'initiative de la superficiaire, soit à première réquisition de la superficiante que la superficiaire s'engage d'ores et déjà à accepter.

La totalité des places exigibles devra figurer sur les plans dans le cadre de la demande de permis de construire. La réalisation dans le délai de 15 ans reste soumise aux dispositions en matière de permis de construire.

Sur la base de la localisation des places prévues sur les plans d'enquête, la première étape comprendra au minimum 2/3 des places de « longue durée » (situées au sous-sol des bâtiments) et au minimum les 2/3 des places « courte durée » (situées à l'extérieur et en rez des bâtiments). Dans les 2/3 de places « courte durée », au minimum 10 places par lot seront situées à l'extérieur et couvertes, hormis pour les lots avec une SPd inférieure à 5000 m^2 où 5 places sont exigées.

w) s'engager à mettre en place dans la zone de la placette d'usage public (article 26 du PPA) un cheminement public de mobilité douce (article 7 du PPA) d'une largeur minimale de 3.50 mètres, réparti entre tous les lots de la pièce urbaine B.

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 majeure du projet de construction nécessitant une mise à l'enquête ;
- 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, dans la mesure du nécessaire, au respect du présent acte. Un délai d'annonce de 30 jours est fixé.

Article 14 – Consultation des documents de la superficiaire

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents pertinents en relation avec le droit de superficie, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la superficiaire en tout temps pour veiller, dans la mesure nécessaire, au respect du présent acte.

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 – Cession et transfert économique du droit

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

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

La cession du droit de superficie à une entité du même groupe auquel appartient la superficiaire, la cession à un fond d'investissement appartenant ou géré par la superficiaire ou une entité du même groupe et, dans tous les cas relevant de la LFus et des lois spécifiquement applicables à la superficiaire dans la mesure où ils interviennent au sein du groupe auquel appartient la superficiaire ne sont pas des cessions soumises à approbation de la superficiante dans le cadre du présent acte et ne sont pas non plus soumises au droit de préemption légal de cette dernière.

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire ; sous réserve des cas mentionnés dans le paragraphe ci-dessus, elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis :

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;

c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la superficiaire ;

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

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

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

Le droit de préemption légal du superficiaire, prévus à l'article 682, alinéa 2 CC, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert.

F. Retour des constructions

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

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

Article 17 – Retour anticipé pour cause de violation des obligations de la superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure écrite mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante (90) jours suivant la réception de ladite mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 lettre f du Code civil suisse.

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

- de 30% à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

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

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

La superficiaire pourra s'opposer dans les 6 mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-devant.

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

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

Article 18 – Retour à l'échéance

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

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiaire. Celle-ci sera déterminée à dires d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne.

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de construction et des parties intégrantes des bâtiments, ainsi que sur les impenses

d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes

La superficiaire et la superficiante s'engagent à modifier ou constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments construits et aux rapports de bon voisinage.

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

Les servitudes feront l'objet d'actes séparés. Leur teneur est précisée ci-dessous.

Article 20 – Autorisations à bien-plaire

Cas particuliers des empiètements de la construction dans l'aire de dégagement frappé par une limite des constructions

Le règlement du plan général d'affectation liste les empiètements autorisés sur la limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base 20825, voire sur le domaine public communal. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

La mise à disposition du terrain privé communal ou public sera réglée par une autorisation à bien-plaire. Seuls les empiètements sur le domaine public ou à usage commercial seront taxés.

Cas particuliers des empiètements de la construction dans l'aire de dégagement non frappé par une limite des constructions

Le règlement du plan partiel d'affectation liste les empiètements autorisés dans l'aire de dégagement non frappé par une limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base communal 20825. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

La mise à disposition du terrain privé communal sera réglée par une autorisation à bien-plaire non taxée, excepté pour les utilisations commerciales.

Article 21 – Publicité

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

Article 22 – Contributions diverses

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

Article 23 – Clause d'arbitrage et for

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

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre s) aménagements urbanistiques et paysagers, 11 lettre t) contracting, 11 lettre u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, 11 lettre v) réalisation du solde de places vélos, 11 lettre w) largeur du cheminement de mobilité

douce, ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

Article 25 – Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 26 – Autres dispositions

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

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

A rédiger par le notaire.

Article 28 – Frais et droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le paiement des droits de mutation, ainsi que la constitution ou la modification de servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.

Conformément à la loi (article 62a LMSD), à titre de garantie, la superficiaire a consigné auprès du notaire instrumentateur la somme requise en vue du paiement des droits de mutation.

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

<u>Réquisitions pour le Registre foncier</u>

1. Constitution d'un droit de superficie de 90 ans en faveur de la société anonyme SWISS LIFE AG, dont le siège est à Zurich avec immatriculation comme droit distinct et permanent ;
2. Annotations :
   - suppression du droit de préemption de la superficiaire
   - clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre s) aménagements urbanistiques et paysagers, 11 lettre t) contracting, 11 lettre u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, 11 lettre v) réalisation du soldes de places vélos, 11 lettre w) largeur du cheminement de mobilité douce ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions, feront l'objet d'annotations au Registre foncier.
3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse.
4. Servitudes : …

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

à Lausanne, le …

16.6 Lot B3 – CODHA Coopérative de l'habitat associatif

Structure du contrat

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Droit distinct et permanent de superficie
	A. Constitution du droit de superficie
	B. Responsabilité de la superficiaire
	C. Obligations de la superficiaire
	D. Droit de contrôle de la superficiante
	E. Cessibilité et transmissibilité du droit
	F. Retour des constructions
Chapitre III	Divers

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au Registre foncier.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation grave et réitérée de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	**Indemnisation** fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.
Obligations de la superficiaire	Contrôle des loyers : Un contrôle des loyers des logements à loyers abordables (LLA) sera exercé par la superficiante durant toute la durée de droit de superficie dès la fin du contrôle, basé sur la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dis-

positions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. La superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiante mais dans tous les cas lors de modifications de loyer.

Conditions d'occupation des logements à loyers abordables :

Les directives municipales pour les logements à loyer libres de la Ville de Lausanne sont à appliquer.

Contracting :

Au moment de la signature du droit de superficie, la superficiaire aura signé avec les Services industriels de Lausanne (SIL), un contrat de contracting, visant au financement, à l'installation, à l'exploitation et à la maintenance d'installations propriété des SIL sises, en partie, sur le terrain du superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique.

CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

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

comparaissent

D'une part : ——————————————————————

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par Monsieur Rolf Eberhard, Délégué à la Commission immobilière, lequel : ——————————————————————

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

ci-après nommée « la superficiante », ——————————————————————

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

D'autre part : ——————————————————————

la Coopérative de l'habitat associatif **CODHA**, dont le siège social est à Genève, CHE-103.837.555, -

ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●], ——————————————————————

qui l'engagent par leur signature collective à deux, ——————————————————————

ci-après nommée « la superficiaire ». ——————————————————————

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : ——————————————————————

I. EXPOSE PREALABLE

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20825
Adresse :	Route des Plaines-du-Loup 43
No plan :	31
Surface :	16'056 m^2
Genres de nature :	Jardin

2. Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du Registre foncier de la parcelle.

3. La parcelle sus-désignée 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.

4. La superficiaire a l'intention de construire un immeuble comportant 5 appartements de 1 pièce, 20 appartements de 2 pièces, 18 appartements de 3 pièces, 14 appartements de 4 pièces, 14 appartements de 5 pièces et 4 clusters de 6 à 9 pièces ainsi que 191 places vélos. Tous les appartements seront des logements à loyers abordables. Le programme de logements représentera une surface de 956 m^2 SPd.

5. A cet effet, la superficiaire sollicite 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 constitué sous numéro 21031 au Registre foncier de Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit :

II. DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

A. Constitution

Article 1 – Constitution de servitude de superficie

Afin que les nouvelles constructions mentionnées dans l'exposé préalable, ne fassent pas partie intégrante de la parcelle 20825 sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse.

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

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

Il est rappelé enfin que la surface constituant l'assiette du droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé qui, selon la législation, déploient leurs effets même sans inscription au Registre foncier, notamment les restrictions découlant des lois et règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire. Par conséquent,

la parcelle de base reste grevée ou favorisée des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie, qui en est également grevé ou favorisé.

Article 2 – Durée

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

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

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

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

Article 3 – Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 655 alinéa 3, 779 alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, la servitude de superficie sera immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent.

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	21031
Adresse(s) :	[●]
No plan :	[●]
Autre plan :	[●]
Surface :	[●] m^2

Article 4 – Constructions autorisées

Le projet décrit au chiffre 4 de l'exposé préalable ci-dessus, doit répondre aux standards énergétiques et écologiques les plus élevés c'est à dire à ceux de la société 2000 watts, dans sa vision finale à l'an 2150 pour les aspects d'exploitation.

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

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force du permis de construire, tous délais de recours échus, mais au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la signature du présent acte, cas de force majeur réservés.

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence de la superficiaire, la superficiante pourrait demander le retour anticipé, de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. Si les travaux de construction

n'ont pas débuté, aucune indemnité n'est due de part et d'autre. S'ils ont débuté, l'indemnité est calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire). La superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet.

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

Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire (article 17 – retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire) cette dernière fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, 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 la superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 6a – Redevance de superficie

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur déterminée par l'appel d'offre. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 6'000'000.- (six millions de francs) ; soit 10'000 m^2 de surface de plancher déterminante (SPd) légalisée (9'150 m^2 de logements régulés et 850 m^2 d'activités) à CHF 600.-/m^2 (six cent francs le mètre carré).

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension ou réduction 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 au prorata de la nouvelle SPd.

Taux de la redevance de superficie

La redevance annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 5% appliqué à la valeur du terrain telle que fixée ci-dessus.

Redevance de superficie

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à CHF 300'000.- (trois cent mille francs). Celle-ci a été calculée au taux de 5% sur la base d'une valeur foncière équivalent à CHF 600.-/m^2 pour 10'000 m^2 de SPd légalisée (9'150 m^2 de logements régulés et 850 m^2 d'activités) ; CHF 6'000'000.- (six millions de francs).

Exigibilité de la redevance de superficie

La redevance de superficie sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier occupant ; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1er janvier et 1er juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles,

soit CHF 900’000.- (neuf cent mille francs). En cas d’augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu’elle consente à l’augmentation de l’hypothèque légale.

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l’hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de 95% au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d’ores et déjà.

Indexation

La redevance de superficie périodique pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse 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 de la date d’exigibilité de la première redevance.

Article 6b – Redevance forfaitaire d’équipement

La redevance forfaitaire d’équipement s’élève à CHF 115.-/m^2 de SPd légalisée, soit pour 8'000 m^2 de SPd légalisée, CHF 1'150'000.- (un million cent cinquante mille francs). Elle sera exigible et devra être payée par la superficiaire d’ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire [●] et sera remboursée sur 10 ans par rabais de la rente périodique.

Réduction de la redevance périodique de superficie

La redevance forfaitaire d’équipement sera remboursée à la superficiaire sous la forme d’une réduction de la redevance périodique de superficie, calculée selon le principe de l’annuité constante (amortissement + intérêts de 1.5%) pendant les 10 premières années à partir du versement de la première redevance périodique de superficie. L’abaissement semestriel de la rente initiale sera ainsi de CHF 61'673.- (soixante et un mille six cent septante-trois francs).

Article 6c – Contribution forfaitaire au contracting énergétique

La contribution forfaitaire aux investissements liés à la production de chaleur est de CHF 45.-/m^2 de SPd légalisée, soit pour 10'000 m^2, CHF 450’000.- (quatre cent cinquante mille francs). Elle sera exigible et devra être payée par la superficiaire d’ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire susmentionné. Ce montant est pris en compte dans le calcul du prix du contracting et ne sera en aucun cas remboursé.

Article 6d – Honoraires du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM)

Les honoraires du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM) s’élèvent à CHF [●]. 67% de ce montant sera exigible et devra être payé par la superficiaire d’ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier, sur le compte bancaire susmentionné. Le solde est exigible dès la livraison des immeubles et pourra être adapté en fonction du décompte final.

Article 7 – Entrée en possession

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

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

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 – Exclusion de la responsabilité de la superficiante

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

Elle répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens des articles 679 et 679a du Code civil suisse.

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

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

Article 9 – Garantie

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

Article 10 – Sites pollués ou contaminés

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

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition. La superficiante précise qu'aucun diagnostic amiante, ni aucune mesure relative à la concentration de radon n'ont été effectués. Les frais éventuels pour ces diagnostics seront pris en charge par la superficiaire, à l'entière décharge de la superficiante.

La superficiante s'engage toutefois, en cas de découverte de pollution importante et avérée dont l'influence financière mettrait en péril le projet, à ouvrir des négociations en vue d'une prise en charge partielle des coûts y afférents par rabais de rente sur une période à déterminer.

C. Obligation de la superficiaire

Article 11 – Obligations de la superficiaire

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation. Les parties conviennent que si, pendant la durée du droit de superficie, les règles légales alors en vigueur devaient permettre des constructions supplémentaires (surélévation notamment), cela ne serait pas considéré comme un changement d'affectation ou une modification du but du droit de superficie ;

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

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

d) ne pas interrompre durablement la mise à disposition des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure ou de travaux de construction importants réservés ;

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

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

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

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 et sous réserve de l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions ou des parts sociales de la superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;

l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie ;

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

n) donner une priorité aux candidats exerçant une activité professionnelle à Lausanne ou résidant à Lausanne depuis au moins deux ans (ou durée de séjour de 3 ans au cours des 5 dernières années) ou affichant un intérêt pour le quartier (réseau familial, scolaire, services dans le quartier) ;

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

p) accepter un contrôle des loyers pour

Surfaces d'activités

- Contrôle du loyer initial pour les surfaces d'activités. Le loyer moyen initial pour les commerces, bureaux et autres surfaces d'activités sera de CHF 250.-/m^2/SUP/an.

Logements à loyers abordables

- Contrôle des loyers selon DDP qui s'exercera dès la fin du contrôle basé sur la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Ainsi, dès la fin du contrôle exercé par le Canton, la Ville de Lausanne prendra le relais sur la base de la Convention Canton/Ville de Lausanne/Propriétaire qui précise le contrôle des loyers ainsi que le contrôle des conditions d'occupation. En cas d'abrogation ou d'absence de dite convention, ce sera alors le contrôle des loyers selon DDP qui sera exercé. Le loyer devra permettre la couverture des coûts.
- Le loyer moyen initial pour les logements à loyers abordables sera de CHF 250.-/m^2/SUP/an.

Ces conditions de mise en location sont établies sur la base d'un devis général. Elles sont donc définies sous réserve du coût effectif des travaux et pourront être adaptées en fonction des rentrées de soumissions et des conditions d'emprunt bancaire, à la hausse comme à la baisse, et après validation par la Ville de Lausanne. Dans tous les cas, les éventuelles élévations de loyer seront plafonnées à 5% des montants définis ci-dessus.

Le loyer comprendra tous les frais accessoires à l'exception des frais de chauffage, de rafraîchissement lorsqu'il est autorisé, d'eau chaude, de la taxe déchet et de la taxe assainissement qui feront

l'objet d'un décompte annuel. Toute adjonction d'autres frais accessoires devront faire l'objet d'une autorisation de la superficiante. ——

q) suivre et analyser pendant au minimum les trois premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des bâtiments pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'article 4. En outre, la superficiaire s'engage à transmettre en tout temps durant 3 ans minimum, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ; ——

r) signer, dans le cadre de la construction, une charte de collaboration avec la Ville de Lausanne, charte qui vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de dumping social, tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats que le maître de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires ; ——

s) s'engager à suivre les instructions émises par la Ville de Lausanne en ce qui concerne l'aménagement urbanistique et paysager en signant avec la Ville de Lausanne une convention qui précisera, notamment, les règles obligatoires d'aménagement et d'entretien des espaces extérieurs. Il est précisé que dite convention pourra évoluer avec le temps, d'entente entre les parties, ceci eu égard à la durée du présent droit distinct et permanent de superficie ; ——

t) s'engage à conclure, avec les Services industriels de Lausanne (SIL), un contrat de contracting, visant au financement, à l'installation, à l'exploitation et à la maintenance d'installations propriété des SIL sises, en partie, sur le terrain de la superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique renouvelable aux bâtiments de la superficiaire ainsi qu'à d'autre bâtiments du quartier PPA 1 des Plaines-du-Loup par le biais exclusif des SIL. Ledit contrat devra être signé au plus tard à la signature du DDP. La superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exécution du contracting. ——

Le statut des installations en matière de droits réels (servitude, mention, etc.) est réglé à l'article 19, Servitudes.

u) se fournir exclusivement en énergies provenant de sources renouvelables de provenance régionale pour les consommations qui relèvent de sa responsabilité et qui lui sont facturées. Il établit des baux qui imposent cette obligation également à ses locataires, en particulier pour l'électricité ; ——

v) réaliser les places vélos objet du permis de construire, conformément au règlement du PPA et à la norme VSS SN 640 065, en deux étapes, la première au moment de la construction. La deuxième étape pourra se faire dans un délai de 15 ans à compter de la signature du DDP, soit à l'initiative de la superficiaire, soit à première réquisition de la superficiante que la superficiaire s'engage d'ores et déjà à accepter. ——

La totalité des places exigibles devra figurer sur les plans dans le cadre de la demande de permis de construire. La réalisation dans le délai de 15 ans reste soumise aux dispositions en matière de permis de construire. ——

Sur la base de la localisation des places prévues sur les plans d'enquête, la première étape comprendra au minimum 2/3 des places de « longue durée » (situées au sous-sol des bâtiments) et au minimum les 2/3 des places « courte durée » (situées à l'extérieur et en rez des bâtiments). Dans les 2/3 de places « courte durée », au minimum 10 places par lot seront situées à l'extérieur et couvertes, hormis pour les lots avec une SPd inférieure à 5000 m^2 où 5 places sont exigées. ——

w) s'engager à mettre en place dans chaque zone des placettes d'usage public (article 26 du PPA) un cheminement public de mobilité douce (article 7 du PPA) d'une largeur minimale de 3.50 mètres, réparti entre tous les lots de la pièce urbaine B. ——

x) prendre l'engagement, pour les logements à loyers abordables de prendre en compte les dispositions des articles 7 et 10 a) et B) des Directives municipales fixant les conditions d'attribution et de location des logements de la Ville de Lausanne concernant les logements du marché libre. Ces dispositions sont les suivantes : —

Article 7 Condition d'octroi des logements à loyer libre

Pour obtenir en location un logement à loyer libre, le-la candidat-e doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

a) le logement sollicité doit être le lieu de résidence principal du-de la candidat-e et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui-elle ;

b) le-la candidat-e et les personnes faisant ménage commune avec lui-elle, doivent avoir ou établir leur domicile fiscal à Lausanne ;

c) le-la candidat-e doit disposer de ressources suffisantes pour assurer le paiement du loyer (le loyer brut ne doit en principe pas dépasser 30% des revenus nets) ou disposer de garanties équivalentes (services sociaux, garanties de tiers, etc.).

Article 10 Critères d'attribution des logements à loyer libre

L'attribution d'un logement à loyer libre s'effectue en prenant notamment en compte les critères suivants :

a) les attaches avec Lausanne : le-la candidat-e exerce une activité professionnelle à Lausanne, ou réside à Lausanne depuis au moins 2 ans (ou durée de séjour de 3 ans au cours des 5 dernières années), peut s'y ajouter un intérêt pour le quartier (réseau familial/scolaire/service dans le quartier) ;

b) un taux d'occupation suffisant (personne seule : 1 ou 2 pièces – couple : 2-3 pièces – couple avec un enfant : 3-4 pièces - couple avec 2 ou 3 enfants : 4-5 pièces. Les familles monoparentales sont traitées à l'identique que les couple avec enfants).

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 majeure du projet de construction nécessitant une mise à l'enquête ;
- 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, dans la mesure nécessaire, au respect du présent acte. Un délai d'annonce de 30 jours est fixé.

Article 14 – Consultation des documents de la superficiaire

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents pertinents en relation avec le droit de superficie, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la superficiaire en tout temps pour veiller, dans la mesure nécessaire, au respect du présent acte.

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 – Cession et transfert économique du droit

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

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

La cession du droit de superficie à une entité du même groupe auquel appartient la superficiaire, la cession à un fond d'investissement appartenant ou géré par la superficiaire ou une entité du même groupe et, dans tous les cas relevant de la LFus et des lois spécifiquement applicables à la superficiaire

dans la mesure où ils interviennent au sein du groupe auquel appartient la superficiaire ne sont pas des cessions soumises à approbation de la superficiante dans le cadre du présent acte et ne sont pas non plus soumises au droit de préemption légal de cette dernière.

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire ; sous réserve des cas mentionnés dans le paragraphe ci-dessus, elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis :

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;

c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la superficiaire ;

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

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

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

Le droit de préemption légal du superficiaire, prévus à l'article 682, alinéa 2 CC, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert.

F. Retour des constructions

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

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

Article 17 – Retour anticipé pour cause de violation des obligations de la superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure écrite mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante (90) jours suivant la réception de ladite mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 lettre f du Code civil suisse.

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

- de 30% à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

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

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

La superficiaire pourra s'opposer dans les 6 mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-devant.

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

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

Article 18 – Retour à l'échéance

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

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiaire. Celle-ci sera déterminée à dires d'expert désigné d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne.

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

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes

La superficiaire et la superficiante s'engagent à modifier ou constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments construits et aux rapports de bon voisinage.

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

Les servitudes feront l'objet d'actes séparés. Leur teneur est précisée ci-dessous.

Article 20 – Autorisations à bien-plaire

Cas particuliers des empiètements de la construction dans l'aire de dégagement frappé par une limite des constructions

Le règlement du plan général d'affectation liste les empiètements autorisés sur la limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base 20825, voire sur le domaine public communal. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

La mise à disposition du terrain privé communal ou public sera réglée par une autorisation à bien-plaire. Seuls les empiètements sur le domaine public ou à usage commercial seront taxés.

Cas particuliers des empiètements de la construction dans l'aire de dégagement non frappé par une limite des constructions

Le règlement du plan partiel d'affectation liste les empiètements autorisés dans l'aire de dégagement non frappé par une limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base communal 20825. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

La mise à disposition du terrain privé communal sera réglée par une autorisation à bien-plaire non taxée, excepté pour les utilisations commerciales.

Article 21 – Publicité

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

Article 22 – Contributions diverses

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

Article 23 – Clause d'arbitrage et for

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

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre p) contrôle des loyers, 11 lettre s) aménagements urbanistiques et paysagers, 11 lettre t) contracting, 11 lettre u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, 11 lettre v) réalisation du solde de places vélos, 11 lettre x) conditions d'attribution des logements à loyers abordables, 11 lettre w) largeur du cheminement de mobilité douce ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

Article 25 – Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 26 – Autres dispositions

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

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

A rédiger par le notaire.

Article 28 – Frais et droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le paiement des droits de mutation, ainsi que la constitution ou la modification de servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.

Conformément à la loi (article 62a LMSD), à titre de garantie, la superficiaire a consigné auprès du notaire instrumentateur la somme requise en vue du paiement des droits de mutation.

Conformément à l'article 63 de la loi sur le notariat du 29 juin 2004, le notaire soussigné a soumis le plan et tableau de mutation et les plans de servitude annexés au présent acte aux représentants des

comparantes, lesquels en ont pris connaissance et les ont expressément approuvés. Mention de cette approbation figure également sur les dits plans et tableau de mutation.

Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de 90 ans en faveur de la Coopérative de l'habitat associatif CODHA, dont le siège est à Genève avec immatriculation comme droit distinct et permanent ;
2. Annotations :
   - suppression du droit de préemption de la superficiaire
   - clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre p) contrôle des loyers, 11 lettre s) aménagements urbanistiques et paysagers, 11 lettre t) contracting, 11 lettre u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, 11 lettre v) réalisation du soldes de places vélos, 11 lettre x) conditions d'attribution des logements à loyers abordables, 11 lettre y) largeur du cheminement de mobilité douce ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions, feront l'objet d'annotations au Registre foncier.
3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse.
4. Servitudes : …

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

à Lausanne, le …

16.7 Lot B4 – SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A.

Structure du contrat

Chapitre I Exposé préalable

Chapitre II Droit distinct et permanent de superficie

A. Constitution du droit de superficie

B. Responsabilité de la superficiaire

C. Obligations de la superficiaire

D. Droit de contrôle de la superficiante

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

F. Retour des constructions

Chapitre III Divers

Clauses principales

Durée du droit 90 ans dès l'inscription de l'acte au Registre foncier.

Redevance La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.

Retour anticipé

– pour cause d'intérêt public : Indemnisation selon les règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

– en cas de violation grave et réitérée de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	**Indemnisation** fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.
Obligations de la superficiaire	Contrôle des loyers subventionnés : Un contrôle des loyers suventionnés sera exercé par la superficiante durant toute la durée de droit de superficie dès la fin du contrôle basé sur la loi sur le logement de 1975. Un contrôle des loyers des logements à loyers abordables (LLA) sera exercé par la superficiante durant toute la durée de droit de superficie dès la fin du contrôle, basé sur la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), sur la base du contrat de DDP. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. La superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiante mais dans tous les cas lors de modifications de loyer. Conditions d'occupation des logements à loyers abordables : Les directives municipales pour les logements à loyer libres de la Ville de Lausanne sont à appliquer. Contracting : Au moment de la signature du droit de superficie, la superficiaire aura signé avec les Services industriels de Lausanne (SIL), un contrat de contracting, visant au financement, à l'installation, à l'exploitation et à la maintenance d'installations propriété des SIL sises, en partie, sur le terrain du superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique.

CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

Par-devant [●], notaire à Lausanne,

comparaissent

D'une part :

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par Monsieur Rolf Eberhard, Délégué à la Commission immobilière, lequel :

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

ci-après nommée « la superficiante »,

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

D'autre part :

la société anonyme **SILL SOCIETE IMMOBILIERE LAUSANNOISE POUR LE LOGEMENT S.A.**, dont le siège social est à Genève, CHE-115.138.978,

ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●],

qui l'engagent par leur signature collective à deux,

ci-après nommée « la superficiaire ».

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit :

I. EXPOSE PREALABLE

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20825
Adresse :	Chemin des Bossons, rue Edith-Burger, rue Elisabeth-Jeanne-de-Cerjat, Route des Plaines-du-Loup
No plan :	31
Surface :	16'056 m^2
Genres de nature :	Jardin

2. Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du Registre foncier de la parcelle.

3. La parcelle sus-désignée 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.

4. La superficiaire a l'intention de construire un immeuble comportant 2 appartements de 1.5 pièces, 38 appartements de 2.5 pièces, 27 appartements de 3.5 pièces, 22 appartements de 4.5 pièces et 15 appartements de 5.5 pièces ainsi que 288 places vélos. Le 64% des surfaces SPd seront des logements subventionnés alors que le solde sera à loyers abordables. Le programme de logements

représentera une surface de 9'979 m² SPd. Quant au programme d'activités, il représentera 1'466 m² SPd destinés à des commerces et des bureaux.

5. A cet effet, la superficiaire sollicite 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 constitué sous numéro 21032 au Registre foncier de Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit :

II. DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

A. Constitution

Article 1 – Constitution de servitude de superficie

Afin que les nouvelles constructions mentionnées dans l'exposé préalable, ne fassent pas partie intégrante de la parcelle 20825 sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse.

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

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

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

Article 2 – Durée

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

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

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

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

Article 3 – Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 655 alinéa 3, 779 alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, la servitude de superficie sera immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent.

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	21032
Adresse(s) :	[●]
No plan :	[●]
Autre plan :	[●]
Surface :	[●] m^2

Article 4 – Constructions autorisées

Le projet décrit au chiffre 4 de l'exposé préalable ci-dessus, doit répondre aux standards énergétiques et écologiques les plus élevés c'est à dire à ceux de la société 2000 watts, dans sa vision finale à l'an 2150 pour les aspects d'exploitation.

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

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force du permis de construire, tous délais de recours échus, mais au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la signature du présent acte, cas de force majeur réservés.

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

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

Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire (article 17 – retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire) cette dernière fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, 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 la superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 6a – Redevance de superficie

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur déterminée par l'appel d'offre. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 6'540'000.- (six millions cinq cent quarante mille francs) ; soit 10'900 m^2 de surface de plancher déterminante (SPd) légalisée (6'092 m^2 de logements subventionnés, 3'403 m^2 de logements régulés et 1'405 m^2 de surfaces de bureaux) à CHF 600.-/m^2.

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension ou réduction 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 au prorata de la nouvelle SPd.

Taux de la redevance de superficie

La redevance annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 5% appliqué à la valeur du terrain telle que fixée ci-dessus.

Redevance de superficie

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à CHF 327'000.- (trois cent vingt-sept mille francs). Celle-ci a été calculée au taux de 5 % sur la base d'une valeur foncière équivalent à CHF 600.-/m^2 pour 10'900 m^2 de SPd légalisée (6'092 m^2 de logements subventionnés, 3'403 m^2 de logements régulés 1'405 m^2 de surfaces de bureaux) ; CHF 6'540'000.- (six millions cinq cent quarante mille francs).

Exigibilité de la redevance de superficie

La redevance de superficie sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier occupant ; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1er janvier et 1er juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 981'000.- (neuf cent huitante et un mille francs). En cas d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de 90% au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà.

Indexation

La redevance de superficie périodique pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse 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 de la date d'exigibilité de la première redevance.

Article 6b – Redevance forfaitaire d'équipement

La redevance forfaitaire d'équipement s'élève à CHF 115.-/m^2 de SPd légalisée, soit pour 10'900 m^2 de SPd légalisée, CHF 1'253'500.- (un million deux cent cinquante-trois mille cinq cent francs). Elle sera exigible et devra être payée par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire [●] et sera remboursée sur 10 ans par rabais de la rente périodique.

Réduction de la redevance périodique de superficie

La redevance forfaitaire d'équipement sera remboursée à la superficiaire sous la forme d'une réduction de la redevance périodique de superficie, calculée selon le principe de l'annuité constante (amortissement + intérêts de 1.5%) pendant les 10 premières années à partir du versement de la première redevance périodique de superficie. L'abaissement semestriel de la rente initiale sera ainsi de CHF 67'223.- (soixante-sept mille deux cent vingt-trois francs).

Article 6c – Contribution forfaitaire au contracting énergétique

La contribution forfaitaire aux investissements liés à la production de chaleur est de CHF 45.-/m^2 de SPd légalisée, soit pour 10'000 m^2, CHF 450'000.- (quatre cent cinquante mille francs). Elle sera exigible et devra être payée par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire susmentionné. Ce montant est pris en compte dans le calcul du prix du contracting et ne sera en aucun cas remboursé.

Article 6d – Honoraires du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM)

Les honoraires du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM) s'élèvent à CHF [●]. 67% de ce montant sera exigible et devra être payé par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier, sur le compte bancaire susmentionné. Le solde sera exigible dès la livraison des immeubles et pourra être adapté en fonction du décompte final.

Article 7 – Entrée en possession

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

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

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 – Exclusion de la responsabilité de la superficiante

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

Elle répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens des articles 679 et 679a du Code civil suisse.

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

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

Article 9 – Garantie

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

Article 10 – Sites pollués ou contaminés

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de pollution ou de contamination, ni au sujet de l'immeuble, ni dans la zone où il se situe et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent acte, au cadastre des sites pollués, après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. En conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens

de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983.

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition. La superficiante précise qu'aucun diagnostic amiante, ni aucune mesure relative à la concentration de radon n'ont été effectués. Les frais éventuels pour ces diagnostics seront pris en charge par la superficiaire, à l'entière décharge de la superficiante.

La superficiante s'engage toutefois, en cas de découverte de pollution importante et avérée dont l'influence financière mettrait en péril le projet, à ouvrir des négociations en vue d'une prise en charge partielle des coûts y afférents par rabais de rente sur une période à déterminer.

C. Obligation de la superficiaire

Article 11 – Obligations de la superficiaire

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation. Les parties conviennent que si, pendant la durée du droit de superficie, les règles légales alors en vigueur devaient permettre des constructions supplémentaires (surélévation notamment), cela ne serait pas considéré comme un changement d'affectation ou une modification du but du droit de superficie ;

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

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

d) ne pas interrompre durablement la mise à disposition des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure ou de travaux de construction importants réservés ;

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

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

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

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 et sous réserve de l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions ou des parts sociales de la superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;

l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie ;

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

n) donner une priorité aux candidats exerçant une activité professionnelle à Lausanne ou résidant à Lausanne depuis au moins deux ans (ou durée de séjour de 3 ans au cours des 5 dernières années) ou affichant un intérêt pour le quartier (réseau familial, scolaire, services dans le quartier) ;

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

p) accepter un contrôle des loyers pour

Logements subventionnés

- Contrôle des loyers selon DDP qui s'exercera dès la fin du contrôle basé sur la loi sur le logement de 1975. Ainsi, dès la fin du contrôle exercé par le Canton, la Ville prend le relais sur la base de la Convention Canton/Ville/Propriétaire qui précise le contrôle des loyers ainsi que le contrôle des conditions d'occupation. En cas d'abrogation ou d'absence de dite convention, ce sera alors le contrôle des loyers selon DDP qui sera exercé. Le loyer devra permettre la couverture des coûts.
- Le loyer moyen initial pour les commerces, bureaux et autres surfaces d'activités sera de CHF 250.-/m^2/SUP/an.

Logements à loyers abordables

- Contrôle des loyers selon DDP par la superficiaire qui s'exercera dès la fin du contrôle basé sur la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Ainsi, dès la fin du contrôle exercé par le Canton, la Ville de Lausanne prendra le relais sur la base de la Convention Canton/Ville/Propriétaire qui précise le contrôle des loyers ainsi que le contrôle des conditions d'occupation. En cas d'abrogation ou d'absence de dite convention, ce sera alors le contrôle des loyers selon DDP qui sera exercé. Le loyer devra permettre la couverture des coûts.
- Le loyer moyen initial pour les logements subventionnés sera de CHF 230.-/.-/m^2/SUP/an.

Surfaces d'activités

- Contrôle du loyer initial pour les surfaces d'activités. Le loyer moyen initial pour les commerces et bureaux sera de CHF 240.-/m^2/SUP/an.

Ces conditions de mise en location sont établies sur la base d'un devis général. Elles sont donc définies sous réserve du coût effectif des travaux et pourront être adaptées en fonction des rentrées de soumissions et des conditions d'emprunt bancaire, à la hausse comme à la baisse, et après validation par la Ville de Lausanne. Dans tous les cas, les éventuelles élévations de loyer seront plafonnées à 5% des montants définis ci-dessus.

Le loyer comprendra tous les frais accessoires à l'exception des frais de chauffage, de rafraîchissement lorsqu'il est autorisé, d'eau chaude, de la taxe déchet et de la taxe assainissement qui feront l'objet d'un décompte annuel. Toute adjonction d'autres frais accessoires devront faire l'objet d'une autorisation de la superficiante.

q) suivre et analyser pendant au minimum les trois premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des bâtiments pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'article 4. En outre, la superficiaire s'engage à transmettre en tout temps durant 3 ans minimum, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ;

r) signer, dans le cadre de la construction, une charte de collaboration avec la Ville de Lausanne, charte qui vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de dumping social, tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats que le maître de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires ; ——

s) s'engager à suivre les instructions émises par la Ville de Lausanne en ce qui concerne l'aménagement urbanistique et paysager en signant avec la Ville de Lausanne une convention qui précisera, notamment, les règles obligatoires d'aménagement et d'entretien des espaces extérieurs. Il est précisé que dite convention pourra évoluer avec le temps, d'entente entre les parties, ceci eu égard à la durée du présent droit distinct et permanent de superficie ; ——

t) s'engage à conclure, avec les Services industriels de Lausanne (SIL), un contrat de contracting, visant au financement, à l'installation, à l'exploitation et à la maintenance d'installations propriété des SIL sises, en partie, sur le terrain de la superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique renouvelable aux bâtiments de la superficiaire ainsi qu'à d'autre bâtiments du quartier PPA 1 des Plaines-du-Loup par le biais exclusif des SIL. Ledit contrat devra être signé au plus tard à la signature du DDP. La superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exécution du contracting. ——

Le statut des installations en matière de droits réels (servitude, mention, etc.) est réglé à l'article 19, Servitudes.

u) se fournir exclusivement en énergies provenant de sources renouvelables de provenance régionale pour les consommations qui relèvent de sa responsabilité et qui lui sont facturées. Il établit des baux qui imposent cette obligation également à ses locataires, en particulier pour l'électricité ; ——

v) réaliser les places vélos objet du permis de construire, conformément au règlement du PPA et à la norme VSS SN 640 065, en deux étapes, la première au moment de la construction. La deuxième étape pourra se faire dans un délai de 15 ans à compter de la signature du DDP, soit à l'initiative de la superficiaire, soit à première réquisition de la superficiante que la superficiaire s'engage d'ores et déjà à accepter. ——

La totalité des places exigibles devra figurer sur les plans dans le cadre de la demande de permis de construire. La réalisation dans le délai de 15 ans reste soumise aux dispositions en matière de permis de construire. ——

Sur la base de la localisation des places prévues sur les plans d'enquête, la première étape comprendra au minimum 2/3 des places de « longue durée » (situées au sous-sol des bâtiments) et au minimum les 2/3 des places « courte durée » (situées à l'extérieur et en rez des bâtiments). Dans les 2/3 de places « courte durée », au minimum 10 places par lot seront situées à l'extérieur et couvertes, hormis pour les lots avec une SPd inférieure à 5000 m^2 où 5 places sont exigées. ——

w) s'engager à mettre en place dans chaque zone des placettes d'usage public (article 26 du PPA) un cheminement public de mobilité douce (article 7 du PPA) d'une largeur minimale de 3.50 mètres, réparti entre tous les lots de la pièce urbaine B. ——

x) prendre l'engagement, pour les logements à loyers abordables de prendre en compte les dispositions des articles 7 et 10 a) et B) des Directives municipales fixant les conditions d'attribution et de location des logements de la Ville de Lausanne concernant les logements du marché libre. Ces dispositions sont les suivantes : —

Article 7 Condition d'octroi des logements à loyer libre ——

Pour obtenir en location un logement à loyer libre, le-la candidat-e doit remplir les conditions cumulatives suivantes : ——

a) le logement sollicité doit être le lieu de résidence principal du-de la candidat-e et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui-elle ; ——

b) le-la candidat-e et les personnes faisant ménage commune avec lui-elle, doivent avoir ou établir leur domicile fiscal à Lausanne ; ——

c) le-la candidat-e doit disposer de ressources suffisantes pour assurer le paiement du loyer (le loyer brut ne doit en principe pas dépasser 30 % des revenus nets) ou disposer de garanties équivalentes (services sociaux, garanties de tiers, etc.).

Article 10 Critères d'attribution des logements à loyer libre

L'attribution d'un logement à loyer libre s'effectue en prenant notamment en compte les critères suivants :

a) les attaches avec Lausanne : le-la candidat-e exerce une activité professionnelle à Lausanne, ou réside à Lausanne depuis au moins 2 ans (ou durée de séjour de 3 ans au cours des 5 dernières années), peut s'y ajouter un intérêt pour le quartier (réseau familial/scolaire/service dans le quartier) ;

b) un taux d'occupation suffisant (personne seule : 1 ou 2 pièces – couple : 2-3 pièces – couple avec un enfant : 3-4 pièces - couple avec 2 ou 3 enfants : 4-5 pièces. Les familles monoparentales sont traitées à l'identique que les couple avec enfants).

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 majeure du projet de construction nécessitant une mise à l'enquête ;
- 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, dans la mesure nécessaire, au respect du présent acte. Un délai d'annonce de 30 jours est fixé.

Article 14 – Consultation des documents de la superficiaire

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents pertinents en relation avec le droit de superficie, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la superficiaire en tout temps pour veiller, dans la mesure nécessaire, au respect du présent acte.

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 – Cession et transfert économique du droit

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

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

La cession du droit de superficie à une entité du même groupe auquel appartient la superficiaire, la cession à un fond d'investissement appartenant ou géré par la superficiaire ou une entité du même groupe et, dans tous les cas relevant de la LFus et des lois spécifiquement applicables à la superficiaire dans la mesure où ils interviennent au sein du groupe auquel appartient la superficiaire ne sont pas des cessions soumises à approbation de la superficiante dans le cadre du présent acte et ne sont pas non plus soumises au droit de préemption légal de cette dernière.

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis :

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;

c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la superficiaire ;

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

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

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

Le droit de préemption légal du superficiaire, prévus à l'article 682, alinéa 2 CC, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert.

F. Retour des constructions

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

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

Article 17 – Retour anticipé pour cause de violation des obligations de la superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure écrite mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante (90) jours suivant la réception de ladite mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 lettre f du Code civil suisse.

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

- de 30% à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

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

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

La superficiaire pourra s'opposer dans les 6 mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-devant.

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

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

Article 18 – Retour à l'échéance

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

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiaire. Celle-ci sera déterminée à dires d'expert désigné d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne.

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

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes

La superficiaire et la superficiante s'engagent à modifier ou constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments construits et aux rapports de bon voisinage.

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

Les servitudes feront l'objet d'actes séparés. Leur teneur est précisée ci-dessous.

Article 20 – Autorisations à bien-plaire

Cas particuliers des empiètements de la construction dans l'aire de dégagement frappé par une limite des constructions

Le règlement du plan général d'affectation liste les empiètements autorisés sur la limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base 20825, voire sur le domaine public communal. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

La mise à disposition du terrain privé communal ou public sera réglée par une autorisation à bien-plaire. Seuls les empiètements sur le domaine public ou à usage commercial seront taxés.

Cas particuliers des empiètements de la construction dans l'aire de dégagement non frappé par une limite des constructions

Le règlement du plan partiel d'affectation liste les empiètements autorisés dans l'aire de dégagement non frappé par une limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base communal 20825. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

La mise à disposition du terrain privé communal sera réglée par une autorisation à bien-plaire non taxée, excepté pour les utilisations commerciales.

Article 21 – Publicité

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

Article 22 – Contributions diverses

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

Article 23 – Clause d'arbitrage et for

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

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre p) contrôle des loyers, 11 lettre s) aménagements urbanistiques et paysagers, 11 lettre t) contracting, 11 lettre u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, 11 lettre v) réalisation du solde de places vélos, 11 lettre x) conditions d'attribution des logements à loyers abordables, 11 lettre w) largeur du cheminement de mobilité douce ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

Article 25 – Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 26 – Autres dispositions

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

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

A rédiger par le notaire.

Article 28 – Frais et droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le paiement des droits de mutation, ainsi que la constitution ou la modification de servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.

Conformément à la loi (article 62a LMSD), à titre de garantie, la superficiaire a consigné auprès du notaire instrumentateur la somme requise en vue du paiement des droits de mutation.

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

<u>Réquisitions pour le Registre foncier</u>

1. Constitution d'un droit de superficie de 90 ans en faveur Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL), société anonyme dont le siège est à Lausanne avec immatriculation comme droit distinct et permanent ;

2. Annotations : - suppression du droit de préemption de la superficiaire

- clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre p) contrôle des loyers, 11 lettre s) aménagements urbanistiques et paysagers, 11 lettre t) contracting, 11 lettre u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, 11 lettre v) réalisation du soldes de places vélos, 11 lettre x) conditions d'attribution des logements à loyers abordables, 11 lettre w) largeur du cheminement de mobilité douce ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions, feront l'objet d'annotations au Registre foncier. ———————

3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse. ———————
4. Servitudes : …

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

à Lausanne, le …

16.8 Lot C1 – Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL)

Structure du contrat

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Droit distinct et permanent de superficie
	A. Constitution du droit de superficie
	B. Responsabilité de la superficiaire
	C. Obligations de la superficiaire
	D. Droit de contrôle de la superficiante
	E. Cessibilité et transmissibilité du droit
	F. Retour des constructions
Chapitre III	Divers

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au Registre foncier.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation grave et réitérée de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	**Indemnisation** fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.

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

Obligations de la superficiaire

Contrôle des loyers :

Un contrôle des loyers des logements à loyers abordables (LLA) sera exercé par la superficiante durant toute la durée de droit de superficie dès la fin du contrôle basé sur la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), et sur la base du contrat de DDP. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. La superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiante mais dans tous les cas lors de modifications de loyer.

Conditions d'occupation des logements à loyers abordables :

Les directives municipales pour les logements à loyer libres de la Ville de Lausanne sont à appliquer.

Contracting :

Au moment de la signature du droit de superficie, la superficiaire aura signé avec les Services industriels de Lausanne (SIL), un contrat de contracting, visant au financement, à l'installation, à l'exploitation et à la maintenance d'installations propriété des SIL sises, en partie, sur le terrain du superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique.

CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

Par-devant [●], notaire à Lausanne,

comparaissent

D'une part :

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par Monsieur Rolf Eberhard, Délégué à la Commission immobilière, lequel :

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

ci-après nommée « la superficiante »,

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

D'autre part :

la **SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION LAUSANNE (SCHL)**, dont le siège social est à Lausanne, CHE-107.036.838,

ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●],

qui l'engagent par leur signature collective à deux,

ci-après nommée « la superficiaire ».

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit :

I. EXPOSE PREALABLE

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20826
Adresse :	Rue Germaine-Emst, chemin des Bossons, route des Plaines-du- Loup
No plan :	31
Surface :	12'260 m^2
Genres de nature :	Jardin

2. Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du Registre foncier de la parcelle.

3. La parcelle sus-désignée 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.

4. La superficiaire a l'intention de construire un bâtiment comportant 5 appartements de 2.5 pièces, 16 appartements de 3.5 pièces, 12 appartements de 4.5 pièces et 5 appartements de 5.5 pièces ainsi que 114 places vélos. Tous les appartements seront des logements à loyers abordables. Le programme de logements représentera une surface de 4'103 m^2 SPd. Quant au programme d'activités, il représentera 100 m^2 SPd destinés à des locaux communs ou d'activités.

5. A cet effet, la superficiaire sollicite 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 constitué sous numéro 21004 au Registre foncier de Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit :

II. DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

A. Constitution

Article 1 – Constitution de servitude de superficie

Afin que les nouvelles constructions mentionnées dans l'exposé préalable, ne fassent pas partie intégrante de la parcelle 20826 sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse.

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

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

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

Article 2 – Durée

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

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

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

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

Article 3 – Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 655 alinéa 3, 779 alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, la servitude de superficie sera immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent.

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	21004
Adresse(s) :	[●]
No plan :	[●]
Autre plan :	[●]
Surface :	[●] m^2

Article 4 – Constructions autorisées

Le projet décrit au chiffre 4 de l'exposé préalable ci-dessus, doit répondre aux standards énergétiques et écologiques les plus élevés c'est à dire à ceux de la société 2000 watts, dans sa vision finale à l'an 2150 pour les aspects d'exploitation.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiaire devra respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant

un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque connu à ce jour pour la santé et ayant un faible impact environnemental.

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force du permis de construire, tous délais de recours échus, mais au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la signature du présent acte, cas de force majeur réservés.

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

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

Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire (article 17 – retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire) cette dernière fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, 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 la superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 6a – Redevance de superficie

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur déterminée par l'appel d'offre. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 2'403'600.- (deux millions quatre cent trois mille six cent francs) ; soit 4'006 m^2 de surface de plancher déterminante (SPd) légalisée (3'911 m^2 de logements à loyers régulés et 95 m^2 de surface d'activités) à CHF 600.-/m^2 (six cent francs le mètre carré).

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension ou réduction 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 au prorata de la nouvelle SPd.

Taux de la redevance de superficie

La redevance annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 5% appliqué à la valeur du terrain telle que fixée ci-dessus.

Redevance de superficie

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à CHF 120’180.- (cent vingt mille cent huitante francs). Celle-ci a été calculée au taux de 5% sur la base d’une valeur foncière équivalent à CHF 600.-/m^2 pour 4’006 m2 de SPd légalisée (3’911 m^2 de logements à loyers abordables et 95 m^2 d’activités) ; CHF 2'403’600.- (deux millions quatre cent trois mille six cent francs).

Exigibilité de la redevance de superficie

La redevance de superficie sera perçue dès l’obtention du permis d’habiter mais au plus tard 6 mois après l’entrée du premier occupant ; elle sera payable par semestre civil d’avance, soit les 1er janvier et 1er juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l’inscription est d’ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 360'540.- (trois cent soixante mille cinq cent quarante francs). En cas d’augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu’elle consente à l’augmentation de l’hypothèque légale.

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l’hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de 90% au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d’ores et déjà.

Indexation

La redevance de superficie périodique pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse 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 de la date d’exigibilité de la première redevance.

Article 6b – Redevance forfaitaire d’équipement

La redevance forfaitaire d’équipement s’élève à CHF 115.-/m^2 de SPd légalisée, soit pour 4’006 m^2 de SPd légalisée, CHF 460’690.- (quatre cent soixante mille six cent nonante francs). Elle sera exigible et devra être payée par la superficiaire d’ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire [●] et sera remboursée sur 10 ans par rabais de la rente périodique.

Réduction de la redevance périodique de superficie

La redevance forfaitaire d’équipement sera remboursée à la superficiaire sous la forme d’une réduction de la redevance périodique de superficie, calculée selon le principe de l’annuité constante (amortissement + intérêts de 1.5%) pendant les 10 premières années à partir du versement de la première redevance périodique de superficie. L’abaissement semestriel de la rente initiale sera ainsi de CHF 67'223.- (soixante-sept mille deux cent vingt-trois francs).

Article 6c – Contribution forfaitaire au contracting énergétique

La contribution forfaitaire aux investissements liés à la production de chaleur est de CHF 45.-/m^2 de SPd légalisée, soit pour 4’006 m^2, CHF 180’270.- (cent huitante mille deux cent septante francs). Elle sera exigible et devra être payée par la superficiaire d’ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire susmentionné. Ce montant est pris en compte dans le calcul du prix du contracting et ne sera en aucun cas remboursé.

Article 6d – Honoraires du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM)

Les honoraires du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM) s’élèvent à CHF [●]. 67% de ce montant sera exigible et devra être payé par la superficiaire d’ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier, sur le compte bancaire susmentionné. Le solde sera exigible dès la livraison des immeubles et pourra être adapté en fonction du décompte final.

Article 7 – Entrée en possession

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

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

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 – Exclusion de la responsabilité de la superficiante

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

Elle répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens des articles 679 et 679a du Code civil suisse.

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

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

Article 9 – Garantie

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

Article 10 – Sites pollués ou contaminés

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

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition. La superficiante précise qu'aucun diagnostic amiante, ni aucune mesure relative à la concentration de radon n'ont été effectués. Les frais éventuels pour ces diagnostics seront pris en charge par la superficiaire, à l'entière décharge de la superficiante.

La superficiante s'engage toutefois, en cas de découverte de pollution importante et avérée dont l'influence financière mettrait en péril le projet, à ouvrir des négociations en vue d'une prise en charge partielle des coûts y afférents par rabais de rente sur une période à déterminer.

C. Obligation de la superficiaire

Article 11 – Obligations de la superficiaire

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation. Les parties conviennent que si,

pendant la durée du droit de superficie, les règles légales alors en vigueur devaient permettre des constructions supplémentaires (surélévation notamment), cela ne serait pas considéré comme un changement d'affectation ou une modification du but du droit de superficie ;

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

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

d) ne pas interrompre durablement la mise à disposition des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure ou de travaux de construction importants réservés ;

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

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

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

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 et sous réserve de l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions ou des parts sociales de la superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;

l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie ;

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

n) donner une priorité aux candidats exerçant une activité professionnelle à Lausanne ou résidant à Lausanne depuis au moins deux ans (ou durée de séjour de 3 ans au cours des 5 dernières années) ou affichant un intérêt pour le quartier (réseau familial, scolaire, services dans le quartier) ;

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

p) accepter un contrôle des loyers pour

Logements à loyers abordables

- Contrôle des loyers selon DDP par le superficiant qui s'exercera dès la fin du contrôle basé sur la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Ainsi, dès la fin du contrôle exercé par le Canton, la Ville de Lausanne prendra le relais sur la base de la Convention Canton/Ville/Propriétaire qui précise le contrôle des loyers ainsi que le contrôle des conditions d'occupation. En cas d'abrogation ou d'absence de ladite convention, ce sera alors le contrôle des loyers selon DDP qui sera exercé. Le loyer devra permettre la couverture des coûts.

- Le loyer moyen initial pour les logements à loyers abordables sera de CHF 232.-/m²/SUP/an. —

Ces conditions de mise en location sont établies sur la base d'un devis général. Elles sont donc définies sous réserve du coût effectif des travaux et pourront être adaptées en fonction des rentrées de soumissions et des conditions d'emprunt bancaire, à la hausse comme à la baisse, et après validation par la Ville de Lausanne. Dans tous les cas, les éventuelles élévations de loyer seront plafonnées à 5% des montants définis ci-dessus. —

Le loyer comprendra tous les frais accessoires à l'exception des frais de chauffage, de rafraîchissement lorsqu'il est autorisé, d'eau chaude, de la taxe déchet et de la taxe assainissement qui feront l'objet d'un décompte annuel. Toute adjonction d'autres frais accessoires devront faire l'objet d'une autorisation de la superficiante. —

q) suivre et analyser pendant au minimum les trois premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des bâtiments pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'article 4. En outre, la superficiaire s'engage à transmettre en tout temps durant 3 ans minimum, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ; —

r) signer, dans le cadre de la construction, une charte de collaboration avec la Ville de Lausanne, charte qui vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de dumping social, tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats que le maître de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires ; —

s) s'engager à suivre les instructions émises par la Ville de Lausanne en ce qui concerne l'aménagement urbanistique et paysager en signant avec la Ville de Lausanne une convention qui précisera, notamment, les règles obligatoires d'aménagement et d'entretien des espaces extérieurs. Il est précisé que dite convention pourra évoluer avec le temps, d'entente entre les parties, ceci eu égard à la durée du présent droit distinct et permanent de superficie ; —

t) s'engage à conclure, avec les Services industriels de Lausanne (SIL), un contrat de contracting, visant au financement, à l'installation, à l'exploitation et à la maintenance d'installations propriété des SIL sises, en partie, sur le terrain de la superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique renouvelable aux bâtiments de la superficiaire ainsi qu'à d'autre bâtiments du quartier PPA 1 des Plaines-du-Loup par le biais exclusif des SIL. Ledit contrat devra être signé au plus tard à la signature du DDP. La superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exécution du contracting. —

Le statut des installations en matière de droits réels (servitude, mention, etc.) est réglé à l'article 19, Servitudes.

u) se fournir exclusivement en énergies provenant de sources renouvelables de provenance régionale pour les consommations qui relèvent de sa responsabilité et qui lui sont facturées. Il établit des baux qui imposent cette obligation également à ses locataires, en particulier pour l'électricité ; —

v) réaliser les places vélos objet du permis de construire, conformément au règlement du PPA et à la norme VSS SN 640 065, en deux étapes, la première au moment de la construction. La deuxième étape pourra se faire dans un délai de 15 ans à compter de la signature du DDP, soit à l'initiative de la superficiaire, soit à première réquisition de la superficiante que la superficiaire s'engage d'ores et déjà à accepter. —

La totalité des places exigibles devra figurer sur les plans dans le cadre de la demande de permis de construire. La réalisation dans le délai de 15 ans reste soumise aux dispositions en matière de permis de construire. —

Sur la base de la localisation des places prévues sur les plans d'enquête, la première étape comprendra au minimum 2/3 des places de « longue durée » (situées au sous-sol des bâtiments) et au minimum les 2/3 des places « courte durée » (situées à l'extérieur et en rez des bâtiments). Dans les 2/3

de places « courte durée », au minimum 10 places par lot seront situées à l'extérieur et couvertes, hormis pour les lots avec une SPd inférieure à 5000 m^2 où 5 places sont exigées.

w) s'engager à mettre en place dans chaque zone des placettes d'usage public (article 26 du PPA) un cheminement public de mobilité douce (article 7 du PPA) d'une largeur minimale de 3.50 mètres.

x) prendre l'engagement, pour les logements à loyers abordables de prendre en compte les dispositions des articles 7 et 10 a) et B) des Directives municipales fixant les conditions d'attribution et de location des logements de la Ville de Lausanne concernant les logements du marché libre. Ces dispositions sont les suivantes :

Article 7 Condition d'octroi des logements à loyer libre

Pour obtenir en location un logement à loyer libre, le-la candidat-e doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

a) le logement sollicité doit être le lieu de résidence principal du-de la candidat-e et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui-elle ;

b) le-la candidat-e et les personnes faisant ménage commune avec lui-elle, doivent avoir ou établir leur domicile fiscal à Lausanne ;

c) le-la candidat-e doit disposer de ressources suffisantes pour assurer le paiement du loyer (le loyer brut ne doit en principe pas dépasser 30% des revenus nets) ou disposer de garanties équivalentes (services sociaux, garanties de tiers, etc.).

Article 10 Critères d'attribution des logements à loyer libre

L'attribution d'un logement à loyer libre s'effectue en prenant notamment en compte les critères suivants :

a) les attaches avec Lausanne : le-la candidat-e exerce une activité professionnelle à Lausanne, ou réside à Lausanne depuis au moins 2 ans (ou durée de séjour de 3 ans au cours des 5 dernières années), peut s'y ajouter un intérêt pour le quartier (réseau familial/scolaire/service dans le quartier) ;

b) un taux d'occupation suffisant (personne seule : 1 ou 2 pièces – couple : 2-3 pièces – couple avec un enfant : 3-4 pièces - couple avec 2 ou 3 enfants : 4-5 pièces. Les familles monoparentales sont traitées à l'identique que les couple avec enfants).

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 majeure du projet de construction nécessitant une mise à l'enquête ;
- 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, dans la mesure nécessaire, au respect du présent acte. Un délai d'annonce de 30 jours est fixé.

Article 14 – Consultation des documents de la superficiaire

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents pertinents en relation avec le droit de superficie, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la superficiaire en tout temps pour veiller, dans la mesure nécessaire, au respect du présent acte.

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 – Cession et transfert économique du droit

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

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

La cession du droit de superficie à une entité du même groupe auquel appartient la superficiaire, la cession à un fond d'investissement appartenant ou géré par la superficiaire ou une entité du même groupe et, dans tous les cas relevant de la LFus et des lois spécifiquement applicables à la superficiaire dans la mesure où ils interviennent au sein du groupe auquel appartient la superficiaire ne sont pas des cessions soumises à approbation de la superficiante dans le cadre du présent acte et ne sont pas non plus soumises au droit de préemption légal de cette dernière.

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis :

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;

c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la superficiaire ;

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

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

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

Le droit de préemption légal du superficiaire, prévus à l'article 682, alinéa 2 CC, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert.

F. Retour des constructions

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

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

Article 17 – Retour anticipé pour cause de violation des obligations de la superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure écrite mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante (90) jours suivant la réception de ladite mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 lettre f du Code civil suisse.

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

- de 30% à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

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

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

La superficiaire pourra s'opposer dans les 6 mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-devant.

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

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

Article 18 – Retour à l'échéance

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

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiaire. Celle-ci sera déterminée à dires d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne.

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

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes

La superficiaire et la superficiante s'engagent à modifier ou constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments construits et aux rapports de bon voisinage.

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

Les servitudes feront l'objet d'actes séparés. Leur teneur est précisée ci-dessous.

Article 20 – Autorisations à bien-plaire

Cas particuliers des empiètements de la construction dans l'aire de dégagement frappé par une limite des constructions

Le règlement du plan général d'affectation liste les empiètements autorisés sur la limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base 20826, voire sur le domaine public communal. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

La mise à disposition du terrain privé communal ou public sera réglée par une autorisation à bien-plaire. Seuls les empiètements sur le domaine public ou à usage commercial seront taxés.

Cas particuliers des empiètements de la construction dans l'aire de dégagement non frappé par une limite des constructions

Le règlement du plan partiel d'affectation liste les empiètements autorisés dans l'aire de dégagement non frappé par une limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base communal 20826. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

La mise à disposition du terrain privé communal sera réglée par une autorisation à bien-plaire non taxée, excepté pour les utilisations commerciales.

Article 21 – Publicité

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

Article 22 – Contributions diverses

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

Article 23 – Clause d'arbitrage et for

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

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre p) contrôle des loyers, 11 lettre s) aménagements urbanistiques et paysagers, 11 lettre t) contracting, 11 lettre u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, 11 lettre v) réalisation du solde de places vélos, 11 lettre w) largeur du cheminement de mobilité douce, 11 lettre x) conditions d'attribution des logements à loyers abordables ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

Article 25 – Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 26 – Autres dispositions

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

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

A rédiger par le notaire.

Article 28 – Frais et droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le paiement des droits de mutation, ainsi que la constitution ou la modification de servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.

Conformément à la loi (article 62a LMSD), à titre de garantie, la superficiaire a consigné auprès du notaire instrumentateur la somme requise en vue du paiement des droits de mutation.

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

Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de 90 ans en faveur de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL), société dont le siège est à Lausanne avec immatriculation comme droit distinct et permanent ;
2. Annotations :
   - suppression du droit de préemption de la superficiaire
   - clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre p) contrôle des loyers, 11 lettre s) aménagements urbanistiques et paysagers, 11 lettre t) contracting, 11 lettre u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, 11 lettre v) réalisation du soldes de places vélos, 11 lettre x) conditions d'attribution des logements à loyers abordables, 11 lettre w) largeur du cheminement de mobilité douce ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions, feront l'objet d'annotations au Registre foncier.
3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse.
4. Servitudes : …

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

à Lausanne, le …

16.9 Lot C2 – Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL)

Structure du contrat

Chapitre I Exposé préalable

Chapitre II Droit distinct et permanent de superficie

A. Constitution du droit de superficie

B. Responsabilité de la superficiaire

C. Obligations de la superficiaire

D. Droit de contrôle de la superficiante

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

F. Retour des constructions

Chapitre III Divers

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au Registre foncier.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation grave et réitérée de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	**Indemnisation** fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.
Obligations de la superficiaire	Contrôle des loyers subventionnés : Un contrôle des loyers subventionnés sera exercé par la superficiante durant toute la durée de droit de superficie dès la fin du contrôle basé sur la loi sur le logement de 1975. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. La superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiante mais dans tous les cas lors de modifications de loyer. Contracting : Au moment de la signature du droit de superficie, la superficiaire aura signé avec les Services industriels de Lausanne (SIL), un contrat de contracting, visant au financement, à l'installation, à l'exploitation et à la maintenance d'installations propriété des SIL sises, en partie, sur le terrain du superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique.

CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

Par-devant [●], notaire à Lausanne,

comparaissent

D'une part :

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par Monsieur Rolf Eberhard, Délégué à la Commission immobilière, lequel :

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

ci-après nommée « la superficiante »,

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

D'autre part :

la **FONDATION PRO HABITAT LAUSANNE (FPHL)**, dont le siège social est à Lausanne, CHE-103.530.915,

ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●],

qui l'engagent par leur signature collective à deux,

ci-après nommée « la superficiaire ».

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit :

I. EXPOSE PREALABLE

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20826
Adresse :	Rue Germaine-Emst, chemin des Bossons, route des Plaines-du- Loup
No plan :	31
Surface :	12'260 m^2
Genres de nature :	Jardin

2. Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du Registre foncier de la parcelle.

3. La parcelle sus-désignée 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.

4. La superficiaire a l'intention de construire un bâtiment comportant 10 appartements de 2.5 pièces, 21 appartements de 3.5 pièces et 12 appartements de 4.5 pièces ainsi que 116 places vélos. La totalité

des appartements seront des logements subventionnés. Le programme de logements représentera une surface de 4'211 m² SPd. Quant au programme d'activités, il représentera 100 m² SPd destinés à des locaux communs ou d'activités.

5. A cet effet, la superficiaire sollicite 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 constitué sous numéro 21005 au Registre foncier de Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit :

II. DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

A. Constitution

Article 1 – Constitution de servitude de superficie

Afin que les nouvelles constructions mentionnées dans l'exposé préalable, ne fassent pas partie intégrante de la parcelle 20826 sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse.

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

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

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

Article 2 – Durée

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

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

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

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

Article 3 – Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 655 alinéa 3, 779 alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, la servitude de superficie sera immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent.

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	21005
Adresse(s) :	[●]
No plan :	[●]
Autre plan :	[●]
Surface :	[●] m^2

Article 4 – Constructions autorisées

Le projet décrit au chiffre 4 de l'exposé préalable ci-dessus, doit répondre aux standards énergétiques et écologiques les plus élevés c'est à dire à ceux de la société 2000 watts, dans sa vision finale à l'an 2150 pour les aspects d'exploitation.

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

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force des permis de construire, tous délais de recours échus, mais au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la signature du présent acte, cas de force majeur réservés.

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

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

Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire (article 17 – retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire) cette dernière fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, 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 la superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 6a – Redevance de superficie

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur déterminée par l'appel d'offre. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 2'465'400.- (deux millions quatre cent soixante-cinq mille quatre cent francs) ; soit 4'109 m^2 de surface de plancher déterminante (SPd) légalisé (4'014 m^2 de logements subventionné et 95 m^2 de surface d'activités) à CHF 600.-/m^2 (six cent francs le mètre carré).

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension ou réduction 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 au prorata de la nouvelle SPd.

Taux de la redevance de superficie

La redevance annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 5% appliqué à la valeur du terrain telle que fixée ci-dessus.

Redevance de superficie

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à CHF 123'270.- (cent vingt-trois mille deux cent septante francs). Celle-ci a été calculée au taux de 5% sur la base d'une valeur foncière équivalent à CHF 600.-/m^2 pour 4'109 m^2 de SPd légalisée (4'014 m^2 de logements subventionnés et 95 m^2 de surfaces d'activités) ; CHF 2'465'400.- (deux millions quatre cent soixante-cinq mille quatre cent francs).

Exigibilité de la redevance de superficie

La redevance de superficie sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier occupant ; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1er janvier et 1er juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 369'810.- (trois cent soixante-neuf mille huit cent dix francs). En cas d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de 90% au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà.

Indexation

La redevance de superficie périodique pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse 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 de la date d'exigibilité de la première redevance.

Article 6b – Redevance forfaitaire d'équipement

La redevance forfaitaire d'équipement s'élève à CHF 115.-/m^2 de SPd légalisée, soit pour 4'109 m^2 de SPd légalisée, CHF 472'535.- (quatre cent septante deux mille cinq cent trente-cinq francs). Elle sera exigible et devra être payée par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire [●] et sera remboursée sur 10 ans par rabais de la rente périodique.

Réduction de la redevance périodique de superficie

La redevance forfaitaire d'équipement sera remboursée à la superficiaire sous la forme d'une réduction de la redevance périodique de superficie, calculée selon le principe de l'annuité constante (amortissement + intérêts de 1.5%) pendant les 10 premières années à partir du versement de la première redevance périodique de superficie. L'abaissement semestriel de la rente initiale sera ainsi de CHF 25'341.- (soixante-sept mille deux cent vingt-trois francs).

Article 6c – Contribution forfaitaire au contracting énergétique

La contribution forfaitaire aux investissements liés à la production de chaleur est de CHF 45.-/m^2 de SPd légalisée, soit pour 4'006 m^2, CHF 184'905.- (cent huitante quatre mille neuf cent cinq francs). Elle sera exigible et devra être payée par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire susmentionné. Ce montant est pris en compte dans le calcul du prix du contracting et ne sera en aucun cas remboursé.

Article 6d – Honoraires du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM)

Les honoraires du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM) s'élèvent à CHF [●]. 67% de ce montant sera exigible et devra être payé par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier, sur le compte bancaire susmentionné. Le solde sera exigible dès la livraison des immeubles et pourra être adapté en fonction du décompte final.

Article 7 – Entrée en possession

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

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

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 – Exclusion de la responsabilité de la superficiante

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

Elle répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens des articles 679 et 679a du Code civil suisse.

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

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

Article 9 – Garantie

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

Article 10 – Sites pollués ou contaminés

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de pollution ou de contamination, ni au sujet de l'immeuble, ni dans la zone où il se situe et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent acte, au cadastre des sites pollués, après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. En conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens

de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983.

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition. La superficiante précise qu'aucun diagnostic amiante, ni aucune mesure relative à la concentration de radon n'ont été effectués. Les frais éventuels pour ces diagnostics seront pris en charge par la superficiaire, à l'entière décharge de la superficiante.

La superficiante s'engage toutefois, en cas de découverte de pollution importante et avérée dont l'influence financière mettrait en péril le projet, à ouvrir des négociations en vue d'une prise en charge partielle des coûts y afférents par rabais de rente sur une période à déterminer.

C. Obligation de la superficiaire

Article 11 – Obligations de la superficiaire

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation. Les parties conviennent que si, pendant la durée du droit de superficie, les règles légales alors en vigueur devaient permettre des constructions supplémentaires (surélévation notamment), cela ne serait pas considéré comme un changement d'affectation ou une modification du but du droit de superficie ;

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

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

d) ne pas interrompre durablement la mise à disposition des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure ou de travaux de construction importants réservés ;

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

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

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

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 et sous réserve de l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions ou des parts sociales de la superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;

l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie ;

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

n) donner une priorité aux candidats exerçant une activité professionnelle à Lausanne ou résidant à Lausanne depuis au moins deux ans (ou durée de séjour de 3 ans au cours des 5 dernières années) ou affichant un intérêt pour le quartier (réseau familial, scolaire, services dans le quartier) ;

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

p) accepter un contrôle des loyers pour

Logements subventionnés

- Contrôle des loyers selon DDP qui s'exercera dès la fin du contrôle basé sur la loi sur le logement de 1975. Ainsi, dès la fin du contrôle exercé par le Canton, la Ville de Lausanne prendra le relais sur la base de la Convention Canton/Ville de Lausanne/Propriétaire qui précise le contrôle des loyers ainsi que le contrôle des conditions d'occupation. En cas d'abrogation ou d'absence de dite convention, ce sera alors le contrôle des loyers selon DDP qui sera exercé. Le loyer devra permettre la couverture des coûts.
- Le loyer moyen initial pour les logements subventionnés sera de CHF 236.-/m^2/SUP/an.

Ces conditions de mise en location sont établies sur la base d'un devis général. Elles sont donc définies sous réserve du coût effectif des travaux et pourront être adaptées en fonction des rentrées de soumissions et des conditions d'emprunt bancaire, à la hausse comme à la baisse, et après validation par la Ville de Lausanne. Dans tous les cas, les éventuelles élévations de loyer seront plafonnées à 5% des montants définis ci-dessus.

Le loyer comprendra tous les frais accessoires à l'exception des frais de chauffage, de rafraîchissement lorsqu'il est autorisé, d'eau chaude, de la taxe déchet et de la taxe assainissement qui feront l'objet d'un décompte annuel. Toute adjonction d'autres frais accessoires devront faire l'objet d'une autorisation de la superficiante.

q) suivre et analyser pendant au minimum les trois premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des bâtiments pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'article 4. En outre, la superficiaire s'engage à transmettre en tout temps durant 3 ans minimum, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ;

r) signer, dans le cadre de la construction, une charte de collaboration avec la Ville de Lausanne, charte qui vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de dumping social, tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats que le maître de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires ;

s) s'engager à suivre les instructions émises par la Ville de Lausanne en ce qui concerne l'aménagement urbanistique et paysager en signant avec la Ville de Lausanne une convention qui précisera, notamment, les règles obligatoires d'aménagement et d'entretien des espaces extérieurs. Il est précisé que dite convention pourra évoluer avec le temps, d'entente entre les parties, ceci eu égard à la durée du présent droit distinct et permanent de superficie ;

t) s'engage à conclure, avec les Services industriels de Lausanne (SIL), un contrat de contracting, visant au financement, à l'installation, à l'exploitation et à la maintenance d'installations propriété des SIL sises, en partie, sur le terrain de la superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique renouvelable aux bâtiments de la superficiaire ainsi qu'à d'autre bâtiments du quartier PPA 1 des Plaines-du-Loup par le biais exclusif des SIL. Ledit contrat devra être signé au plus tard à la signature

du DDP. La superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exécution du contracting.

Le statut des installations en matière de droits réels (servitude, mention, etc.) est réglé à l'article 19, Servitudes.

u) se fournir exclusivement en énergies provenant de sources renouvelables de provenance régionale pour les consommations qui relèvent de sa responsabilité et qui lui sont facturées. Il établit des baux qui imposent cette obligation également à ses locataires, en particulier pour l'électricité ;

v) réaliser les places vélos objet du permis de construire, conformément au règlement du PPA et à la norme VSS SN 640 065, en deux étapes, la première au moment de la construction. La deuxième étape pourra se faire dans un délai de 15 ans à compter de la signature du DDP, soit à l'initiative de la superficiaire, soit à première réquisition de la superficiante que la superficiaire s'engage d'ores et déjà à accepter.

La totalité des places exigibles devra figurer sur les plans dans le cadre de la demande de permis de construire. La réalisation dans le délai de 15 ans reste soumise aux dispositions en matière de permis de construire.

Sur la base de la localisation des places prévues sur les plans d'enquête, la première étape comprendra au minimum 2/3 des places de « longue durée » (situées au sous-sol des bâtiments) et au minimum les 2/3 des places « courte durée » (situées à l'extérieur et en rez des bâtiments). Dans les 2/3 de places « courte durée », au minimum 10 places par lot seront situées à l'extérieur et couvertes, hormis pour les lots avec une SPd inférieure à 5000 m^2 où 5 places sont exigées.

w) s'engager à mettre en place dans la zone de la placette d'usage public (article 26 du PPA) un cheminement public de mobilité douce (article 7 du PPA) d'une largeur minimale de 3.50 mètres.

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 majeure du projet de construction nécessitant une mise à l'enquête ;
- 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, dans la mesure nécessaire, au respect du présent acte. Un délai d'annonce de 30 jours est fixé.

Article 14 – Consultation des documents de la superficiaire

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents pertinents en relation avec le droit de superficie, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la superficiaire en tout temps pour veiller, dans la mesure nécessaire, au respect du présent acte.

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 – Cession et transfert économique du droit

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

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

La cession du droit de superficie à une entité du même groupe auquel appartient la superficiaire, la cession à un fond d'investissement appartenant ou géré par la superficiaire ou une entité du même

groupe et, dans tous les cas relevant de la LFus et des lois spécifiquement applicables à la superficiaire dans la mesure où ils interviennent au sein du groupe auquel appartient la superficiaire ne sont pas des cessions soumises à approbation de la superficiante dans le cadre du présent acte et ne sont pas non plus soumises au droit de préemption légal de cette dernière.

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis :

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;

c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la superficiaire ;

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

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

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

Le droit de préemption légal du superficiaire, prévus à l'article 682, alinéa 2 CC, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert.

F. Retour des constructions

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

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

Article 17 – Retour anticipé pour cause de violation des obligations de la superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure écrite mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante (90) jours suivant la réception de ladite mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 lettre f du Code civil suisse.

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

- de 30% à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

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

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

La superficiaire pourra s'opposer dans les 6 mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-devant.

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

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

Article 18 – Retour à l'échéance

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

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiaire. Celle-ci sera déterminée à dires d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne.

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

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes

La superficiaire et la superficiante s'engagent à modifier ou constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments construits et aux rapports de bon voisinage.

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

Les servitudes feront l'objet d'actes séparés. Leur teneur est précisée ci-dessous.

Article 20 – Autorisations à bien-plaire

Cas particuliers des empiètements de la construction dans l'aire de dégagement frappé par une limite des constructions

Le règlement du plan général d'affectation liste les empiètements autorisés sur la limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base 20826, voire sur le domaine public communal. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

La mise à disposition du terrain privé communal ou public sera réglée par une autorisation à bien-plaire. Seuls les empiètements sur le domaine public ou à usage commercial seront taxés.

Cas particuliers des empiètements de la construction dans l'aire de dégagement non frappé par une limite des constructions

Le règlement du plan partiel d'affectation liste les empiètements autorisés dans l'aire de dégagement non frappé par une limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base communal 20826. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

La mise à disposition du terrain privé communal sera réglée par une autorisation à bien-plaire non taxée, excepté pour les utilisations commerciales.

Article 21 – Publicité

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

Article 22 – Contributions diverses

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

Article 23 – Clause d'arbitrage et for

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

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre p) contrôle des loyers, 11 lettre s) aménagements urbanistiques et paysagers, 11 lettre t) contracting, 11 lettre u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, 11 lettre v) réalisation du solde de places vélos, 11 lettre w) largeur du cheminement de mobilité douce ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

Article 25 – Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 26 – Autres dispositions

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

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

A rédiger par le notaire.

Article 28 – Frais et droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le paiement des droits de mutation, ainsi que la constitution ou la modification de servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.

Conformément à la loi (article 62a LMSD), à titre de garantie, la superficiaire a consigné auprès du notaire instrumentateur la somme requise en vue du paiement des droits de mutation.

La FPHL requerra l'exonération des émoluments du RF et des droits de mutation éventuels selon les articles 23 et 25 LL.

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

Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de 90 ans en faveur de la Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL), société dont le siège est à Lausanne avec immatriculation comme droit distinct et permanent ;
2. Annotations :
   - suppression du droit de préemption de la superficiaire
   - clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre p) contrôle des loyers, 11 lettre s) aménagements urbanistiques et paysagers, 11 lettre t) contracting, 11 lettre u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, 11 lettre v) réalisation du soldes de places vélos, 11 lettre w) largeur du cheminement de mobilité douce ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions, feront l'objet d'annotations au Registre foncier.
3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse.
4. Servitudes : …

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

à Lausanne, le …

16.10 Lot C3 – Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL)

Structure du contrat

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Droit distinct et permanent de superficie
	A. Constitution du droit de superficie
	B. Responsabilité de la superficiaire
	C. Obligations de la superficiaire
	D. Droit de contrôle de la superficiante
	E. Cessibilité et transmissibilité du droit
	F. Retour des constructions
Chapitre III	Divers

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au Registre foncier.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.

Retour anticipé

– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

– en cas de violation grave et réitérée de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	**Indemnisation** fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.
Obligations de la superficiaire	<u>Contrôle des loyers subventionnés</u> : Un contrôle des loyers subventionnés sera exercé par la superficiante durant toute la durée de droit de superficie dès la fin du contrôle basé sur la loi sur le logement de 1975. Le contrôle des loyers des logements à loyers abordables (LLA) sera exercé par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie, dès la fin du contrôle basé sur la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), sur la base du contrat de DDP. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. La superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiante mais dans tous les cas lors de modifications de loyer. <u>Conditions d'occupation des logements à loyers abordables</u> : Les directives municipales pour les logements à loyer libres de la Ville de Lausanne sont à appliquer. <u>Contracting</u> : Au moment de la signature du droit de superficie, la superficiaire aura signé avec les Services industriels de Lausanne (SIL), un contrat de contracting, visant au financement, à l'installation, à l'exploitation et à la maintenance d'installations propriété des SIL sises, en partie, sur le terrain du superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique.

CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

Par-devant [●], notaire à Lausanne,

comparaissent

D'une part :

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par Monsieur Rolf Eberhard, Délégué à la Commission immobilière, lequel :

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

ci-après nommée « la superficiante »,

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

D'autre part :

la **FONDATION LAUSANNOISE POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS (FLCL)**, dont le siège social est à Lausanne, CHE-108.239.580,

ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●],

qui l'engagent par leur signature collective à deux,

ci-après nommée « la superficiaire ».

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit :

I. EXPOSE PREALABLE

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20826
Adresse :	Rue Germaine-Emst, chemin des Bossons, route des Plaines-du- Loup
No plan :	31
Surface :	12'260 m^2
Genres de nature :	Jardin

2. Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du Registre foncier de la parcelle.

3. La parcelle sus-désignée 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.

4. La superficiaire a l'intention de construire un bâtiment comportant 17 appartements de 2.5 pièces, 22 appartements de 3.5 pièces, 25 appartements de 4.5 pièces et 4 appartements de 5.5 pièces ainsi que 197 places vélos. Le 57% des surfaces SPd seront des logements subventionnés alors que le solde sera à loyers régulés. Le programme de logements représentera une surface de 7'071 m^2 SPd.

Quant au programme d'activités, il représentera 1'517 m^2 SPd destinés à un APEMS et un commerce ainsi qu'à des locaux CVE.

5. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro 21006 au Registre foncier de Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit :

II. DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

A. Constitution

Article 1 – Constitution de servitude de superficie

Afin que les nouvelles constructions mentionnées dans l'exposé préalable, ne fassent pas partie intégrante de la parcelle 20826 sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse.

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

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

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

Article 2 – Durée

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

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

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

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

Article 3 – Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 655 alinéa 3, 779 alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, la servitude de superficie sera immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent.

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	21006
Adresse(s) :	[●]
No plan :	[●]
Autre plan :	[●]
Surface :	[●] m^2

Article 4 – Constructions autorisées

Le projet décrit au chiffre 4 de l'exposé préalable ci-dessus, doit répondre aux standards énergétiques et écologiques les plus élevés c'est à dire à ceux de la société 2000 watts, dans sa vision finale à l'an 2150 pour les aspects d'exploitation.

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

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force des permis de construire, tous délais de recours échus, mais au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la signature du présent acte, cas de force majeur réservés.

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

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

Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire (article 17 – retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire) cette dernière fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, 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 la superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 6a – Redevance de superficie

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur déterminée par l'appel d'offre. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 4'911'000.- (quatre millions neuf cent onze mille francs) ; soit 8'185 m^2 de surface de plancher déterminante (SPd) légalisée (3'572 m^2 de logements subventionnés, 3'167 m^2 de logements régulés et 1'446 m^2 de surface d'activité) à CHF 600.-/m^2 (six cent francs le mètre carré).

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension ou réduction 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 au prorata de la nouvelle SPd.

Taux de la redevance de superficie

La redevance annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 5% appliqué à la valeur du terrain telle que fixée ci-dessus.

Redevance de superficie

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à CHF 245'550.- (deux cent quarante-cinq mille cinq cent cinquante francs). Celle-ci a été calculée au taux de 5 % sur la base d'une valeur foncière équivalent à CHF 600.-/m^2 pour 8'185 m^2 de SPd légalisée (3'872 m^2 de logements subventionnés, 2'867 m^2 de logements régulés et 1'446 m^2 de surfaces de centre de vie enfantine et APEMS) ; CHF 4'911'000.- (quatre millions neuf cent onze mille francs).

Exigibilité de la redevance de superficie

La redevance de superficie sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier occupant ; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1er janvier et 1er juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 736'650.- (sept cent trente-six mille six cent cinquante francs). En cas d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de 90% au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà.

Indexation

La redevance de superficie périodique pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse 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 de la date d'exigibilité de la première redevance.

Article 6b – Redevance forfaitaire d'équipement

La redevance forfaitaire d'équipement s'élève à CHF 115.-/m^2 de SPd légalisée, soit pour 8'185 m^2 de SPd légalisée, CHF 941'275.- (neuf cent quarante et un mille deux cent septante-cinq francs). Elle sera exigible et devra être payée par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire [●] et sera remboursée sur 10 ans par rabais de la rente périodique.

Réduction de la redevance périodique de superficie

La redevance forfaitaire d'équipement sera remboursée à la superficiaire sous la forme d'une réduction de la redevance périodique de superficie, calculée selon le principe de l'annuité constante (amortissement + intérêts de 1.5%) pendant les 10 premières années à partir du versement de la première redevance périodique de superficie. L'abaissement semestriel de la rente initiale sera ainside CHF 50'479.- (cinquante mille quatre cent septante neuf francs).

Article 6c – Contribution forfaitaire au contracting énergétique

La contribution aux investissements liés à la production de chaleur est de CHF 45.-/m^2 de SPd légalisée, soit pour 8'185 m^2, CHF 368'325.- (trois cent soixante-huit mille trois cent vingt-cinq francs). Ellesera exigible et devra être payée par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire susmentionné. Ce montant est pris en compte dans le calcul du prix du contracting. Il ne sera en aucun cas remboursé.

Article 6d – Honoraires du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM)

Les honoraires du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM) s'élèvent à CHF [●]. 67% de ce montant sera exigible et devra être payé par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier, sur le compte bancaire susmentionné. Le solde sera exigible dès la livraison des immeubles et pourra être adapté en fonction du décompte final.

Article 7 – Entrée en possession

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

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

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 – Exclusion de la responsabilité de la superficiante

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

Elle répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens des articles 679 et 679a du Code civil suisse.

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

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

Article 9 – Garantie

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

Article 10 – Sites pollués ou contaminés

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de pollution ou de contamination, ni au sujet de l'immeuble, ni dans la zone où il se situe et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent acte, au cadastre des sites pollués, après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. En conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens

de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983.

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition. La superficiante précise qu'aucun diagnostic amiante, ni aucune mesure relative à la concentration de radon n'ont été effectués. Les frais éventuels pour ces diagnostics seront pris en charge par la superficiaire, à l'entière décharge de la superficiante.

La superficiante s'engage toutefois, en cas de découverte de pollution importante et avérée dont l'influence financière mettrait en péril le projet, à ouvrir des négociations en vue d'une prise en charge partielle des coûts y afférents par rabais de rente sur une période à déterminer.

C. Obligation de la superficiaire

Article 11 – Obligations de la superficiaire

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation. Les parties conviennent que si, pendant la durée du droit de superficie, les règles légales alors en vigueur devaient permettre des constructions supplémentaires (surélévation notamment), cela ne serait pas considéré comme un changement d'affectation ou une modification du but du droit de superficie ;

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

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

d) ne pas interrompre durablement la mise à disposition des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure ou de travaux de construction importants réservés ;

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

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

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

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 et sous réserve de l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions ou des parts sociales de la superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;

l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie ;

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

n) donner une priorité aux candidats exerçant une activité professionnelle à Lausanne ou résidant à Lausanne depuis au moins deux ans (ou durée de séjour de 3 ans au cours des 5 dernières années) ou affichant un intérêt pour le quartier (réseau familial, scolaire, services dans le quartier) ;

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

p) accepter un contrôle des loyers pour

Logements subventionnés

- Contrôle des loyers selon DDP qui s'exercera dès la fin du contrôle basé sur la loi sur le logement de 1975. Ainsi, dès la fin du contrôle exercé par le Canton, la Ville de Lausanne prendra le relais sur la base de la Convention Canton/Ville de Lausanne/Propriétaire qui précise le contrôle des loyers ainsi que le contrôle des conditions d'occupation. En cas d'abrogation ou d'absence de dite convention, ce sera alors le contrôle des loyers selon DDP qui sera exercé. Le loyer devra permettre la couverture des coûts.
- Le loyer moyen initial pour les logements subventionnés sera de CHF 228.-/m^2/SUP/an.

Logements à loyers abordables

- Contrôle des loyers selon DDP par le superficiant qui s'exercera dès la fin du contrôle basé sur la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Ainsi, dès la fin du contrôle exercé par le Canton, la Ville de Lausanne prendra le relais sur la base de la Convention Canton/Ville/Propriétaire qui précise le contrôle des loyers ainsi que le contrôle des conditions d'occupation. En cas d'abrogation ou d'absence de ladite convention, ce sera alors le contrôle des loyers selon DDP qui sera exercé. Le loyer devra permettre la couverture des coûts.
- Le loyer moyen initial pour les logements à loyers abordables sera de CHF 250.-/m^2/SUP/an.

Surfaces d'activités

Contrôle du loyer initial pour les surfaces d'activités. Le loyer moyen initial pour les locaux CVE sera de CHF 290.-/m^2/SUP/an et de CHF 280.-/m^2/SUP/an pour l'APEMS et le commerce.

Ces conditions de mise en location sont établies sur la base d'un devis général. Elles sont donc définies sous réserve du coût effectif des travaux et pourront être adaptées en fonction des rentrées de soumissions et des conditions d'emprunt bancaire, à la hausse comme à la baisse, et après validation par la Ville de Lausanne. Dans tous les cas, les éventuelles élévations de loyer seront plafonnées à 5% des montants définis ci-dessus.

Le loyer comprendra tous les frais accessoires à l'exception des frais de chauffage, de rafraîchissement lorsqu'il est autorisé, d'eau chaude, de la taxe déchet et de la taxe assainissement qui feront l'objet d'un décompte annuel. Toute adjonction d'autres frais accessoires devront faire l'objet d'une autorisation de la superficiante.

q) suivre et analyser pendant au minimum les trois premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des bâtiments pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'article 4. En outre, la superficiaire s'engage à transmettre en tout temps durant 3 ans minimum, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ;

r) signer, dans le cadre de la construction, une charte de collaboration avec la Ville de Lausanne, charte qui vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de dumping social, tout en limitant et

réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats que le maître de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires ;

s) s'engager à suivre les instructions émises par la Ville de Lausanne en ce qui concerne l'aménagement urbanistique et paysager en signant avec la Ville de Lausanne une convention qui précisera, notamment, les règles obligatoires d'aménagement et d'entretien des espaces extérieurs. Il est précisé que dite convention pourra évoluer avec le temps, d'entente entre les parties, ceci eu égard à la durée du présent droit distinct et permanent de superficie ;

t) s'engage à conclure, avec les Services industriels de Lausanne (SIL), un contrat de contracting, visant au financement, à l'installation, à l'exploitation et à la maintenance d'installations propriété des SIL sises, en partie, sur le terrain de la superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique renouvelable aux bâtiments de la superficiaire ainsi qu'à d'autre bâtiments du quartier PPA 1 des Plaines-du-Loup par le biais exclusif des SIL. Ledit contrat devra être signé au plus tard à la signature du DDP. La superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exécution du contracting.

Le statut des installations en matière de droits réels (servitude, mention, etc.) est réglé à l'article 19, Servitudes.

u) se fournir exclusivement en énergies provenant de sources renouvelables de provenance régionale pour les consommations qui relèvent de sa responsabilité et qui lui sont facturées. Il établit des baux qui imposent cette obligation également à ses locataires, en particulier pour l'électricité ;

v) réaliser les places vélos objet du permis de construire, conformément au règlement du PPA et à la norme VSS SN 640 065, en deux étapes, la première au moment de la construction. La deuxième étape pourra se faire dans un délai de 15 ans à compter de la signature du DDP, soit à l'initiative de la superficiaire, soit à première réquisition de la superficiante que la superficiaire s'engage d'ores et déjà à accepter.

La totalité des places exigibles devra figurer sur les plans dans le cadre de la demande de permis de construire. La réalisation dans le délai de 15 ans reste soumise aux dispositions en matière de permis de construire.

Sur la base de la localisation des places prévues sur les plans d'enquête, la première étape comprendra au minimum 2/3 des places de « longue durée » (situées au sous-sol des bâtiments) et au minimum les 2/3 des places « courte durée » (situées à l'extérieur et en rez des bâtiments). Dans les 2/3 de places « courte durée », au minimum 10 places par lot seront situées à l'extérieur et couvertes, hormis pour les lots avec une SPd inférieure à 5000 m^2 où 5 places sont exigées.

w) s'engager à mettre en place dans la zone de la placette d'usage public (article 26 du PPA) un cheminement public de mobilité douce (article 7 du PPA) d'une largeur minimale de 3.50 mètres.

x) prendre l'engagement, pour les logements à loyers abordables de prendre en compte les dispositions des articles 7 et 10 a) et B) des Directives municipales fixant les conditions d'attribution et de location des logements de la Ville de Lausanne concernant les logements du marché libre. Ces dispositions sont les suivantes :

Article 7 Condition d'octroi des logements à loyer libre

Pour obtenir en location un logement à loyer libre, le-la candidat-e doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

a) le logement sollicité doit être le lieu de résidence principal du-de-la candidat-e et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui-elle ;

b) le-la candidat-e et les personnes faisant ménage commune avec lui-elle, doivent avoir ou établir leur domicile fiscal à Lausanne ;

c) le-la candidat-e doit disposer de ressources suffisantes pour assurer le paiement du loyer (le loyer brut ne doit en principe pas dépasser 30% des revenus nets) ou disposer de garanties équivalentes (services sociaux, garanties de tiers, etc.).

Article 10 Critères d'attribution des logements à loyer libre

L'attribution d'un logement à loyer libre s'effectue en prenant notamment en compte les critères suivants :

a) les attaches avec Lausanne : le-la candidat-e exerce une activité professionnelle à Lausanne, ou réside à Lausanne depuis au moins 2 ans (ou durée de séjour de 3 ans au cours des 5 dernières années), peut s'y ajouter un intérêt pour le quartier (réseau familial/scolaire/service dans le quartier) ;

b) un taux d'occupation suffisant (personne seule : 1 ou 2 pièces – couple : 2-3 pièces – couple avec un enfant : 3-4 pièces – couple avec 2 ou 3 enfants : 4-5 pièces. Les familles monoparentales sont traitées à l'identique que les couple avec enfants).

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 majeure du projet de construction nécessitant une mise à l'enquête ;
- 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, dans la mesure nécessaire, au respect du présent acte. Un délai d'annonce de 30 jours est fixé.

Article 14 – Consultation des documents de la superficiaire

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents pertinents en relation avec le droit de superficie, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la superficiaire en tout temps pour veiller, dans la mesure nécessaire, au respect du présent acte.

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 – Cession et transfert économique du droit

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

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

La cession du droit de superficie à une entité du même groupe auquel appartient la superficiaire, la cession à un fond d'investissement appartenant ou géré par la superficiaire ou une entité du même groupe et, dans tous les cas relevant de la LFus et des lois spécifiquement applicables à la superficiaire dans la mesure où ils interviennent au sein du groupe auquel appartient la superficiaire ne sont pas des cessions soumises à approbation de la superficiante dans le cadre du présent acte et ne sont pas non plus soumises au droit de préemption légal de cette dernière.

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis :

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;

c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la superficiaire ;

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

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

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

Le droit de préemption légal du superficiaire, prévus à l'article 682, alinéa 2 CC, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert.

F. Retour des constructions

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

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

Article 17 – Retour anticipé pour cause de violation des obligations de la superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure écrite mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante (90) jours suivant la réception de ladite mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 lettre f du Code civil suisse.

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

- de 30% à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

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

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

La superficiaire pourra s'opposer dans les 6 mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-devant.

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

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

Article 18 – Retour à l'échéance

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé ou renouvelé, la superficiante deviendra propriétaire des constructions édifiées sur la parcelle grevée,

la superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiaire. Celle-ci sera déterminée à dires d'expert désigné d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne.

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

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes

La superficiaire et la superficiante s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments construits et aux rapports de bon voisinage.

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

Les servitudes feront l'objet d'actes séparés. Leur teneur est précisée ci-dessous.

Article 20 – Autorisations à bien-plaire

Cas particuliers des empiètements de la construction dans l'aire de dégagement frappé par une limite des constructions

Le règlement du plan général d'affectation liste les empiètements autorisés sur la limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base 20826, voire sur le domaine public communal. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

La mise à disposition du terrain privé communal ou public sera réglée par une autorisation à bien-plaire. Seuls les empiètements sur le domaine public ou à usage commercial seront taxés.

Cas particuliers des empiètements de la construction dans l'aire de dégagement non frappé par une limite des constructions

Le règlement du plan partiel d'affectation liste les empiètements autorisés dans l'aire de dégagement non frappé par une limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base communal 20826. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

La mise à disposition du terrain privé communal sera réglée par une autorisation à bien-plaire non taxée, excepté pour les utilisations commerciales.

Article 21 – Publicité

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

Article 22 – Contributions diverses

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

Article 23 – Clause d'arbitrage et for

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

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre p) contrôle des loyers, 11 lettre s) aménagements urbanistiques et paysagers, 11 lettre t) contracting, 11 lettre u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, 11 lettre v) réalisation du solde de places vélos, 11 lettre x) conditions d'attribution des logements à loyers abordables, 11 lettre w) largeur du cheminement de mobilité douce ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

Article 25 – Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 26 – Autres dispositions

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

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

A rédiger par le notaire.

Article 28 – Frais et droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le paiement des droits de mutation, ainsi que la constitution ou la modification de servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.

Conformément à la loi (article 62a LMSD), à titre de garantie, la superficiaire a consigné auprès du notaire instrumentateur la somme requise en vue du paiement des droits de mutation.

La FLCL requerra l'exonération des émoluments du Registre foncier et des droits de mutation éventuels selon les articles 23 et 25 LL.

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

<u>Réquisitions pour le Registre foncier</u>

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

2. Annotations : - suppression du droit de préemption de la superficiaire

- clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre p) contrôle des loyers, 11 lettre s) aménagements urbanistiques et paysagers, 11 lettre t) contracting, 11 lettre u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, 11 lettre v) réalisation du soldes de places vélos, 11 lettre x) conditions d'attribution des logements à loyers abordables, 11 lettre w) largeur du cheminement de mobilité douce ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions, feront l'objet d'annotations au Registre foncier. ———

3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse. ———

4. Servitudes : …

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

à Lausanne, le …

16.11 Parking centralisé du PPA 1 de l'Ecoquartier des Plaines-du-Loup

Structure du contrat

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Droit distinct et permanent de superficie
	A. Constitution du droit de superficie
	B. Responsabilité de la superficiaire
	C. Obligations de la superficiaire
	D. Droit de contrôle de la superficiante
	E. Cessibilité et transmissibilité du droit
	F. Retour des constructions
Chapitre III	Divers

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au Registre foncier.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation grave et réitérée de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	**Indemnisation** fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.

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

Obligations de la superficiaire

Les obligations des copropriétaires mentionnées dans le contrat de société simple font partie intégrantes du contrat de droit de superficie.

CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

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

comparaissent

D'une part : ——————————————————————

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par Monsieur Rolf Eberhard, Délégué à la Commission immobilière, lequel : ——————————————————————

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

ci-après nommée « la superficiante », ——————————————————————

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

D'autre part : ——————————————————————

la **SOCIETE SIMPLE DU PARKING CENTRALISE - PPA 1**, ci-après nommée « la superficiaire » et constituée des copropriétaires suivants : ——————————————————————

la **COOPERATIVE CITE DERRIERE**, dont le siège est à Lausanne, CHE-104.327.245, ——————

ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●],——————————

qui l'engagent par leur signature collective à deux, ——————————————————————

la société anonyme **SWISS LIFE AG**, dont le siège est à Zurich, CHE-105.928.677, ——————

ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●],——————————

qui l'engagent par leur signature collective à deux, ——————————————————————

la société **RETRAITES POPULAIRES**, dont le siège social est à Lausanne, CHE-108.954.441, ——

ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●],——————————

qui l'engagent par leur signature collective à deux, ——————————————————————

la **COOPERATIVE DE L'HABITAT ASSOCIATIF CODHA**, dont le siège social est à Genève, CHE-103.837.555, ——————————————————————

ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●],

qui l'engagent par leur signature collective à deux,

la **SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION LAUSANNE (SCHL)**, dont le siège est à Lausanne, CHE-107.036.838,

ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●],

qui l'engagent par leur signature collective à deux,

la **FONDATION PRO HABITAT LAUSANNE FPHL**, dont le siège est à Lausanne, CHE-103.530.915,

ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●],

qui l'engagent par leur signature collective à deux,

la **FONDATION LAUSANNOISE POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS (FLCL)**, dont le siège est à Lausanne, CHE-108.239.580,

ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●],

qui l'engagent par leur signature collective à deux,

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

ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●],

qui l'engagent par leur signature collective à deux,

la société anonyme **JAGUAR REALESTATE S.A.**, dont le siège est à Morges, CHE-115.858.831,

ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●],

qui l'engagent par leur signature collective à deux,

la fondation **CIEPP – CAISSE INTER-ENTREPRISES DE PREVOYANCE PROFESSIONNELLE**, dont le siège est à Genève, CHE-102.246.943,

ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●],

qui l'engagent par leur signature collective à deux,

Parts dans la société simple et clé de répartition des coûts :

Lot	Copropriétaire	Places privées	Places visiteurs	2 roues motorisés	Auto-partage	Clé répartition %
1	Cité Derrière	46	5	7	0.67	7.27%
2	Swiss Life AG	63	6	9	0.88	9.82%
3	Retraites Populaires	277	34	48	4.84	44.59%
4	CODHA	45	5	7	0.70	7.14%
5	SCHL	20	2	3	0.29	3.13%
6	FPHL	20	2	3	0.29	3.13%
7	FLCL	37	4	6	0.58	5.86%
8	Logement Idéal	39	4	6	0.60	6.14%
9	Jaguar	36	3	4	0.42	5.51%

10	CIEPP	47	5	7	0.73	7.41%
		630	**70**	**100**	**10**	**100%**

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit :

I. EXPOSE PREALABLE

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20824
Adresse :	Route des Plaines du Loup, rue Elisabeth-Jeanne-de-Cerjat
No plan :	30 et 31
Surface :	13'029 m^2
Genres de nature :	Jardin

2. Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du Registre foncier de la parcelle.

3. La parcelle sus-désignée 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.

4. La superficiaire a l'intention de construire un bâtiment abritant un parking centralisé de 710 places voitures (dont : 70 places visiteurs, au minimum 10 et au maximum 30 places dédiées à des véhicules en autopartage, le solde étant dédié aux voitures individuelles) et de 100 places pour deux-roues motorisés.

5. A cet effet, la superficiaire sollicite 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 constitué sous numéro 21007 au Registre foncier de Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit :

II. DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

A. Constitution

Article 1 – Constitution de servitude de superficie

Afin que les nouvelles constructions mentionnées dans l'exposé préalable, ne fassent pas partie intégrante de la parcelle 20824 sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse.

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

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

procès ni menacée de l'être et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle.

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

Article 2 – Durée

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

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

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

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

Article 3 – Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 655 alinéa 3, 779 alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, la servitude de superficie sera immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent.

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	21007
Adresse(s) :	[●]
No plan :	[●]
Autre plan :	[●]
Surface :	[●] m^2

Article 4 – Constructions autorisées

Le projet décrit au chiffre 4 de l'exposé préalable ci-dessus, doit répondre aux standards énergétiques et écologiques les plus élevés c'est à dire à ceux de la société 2000 watts, dans sa vision finale à l'an 2150 pour les aspects d'exploitation.

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

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force du permis de construire, tous délais de recours échus, mais au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la signature du présent acte, cas de force majeur réservés.

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

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

Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire (article 17 – retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire) cette dernière fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, 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 la superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 6a – Redevance de superficie

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur déterminée par l'appel d'offre. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 7'200'000.- (sept millions deux cents mille francs).

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension ou réduction 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 au prorata de la nouvelle SPd.

Taux de la redevance de superficie

La redevance annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 5% appliqué à la valeur du terrain.

Redevance de superficie

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à CHF 360'000.- (trois cent soixante mille francs). Celle-ci a été fixée à CHF 500.-/an par place de parc quatre roues (700 places de parc quatre roues) et CHF 100.-/an par place de parc deux roues motorisés (100 places de parc deux roues motorisées).

Exigibilité de la redevance de superficie

La redevance de superficie sera perçue dès l'obtention du dernier permis d'habiter des DDP des PU ABC et E, mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier occupant du dernier DDP des PU ABC et E mis en location ; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1er janvier et 1er juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 1'080'000.- (un million huitante mille francs). En cas d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de 95% au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà.

Indexation

La redevance de superficie périodique pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse 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 de la date d'exigibilité de la première redevance.

Article 6b – Réduction de la redevance de superficie périodique

Le surcoût induit par la non-conformité du gabarit du PPA1 au plafond aérien, avec comme conséquence une modification du projet, sera compensé sous la forme d'une réduction de la redevance de superficie périodique, calculée selon le principe de l'annuité constante (amortissement + intérêt de 1.5%) pendant les 10 premières années à partir du versement de la première redevance de superficie périodique. Le montant de ce surcoût devisé à CHF 600'000.- (six cent mille francs) étant considéré comme un montant maximum et devra être documenté. L'abaissement semestriel maximum de la rente initiale sera ainsi de CHF 32'177.- (trente-deux mille cent septante-sept francs).

Article 7 – Entrée en possession

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

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

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 – Exclusion de la responsabilité de la superficiante

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

Elle répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens des articles 679 et 679a du Code civil suisse.

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

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

Article 9 – Garantie

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement. Elle garantit toutefois que le terrain sera libre de tout

bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier le jour de l'inscription au Registre foncier de la servitude de superficie.

Article 10 – Sites pollués ou contaminés

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

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. par les autorités environnementales. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition. La superficiante précise qu'aucun diagnostic amiante, ni aucune mesure relative à la concentration de radon n'ont été effectués. Les frais éventuels pour ces diagnostics seront pris en charge par la superficiaire, à l'entière décharge de la superficiante.

La superficiante s'engage toutefois, en cas de découverte de pollution importante et avérée dont l'influence financière mettrait en péril le projet, à ouvrir des négociations en vue d'une prise en charge partielle des coûts y afférents par rabais de rente sur une période à déterminer.

C. Obligation de la superficiaire

Article 11 – Obligations de la superficiaire

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation. Les parties conviennent que si, pendant la durée du droit de superficie, les règles légales alors en vigueur devaient permettre des constructions supplémentaires (surélévation notamment), cela ne serait pas considéré comme un changement d'affectation ou une modification du but du droit de superficie ;

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

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

d) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 6 ;

e) 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 ;

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

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

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

i) 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 ;

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

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

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

m) signer, dans le cadre de la construction, une charte de collaboration avec la Ville de Lausanne, charte qui vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de dumping social, tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats que le maître de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires ;

n) s'engager à suivre les instructions émises par la Ville de Lausanne en ce qui concerne l'aménagement urbanistique et paysager en signant avec la Ville de Lausanne une convention qui précisera, notamment, les règles obligatoires d'aménagement et d'entretien des espaces extérieurs. Il est précisé que dite convention pourra évoluer avec le temps, d'entente entre les parties, ceci eu égard à la durée du présent droit distinct et permanent de superficie ;

o) se fournir exclusivement en énergies provenant de sources renouvelables de provenance régionale pour les consommations qui relèvent de sa responsabilité et qui lui sont facturées ;

p) Les obligations des copropriétaires mentionnées dans le contrat de société simple font partie intégrantes du contrat de droit de superficie.

q) Les copropriétaires s'engagent à assurer l'installation de production solaire photovoltaïque selon la convention annexée.

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 nécessitant une mise à l'enquête ;
- 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, dans la mesure du nécessaire, au respect du présent acte. Un délai d'annonce de 30 jours est fixé.

Article 14 – Consultation des documents de la superficiaire

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents pertinents en relation avec le droit de superficie, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la superficiaire en tout temps pour veiller, dans la mesure nécessaire, au respect du présent acte.

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 – Cession et transfert économique du droit

Le droit de superficie ainsi que les parts de copropriétés sont cessibles et transmissibles ; ils peuvent faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la société superficiaire à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiaire ne soit modifiée.

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

La cession d'une copropriété du droit de superficie à une entité du même groupe auquel appartient la copropriété de superficiaire, la cession à un fond d'investissement appartenant ou géré par la superficiaire ou une entité du même groupe et, dans tous les cas relevant de la LFus et des lois spécifiquement applicables à la superficiaire dans la mesure où ils interviennent au sein du groupe auquel appartient la superficiaire ne sont pas des cessions soumises à approbation de la superficiante dans le cadre du présent acte et ne sont pas non plus soumises au droit de préemption légal de cette dernière.

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par chaque copropriétaire de la superficiaire ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis :

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;

c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente le copropriétaire de la superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui du copropriétaire de la superficiaire ;

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

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

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

Le droit de préemption légal du superficiaire, prévus à l'article 682, alinéa 2 CC, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert.

F. Retour des constructions

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

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

Article 17 – Retour anticipé pour cause de violation des obligations de la superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure écrite mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante (90) jours suivant la réception de ladite mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 lettre f du Code civil suisse.

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

- de 30% à titre de pénalité ;

- d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

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

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

La superficiaire pourra s'opposer dans les 6 mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-devant.

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

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

Article 18 – Retour à l'échéance

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

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiaire. Celle-ci sera déterminée à dires d'expert désigné d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne.

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

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes

La superficiaire et la superficiante s'engagent à modifier ou constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments construits et aux rapports de bon voisinage.

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

Les servitudes feront l'objet d'actes séparés. Leur teneur est précisée ci-dessous.

Article 20 – Autorisations à bien-plaire

Cas particuliers des empiètements de la construction dans l'aire de dégagement frappé par une limite des constructions

Le règlement du plan général d'affectation liste les empiètements autorisés sur la limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base 20824, voire sur le domaine public communal. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

La mise à disposition du terrain privé communal ou public sera réglée par une autorisation à bien-plaire. Seuls les empiètements sur le domaine public ou à usage commercial seront taxés.

Cas particuliers des empiètements de la construction dans l'aire de dégagement non frappé par une limite des constructions

Le règlement du plan partiel d'affectation liste les empiètements autorisés dans l'aire de dégagement non frappé par une limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base communal 20824. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

La mise à disposition du terrain privé communal sera réglée par une autorisation à bien-plaire non taxée, excepté pour les utilisations commerciales.

Article 20 bis – Servitudes d'usage des places de parc

La mise à disposition des places de parc sera réglée par des servitudes d'usage des places de parc en faveur des différents bénéficiaires, propriétaires de lots PPE sur DDP ou des bénéficiaires des autres DDP.

Article 21 – Publicité

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

Article 22 – Contributions diverses

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

Article 23 – Clause d'arbitrage et for

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

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre n) aménagements urbanistiques et paysagers, 11 lettre o) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, 11 lettre p) obligations des copropriétaires mentionnées dans le contrat de société simple ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

Article 25 – Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 26 – Autres dispositions

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

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

A rédiger par le notaire.

Article 28 – Frais et droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le paiement des droits de mutation, ainsi que la constitution ou la modification de servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. ——

Conformément à la loi (article 62a LMSD), à titre de garantie, la superficiaire a consigné auprès du notaire instrumentateur la somme requise en vue du paiement des droits de mutation. ——

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

Réquisitions pour le Registre foncier ——

1. Constitution d'un droit de superficie de 90 ans en faveur de la Société simple du Parking centralisé - PPA 1, et constituée des copropriétaires suivants : ——
   - **COOPERATIVE CITE DERRIERE**, dont le siège est à Lausanne, CHE-104.327.245, ——
   - **SWISS LIFE AG**, dont le siège est à Zurich, CHE-105.928.677, ——
   - **RETRAITES POPULAIRES**, dont le siège social est à Lausanne, CHE-108.954.441, ——
   - **COOPERATIVE DE L'HABITAT ASSOCIATIF CODHA**, dont le siège social est à Genève, CHE-103.837.555, ——
   - **SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION LAUSANNE, SCHL**, dont le siège est à Lausanne, CHE-107.036.838, ——
   - **FONDATION PRO HABITAT LAUSANNE FPHL**, dont le siège est à Lausanne, CHE-103.530.915, ——
   - **FONDATION LAUSANNOISE POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS (FLCL)**, dont le siège est à Lausanne, CHE-108.239.580, ——
   - **LOGEMENT IDEAL – SOCIETE COOPERATIVE**, dont le siège est à Lausanne, CHE-101.746.261, ——
   - **JAGUAR REALESTATE SA**, dont le siège est à Morges, CHE-115.858.831, ——
   - **CIEPP – CAISSE INTER-ENTREPRISES DE PREVOYANCE PROFESSIONNELLE**, dont le siège est à Genève, CHE-102.246.943, ——
2. Annotations :
   - suppression du droit de préemption de la superficiaire ——
   - clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre n) aménagements urbanistiques et paysagers, 11 lettre o) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, 11 lettre p) obligations des copropriétaires mentionnées dans le contrat de société simple ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions, feront l'objet d'annotations au Registre foncier. –
3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse. ——
4. Servitudes :
   - servitudes d'usage des places de parc
   - ….

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

à Lausanne, le …

16.12 Constitution de servitudes

En l'état d'avancement des projets au moment de la rédaction du présent préavis, les termes exacts de toutes les servitudes à constituer ne sont pas définis. Il peut toutefois déjà être précisé ce qui suit :

Servitude d'accès aux bâtiments sur la parcelle communale située en bordure du domaine public

La Commune de Lausanne, en tant que propriétaire de la parcelle séparant le DDP du domaine public garantit l'accès aux bâtiments. Une servitude de passage pourra être constituée si nécessaire, notamment dans le cadre de la demande de permis de construire.

Servitudes et mentions de droit public liées au contracting énergétique

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exécution du contracting énergétique et en particulier :

Une servitude de canalisations grèvera la parcelle de base en faveur de la Commune de Lausanne. Elle sera constituée avant la constitution des DDP qui reprendront d'office les obligations y afférentes.

Une servitude d'usage de local de chaufferie grèvera les DDP pour la durée du contrat de contracting.

Une mention de droit public sera inscrite sur la parcelle de base des DDP qui précisera que les sondes vont au-delà de la profondeur utile à une construction. Il sera notamment précisé que leur déplacement en cas de construction d'infrastructures publiques sera à charge du propriétaire des sondes. Le texte de dite mention pourra être le suivant :

Mention de droit public concernant les sondes:

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

Parcelle grevée : la parcelle de base des DDP.

vu la demande de permis de construire du ……

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

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

requiert de Madame le Conservateur du Registre foncier de Lausanne l'inscription sur la parcelle …….de Lausanne, d'une mention de restriction de droit public à la propriété rappelant aux propriétaires et à tous acquéreurs de ces parcelles que la pose de sondes géothermiques de 800 mètres de profondeur dépasse l'étendue de la propriété foncière.

Ainsi, la réalisation d'une construction d'intérêt public (tunnel, galerie technique, etc.), qui n'empiètera pas dans la profondeur utile de la propriété privée, ne justifiera pas d'indemnité d'expropriation, de remplacement, de réparation ou de tout autre ordre pour les sondes géothermiques précitées selon le plan de situation établi le ……par Sébastien Monnier, ingénieur géomètre breveté à Lausanne, et produit en annexe.

Règles spéciales concernées :

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

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

3) Toute adaptation ou suppression des sondes justifiée par un intérêt public devra être exécutée à première réquisition de la Commune de Lausanne ainsi que d'autres entités en charge d'un projet d'intérêt

public et prise en charge par le propriétaire de l'installation sans que ceux-ci puissent prétendre à une quelconque indemnité, à quelque titre que ce soit.

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

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

Un autre type de mention de droit public pourra être inscrite sur les DDP pour formaliser la mise en réseau des installations de contracting conformément aux demandes de la DIREN. Ces mentions s'inscriront au moment de la délivrance du permis de construire. Le service du cadastre s'en chargera.

Servitude de cœur d'îlots

Une servitude définira l'usage de ces aménagements. Des usages privatifs pourront subsister. La servitude d'usage en tiendra compte. Le texte de la servitude pourrait être le suivant :

« L'assiette de la servitude », soit les surfaces effectivement grevées sont teintées en vert sur le plan annexé, lequel sera confirmé ultérieurement par un plan définitif.

Cette servitude donne le droit aux propriétaires des fonds dominants d'aménager et d'utiliser en commun les surfaces grevées comme places de jeux, usage de jardins collectifs et passages à pied.

IIs pourront installer, sur les places de jeux, les équipements nécessaires à leurs frais.

Divers passages à pied sont prévus pour accéder aux bâtiments qui seront érigés sur les fonds dominants ainsi qu'aux places de jeux, place vélos et aux jardins collectifs.

L'implantation d'une construction quelconque, autre que les installations des places de jeux, même à titre provisoire est strictement interdite.

Tous dépôts quelconques y sont prohibés.

L'usage de cette servitude ne devra en outre pas porter préjudice aux autres copropriétaires ou usagers, soit notamment par des manifestations bruyantes ou l'utilisation d'appareils de radio ou de télévision à trop haute sonorité.

Les propriétaires des fonds dominants auront l'obligation d'entretenir les dites surfaces et de les maintenir en bon état. Le type d'entretien est défini par la superficiante, Commune de Lausanne, dans son « Cahier des principes d'aménagement urbanistique et paysager (version 3 du 16.08.2016) » ou par toute réglementation émise par dite commune appelée à lui succéder.

Les frais d'entretien et d'aménagement seront répartis entre les fonds dominants au prorata des surfaces de plancher déterminantes (SPd) légalisées. En revanche, les dégradations anormales causées par un ayant droit seront réparées aux frais du responsable.

La présente servitude complète mais ne déroge pas aux règles de droit public notamment relatives à l'exploitation des établissements, en particulier la loi sur les auberges et les débits de boissons (LADB), le règlement municipal sur les établissements et les manifestations (RME) et le règlement général de la police de la Commune de Lausanne (RGP).

Cette servitude est constituée à titre gratuit et pour une durée indéterminée ».

Servitude pour la fosse de récupération des eaux usées pour récupération chaleur

Texte à finaliser selon conditions à convenir.

Servitude des installations solaires photovoltaïques

Texte à finaliser selon conditions à convenir.

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

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

18. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2020 / 18 de la Municipalité, du 28 mai 202028 mai 2020 ;

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

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

décide :

1. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 21'008, grevant environ 3'436 m^2 de la parcelle n° 20'824 en faveur de la Coopérative Cité Derrière, pour la construction d'un bâtiment comprenant au total 87 logements, deux centres d'accueil temporaires (CAT), un centre médico-social (CMS) et une polyclinique (PMU) aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. d'autoriser la Municipalité à accorder à la Coopérative Cité Derrière les appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 55 logements subventionnés sis rue Elisabeth-Jeanne-de-Cerjat 6, 8, 14 et 16, sur la parcelle n° 20'824 ;
3. d'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2022, à la rubrique 4900.365 « Subventions à des institutions » de la Direction logement, environnement et architecture (LEA), les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 105'626.-, ceci en application des dispositions prévues au point 2 ;
4. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire contracté pour la réalisation des logements subventionnés de Cité Derrière par un cautionnement solidaire équivalant à la moitié (part communale) de 18.8% de leur coût de construction (sans terrain), soit au maximum un montant de CHF 1'500'000.-, 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 à l'attention de Cité Derrière équivalant à 30% du montant de l'hypothèque de l'opération de logement à loyer abordable (hors terrain), soit au maximum CHF 2'496'000.- pour une durée de trente ans, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du code des obligations ;
6. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 21'010, grevant environ 570 m^2 de la parcelle n° 20'824 en faveur de Swiss Life AG, pour la construction d'un bâtiment comprenant au total 4'200 m^2 d'activités administratives et commerciales aux conditions figurant dans le présent préavis ;
7. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 21'009, grevant environ 1'567 m^2 de la parcelle n° 20'824 en faveur de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL), pour la construction d'un bâtiment comprenant au total 61 logements aux conditions figurant dans le présent préavis ;
8. d'autoriser la Municipalité à accorder à la SILL les appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 21 logements subventionnés sis rue Elisabeth-Jeanne-de-Cerjat 2 et 4, sur la parcelle n° 20'824 ;

9. d'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2022, à la rubrique 4900.365 « Subventions à des institutions » de la Direction logement, environnement et architecture (LEA), les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 46'414.-, ceci en application des dispositions prévues au point 8 ;
10. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire à l'attention de la SILL équivalant à 30% du montant de l'hypothèque de l'opération de logement à loyer abordable (hors terrain), soit au maximum CHF 2'433'000.- pour une durée de trente ans, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du code des obligations ;
11. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 21'007, grevant environ 3'596 m^2 de la parcelle n° 20'824 en faveur de la société simple du parking centralisé, pour la construction d'un parking de 700 places, 10 places pour véhicules en autopartage et 100 places deux-roues motorisés, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
12. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 21'030, grevant environ 3'037 m^2 de la parcelle n° 20'825 en faveur de Retraites Populaires, pour la construction d'un bâtiment comprenant au total 84 logements et environ 1'500 m^2 de surface commerciale, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
13. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 21'033, grevant environ 3'582 m^2 de la parcelle n° 20'825 en faveur de Swiss Life AG, pour la construction d'un bâtiment comprenant au total 96 logements aux conditions figurant dans le présent préavis ;
14. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 21'031, grevant environ 4'490 m^2 de la parcelle n° 20'825 en faveur de la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA), pour la construction d'un bâtiment comprenant au total 75 logements, des locaux communs et des surfaces d'activité, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
15. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire à l'attention de la CODHA équivalant à 30% du montant de l'hypothèque de l'opération de logement à loyer abordable (y compris parking, hors terrain), soit au maximum CHF 10'013'000.- pour une durée de trente ans, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du code des obligations ;
16. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 21'032, grevant environ 2'378 m^2 de la parcelle n° 20'825 en faveur de la SILL, pour la construction d'un bâtiment comprenant au total 104 logements et environ 1'500 m^2 de surfaces administratives et commerciales, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
17. d'autoriser la Municipalité à accorder à la SILL les appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 69 logements subventionnés sis route des Plaines-du-Loup 51a, 51b et 53, sur la parcelle n° 20825 ;
18. d'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2022, à la rubrique 4900.365 « Subventions à des institutions » de la Direction logement, environnement et architecture (LEA), les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 138'343.-, ceci en application des dispositions prévues au point 17 ;
19. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire à l'attention de la SILL équivalant à 30% du montant de l'hypothèque de l'opération de logement à loyer abordable (hors terrain), soit au maximum CHF 3'310'000.- pour une durée de trente ans, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du code des obligations ;
20. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 21'004, grevant environ 1'323 m^2 de la parcelle n° 20'826 en faveur de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL), pour la construction d'un bâtiment comprenant au total 38 logements et une salle d'activités/communautaire, aux conditions figurant dans le présent préavis ;

21. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 21'005, grevant environ 1'543 m^2 de la parcelle n° 20'826 en faveur de la Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL), pour la construction d'un bâtiment comprenant au total 43 logements et une salle d'activités/communautaire, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
22. d'autoriser la Municipalité à accorder à la FPHL les appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 43 logements subventionnés sis rue Germaine-Ernst 8 et 10, sur la parcelle n° 20'826 ;
23. d'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2022, à la rubrique 4900.365 « Subventions à des institutions » de la Direction logement, environnement et architecture (LEA), les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 93'334.-, ceci en application des dispositions prévues au point 22 ;
24. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 21'006, grevant environ 2'467 m^2 de la parcelle n° 20'826 en faveur de la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL) pour la construction de deux bâtiments comprenant au total 68 logements, un centre de vie enfantine, un APEMS et une surface commerciale, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
25. d'autoriser la Municipalité à accorder à la FLCL les appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 36 logements subventionnés sis rue Germaine-Ernst 2, 4 et 6, sur la parcelle n° 20826 ;
26. d'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2022, à la rubrique 4900.365 « Subventions à des institutions » de la Direction logement, environnement et architecture (LEA), les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 83'240.-, ceci en application des dispositions prévues au point 25 ;
27. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire contracté pour la réalisation des logements subventionnés de la FLCL par un cautionnement solidaire équivalant à la moitié (part communale) de 25% de leur coût de construction (sans terrain), soit au maximum un montant de CHF 1'565'000.-, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du code des obligations ;
28. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire à l'attention de la FLCL équivalant à 30% du montant de l'hypothèque de l'opération de logement à loyer abordable (hors terrain), soit au maximum CHF 2'968'000.- pour une durée de trente ans, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du code des obligations ;
29. d'octroyer un prêt chirographaire communal de CHF 3'020'000.- en faveur de la FLCL, tenant lieu de fonds propres et amortissable sur trente ans ;
30. d'allouer un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 214'000.- pour l'acquisition du mobilier du CVE et de l'APEMS ;
31. d'autoriser de porter en amortissement du crédit mentionné au point 30 la subvention cantonale d'aide au démarrage à hauteur d'un montant équivalent.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexes :
- A1. Plans de situation et assiettes des DDP
- A2. Tableau récapitulatif des affectations
- A3. Plans des étages types (par lot)
- A4. Coûts et conditions de commercialisation
- A5. Demandes de subventionnement
- A6. Demandes de cautionnement
- A7. Convention urbanistique et paysagère
- A8. Charte de collaboration pour lutter contre le travail clandestin
- A9. Plan de servitude canalisation d'eau
- A10. Photomontages
- A11. Schéma de hauteur des bâtiments