

Projet de construction de 8 bâtiments « Minergie-P-Eco[®] », comprenant 131 logements, 2 zones d'activité et un parking souterrain de 93 places, sis chemin de Bérée 22a/b/c/d, 24a/b et 26a/b

Constitution de trois droits de superficie grevant les parcelles n° 20546 et 7277, en faveur de la Société Immobilière Lausannoise pour le logement S.A. - SILL – Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la SILL

Préavis N° 2013/37

Lausanne, le 15 août 2013

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer, en faveur de la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. (ci-après SILL), un droit distinct et permanent de superficie n° 20596 (locatif), grevant 5'085 m² de la parcelle 20546 ainsi que deux droits distincts et permanents de superficie n° 20643 (locatif) et n° 20727 (PPE), grevant respectivement 3'700 et 1'817 m² de la parcelle 7277, afin de permettre la réalisation de huit bâtiments comprenant 131 logements, deux zones d'activité et un parking souterrain de 93 places.

Sur les huit bâtiments, six sont dédiés à la location et regroupent 47 logements subventionnés et 52 logements à loyers modérés qui seront contrôlés sur la durée du DDP. Les deux immeubles restants, implantés à l'ouest de la parcelle 7277, totalisent 32 appartements qui seront vendus en PPE.

De plus, dans le but de maintenir des loyers accessibles, la Municipalité demande l'autorisation d'accorder un cautionnement solidaire à l'attention de la SILL, d'un montant global maximal de 9'014'745 francs, représentant 30 % du montant de l'hypothèque de la partie locative de l'opération (terrain et lots en PPE exclus).

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Table des matières	1
3. Historique du projet	3
4. Parcelles	3
5. Concours d'urbanisme et d'architecture	5
6. Maître de l'ouvrage : SILL	5
7. Caractéristiques du projet de construction	6
7.1. Description du projet	7

7.2.	Mixité sociale	8
8.	Respect des critères de développement durable	9
8.1.	Aménagements extérieurs et biodiversité	9
8.2.	De Minergie-P-Eco® à la société 2'000 Watts	10
8.3.	Confort, santé	13
9.	Planning prévisionnel	14
10.	Lutte contre le travail clandestin et limitation de la sous-traitance	14
11.	Comité de pilotage en phase de réalisation	14
12.	Coût de l'opération	14
12.1.	Coût de construction	14
12.2.	Valorisation foncière	15
12.3.	Conditions de mise sur le marché	16
13.	Aspects spécifiques aux logements subventionnés	17
13.1.	Répartition du coût de construction	17
13.2.	Financement	17
13.3.	Charges	17
13.4.	Participations des pouvoirs publics	17
13.5.	Loyers des logements subventionnés	18
14.	Aspects spécifiques des logements contrôlés	18
15.	Aspects spécifiques des logements en PPE	19
16.	Demande de cautionnements	19
17.	Conséquences financières	19
17.1.	Conséquences financières sur le budget de fonctionnement	19
18.	Droit distinct et permanent de superficie	20
18.1.	Droit distinct et permanent de superficie no 20596	20
18.2.	Droit distinct et permanent de superficie no 20643 (logements locatifs)	34
	I. EXPOSE PREALABLE	35
	II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE	36
	III. DIVERS	42
18.3.	Droit distinct et permanent de superficie no 20727 (logements en PPE)	44
	I. EXPOSE PREALABLE	45
	II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE	46
	III. DIVERS	52
19.	Conclusions	54

3. Historique du projet

La démarche participative « *Quartiers 21* », initiée par la Ville de Lausanne en 2004, a permis à la population d'exprimer ses besoins et attentes. Il en est notamment ressorti que la Ville devait intervenir sur le marché du logement par la construction, toutes catégories confondues, de quelque 3 000 nouveaux logements respectant les critères de développement durable. Ce programme a fait l'objet du préavis N° 2005/45¹ « Création de 3'000 nouveaux logements à Lausanne », dans lequel figurent les parcelles offrant des possibilités constructives qui permettraient, suite à l'adoption du PGA, de concrétiser relativement rapidement ce programme. Les parcelles 20546 (lot 8) et 7277 (lot 9), situées au sud-est du chemin de Bérée, font partie de cet inventaire.

La parcelle n° 20546 est propriété de la Ligue pour la Lecture de la Bible et est cédée en droit de superficie à la Ville de Lausanne. La parcelle n° 7277 est propriété de la Ville de Lausanne.

Afin de poursuivre la réalisation des 3'000 nouveaux logements, la Municipalité a décidé, dans sa séance du 29 juillet 2009, de désigner pour la réalisation de ce projet la nouvelle société d'investissement immobilière de la Ville, la SILL SA. Dans le cadre de ce programme prévoyant une partie importante de logements subventionnés, la Municipalité a encouragé le maître d'ouvrage à favoriser une mixité sociale en prévoyant une proportion d'appartements à loyers modérés et contrôlés ainsi qu'une part de logements en PPE. Enfin, dans l'optique de la réalisation future de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, elle a également demandé au maître d'ouvrage de viser un standard environnemental conforme à la « Société 2'000 Watts » (*Minergie-P-Eco*[®] ou équivalent) et d'intégrer le respect des critères de développement durable selon la méthode SméO développée conjointement par la Ville de Lausanne et le Canton de Vaud.

4. Parcelles

Les parcelles 20546 et 7277 présentent les caractéristiques suivantes :

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 20546

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Affaire registre foncier en suspens

Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne

Tenue du registre foncier Fédérale

Numéro d'immeuble 20546

Forme de registre foncier Fédérale

E-GRID

Surface 5'683 m², numérique,

Mutation 15.12.2011 007-2011/6680/0 Division de bien-fonds, de P. 7304 : 4'020 m², de P. 7387 : 219 m²,

de P. 7'386 : 1'444 m²

Autre(s) plan(s):

No plan: 92

Part de surface grevée Lausanne 132/20595, 5'683 m²

Désignation de la situation Chemin de Bérée

Couverture du sol Forêt, 598 m²

Jardin, 5'085 m²

Bâtiments/Constructions

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

Propriété

Propriété individuelle

Ligue pour la lecture de la Bible, Lausanne 15.12.2011 007-2011/6680/0 Division de bien-fonds

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

Aucune

¹ BCC 2006, T. II (n° 15), pp. 697 ss

Servitudes

07.12.1894 007-342268 (C) Source(s)
07.12.1894 007-342268 (C) Canalisation(s) d'eau
29.04.1895 007-342272 (C) Canalisation(s) d'eau
22.07.1929 007-342279 (C) Zone/quartier : restriction d'industries
22.07.1929 007-342279 (D) Zone/quartier : restriction d'industries
22.07.1929 007-342280 (C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations selon PJ
22.07.1929 007-342280 (D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations selon PJ
23.05.1933 007-399298 (D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations
15.02.1938 007-342290 (C) Zone/quartier : restriction d'industrie
15.02.1938 007-342290 (D) Zone/quartier : restriction d'industrie
11.10.1939 007-342295 (D) Canalisation(s) quelconques
15.08.1955 007-342336 (CD) Canalisation(s) et introduction d'égouts
15.08.1955 007-342336 (D) Canalisation(s) et introduction d'égouts
08.03.1967 007-340363 (C) Canalisation(s) d'égouts
10.08.1988 007-474842 (C) Canalisation(s) Collecteur d'égouts
15.12.2011 007-2011/6681/0 (C) DDP Superficie jusqu'au 14.12.2110

Charges foncières

20.10.2010 007-2010/5470/0 (C) Zone/quartier : obligation d'équiper et de construire une passerelle, 8'902'000 francs

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 12.06.2013 007-2013/257/0 de/du 18.01.2013 Réu. et div. de b.-fonds, ép. des droits et charges, cons. serv. pers., report de gage, c/ECA, Anlagestiftung Swiss Life, Lausanne la Commune, Crédit Agricole (Suisse) S.A., Securitas AG Schweiz. Bewachungsgesellschaft (+ act. données).

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 7277**Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!**

Affaire registre foncier en suspens

Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne

Tenue du registre foncier Fédérale

Numéro d'immeuble 7277

Forme de registre foncier Fédérale

E-GRID

Surface 13'388 m², numérique,

Mutation 15.12.2011 007-2011/6680/0 Division de bien-fonds, de P. 7304 : 92 m², différence due aux arrondis : - 1 m²

Autre(s) plan(s):

No plan: 93

Part de surface grevée

Désignation de la situation Chemin Riant-Pré

Couverture du sol Jardin, 11'430 m²

Forêt, 1'876 m²

Route, chemin, 82 m²

Bâtiments/Constructions

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne 14.09.2010 007-2010/4744/0 Achat

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

Aucune

Servitudes

29.04.1895 007-342272 (C) Canalisation(s) d'eau
06.04.1925 007-342275 (CD) Zone/quartier : restriction d'industries

06.04.1925 007-342275 (D) Zone/quartier : restriction d'industries
06.04.1925 007-342276 (CD) Zone/quartier : restriction de bâtir
06.04.1925 007-342277 (C) Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations
06.04.1925 007-342278 (C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations
06.04.1925 007-342278 (D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations
22.07.1929 007-342279 (C) Zone/quartier : restriction d'industries
15.02.1938 007-342290 (C) Zone/quartier : restriction d'industrie
15.02.1938 007-342290 (D) Zone/quartier : restriction d'industrie
30.08.1961 007-342368 (D) Usage Restriction d'usage
08.03.1967 007-340363 (C) Canalisations(s) d'égouts
10.08.1988 007-474842 (C) Canalisations(s) Collecteur d'égouts

Charges foncières

20.10.2010 007-2010/5470/0 (C) Zone/quartier : obligation d'équiper et de construire une passerelle, 8'902'000 francs

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 12.06.2013 007-2013/257/0 de/du 18.01.2013 Réu. et div. de b.-fonds, ép. des droits et charges, cons. serv. pers., report de gage, c/ECA, Anlagestiftung Swiss Life, Lausanne la Commune, Crédit Agricole (Suisse) S.A., Securitas AG Schweiz. Bewachungsgesellschaft (+ act. données).

5. Concours d'urbanisme et d'architecture

Depuis 2006, avec l'entrée en vigueur du PGA et la réalisation du métro m2 dont la station Fourmi est située à proximité immédiate du site, les objectifs de développement du quartier et des principaux propriétaires des parcelles sises sur le secteur appelé « Fiches Nord » sont devenus convergents. Courant 2008, la Ville de Lausanne, en association avec l'ensemble des propriétaires, a organisé un concours d'urbanisme dans le but d'aboutir à un plan d'urbanisme cohérent permettant la réalisation d'un nouveau quartier de moyenne à forte densité offrant des logements, des aménagements collectifs et une insertion urbaine de haute qualité.

Le projet urbanistique lauréat de ce concours nommé « 1 Km à Pied » permet la création d'un quartier d'environ 600 nouveaux logements respectant les principes du développement durable. Ce projet a fait l'objet de l'élaboration d'une charte urbanistique signée par tous les propriétaires, dans laquelle figurent de nombreux éléments relatifs à l'urbanisation du site, dont certains sont réputés contraignants et impératifs.

Par la suite, les parcelles n° 20546 et 7277, colloquées en zone mixte de moyenne densité, ont fait l'objet d'un concours d'architecture de projets, en procédure ouverte et en conformité vis-à-vis des marchés publics. Cette procédure, organisée par la SILL, a été lancée en mars 2012. Sur les 30 dossiers reçus, le jury a désigné à l'unanimité le projet « CALISTO », du bureau NB.ARCH, lauréat de ce concours.

6. Maître de l'ouvrage : SILL

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 2009². Suite à la dissolution de la Coopérative Colosa, la Municipalité a souhaité créer une nouvelle société anonyme d'investissement immobilier répondant aux critères de développement durable et aux besoins

² BCC n° 19/1 et 2 du 23.06.2009

en matière de logements sociaux. Son Conseil d'administration, à l'image de l'ancienne Colosa, est nommé par la Municipalité et, sa présidence assurée de droit par le conseiller municipal en charge du logement. La SILL est actuellement dotée d'un capital de dix millions de francs, avec une autorisation donnée par le Conseil communal de l'augmenter jusqu'à vingt millions. Son but est la promotion de logements à loyers modérés tenant compte des critères du développement durable. Pour atteindre ce but, elle peut procéder à toute opération immobilière, soit acquisition, construction, gérance, administration et vente de tous immeubles, participation à toutes entreprises actives dans le domaine de l'immobilier.

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

Afin de permettre à la nouvelle société de constituer rapidement son parc locatif, la Municipalité lui a réservé, à ce stade, six opérations dans le cadre du préavis « 3'000 nouveaux logements » :

1. la réalisation de deux immeubles au chemin de la Prairie – opération « Avenue de Provence » (abritant 28 appartements réservés aux aînés et 24 logements à loyers contrôlés) – inaugurés en juin 2013 ;
2. la réalisation d'un immeuble *Minergie-P-Eco*[®] de 37 logements au chemin de Bonne-Espérance ;
3. une opération de deux immeubles implantés à l'avenue de la Sallaz et totalisant 28 logements à loyers contrôlés ;
4. le site du Calvaire, en collaboration avec la société coopérative Maison ouvrière (environ 160 logements, dont 50 % pour la SILL) ;
5. la construction de 8 bâtiments *Minergie-P-Eco*[®], sis chemin de Bérée, faisant l'objet du présent préavis, qui représente 131 logements dont 47 subventionnés, 52 contrôlés et 32 en PPE ;
6. le développement du lot 11 du quartier des Fiches (environ 225 logements) ;
7. le développement sur une parcelle située à « En Cojonnex », d'un projet totalisant environ 200 logements d'étudiants.

7. Caractéristiques du projet de construction

Surface bâtie	3'555 m ²
Surface brute utile de plancher (y. c. parking et techniques)	13'718 m ²
Volume bâti total y. c. parking et techniques	64'479 m ³
Coefficient d'occupation du sol COS	0.34
Coefficient d'utilisation du sol CUS	1.29

Surfaces nettes par affectation (exprimées en m ² SUP)	Parcelle 20546 (Lot 8)	Parcelle 7'277 (Lot 9)	Total
Logements subventionnés	2'212.9	1'222.1	3'435.0
Logements marché libre contrôlés	2'792.3	989.6	3'781.9
PPE	0.0	2'503.1	2'503.1
Activités	0.0	287.0	287.0
Disponibles	282.0	0.0	282.0
Total	5'287.2	5'001.8	10'289.0

A noter que les surfaces nettes locatives mentionnées dans ce préavis (indiquées sous l'unité m² net) correspondent à la surface utile principale (SUP) définie selon la norme SIA 416. En d'autres termes, il s'agit ici des surfaces délimitées par l'intérieur des murs extérieurs, déduction faite de l'ensemble des murs de refend (murs porteurs, piliers, etc.), de l'emprise des cloisons, des gaines techniques ou

éventuels canaux de cheminée. Les surfaces des balcons et terrasses ne sont pas intégrées dans la surface nette locative, mais pourront être mentionnées séparément lors de la mise en location.

7.1. Description du projet

Le projet est composé de huit bâtiments, quatre situés sur la parcelle nord n° 20546 et quatre sur la parcelle sud n° 7277. Les quatre bâtiments situés au nord sont alignés à la rue sur un axe nord-sud. Les quatre bâtiments du bas sont regroupés autour d'une placette centrale. La géométrie polygonale irrégulière des volumes permet d'éviter le parallélisme entre les façades des différents immeubles.

Les quatre immeubles du haut seront réalisés sur la structure du parking commun à l'ensemble du projet et sont composés d'un sous-sol abritant les caves, les locaux techniques et la buanderie, puis d'un rez-de-chaussée, de trois étages et d'un attique intégralement dédiés à du logement.

Les deux immeubles du haut de la parcelle sud sont composés d'un premier niveau de sous-sol comportant les caves et locaux techniques sur leur partie enterrée et des logements sur leur partie hors-sol. Ils prévoient également un deuxième niveau de sous-sol comportant des surfaces d'activité et buanderies au nord ainsi que des logements au sud. Ils sont enfin composés chacun d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un attique intégralement dédiés au logement.

Les deux derniers immeubles situés tout au sud du projet, sont composés d'un sous-sol abritant les caves, les locaux techniques et buanderies, d'un rez-de-chaussée et de deux niveaux complets de logements. Ces deux derniers bâtiments ne possèdent pas d'attique en raison de la présence d'une servitude de vue limitant le potentiel constructif en hauteur.

Un local vélos-poussettes vient compléter le rez-de-chaussée de chacun des huit immeubles.

7.1.1. Implantation – Morphologie

Les huit bâtiments projetés sur ces deux parcelles constituent une famille de volumes à géométrie polygonale avec cinq facettes irrégulières. Leur forme s'adapte aux caractéristiques propres au site : la pente, la proximité avec le cordon boisé et l'ouverture au sud sur les Alpes et le parc en contrebas et, plus généralement à l'ensoleillement, l'ouverture, ou la contrainte légale.

Ces irrégularités produisent une succession d'espaces non alignés qui confèrent une fluidité à l'ensemble bâti. Elles décalent les vis-à-vis et favorisent les effets d'ouvertures des espaces, des échappées visuelles sur le cordon boisé d'une part et le sud d'autre part. Dans les appartements cette géométrie augmente les échappées et multiplie les orientations.

7.1.2. Principes typologiques

Si les huit bâtiments appartiennent à une même famille, cette morphologie à facettes est déclinée en trois types de proportion différente selon les contraintes : petit – les bâtiments 1 et 2, moyen – les bâtiments 4 et 8, grand – les bâtiments 3, 5, 6 et 7. Les entrées sont toutes situées dans l'angle amont du volume et donnent sur la desserte nord-sud. Elles offrent un lieu généreux et abrité en contact avec la rue ou plus au sud, en lien avec la place de jeux.

Un noyau central de circulation, éclairé naturellement, dessert les appartements. Un principe typologique semblable est développé dans les trois types, avec une loggia placée dans l'angle qui articule le séjour et la cuisine. Chaque appartement bénéficie d'une double, voire d'une triple orientation.

7.1.3. Parking - Accessibilité - Activités

Le parking est situé sur la parcelle n° 20546, sous les bâtiments 1 à 4. On y accède par une rampe commune en traversant le parking du projet voisin développé sur la parcelle 20545. Il comprend 93 places de stationnement pour voitures, 53 places pour deux-roues motorisés, ainsi que des places pour vélos.

Les piétons accèdent au parking souterrain par les deux noyaux de circulations qui émergent le long de la desserte nord-sud et par la cour située à l'extrémité sud du garage. Les personnes à mobilité réduite peuvent y accéder par un ascenseur semi-public situé dans le bâtiment 6. Cet ascenseur permet également un accès aisé aux bâtiments situés au sud de la parcelle 7277.

Les activités sont situées dans les bâtiments 5 et 6 en relation avec la rue qui, venant de l'ouest, connecte le quartier avec l'arrêt m2 « Fourmi ». Elles donnent sur une cour et sont facilement accessibles depuis l'espace public.

7.1.4. Espaces extérieurs

La pente herbeuse ponctuée d'arbres fruitiers hautes tiges s'insère entre les volumes bâtis et lie l'ensemble aux cordons boisés de manière fluide et naturelle.

La desserte nord-sud est réalisée en plusieurs bandes, avec une alternance de surfaces d'accès, d'abris vélos et de places de stationnement visiteurs. L'espace se dilate alternativement sur des places de rencontres et de jeux en gravier stabilisé, bordées de haies vives qui définissent et soulignent ces espaces. Les entrées d'immeuble sont situées à l'angle ouest de chacun d'entre eux et constituent une plateforme couverte offrant un espace généreux et couvert.

En aval, la pente du terrain est travaillée en un escalier-gradin semi-végétalisé qui relie la rue au plateau inférieur. Une place de jeu ombragée est située au centre des quatre volumes situés sur la parcelle n° 7277. Elle est reliée à un réseau de cheminements accessibles aux personnes à mobilité réduite et conduisant aux entrées d'immeubles.

7.1.5. Matérialisation

La structure porteuse des bâtiments est réalisée en béton armé, les cloisons en plaques de plâtre cartonné. Le traitement des façades est simple. Isolées en périphérie, elles sont enduites d'un crépi minéral. L'ensemble des facettes de chaque volume donne à voir un motif constitué de bandes crépies aux tonalités nuancées. L'entremêlement des lignes de compositions verticales et horizontales se réfère à un effet de tissage.

7.2. Mixité sociale

Le projet prévoit une diversité sociale qui se traduit par la mise en location de 47 logements subventionnés et 52 logements destinés au marché libre, pour lesquels les loyers seront contrôlés (contrôle de droit privé) pour toute la durée du DDP, ainsi que la vente de 32 appartements en PPE. Les appartements en PPE sont situés dans les bâtiments 5 et 7, au sud-ouest du site. Les logements subventionnés et en marché libre contrôlé sont situés dans les six autres bâtiments. Ils sont répartis alternativement par étage, les attiques restant dédiés aux logements à loyers contrôlés.

Typologies	Surfaces moyennes <i>m² net</i>	Vente PPE <i>nb logements</i>	Location		Total PPE + MLC + SUB <i>nb logements</i>
			Marché libre contrôlé (MLC) <i>nb logements</i>	Subventionnés (SUB) <i>nb logements</i>	
2.5 pièces	53	12	19	15	46
3.5 pièces	72	4	19	20	43
4.5 pièces	95	11	10	11	32
5.5 pièces	113	5	4	1	10
Total		32	52	47	131

Cette opération s'inscrit dans une volonté de proposer des loyers attractifs pour la majorité des ménages lausannois. A ce titre, il est important de noter que le loyer moyen pratiqué sur les 99 logements sera de 211.50 francs/m² net.an seulement, tout en offrant une variété de loyers, puisque les logements subventionnés seront, en moyenne, loués à 169 francs/m² net.an et les logements en marché libre contrôlé à un loyer moyen de 250.0 francs/m² net.an (cf. chapitre 10.2).

La diversité des typologies fournit enfin les conditions cadres propices à l'obtention d'une mixité générationnelle et structurelle des ménages (personnes seules, couples, familles, familles monoparentales, collocation estudiantine, aînés, etc.). Le projet propose 35 % de 2.5 pièces, 33 % de 3.5 pièces, 24 % de 4.5 pièces et 8 % de 5.5 pièces, pour une surface habitable totale d'environ 9'720 m² nets, auxquels viennent s'ajouter 638 m² de loggias et 632 m² de terrasses. Par ailleurs, afin d'adapter la majorité des logements aux personnes à mobilité réduite (PMR), le projet répond aux exigences de la norme SIA 500³. Les recommandations de l'AVIVO (accès aux immeubles et au parking, bancs, mains-courantes, fours en hauteur, etc.) ont également été intégrées au projet.

Enfin, s'agissant des logements subventionnés, 15 % d'entre eux seront réservés aux candidats proposés par la Cellule logement de la Ville.

8. Respect des critères de développement durable

Faisant partie intégrante du préavis N° 2005/45 « Création de 3'000 nouveaux logements à Lausanne », ce projet a fait l'objet, dès la phase de concours, d'une évaluation de la durabilité selon la méthode *SméO*. Ce diagnostic sera mis 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.

Par ailleurs, en appui de cette démarche globale sur la durabilité du projet, il a été décidé du point de vue écologique de satisfaire aux exigences du label *Minergie-P-Eco*[®], alliant sobriété énergétique, optimisation du confort thermique, acoustique ou visuel et qualité environnementale du bâtiment. Comme décrit précédemment, ce choix, fixé par la Municipalité de Lausanne au moment de l'attribution des parcelles à la SILL, est motivé par la volonté de réaliser une construction respectant les principes d'une « Société 2'000 Watts » et ce, en vue de la réalisation de l'écoquartier des Plaines-du-Loup et en vertu de la réponse au Postulat Vincent Rossi⁴.

8.1. Aménagements extérieurs et biodiversité

Les aménagements extérieurs seront traités de manière simple et naturelle pour favoriser le contact, la convivialité et garantir le maintien de la biodiversité existante tant en ce qui concerne la flore que la faune. Le concept des aménagements extérieurs, approuvé par le Service des parcs et domaines et le Service cantonal des forêts, a été établi en conformité avec la charte urbanistique. Lors de la mise en exécution, les détails des aménagements seront soumis et discutés avec les mêmes services.

8.1.1. Surfaces étanches et perméables

Les deux parcelles sont majoritairement perméables puisque composées à 55 % de zones de prairies et jardins potagers, à hauteur de 6 % de surfaces en asphalte drainant et pour seulement 39 % de surfaces étanches incluant l'emprise bâtie des huit immeubles, les couverts à vélos, etc.

Le concept des espaces verts privilégie les surfaces traitées en prairie fleurie maigre avec trois jardins potagers à disposition des habitants. Les chemins piétonniers seront en matériaux filtrant type limana

³ Norme SIA 500:2009 « Constructions sans obstacles »

⁴ Préavis 2013/20 en réponse au postulat Vincent Rossi : « Construire Minergie à Lausanne est une pratique normale ».

et gravier fin. Les entrées d'immeuble d'une surface généreuse seront cimentées et accueilleront du mobilier urbain permettant rencontres et convivialité.

8.1.2. *Eaux de toitures, de surfaces et de sources*

Les toitures plates sont végétalisées tout en jouant le rôle de rétention. Les eaux météorologiques de toitures et de surfaces sont déversées dans des « noues » à l'air libre et/ou des conduites avant de rejoindre le ruisseau voisin. En fonction de la pente, des petits bassins seront aménagés pour freiner l'écoulement des eaux de crues. Par ailleurs, le terrain étant grevé de deux captages de sources, l'engagement est pris de les restaurer après construction, en raccordant les drainages des zones concernées à la chambre sise au sud-ouest du quartier.

8.1.3. *Arborisation*

En cas d'abattage d'arbres existants, les parties intéressantes des troncs seront conservées et disposées dans les jardins potagers en guise de bancs ou d'éléments de séparation. Les nouveaux arbres majeurs exigés selon le PGA (1 arbre par 500 m² de terrain, soit 23 au minimum), seront en majorité des arbres fruitiers indigènes et à hautes tiges. Le choix final sera fait en accord avec le Service des parcs et domaines.

8.1.4. *Place de jeux enfants*

La surface minimum requise selon le PGA est de 1.3 m² pour 100 m² habitables, soit 179 m². De manière à répondre à cet aspect règlementaire, trois places de jeux totalisant 195 m² sont prévues et implantées conformément au concept global prévu dans la charte. Leur aménagement final fera l'objet d'une étude détaillée, visant la complémentarité des jeux avec, en particulier, ceux prévus dans le cadre du projet voisin développé sur la parcelle n° 20545.

8.1.5. *Accès véhicules et mobilité douce*

Depuis le début du chemin de Bérée, l'ensemble du quartier est organisé selon les principes d'une zone de rencontre prévoyant une limitation de la vitesse à 20 km/h.

Les places de parc réservées aux visiteurs sont concentrées le long de la desserte nord-sud. Le long des venelles respectant la pente naturelle vers le sud, des places de dépose momentanée sont disposées au droit de chaque immeuble ainsi que deux places réservées aux handicapés. Le solde des places visiteurs et la totalité des places privées sont au sous-sol des bâtiments 1 à 4. Une sortie piétonne permet de relier la surface au sud de manière à rejoindre les bâtiments 5 à 8. Enfin deux cages d'escaliers de secours sont accessibles directement depuis la ruelle nord-sud.

Le projet prévoit 172 places vélos réparties de la façon suivante :

- 2 couverts extérieurs de 24 places chacun pour les bâtiments 1 à 6 ;
- 2 couverts extérieurs de 12 places chacun pour les bâtiments 7 et 8 ;
- les autres places sont réparties dans les locaux vélos-poussettes situés aux rez-de-chaussée et dans le parking souterrain.

Le projet prévoit enfin 53 places dédiées aux deux-roues motorisés et implantées dans le parking souterrain. Finalement, malgré la topographie du site, l'ensemble de ces dispositifs permet un accès de chaque immeuble aux personnes à mobilité réduite.

8.2. *De Minergie-P-Eco® à la société 2'000 Watts*

Le standard *Minergie-P®* vise à certifier des bâtiments dont la consommation énergétique est très largement inférieure au cadre légal actuel, tout en garantissant le confort des utilisateurs. D'un point de

vue strictement énergétique, ce standard considère les aspects liés à la chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) et aux consommations électriques des auxiliaires de chauffage et de ventilation.

En plus du standard *Minergie-P*[®], le volet *Eco*[®] permet de compléter la démarche de construction écologique en considérant les aspects liés à la santé (éclairage naturel, protection contre le bruit, climat intérieur) et à l'écologie du bâtiment (matériaux, énergie grise, conception du bâtiment).

Enfin, de manière à adopter une vision transversale de l'énergie dans le bâtiment et une stratégie globale de lutte contre le réchauffement climatique, la section durabilité et économie de la construction du SLG a ajouté l'impact des consommations induites par les usages spécifiques d'électricité (éclairage artificiel, appareils électroménagers, ascenseurs, etc.), ainsi que les dépenses en énergie inhérente à la mobilité induite des futurs habitants (calculée selon le cahier technique SIA 2039). Seul ce bilan énergétique complet permet de tester la compatibilité du projet vis-à-vis du concept de société à 2'000 Watts.

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

Le choix d'un mode constructif et de matériaux en accord avec la labellisation *Eco*[®], permet de limiter l'impact écologique de la construction. A ce titre, la part de béton recyclé sera supérieure à 50 % de la masse des constructions en béton pour lesquelles le béton recyclé peut être utilisé. Ce dernier sera fourni à partir d'une gravière située dans un rayon de 25 km maximum autour du chantier. Au final, l'écobilan global de ces huit immeubles est en moyenne de 121 MJ/m²A_E.an⁵, soit environ 20 % de mieux que la valeur limite prescrite par le standard *Eco*[®] dans le cadre de ce projet.

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

L'accent a été mis sur la qualité thermique des enveloppes avec une épaisseur d'isolation très performante de 30 cm en façade et toiture et la mise en œuvre de triples vitrages pour la quasi-totalité des menuiseries (coefficient $U_{\text{fenêtres + cadres}}$ inférieur à 0.85 W/m².K). Ces enveloppes thermiquement efficaces posséderont également une étanchéité particulièrement soignée, de manière à limiter les infiltrations d'air froid dans les immeubles. Cet aspect sera contrôlé sur le chantier à l'occasion d'un test de mise sous pression des immeubles, visant à faire la preuve de la bonne exécution des ouvrages de ce point de vue.

En complément de ces mesures statiques, des systèmes de ventilation double flux permettront de réduire encore les besoins de chauffage du projet.

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

En ce qui concerne la production de chaleur, la connexion à la conduite de chauffage à distance (CAD) des Services industriels de la Ville permettra d'offrir un kWh thermique efficient, tant sur le plan environnemental qu'économique. Le choix du système de radiateurs avec vannes thermostatiques permettra une régulation pièce par pièce et une adaptation plus dynamique du chauffage, en comparaison des systèmes de planchers chauffants, parfois responsables de surchauffe dans les bâtiments du type *Minergie-P*[®] ou équivalent. Cette solution permettra en outre de limiter la déperdition par les ponts thermiques au droit des dalles de loggias.

⁵ A_E : surface de référence énergétique établie selon la SIA 416/1 et exprimée en m²

Finalement, ce projet affiche un besoin de chaleur pour le chauffage (établi sur la base des plans de mise à l'enquête - mars 2013) de 10.9 kWh/m²A_E.an, ce qui représente une réduction de 67 % par rapport à la norme SIA 380/1 édition 2009, qui constitue le cadre légal actuel.

8.2.3. Limitation des besoins d'électricité

La valorisation de l'éclairage naturel a été optimisée en dimensionnant les ouvertures de manière à respecter les exigences du label *Eco*[®]. Le degré d'autonomie en lumière naturelle a été établi selon le label *Eco*[®] et est de 76 % en moyenne, c'est-à-dire bien au-delà des 50 % minimum exigés. En complément, l'ensemble des éclairages artificiels des communs, du parking et des caves sera économe (tubes fluorescents et lampes basse consommation) et couplé à des détecteurs de présence.

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

Finalement, de manière à sécuriser l'obtention du label *Minergie-P*[®], une installation photovoltaïque a été mise à l'enquête. Cette dernière estimée à 30 m² de panneaux par toiture devrait permettre de couvrir tout ou partie de la consommation électrique des installations de ventilation. A l'échelle du quartier, ces huit installations devraient représenter 24 kWp et couvrir environ 10 % des besoins en électricité des logements. La nécessité de mettre en œuvre ces installations sera confirmée ou infirmée lors du retour du dossier par l'office de certification *Minergie-P*[®].

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

La situation en zone urbaine, la limitation du nombre de places de parc, le nombre de places deux-roues disponibles, la proximité du m2, sont autant de conditions cadres permettant de déconditionner le recours systématique au véhicule individuel motorisé. Compte tenu de ces hypothèses, du besoin moyen de déplacement des lausannois (environ 37 km/pers.jour) et des performances du parc automobile actuel, les consommations d'énergie inhérentes à la mobilité ont été estimées selon le nouveau cahier technique SIA 2039. Ainsi, en 2015, elles devraient être de l'ordre 43.3 kWh/m²A_E.an. Si nous nous projetons en 2050, date à laquelle l'ensemble du parc automobile aura été plusieurs fois renouvelé et techniquement amélioré, elles devraient se limiter à seulement 29.8 kWh/m²A_E.an et ainsi satisfaire les performances exigées par une « Société à 2'000 Watts » (limite de 36.9 kWh/m²A_E.an).

8.2.5. Compatibilité avec la société 2'000 Watts

Le concept de « Société 2'000 Watts » vise le double objectif d'une réduction d'un facteur 3 des consommations en énergie primaire non renouvelable et d'un facteur 7 des émissions de gaz à effet de serre par rapport au standard des consommations suisses. Pour permettre de satisfaire cet objectif ambitieux et d'assurer la cohérence du concept, une prise en compte holistique des consommations énergétiques du bâtiment est indispensable. Ainsi, les cahiers techniques SIA 2031, 2039 et 2040⁶ décrivent précisément les cibles énergétiques à respecter pour les trois postes de consommation liés au bâtiment, à savoir : l'énergie grise des matériaux de construction, l'énergie d'exploitation du bâtiment (la chaleur nécessaire à assurer le climat intérieur et la fourniture d'eau chaude sanitaire, l'électricité sollicitée par la ventilation, les auxiliaires pour le chauffage, l'éclairage artificiel et les appareils électriques) et enfin, les dépenses en énergie inhérente à la mobilité induite. Sur ces trois postes de consommation, l'objectif 2'000 Watts se résume à limiter les dépenses en énergie primaire non

⁶ Cahiers techniques SIA 2031 « Energie grise dans le bâtiment » ; SIA 2039: « Mobilité » et SIA 2040 « Objectifs de performances énergétiques – édition 2011 ».

renouvelable à seulement 124 kWh/m²A_E.an et les émissions de gaz à effet de serre à 16.8 kgCO₂/m²A_E.an.

NRE : Non renewable Energy [kWh/m ²]	Cible 2'000 Watts	Projet Fiches SILL
Matériaux de construction	31	32
Utilisation	56	58
Mobilité	37	30
Total	124	120 soit 97 % de la cible

GES : gaz à effet de serre [kgCO ₂ /m ²]	Cible 2'000 watts	Projet Fiches SILL
Matériaux de construction	8.5	9.3
Utilisation	2.5	5.1
Mobilité	5.7	5.2
Total	16.8	19.6 soit 117 % de la cible

A la lecture du tableau ci-dessus, nous pouvons conclure que l'ensemble des mesures prises dans le cadre du présent projet, lui permettent de satisfaire à la cible 2'000 Watts relative à l'énergie primaire non renouvelable. Quant aux émissions de gaz à effet de serre, si les performances actuelles du projet affichent un dépassement d'environ 17 % par rapport à la cible, l'objectif final de 16.8 kg CO₂/m² par an pourrait être atteint à moyen terme, dès lors que le CAD réduirait la part de gaz dans son mix énergétique, au profit d'un agent renouvelable et pauvre en carbone.

8.3. Confort, santé

8.3.1. Confort thermique, visuel et acoustique

La mise en œuvre d'une isolation extérieure, associée aux triples vitrages, va grandement limiter, pour ne pas dire supprimer, le phénomène des « parois froides » qui, par rayonnement, sont source d'inconfort. De la même manière, à l'inverse d'un système simple flux, synonyme de courant d'air froid via les entrées d'air, le système de ventilation double flux prévu va pulser l'air neuf dans les pièces de vie à une température proche de la température ambiante. Enfin, les radiateurs disposés dans chaque pièce et régulés par des vannes thermostatiques, permettront de garantir le confort individuel des habitants.

S'agissant du confort visuel, l'ensemble des pièces de vie bénéficiera d'un apport conséquent en éclairage naturel (degré moyen de réalisation lumière de 76 %).

Le confort acoustique a été particulièrement soigné, dans le respect des exigences de la norme SIA 181, édition 2006. A ce titre, la qualité de l'enveloppe et tout particulièrement des vitrages, assure la protection des surfaces habitables vis-à-vis du bruit extérieur. L'emploi d'une ventilation double flux complète ces mesures, en évitant la création de ponts acoustiques par la mise en œuvre d'entrées d'air en façade. Enfin, toutes les mesures en faveur d'une bonne isolation acoustique entre étages, entre appartements et cages d'escalier, appartements d'un même étage et gaines techniques à l'intérieur des logements (dalles de 26 cm, murs porteurs séparatifs de 20 cm, séparations entre locaux et gaines techniques réalisées en cloisons légères sur ossatures métalliques, amortisseurs de bruit sur les extractions d'air, etc.), ont été prises.

8.3.2. Santé et écotoxicité

Conformément au label *Eco*[®], tous les bois mis en œuvre dans des locaux chauffés ne subiront aucun traitement préventif basé sur des produits chimiques de préservation ; l'utilisation de panneaux dérivés du bois avec collage à l'urée formaldéhyde ainsi que la mise en œuvre de produits contenant des solvants sont exclues.

9. Planning prévisionnel

Le dossier de mise à l'enquête a été déposé le 28 mars 2013. Dans le cas où l'autorisation de construire d'une part, et l'octroi du droit distinct de superficie d'autre part, intervenaient dans le courant de l'automne 2013, le chantier pourrait ouvrir début 2014 et la livraison des bâtiments se faire fin 2015 (délai de réalisation estimée à 24 mois).

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

Comme pratiqué dans le cadre des opérations de l'avenue de Morges, de Provence ou du chemin de Bonne-Espérance, une charte de collaboration sera signée entre la Ville, le maître de l'ouvrage et les entreprises adjudicataires. Cette charte vise à lutter contre le travail clandestin tout en limitant et règlementant la sous-traitance. La charte prévoit que :

1. La Ville collabore avec les partenaires sociaux et encourage le maître de l'ouvrage à assurer un suivi régulier ;
2. Le maître de l'ouvrage s'assure que chaque entreprise adjudicataire soit signataire de la charte et s'engage à suivre régulièrement son application ;
3. Les entreprises adjudicataires limitent le recours à la sous-traitance. Celle-ci ne peut être pratiquée qu'avec l'accord du maître d'ouvrage et une information préalable à la Ville et aux partenaires sociaux (FVE, UNIA). Cette information préalable permet de se renseigner auprès des partenaires sociaux sur le respect des dispositions légales et conventionnelles de la part des sous-traitants ;
4. En cas de sous-traitance, 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 également dans leurs contrats de sous-traitance des mesures coercitives fortes afin de dissuader totalement ses traitants d'avoir recours au travail clandestin ;
5. Les entreprises adjudicataires s'engagent enfin à mettre en œuvre des dispositions efficaces et régulières de contrôle des ouvriers intervenant sur le chantier.

11. Comité de pilotage en phase de réalisation

Dès l'ouverture du chantier et jusqu'à la livraison des bâtiments, des représentants du Service du logement et des gérances seront intégrés au sein du comité de pilotage chargé de suivre l'exécution du chantier. Par ailleurs, l'administration communale et ses représentants auront un accès total au chantier et ce, en tout temps. La durée du chantier devrait être de 24 mois.

12. Coût de l'opération

L'ensemble des montants spécifiés par la suite s'entendent TTC (toutes taxes comprises) et ce, qu'ils s'agissent de coûts de construction, de niveaux de loyer ou de prix de vente.

12.1. Coût de construction

		CHF	%
CFC 0	Terrain ⁷	260'000.-	0.5
	Concours d'urbanisme, d'architecture et levée de servitudes	570'000.-	1.1

⁷ Les redevances payées d'avance jusqu'à la livraison des bâtiments sont estimées à 260'000 francs sur la base d'une hypothèse de deux années à redevance réduite et d'une année de redevance pleine cf. § 12.2.1.

	Droits de mutation	231'000.-	0.5
CFC 1	Travaux préparatoires	2'807'643.-	5.6
CFC 2	Bâtiments et parking	41'610'925.-	82.4
CFC 3	Équipements d'exploitation (photovoltaïque)	150'000.-	0.3
CFC 4	Aménagements extérieurs	1'239'000.-	2.4
CFC 5	Frais secondaires	3'091'670.-	6.1
CFC 6	Frais de courtage de la PPE	560'218.-	1.1
Total	Réalisation CFC 0 à 6 (sans DDP, sans subvention)	50'520'456.-	100.0

Le budget de 570'000 francs inscrit sous CFC 0, couvre les frais liés au concours d'architecture mais également ceux avancés par la Ville pour organiser le concours d'urbanisme et procéder à la levée des servitudes qui frappaient le quartier. En d'autres termes, le coût de l'opération intègre le remboursement intégral de ces deux derniers postes à la Ville, ce qui représente un capital de 150'550 francs auxquels se rajouteront un intérêt de retard calculé sur la base du taux hypothécaire de référence + 0.5 % de marge.

Enfin, compte tenu de la performance énergétique et sous réserve du résultat du test de mise sous pression des bâtiments, ce projet recevra 757'000 francs de subventions cantonales au titre de l'obtention du label *Minergie-P*[®]. En déduisant les émoluments et frais relatifs à la certification (estimés à 200'000 francs), la subvention nette sera d'environ 557'000 francs ramenant le montant à amortir à **49'963'456 francs**.

12.2. Valorisation foncière

12.2.1. Parcelle n° 20546 - DDP n° 20596

La parcelle n° 20546 appartient à la Ligue pour la Lecture de la Bible, qui l'a octroyé en DDP à la Commune de Lausanne. L'acte constitutif de ce DDP prévoyant une indexation de la valeur de la parcelle sur le CUS réel du projet qui y serait développé, la valeur de cette dernière est fixée à **3'701'880 francs, soit 700 francs/m² net**. La Ligue percevra donc une redevance annuelle de 185'094 francs correspondant à 5 % de la valeur de cette parcelle ou **35 francs/m² net.an**.

Il est donc proposé que la Ville octroie un DDP du deuxième degré en faveur de la SILL avec une valeur de redevance correspondant exactement à la redevance perçue par la Ligue. En cas d'acceptation du préavis par le Conseil communal et compte tenu des conditions prévues dans l'acte constitutif du DDP que la Ville a signé avec la Ligue, la SILL paiera en retour les montants suivants :

- du 1^{er} janvier 2013 jusqu'au douzième mois qui suivra l'obtention du permis de construire, la Ville percevra auprès de la SILL, **une redevance annuelle de 37'202 francs**,
- dès le douzième mois qui suivra la délivrance des permis de construire, **une redevance annuelle de 185'094 francs** (5 % de 3'701'880 francs). Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation chaque 5 ans.

12.2.2. Parcelle n° 7277- DDP n° 20643 et 20727

La parcelle n° 7277 incluant 7'871 m² de zone verte est désormais propriété de la Ville et a été acquise pour un montant total de 6'100'000 francs. Le prix de la zone verte ayant été estimée à 680'000 francs, la valeur résiduelle de la parcelle constructible faisant l'objet des demandes d'octroi de DDP n°20'643 et 20727 est de **5'420'000 francs**. Ce montant se ventile entre les deux DDP de la manière suivante :

- la valeur du terrain correspondant au DDP n° 20643 (partie locative du lot 9) est de 2'020'000 francs, soit 808.40 francs/m² net. De ce fait, **une redevance annuelle de 101'000 francs** (5 % de 2'020'000 francs) représentant une incidence foncière de 40.40 francs par m² net.an sera perçue par la Ville ;

- la valeur du terrain correspondant au DDP n° 20727 (partie PPE du lot 9) est de 3'400'000 francs soit 1'358 francs/m²net. Ce DDP sera valorisé sous la forme d'une **rente unique représentant 1'400'000 francs** (représentant 1'360'000 francs actualisés sur nonante ans), et d'une **redevance annuelle** correspondant à 5 % de la valeur résiduelle de la parcelle recevant les deux immeubles en PPE, soit **102'000 francs**. L'incidence foncière est donc de 559.30 francs par m² vendus plus 40.70 francs par m²net.an.

12.2.3. Synthèse de la valorisation foncière

n° DDP	Parcelle	Valeur du terrain CHF	Affectation	Valorisation foncière			
				Rente unique		Redevance annuelle	
				CHF	CHF/m ² net	CHF/an	CHF/m ² net.an
20596	20456	3'701'880	Location	0	0.0	185'094	35.0
20643	7277	2'020'000	Location	0	0.0	101'000	40.4
20727	7277	3'400'000	PPE	1'400'000	559.3	102'000	40.7
Total	20456 + 7277	9'121'880		1'400'000	136.1	388'094	37.7

12.3. Conditions de mise sur le marché

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

Locations :

- Logements subventionnés lot 8 : 167 francs/m²net.an, subventions déduites et rente DDP incluse ;
 Logements subventionnés lot 9 : 173 francs/m²net.an, subventions déduites et rente DDP incluse ;
 Logements marché libre contrôlé : 250 francs/m²net.an, rente DDP incluse ;
 Locaux d'activité : 265 francs/m²net.an, rente DDP incluse ;
 Places de parc intérieures : 200 francs par place et par mois ;
 Places de parc deux-roues : 15 francs par place et par mois.

PPE :

- Logements : 7'000 francs/m²net + redevance de 40.70 francs/m²net.an (la part du terrain payée en rente unique soit 559.30 francs/m²net est incluse dans le prix de vente) ;
 Places de parc intérieures : 45'000 francs/place.

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

Par ailleurs, tous les loyers mentionnés ci-après s'entendent y compris frais accessoires. Ils couvrent donc l'ensemble des charges et amortissement des immeubles à l'exclusion des postes suivants : les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire et d'élimination des déchets relatifs aux parties privatives. Finalement, les baux mentionneront clairement les frais accessoires admissibles en plus des charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Sauf à considérer qu'une nouvelle taxe serait introduite, les frais accessoires admissibles sont constitués de la taxe d'épuration et de la taxe déchets. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire.

13. Aspects spécifiques aux logements subventionnés

13.1. Répartition du coût de construction

Répartition par CFC du coût de construction des 47 logements subventionnés, hors places de parc intérieures.

		CHF	%
CFC 0	Terrain	225'414.-	1.7
CFC 1	Travaux préparatoires	762'510.-	5.6
CFC 2	Bâtiments et parking	11'300'849.-	83.7
CFC 3	Equipements d'exploitation (photovoltaïque)	40'738.-	0.3
CFC 4	Aménagements extérieurs	336'492.-	2.5
CFC 5	Frais secondaires	839'647.-	6.2
Total	Réalisation CFC 0-1-2-4-5-6 (sans DDP)	13'505'650.-	100.0

Sous réserve du résultat du test de mise sous pression des bâtiments, et comme mentionné précédemment, ce projet recevra une subvention cantonale au titre de l'obtention du label *Minergie P*[®]. Répartie au prorata des surfaces nettes des logements subventionnés, cette dernière devrait représenter un montant net de 185'955 francs. Finalement, le montant des travaux restant à financer devrait être de **13'319'695 francs**.

13.2. Financement

	CHF	%
Fonds propres	1'331'970.-	10.0
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	11'987'725.-	90.0
Total	13'319'695.-	100.0

13.3. Charges

		CHF	%	CHF
Fonds propres	(10 %)	1'331'970.-	3.25	43'289.-
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	(90 %)	11'987'725.-	2.25	269'724.-
Amortissement	(90 %)	11'987'725.-	1.00	119'877.-
Frais généraux	(100 % + valeur du terrain)	15'863'494.-	1.70	269'679.-
Terrain DDP	(3'435 m ² SUP x 37 francs/m ² SUP.an)	2'543'799.-	5.00	127'190.-
Total				829'759.-

13.4. Participations des pouvoirs publics

			%	CHF
Canton	Abaissement des loyers	829'759.-	15	124'464.-
Commune	Abaissement des loyers	829'759.-	15	124'464.-
Total annuel des abaissements de loyers				248'928.-
Total des participations cantonales sur 15 ans				1'866'959.-
Total des participations communales sur 15 ans				1'866'959.-

S'agissant des conséquences financières pour la Ville, cela implique de prévoir à la rubrique 3306.365 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la Direction du logement et de la sécurité publique, les montants pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée,

soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à 124'464 francs, ceci en application des dispositions de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. Compte tenu de la planification de cette opération, cette aide linéaire devrait débuter en 2016 pour s'achever en 2031.

13.5. Loyers des logements subventionnés

Les montants indicatifs des loyers, y compris frais accessoires (hors chauffage, eau chaude sanitaire et élimination des déchets des parties privatives), sont présentés ci-dessous :

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m ² net)	Loyers mensuels sans aide		Loyers mensuels abaissés	
			Parcelle 20546 239 francs/m ² net.an	Parcelle 7277 246 francs/m ² net.an	Parcelle 20546 167 francs/m ² net.an	Parcelle 7277 173 francs/m ² net.an
15	2.5	54.8	1'091	1'126	764	788
20	3.5	72.6	1'445	1'491	1'012	1'044
11	4.5	95.4	1'899	1'959	1'329	1'372
1	5.5	113.2	2'253	2'325	1'577	1'627

Dans ces conditions et compte tenu du taux hypothécaire de référence actuel (2.25 %), le revenu locatif total sera de 829'759 francs/an et de 702'569 francs/an déduction faite de la redevance annuelle. Cet état locatif maximum autorisé dépendant du taux de référence, il sera indexé lors de la requête définitive qui interviendra en cours de chantier.

14. Aspects spécifiques des logements contrôlés

Sur la base du devis général actuel, le loyer moyen des logements en marché libre sera de 250 francs/m²net.an, y compris frais accessoires (hors chauffage, eau chaude sanitaire et élimination des déchets des parties privatives).

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

Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m ² net)	Loyers mensuels
2.5	52.9	1'102
3.5	72.1	1'502
4.5	95.7	1'994
5.5	112.4	2'342

En vue de préserver les locataires de hausses de loyer qui iraient à l'encontre du but de l'opération et du présent préavis, le droit de superficie a inclus un article à cet effet, portant notamment sur les 52 appartements destinés au marché libre. Il garantit le contrôle des loyers sur toute la durée du DDP, c'est-à-dire que toute modification de loyer devra être justifiée et dûment autorisée par la Commune. La Ville s'assurera alors que les loyers proposés sont en lien avec la couverture des coûts et conformes aux dispositions du droit du bail.

15. Aspects spécifiques des logements en PPE

Les 32 logements que comprennent les deux bâtiments ouest de la parcelle n° 7277 seront vendus en PPE ainsi que les places de parc associées (1 place par appartement). Sur la base du devis général actuel, le prix moyen des appartements vendus en PPE sera de 7'000 francs/m²net (dont 6'441 francs pour les logements et 559 francs pour la rente unique). Les acquéreurs paieront en sus, une redevance annuelle de 40.7.-/m²net.an. Chacune des places de parc sera vendue à 45'000 francs.

16. Demande de cautionnements

Dans le cadre de cette opération, la commune de Lausanne entend faciliter la conclusion d'emprunts en les garantissant par un cautionnement au bénéfice de la SILL.

Coût total des travaux (hors terrain et subvention <i>Minergie-P</i> déduite)	CHF	49'963'456.-
Déduction de la partie PPE (après déduction de l'impôt sur les gains immobiliers)	CHF	-16'575'512.-
<hr/>		
Coût de la partie locative	CHF	33'387'944.-
Hypothèque relative à la partie locative	90 % CHF	30'049'150.-
Montant du cautionnement	30 % CHF	9'014'745.-

Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés poursuivant un objectif d'utilité publique, d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables. En l'espèce, la commune de Lausanne couvrira 30 % du montant de l'hypothèque de l'opération (terrain et lots en PPE non compris), en se portant caution solidaire pour un montant de 9'014'745 francs au maximum et en faveur de la SILL. La durée du cautionnement correspondra à celle de l'amortissement équivalent des emprunts. Si le décompte final de construction s'avère finalement inférieur au prix annoncé, le cautionnement sera abaissé dans la même proportion. Dans le cas contraire, la somme du cautionnement sera plafonnée au montant global de 9'014'745 francs.

17. Conséquences financières

17.1. Conséquences financières sur le budget de fonctionnement

Le budget de fonctionnement doit inclure les deux dépenses supplémentaires suivantes :

- la participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières correspondant à la part communale de l'aide linéaire versée en faveur de l'abaissement des loyers des 47 logements subventionnés. Cette dernière sera de 124'464 francs par an, pendant 15 ans. Elle devrait débuter en 2016 pour s'achever en 2031 ;
- la redevance annuelle que la Ville paiera à la Ligue pour la Lecture de la Bible concernant la parcelle n° 20546 ci-après dénommée « lot 8 ». Or, sur le budget de fonctionnement 2013, 150'000 francs sont inscrits afin de payer le DDP des lots 6, 8 et 11 du quartier des Fiches, propriété foncière de la Ligue pour la Lecture de la Bible. Sur ce montant, la quote-part de la redevance imputable au lot 8 est de 37'202 francs. Finalement, les charges supplémentaires liées au DDP du lot 8, sont donc de 185'094'francs (valeur définitive de la redevance calculée sur le CUS réel du projet) moins 37'202 francs, égal 147'892 francs.

S'agissant des futures recettes, elles seront de deux ordres :

- une rente unique de 1'400'000 francs qui sera perçue sur les lots de PPE. Toutefois, en conformité avec les règles comptables soumises aux collectivités publiques, cette recette sera inscrite au budget de fonctionnement à hauteur du 90^{ème} de sa valeur totale, soit 15'555 francs, et ce puisque le DDP dure 90 ans ;

- deux redevances annuelles : la première correspondant au lot 8 pour un montant de 185'094 francs et la seconde correspondant au lot 9 pour un montant de 203'000 francs. Ces deux redevances représentent donc une recette supplémentaire de 388'094 francs par an dès 2016.

	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(en milliers de francs)						
Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières	124.5	124.5	124.5	124.5	124.5	622.5
Païement DDP « Lecture de la Bible » (lot 8)	147.9	147.9	147.9	147.9	147.9	739.5
Total charges suppl. DLSP	272.4	272.4	272.4	272.4	272.4	1'362.0
Revenus DDP - redevance annuelle (lots 8 et 9)	-388.1	-388.1	-388.1	-388.1	-388.1	-1'940.5
Revenus DDP - rente unique (lot 9)	-15.6	-15.6	-15.6	-15.6	-15.6	-78.0
Total net DLSP	-131.3	-131.3	-131.3	-131.3	-131.3	-656.5

18. Droit distinct et permanent de superficie

Pour réaliser la construction de huit bâtiments comprenant au total 131 logements, deux zones d'activité et un parking souterrain de 93 places, aux conditions figurant dans le présent préavis, il est prévu d'octroyer les trois droits distincts et permanents de superficie ci-dessous en faveur de la Société Immobilière lausannoise pour le logement SA (SILL).

18.1. Droit distinct et permanent de superficie no 20596

Structure du contrat du DDP no 20596 (DDP de deuxième niveau accordé par la Commune de Lausanne à la SILL) grevant la parcelle 20546 (grevée du DDP de premier niveau no 20595 octroyé par la Ligue pour la lecture de la Bible à la Commune de Lausanne).

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

Clauses principales

Durée du droit	Échéance au 14.12.2110, date de l'échéance du droit de superficie principal.
Redevance	La redevance s'élèvera à 5 % de la valeur de la parcelle fixée dans l'acte constitutif du droit de superficie. Elle sera indexée à

l'indice suisse des prix à la consommation chaque 5 ans. Elle correspond exactement au montant encaissé par la Ligue pour la Lecture de la Bible auprès de la Commune de Lausanne.

La valeur de la parcelle est définie sur la base d'un montant de 650 francs (six cent cinquante francs) le mètre carré constructible pour un coefficient d'utilisation du sol de 1.2. Le prix effectif sera adapté proportionnellement au coefficient d'utilisation du sol des constructions autorisées par le permis de construire. Toutefois, la redevance ne sera en aucun cas inférieure à celle qui serait payée pour un coefficient de 1.0.

Le coefficient d'utilisation du sol établi sur la base de la demande d'autorisation de construire est de 1.3448. La valeur du terrain est donc de 650 francs/1.2*1.3448 soit 728 francs et pour une surface de 5'085 m² de 3'701'880 francs.

La redevance annuelle sera donc de 185'094 francs (5 % de 3'701'880 francs). Cette redevance sera versée d'avance par semestre civil pour les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année la première fois dès le douzième mois après l'obtention des permis de construire, tous délais de recours échus. Elle correspond à **35 francs par m² loués** par année pour une surface utile principale (surface locative) de 5'287.2 m².

Dès le 1^{er} janvier 2013, une redevance annuelle de 37'202 francs est due pour l'entier de la surface du sous-droit de superficie, représentant le 22,511 % de la redevance totale calculée sur l'entier de la surface du sous-droit de superficie, avec un prix de 650 francs (six cent cinquante francs) le mètre carré, correspondant à une densité de 1.2. Ce montant sera adapté dès le douzième mois qui suivra la délivrance des permis de construire conformément au paragraphe précédent.

Retour anticipé

- pour cause d'intérêt public : Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
- en cas de violation de ses obligations par le sous-superficiaire : Indemnité fondée sur la valeur des constructions sous déduction de 30 % à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5 % par an.

Retour à l'échéance

- si c'est le superficiaire qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit : **Indemnisation** fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.
- si c'est le sous-superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit. **Indemnisation** calculée comme ci-dessus puis réduite de cinquante pour cent (50 %).
Il est précisé que **l'indemnisation citée dans les deux éventualités évoquées ci-dessus** ne portera que sur la valeur intrinsèque de la construction et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur au jour de l'échéance du

droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiaire (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».

Contrôle des loyers

Les loyers seront contrôlés par le superficiaire durant toute la durée du droit de superficie.

CONSTITUTION DE SOUS-DROIT
DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Par devant **Didier KOHLI**, notaire à Lausanne, _____

comparaissent :

d'une part : _____

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par Monsieur Grégoire Junod, conseiller municipal et directeur du logement et de la sécurité publique, domicilié à Lausanne, qui agit en vertu d'une procuration conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne le

2013, pièce ci-annexée et de la décision du Conseil communal, prise lors de sa séance du _____ 2013, ainsi qu'en fait foi l'extrait conforme du procès-verbal de dite séance, pièce ci-annexée. De plus, Madame la préfète du district de Lausanne a été informée de cette opération par lettre du _____, _____

ci-après nommée « le superficiaire », _____

d'autre part : _____

La société anonyme **SILL SOCIETE IMMOBILIERE LAUSANNOISE POUR LE LOGEMENT SA** (CH-550.1.062.011-9), dont le siège est à Lausanne, ici représentée par et son administrateur vice-président Monsieur Yves Ferrari, domicilié à Lausanne (*ou son administratrice vice-présidente Madame Martine Fiora-Guttman, domiciliée à Lausanne*), qui l'engagent par leur signature collective à deux, _____

ci-après nommée « le sous-superficiaire ». _____

I. EXPOSE PREALABLE

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : _____

1.1. Le superficiaire est au bénéfice d'un droit distinct et permanent de superficie octroyé par la Ligue pour la Lecture de la Bible, superficiant, constitué le 27 octobre 2011 par acte du notaire Didier Kohli à Lausanne et inscrit au Registre foncier de Lausanne le 15 décembre 2011. Ce droit de superficie objet de la parcelle 20'595 de Lausanne grève les parcelles 7'307, 7'309, 20'543 et 20546 de Lausanne. _____

Le superficiaire a autorisé le superficiaire à constituer sur son propre droit un ou plusieurs droits de superficie. Dans ce cas, le ou les sous-superficiaires devront s'engager à reprendre tous les droits et obligations mentionnés dans l'acte constitutif précité.

1.2. Dans le cadre de la mise en valeur des parcelles du quartier des « Fiches-Nord », la société anonyme SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, souhaite construire plusieurs immeubles affectés au logement sur une partie de la parcelle 20'595 de Lausanne précitée.

1.3 Le superficiaire est au bénéfice du droit distinct et permanent suivant :

Description de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne		
Tenue du registre foncier	Fédérale		
Numéro d'immeuble	20'595		
Forme de registre foncier	Fédérale		
E-GRID			
DDP	15.12.2011 007- 2011/6681/0	(D) DDP	Superficie jusqu'au 14.12.2110 ID.007-2013/000729
		à la charge de	B-F Lausanne 132/7307
		à la charge de	B-F Lausanne 132/7309
		à la charge de	B-F Lausanne 132/20543
		à la charge de	B-F Lausanne 132/20546
Surface	22'021 m ² , numérique,		
Mutation			
Autre(s) plan(s):			
No plan:	92		
Part de surface grevée	Grevé sur	Lausanne 132/7307	2'514 m ²
		Lausanne 132/7309	12'904 m ²
		Lausanne 132/20'543	920 m ²
		Lausanne 132/20546	5'683 m ²
Désignation de la situation	Chemin de Bérée 18/66/70/72		
Couverture du sol	Bâtiment(s), 2'082 m ² Forêt, 598 m ² Jardin, 19'313 m ² Accès, place privée, 28 m ²		
Bâtiments/Constructions	Bâtiment, 421 m ² , N° d'assurance : 10'401 Habitation, 213 m ² , N° d'assurance : 10'402 Habitation, 151 m ² , N° d'assurance : 10'403 Bâtiment ecclésiastique, 127 m ² , N° d'assurance : 10'404 Habitation, 151 m ² , N° d'assurance : 10'405 Habitation, 99 m ² , N° d'assurance : 11'262 Habitation, 183 m ² , N° d'assurance : 12'254a		

Garage, N° d'assurance : 12'254b
surface totale 24 m²
(souterrain)
Habitation avec affectation mixte,
712 m², N° d'assurance : 13'890
Habitation, 25 m²,
N° d'assurance : 9'287
surface totale 199 m²
(sur plusieurs immeubles)

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne

15.12.2011 007-2011/6681/0 Immatriculation de DDP

Mentions

Aucune

Servitudes

Aucune

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

15.12.2011 007-(C) Conditions spéciales quant à l'indemnité de
2011/6681/0 retour du droit de superficie ID.007-
2013/000732

Exercices des droits

Voir registre foncier

Droits de gage immobilier

Aucune

Pour la désignation des parcelles de base, se référer au feuillet du registre foncier. Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du registre foncier des parcelles de base. _____

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

1.5. Le sous-superficiaire a l'intention de construire, sur la parcelle n° 20'595, quatre bâtiments affectés au logement, dans le cadre d'un concept d'aménagement général pour le quartier des « Fiches-Nord ». _____

A cet effet, le sous-superficiaire sollicite du superficiaire la mise à disposition d'une partie de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un sous-droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro 20'596 au Registre foncier de Lausanne. _____

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit : _____

II. SOUS-DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Article 1 - Constitution de servitude de sous-superficie

Afin que les nouvelles constructions précitées ne soient pas incorporées à la parcelle no 20'595, le superficiaire constitue en faveur du sous-superficiaire une servitude de sous-superficie n° 20'596, conformément aux articles n° 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude, d'une surface de 5'085 mètres carrés, grève la parcelle 20'595 de Lausanne (surface entourée d'un trait-tillé rouge) selon le plan et tableau de mutation établis par le géomètre officiel Monsieur Yves Deillon, à Lausanne, le _____, plan qui sera déposé au registre foncier à l'appui du présent acte. _____

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

Le superficiaire 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 sous-droit distinct et permanent de superficie. De plus, elle certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle. _____

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

Article 2 - Durée

Le sous-droit de superficie sera accordé pour une durée échéant à la même date que le droit de superficie de premier degré, soit le 14 décembre 2110. _____

Toute demande de prolongation devra être formulée par le sous-superficiaire 5 ans (cinq) avant l'échéance, le superficiaire s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. Le silence du sous-superficiaire à cet égard sera assimilé à une renonciation de sa part de renouveler le contrat, le sous-superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du sous-droit de superficie au Registre foncier. _____

En cas de prolongation du sous-droit de superficie, le superficiaire pourra adapter les clauses du contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière ; il en sera de même en cas de modification des conditions financières du droit de superficie de premier degré. _____

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

Article 3 - Immatriculation au Registre foncier

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

Article 3 bis – Equipements collectifs et suivi urbanistique

Tous les propriétaires situés dans le périmètre du quartier « Fiches Nord » se sont engagés à réaliser les équipements collectifs et le suivi urbanistique du quartier conformément à la convention foncière du 11 octobre 2010 ainsi qu'à la charte urbanistique et équipements collectifs du 19 mars 2010. Pour ce faire, ils ont constitué une société simple au sens des articles 530 et suivants du code des obligations dont le contrat a été adopté par tous les membres lors de la séance plénière du 7 mars 2011. _____

Le sous-superficiaire déclare avoir parfaite connaissance des documents susmentionnés et ne fait aucune réserve à ce sujet. _____

Tous les droits et obligations liés à la convention foncière du 11 octobre 2010, à la charte urbanistique et équipements collectifs du 19 mars 2010 ainsi qu'au contrat de société simple adopté le 7 mars 2011 sont repris intégralement par le sous-superficiaire à l'entière décharge de le superficiaire.

Article 4 - Constructions autorisées

Le sous-superficiaire s'engage à réaliser ou faire réaliser les quatre bâtiments mentionnés sous chiffre 1.2. de l'exposé préalable, conformément au permis de construire qui sera délivré à l'issue de l'enquête publique. _____

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, le sous-superficiaire s'engage à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans de cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. Le sous-superficiaire s'engage en outre à ce que les quatre immeubles respectent les exigences du label *Minergie-P-Eco*[®]. _____

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

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du sous-superficiaire, le superficiaire pourrait demander le retour anticipé de tout ou partie du fond grevé du présent sous-droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. Si les travaux de construction n'ont pas débuté, aucune indemnité n'est due de part et d'autre. S'ils ont débuté, l'indemnité est calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par les superficiaires). Le sous-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 au sous-superficiaire (article 17 - retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par le superficiaire et article 18 - retour à l'échéance), cette dernière fera connaître au superficiaire avec pièces justificatives à l'appui, étape par étape, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions et de leurs parties intégrantes. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiaire. _____

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

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

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

Article 5bis - Indemnités pour radiation de servitudes de restriction de bâtir – Frais liés au concours d'urbanisme – Frais divers

La Commune de Lausanne a financé la part de la Ligue pour la lecture de la Bible pour les frais d'études du quartier, qui s'élève à quatre cent vingt trois mille trois cents francs (423'300 francs) ainsi que pour les indemnités pour radiation des servitudes de restriction de bâtir qui

ont été payées à Monsieur Wenker et à la Fondation Eynard-Eynard pour un montant de trois cent cinq mille quatre cent soixante trois francs (305'463 francs).

Le sous-superficiaire a versé sur le compte de consignation de l'Etude du notaire soussigné (Association des Notaires Vaudois) auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne, la somme de nonante huit mille neuf cent cinquante six francs (98'956 francs), soit quarante et un mille sept cent quarante francs (41'740 francs) pour les frais d'étude et cinquante sept mille deux cent seize (57'216 francs) pour la levée de la servitude), représentant sa part sur les frais susmentionnés avancés par la Commune de Lausanne. Tous les droits qui y sont liés sont ainsi cédés par la Commune de Lausanne au sous-superficiaire.

Le montant dû à la Commune de Lausanne sera viré par le notaire soussigné sur le compte de la Commune de Lausanne numéro ouvert auprès de la Banque Cantonale Vaudoise CCP 10-725-4 / CB 767 / IBAN CH47 0076 7000 U027 2020 0 / SWIFT : BCVLCH2LXXX. Un intérêt de retard calculé sur la base du taux hypothécaire de référence + 0.5 % de marge est dû par le sous-superficiaire à la Commune de Lausanne.

Article 6 – Montant de la redevance de superficie

Taux

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

Valeur du terrain

Le prix de ce dernier est défini sur la base d'un montant de 650 francs (six cent cinquante francs) le mètre carré constructible pour un coefficient d'utilisation du sol de 1,2, soit pour 5'085 m² (cinq mille huitante cinq), soit 3'305'250 francs (trois millions trois cent cinq mille deux cent cinquante). Le prix final sera adapté proportionnellement au coefficient d'utilisation du sol des constructions réalisées, selon le permis de construire qui sera délivré. Toutefois, la redevance ne sera en aucun cas inférieure à celle qui serait payée pour un coefficient de 1,0.

Le coefficient d'utilisation du sol calculé pour le dossier de demande d'autorisation de construire est de 1.3448. Le prix du terrain est donc de 728 francs/m² et la valeur de celui-ci ainsi fixée à 3'701'880 francs (*montant et texte à adapter si signature DDP après délivrance permis*).

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

Exigibilité de la rente

Dès le 1^{er} janvier 2013, une redevance annuelle de 37'202 francs (trente sept mille deux cent deux francs) est due pour l'entier de la surface du sous-droit de superficie, représentant le 22,511 % de la redevance totale calculée sur l'entier de la surface du sous-droit de superficie, avec un prix de 650 francs (six cent cinquante francs) le mètre carré, correspondant à une densité de 1,2. Cette redevance sera versée d'avance par semestre civil pour les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année et sera adaptée systématiquement dès le douzième mois après l'obtention des permis de construire, tous délais de recours échus, conformément aux indications figurant dans les paragraphes « Taux » et « Valeur du terrain » ci-dessus, soit 5 % de 3'701'880 francs = 185'094 francs. L'adaptation se fera par étape, en tenant compte de la délivrance des permis de construire, la perception de 22,511 % de la redevance étant adaptée au prorata des surfaces concernées.

Le sous-droit de superficie n'ayant pas été immatriculé au Registre foncier le 1^{er} janvier 2013, le sous-superficiaire remboursera intégralement les avances de redevance payées par le superficiaire dès le 1^{er} janvier 2013 dès signature du présent acte.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit 555'282 francs (cinq cent cinquante cinq mille deux cent huitante deux). En cas d'augmentation de la redevance, le superficiaire pourra exiger du sous-superficiaire qu'il consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

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

Indexation

Ladite redevance pourra être ajustée : _____

a) tous les cinq ans, tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder, si la hausse ou la baisse accuse une différence d'au moins 10 points. L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui existant à la date du début de la redevance, soit au 1^{er} janvier 2013 ; _____

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

L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui existant à la date d'exigibilité de la redevance soit au 01.01.2013. _____

Article 7 Entrée en possession

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

La parcelle objet du droit de superficie sera mise à disposition dans son état actuel, bien connu du sous-superficiaire.

B. Responsabilité du sous-superficiaire

Article 8 Exclusion de la responsabilité du superficiaire

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

Il répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 679 du Code civil suisse. _____

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

Le sous-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 le superficiaire. _____

Article 9 Garantie

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

Article 10 Sites pollués

Le superficiaire déclare qu'à ce jour il n'a pas connaissance de l'existence de sites pollués par des déchets, ni au sujet des bâtiments ni au sujet de la parcelle objet du DDP qui ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux pollués, après consultation du site internet du service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud.

En cas de pollution de la parcelle grevée, le sous-superficiaire s'engage à relever le superficiaire de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de ce dernier en vertu de l'article 32 b bis de la loi fédérale sur la protection de l'environnement.

C. Obligation du sous-superficiaire

Article 11 - Obligations du sous-superficiaire

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

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

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

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

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

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

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

g) exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assumer en vertu du présent contrat ; _____

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

i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le sous-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 sous-droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ; _____

k) soumettre à l'approbation préalable du superficiaire, conformément à l'article quinze (15) ci-après, toute cession totale ou partielle du sous-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 du superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du sous-droit de superficie ; _____

l) au regard de ce qui précède, le sous-superficiaire s'engage à signer des baux conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, en harmonie avec le sous-droit de superficie et les règles de droit public et dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du sous-droit de superficie ; _____

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

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

o) ne pas constituer, sur son sous-droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de troisième degré, sauf accord du superficiaire ; _____

p) accepter un contrôle des loyers par le superficiaire durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. Aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal, ils ne sont pas soumis au contrôle du superficiaire. Le sous-superficiaire fournira au superficiaire l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ;

q) Le superficiant a autorisé le superficiaire à constituer sur son propre droit un ou plusieurs droits de superficie. Le sous-superficiaire s'engage à reprendre tous les droits et obligations mentionnés dans l'acte constitutif précité dont il déclare avoir parfaite connaissance ;

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

Logements subventionnés	167 francs/m ² net.an, subventions déduites et rente DDP incluse ;
Logements marché libre :	250 francs/m ² net.an, rente DDP incluse ;
Locaux d'activité :	265 francs/m ² net.an, rente DDP incluse.
Places de parc intérieures :	200 francs par place et par mois ;
Places de parc deux-roues :	15 francs par place et par mois ;

Ces conditions de mises en location et en vente 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 soumission, à la hausse comme à la baisse et après validation par la Ville de Lausanne. Dans tous les cas, les éventuelles élévations de loyer et/ou de prix de vente seront plafonnées à 5 % des montants définis ci-dessus.

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 du superficiaire :

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

D. Droit de contrôle du superficiaire

Article 13 Visite des lieux

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

Article 14 - Consultation des documents du sous-superficiaire

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

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit

Le sous-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 sous-superficiaire à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société sous-superficiaire ne soit modifiée.

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

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

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;
- c) s'il n'offre pas pour le superficiaire un intérêt équivalent à celui que représente le sous-superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de le sous-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 le superficiaire n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le sous-superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt (23) du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

L'acte de cession ou de transfert du sous-droit de superficie sera soumis au superficiaire avant que les contractants le signent. _____

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 du sous-superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. _____

Article 17 - Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations par le sous-superficiaire

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

Si le superficiaire exerce ce droit, il devra verser au sous-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 le superficiaire au sens de l'article cinq (5), à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : _____

- de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité ; _____
- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1½ %) 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 le superficiaire. _____

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

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

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

La résiliation du droit de superficie de premier degré entraîne de facto celle du sous-droit de superficie. _____

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

Article 18 - Retour des constructions à l'échéance du droit

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

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

- si c'est le superficiaire qui renonce à la prolongation ou au renouvellement du droit, l'indemnité correspondra à la valeur des bâtiments à dire d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance, amortissements de vétusté et d'obsolescence déduits ;
- si c'est le sous-superficiaire qui renonce à la prolongation ou au renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de 50 % (cinquante pour cent).

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

III. DIVERS

Article 19 - Servitudes à constituer

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

Le sous-superficiaire devra requérir l'accord du superficiaire en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire.

Article 20 – Autorisation à bien-plaire

Néant.

Article 21 - Publicité

Le superficiaire conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Il tiendra toutefois compte des intérêts légitimes du sous-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 du sous-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. Le superficiaire et le sous-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), 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 26 bis - Consentement du superficiel

Par déclaration du _____ 2013, signée, légalisée et ci-annexée, l'association Ligue pour la Lecture de la Bible, à Lausanne, superficiel, a consenti à la constitution d'un sous-droit de superficie en faveur de SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, grevant la parcelle n° 20'595, aux conditions ci-dessus. _____

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

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

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

En outre, les représentants de **SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA** certifient que ladite société n'agit pas à titre fiduciaire. Sur la base des documents qui lui ont été fournis, le notaire soussigné est en mesure de certifier à propos de la société anonyme **SILL Société Immobilière Lausannoise pour le logement SA** que des personnes de nationalité suisse ou au bénéfice d'une autorisation d'établissement type « C » ou d'une autorisation de séjour type « B CE/AELE », domiciliées en Suisse : _____

- détiennent la totalité du capital-actions de la société, déterminant la totalité des voix pouvant être exprimées à l'assemblée générale ; _____
- constituent la totalité des membres du conseil d'administration ; _____
- sont créancières des fonds remboursables pour plus de septante pour cent (70 %). _____

Ils confirment également que la société anonyme **SILL Société Immobilière Lausannoise pour le logement SA** n'est pas assujettie aux dispositions de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. _____

Article 28 – Frais - divers

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le droit de mutation, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent sous-droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge du sous-superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. _____ En vue de garantir le paiement des droits de mutation cantonal et communal, le superficiaire a versé sur le compte du notaire soussigné, pour être consignée sous la responsabilité de ce dernier, une provision de ... francs (... francs)

Article 29 - Réquisitions pour le Registre foncier

1) Constitution d'un sous-droit de superficie au 14 décembre 2110 en faveur de **SILL, Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A.**, avec immatriculation comme sous-droit distinct et permanent ; _____

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

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

DONT ACTE, _____

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

LAUSANNE, le ... deux mille treize.

18.2. *Droit distinct et permanent de superficie no 20643 (logements locatifs)*

Structure du contrat

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

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
Redevance	La redevance s'élèvera à 5 % de la valeur de la parcelle fixée dans l'acte constitutif du droit de superficie. Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation chaque 5 ans. Elle correspondra à 40.40 francs par m² loués par année.
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation de ses obligations par le superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions sous déduction de 30 % à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5 % par an.
Retour à l'échéance	
– si c'est le superficiant qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit	Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.
– si c'est le superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit	Indemnisation calculée comme ci-dessus puis réduite de cinquante pour cent (50 %). Il est précisé que l'indemnisation citée dans les deux éventualités évoquées ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque de la construction et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».
Contrôle des loyers	Les loyers seront contrôlés par le superficiant durant toute la durée du droit de superficie.

CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

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

d'une part : _____

au nom de la **COMMUNE DE LAUSANNE**, Monsieur Grégoire Junod, Conseiller municipal, qui agit en vertu de la procuration datée du ..., pièce ci-annexée, et de la décision du Conseil communal, séance du ...-et qui mentionne que Madame le Préfet a été informée de cette opération conformément à l'article 142 de la loi du 28 février 1956 sur les communes, par lettre du ... 2013, _____

ci-après nommée « le superficiant ». _____

d'autre part : _____

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

ci-après nommée « le superficiaire ». _____

Les comparants ès qualité exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

Le superficiant est propriétaire de la parcelle désignée comme il suit au Registre foncier : _____

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 7277**Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!**

Affaire registre foncier en suspens

Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne

Tenue du registre foncier Fédérale

Numéro d'immeuble 7277

Forme de registre foncier Fédérale

E-GRID

Surface 13'388 m², numérique,

Mutation 15.12.2011 007-2011/6680/0 Division de bien-fonds , de P. 7'304 : 92 m², différence due aux arrondis : - 1 m²

Autre(s) plan(s):

No plan: 93

Part de surface grevée

Désignation de la situation Chemin Riant-Pré

Couverture du sol Jardin, 11'430 m²

Forêt, 1'876 m²

Route, chemin, 82 m²

Bâtiments/Constructions

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne 14.09.2010 007-2010/4744/0 Achat

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

Aucune

Servitudes

29.04.1895 007-342272 (C) Canalisation(s) d'eau

06.04.1925 007-342275 (CD) Zone/quartier : restriction d'industries

06.04.1925 007-342275 (D) Zone/quartier : restriction d'industries

06.04.1925 007-342276 (CD) Zone/quartier : restriction de bâtir

06.04.1925 007-342277 (C) Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations

06.04.1925 007-342278 (C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations

06.04.1925 007-342278 (D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations

22.07.1929 007-342279 (C) Zone/quartier : restriction d'industries

15.02.1938 007-342290 (C) Zone/quartier : restriction d'industrie

15.02.1938 007-342290 (D) Zone/quartier : restriction d'industrie

30.08.1961 007-342368 (D) Usage Restriction d'usage

08.03.1967 007-340363 (C) Canalisation(s) d'égouts

10.08.1988 007-474842 (C) Canalisation(s) Collecteur d'égouts

Charges foncières

20.10.2010 007-2010/5470/0 (C) Zone/quartier : obligation d'équiper et de construire une passerelle, 8'902'000 francs

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)
Selon le registre foncier

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 19.06.2013 007-2013/257/0 de/du 18.01.2013 Réu. et div. de b.-fonds, ép. des droits et charges, cons. serv. pers., report de gage, c/ECA, Anlagestiftung Swiss Life, Lausanne la Commune, Crédit Agricole (Suisse) S.A., Securitas AG Schweiz.
Bewachungsgesellschaft (+ act. données).

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

Le superficiaire a l'intention de faire construire, sur une partie de la parcelle 7277 susdésignée, deux bâtiments locatifs.

A cet effet, le superficiaire sollicite du superficiant la mise à disposition d'une partie de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie.

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

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Article 1 – Constitution

Afin que les nouvelles constructions précitées ne soient pas incorporées à la parcelle 7277 susdésignée, le superficiant constitue en faveur du superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779, et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grève une surface de 3'700 m² de la parcelle 7277, entourée d'un trait tillé rouge et désignée comme suit selon plan spécial et tableau de mutation dressés le 19 novembre 2012, par le géomètre officiel Yves Deillon, documents qui seront produits au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte :

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	(20643)
Adresse(s) :	Chemin de Bérée
No plan :	93
Autre plan :	---
Surface :	3'700 m ²
Genres de nature :	Jardin

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

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

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

Article 2 – Durée

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

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire quatre (4) ans avant l'échéance, le superficiant 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, le 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, le superficiant pourra adapter les clauses du présent acte aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne la valeur du terrain et par voie de conséquence le montant de la redevance de superficie.

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

Article 3 – Immatriculation

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

Article 4 - Constructions autorisées

La superficiaire s'engage à réaliser deux bâtiments locatifs conformément à l'autorisation de construire délivrée le par la Municipalité de la Commune de Lausanne.

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

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

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du superficiaire, le superficiant 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 le superficiaire). Le 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 au superficiaire (article 17 - retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par le superficiaire et article 18 - retour à l'échéance), cette dernière fera connaître au superficiant avec pièces justificatives à l'appui, étape par étape, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions et de leurs parties intégrantes. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante.

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

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

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

Article 5bis – Frais liés au concours d'urbanisme – Frais divers

La Commune de Lausanne a financé les frais d'études du quartier, qui s'élèvent à deux cent septante quatre mille cent francs (274'100 francs). —————

Le superficiaire a versé sur le compte de consignation de l'Etude du notaire soussigné (Association des Notaires Vaudois) auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne, la somme de dix neuf mille deux cent vingt neuf francs (19'229 francs), représentant sa part sur les frais susmentionnés avancés par la Commune de Lausanne. Tous les droits qui y sont liés sont ainsi cédés par la Commune de Lausanne au superficiaire. —————

Le montant dû à la Commune de Lausanne sera viré par le notaire soussigné sur le compte de la Commune de Lausanne numéro ouvert auprès de la Banque Cantonale Vaudoise CCP 10-725-4 / CB 767 / IBAN CH47 0076 7000 U027 2020 0 / SWIFT : BCVLCH2LXXX. Un intérêt de retard calculé sur la base du taux hypothécaire de référence + 0.5 % de marge est dû par le sous-superficiaire à la Commune de Lausanne. —————

Article 6 – Montant de la redevance de superficie —————

Taux —————

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain. Le montant annuel est fixé à cent un mille francs (101'000 francs). —————

Valeur du terrain —————

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du potentiel constructible utilisé et de l'affectation de la parcelle. Elle a été fixée à deux millions vingt mille francs (2'020'000 francs). ———

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

Exigibilité de la rente —————

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

Hypothèque légale —————

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit trois cent trois mille francs (303'000 francs). En cas d'augmentation de la redevance, le superficiant pourra exiger du superficiaire qu'il consente à l'augmentation de l'hypothèque légale. —

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

Indexation —————

Ladite redevance pourra être ajustée tous les cinq ans (5 ans) en tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder. L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui existant à la date d'exigibilité de la redevance. —————

Article 7 Entrée en possession

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

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

B. Responsabilité du superficiaire**Article 8 Exclusion de la responsabilité du superficiant**

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

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

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

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

Article 9 Garantie

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

Article 10 Sites pollués

Le superficiant déclare qu'à ce jour il n'a pas connaissance de l'existence de sites pollués par des déchets au sujet de la parcelle objet du DDP qui ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux pollués, après consultation du site internet du service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud.

En cas de pollution de la parcelle grevée, le superficiaire s'engage à relever le superficiant de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de ce dernier en vertu de l'article 32 b bis de la loi fédérale sur la protection de l'environnement

C. Obligations du superficiaire**Article 11 – Obligations du superficiaire**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

o) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf autorisation du superficiel ;

p) accepter un contrôle des loyers par le superficiel durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. Aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal, ils ne sont pas soumis au contrôle de la superficiante ;

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

Logements subventionnés : 173 francs/m²net.an, subventions déduites et rente DDP incluse ;

Logements marché libre : 250 francs/m²net.an, rente DDP incluse ;

Locaux d'activité : 265 francs/m²net.an, rente DDP incluse.

Places de parc intérieures : 200 francs par place et par mois ;

Places de parc deux-roues : 15 francs par place et par mois.

Ces conditions de mises en location et en vente 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 soumission, à la hausse comme à la baisse et après validation par la Ville de Lausanne. Dans tous les cas, les éventuelles élévations de loyer et/ou de prix de vente seront plafonnées à 5 % des montants définis ci-dessus.

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 du superficiel : _____

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

D. Droit de contrôle du superficiel _____

Article 13 Visite des lieux _____

Le superficiel se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte. _____

Article 14 - Consultation des documents des superficiels _____

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

E. Cessibilité et transmissibilité du droit —————

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

Le droit de superficie est cessible et transmissible. —————

Le superficiel devra être informé, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par le superficielle ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis : —————

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ; —————
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ; —————
- c) s'il n'offre pas pour le superficiel un intérêt équivalent à celui que représente le superficielle ;
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes. —————

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

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis au superficiel avant que les contractants le signent. —————

F. Retour des constructions —————

Article 16 - Retour anticipé pour cause d'intérêt public —————

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

Article 17 - Retour anticipé pour cause de violation de leurs obligations par la superficielle —————

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

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

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

La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par le superficielle. —————

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

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

Le superficielle s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie. —————

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

Article 18 - Retour à l'échéance

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

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

L'indemnité sera déterminée de la façon suivante :

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

- si c'est le superficiaire qui renonce à la prolongation ou au renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de 50 % (cinquante pour cent).

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

III. DIVERS**Article 19 – Servitudes**

Le présent droit de superficie est intéressé aux servitudes affectant actuellement la parcelle 7277 que le superficiaire déclare bien connaître.

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

Le superficiaire devra requérir l'accord du superficiel en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire.

Article 20 – Autorisation à bien-plaire

Néant.

Article 21 – Publicité

Le superficiel conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Il 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 du superficiaire.

Article 23 – Clause d'arbitrage et for

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

Le superficiel et le 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. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile suisse s'appliquent pour le surplus.

Le for est à Lausanne.

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

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

Article 25 – Modification éventuelles de la loi

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

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

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

Article 26 – Autres dispositions

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

* * * * *

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

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

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

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

Article 28 – Frais – droits de mutation

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

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

Réquisitions pour le registre foncier

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

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

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

DONT ACTE,

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

LAUSANNE, le ... deux mille treize.—

18.3. Droit distinct et permanent de superficie no 20727 (logements en PPE)

Structure du contrat

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

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
Redevance	<p>La redevance s'élèvera à 5 % de la valeur de la parcelle fixée dans l'acte constitutif du droit de superficie. Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation chaque 5 ans.</p> <p>Elle correspondra à 40.70 francs par m² vendus par année en redevance périodique ainsi que d'un montant de 1'400'000 francs en tant que redevance unique ce qui représente 559.30 francs par m² vendus.</p>
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation de ses obligations par le superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions sous déduction de 30 % à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5 % par an.
Retour à l'échéance	
– si c'est le superficiant qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit :	Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.
– si c'est le superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit.	Indemnisation calculée comme ci-dessus puis réduite de cinquante pour cent (50 %).

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

Contrôle des loyers	Les loyers seront contrôlés par le superficiant durant toute la durée du droit de superficie (en cas de location d'un lot).
Droit de préemption qualifié	Un droit de préemption qualifié est inscrit sur chaque lot de PPE pour une durée de 10 ans en faveur de la Commune de Lausanne.

CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

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

d'une part : _____

au nom de la **COMMUNE DE LAUSANNE**, Monsieur Grégoire Junod Conseiller municipal, qui agit en vertu de la procuration datée du ..., pièce ci-annexée, et de la décision du Conseil communal, séance du ...

et qui mentionne que Madame la préfète a été informée de cette opération conformément à l'article 142 de la loi du 28 février 1956 sur les communes, par lettre du ... 2013, _____
ci-après nommée « le superficiant ». _____

d'autre part : _____

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

Les comparants ès qualité exposent préalablement ce qui suit : _____

———— I. EXPOSE PREALABLE ————

Le superficiant est propriétaire de la parcelle désignée comme il suit au Registre foncier : ———

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 7277

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Affaire registre foncier en suspens

Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne

Tenue du registre foncier Fédérale

Numéro d'immeuble 7277

Forme de registre foncier Fédérale

E-GRID

Surface 13'388 m², numérique,

Mutation 15.12.2011 007-2011/6680/0 Division de bien-fonds , de P. 7304 : 92 m², différence due aux

arrondis : - 1 m²

Autre(s) plan(s):

No plan: 93

Part de surface grevée

Désignation de la situation Chemin Riant-Pré

Couverture du sol Jardin, 11'430 m²

Forêt, 1'876 m²

Route, chemin, 82 m²

Bâtiments/Constructions

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne 14.09.2010 007-2010/4744/0 Achat

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

Aucune

Servitudes

29.04.1895 007-342272 (C) Canalisation(s) d'eau

06.04.1925 007-342275 (CD) Zone/quartier : restriction d'industries
 06.04.1925 007-342275 (D) Zone/quartier : restriction d'industries
 06.04.1925 007-342276 (CD) Zone/quartier : restriction de bâtir
 06.04.1925 007-342277 (C) Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations
 06.04.1925 007-342278 (C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations
 06.04.1925 007-342278 (D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations
 22.07.1929 007-342279 (C) Zone/quartier : restriction d'industries
 15.02.1938 007-342290 (C) Zone/quartier : restriction d'industrie
 15.02.1938 007-342290 (D) Zone/quartier : restriction d'industrie
 30.08.1961 007-342368 (D) Usage Restriction d'usage
 08.03.1967 007-340363 (C) Canalisations(s) d'égouts
 10.08.1988 007-474842 (C) Canalisations(s) Collecteur d'égouts

Charges foncières

20.10.2010 007-2010/5470/0 (C) Zone/quartier : obligation d'équiper et de construire une passerelle, 8'902'000 francs

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 19.06.2013 007-2013/257/0 de/du 18.01.2013 Réu. et div. de b.-fonds, ép. des droits et charges, cons. serv. pers., report de gage, c/ECA, Anlagestiftung Swiss Life, Lausanne la Commune, Crédit Agricole (Suisse) S.A., Securitas AG Schweiz. Bewachungsgesellschaft (+ act. données).

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

Le superficiaire a l'intention de faire construire, sur une partie de la parcelle 7277 susdésignée, deux bâtiments en PPE.

A cet effet, le superficiaire sollicite du superficiant la mise à disposition d'une partie de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie.

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

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Article 1 – Constitution

Afin que les nouvelles constructions précitées ne soient pas incorporées à la parcelle 7277 susdésignée, le superficiant constitue en faveur du superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779, et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grève une surface de 1'817 m² de la parcelle 7277, entourée d'un trait tillé rouge et désignée comme suit selon plan spécial et tableau de mutation dressés le 19 novembre 2012, par le géomètre officiel Yves Deillon, documents qui seront produits au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte :

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	(20727)
Adresse(s) :	Chemin de Bérée
No plan :	93
Autre plan :	---
Surface :	1'817 m ²
Genres de nature :	Jardin

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

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

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

Article 2 – Durée

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

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire quatre (4) ans avant l'échéance, le superficiant 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, le 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, le superficiant pourra adapter les clauses du présent acte aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne la valeur du terrain et par voie de conséquence le montant de la redevance de superficie.

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

Article 3 – Immatriculation

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

Article 4 - Constructions autorisées

La superficiaire s'engage à réaliser deux bâtiments locatifs conformément à l'autorisation de construire délivrée le par la Municipalité de la Commune de Lausanne.

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

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

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du superficiaire, le superficiant 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 le superficiaire). Le superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet.

Les droits de 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 au superficiaire (article 17 - retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par le superficiaire et article 18 - retour à l'échéance), cette dernière fera connaître au superficiant avec pièces justificatives à l'appui, étape par étape, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions et de leurs parties intégrantes. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante.

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

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

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

Article 5bis – Frais liés au concours d'urbanisme – Frais divers

La Commune de Lausanne a financé les frais d'études du quartier, qui s'élèvent à deux cent septante quatre mille cent francs (274'100 francs).

Le superficiaire a versé sur le compte de consignation de l'Etude du notaire soussigné (Association des Notaires Vaudois) auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne, la somme de trente deux mille trois cent soixante cinq francs (32'365 francs), représentant sa part sur les frais susmentionnés avancés par la Commune de Lausanne. Tous les droits qui y sont liés sont ainsi cédés par la Commune de Lausanne au superficiaire.

Le montant dû à la Commune de Lausanne sera viré par le notaire soussigné sur le compte de la Commune de Lausanne numéro ouvert auprès de la Banque Cantonale Vaudoise CCP 10-725-4 / CB 767 / IBAN CH47 0076 7000 U027 2020 0 / SWIFT : BCVLCH2LXXX. Un intérêt de retard calculé sur la base du taux hypothécaire de référence + 0.5 % de marge est dû par le sous-superficiaire à la Commune de Lausanne.

Article 6 – Montant de la redevance de superficie

Taux

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) sur le 60 % de la valeur du terrain. Le montant annuel est fixé à cent deux mille francs (102'000 francs). La rente correspondant au 40 % de la valeur du terrain est payée sous la forme d'une redevance unique de un million quatre cent mille. (1'400'000 francs).

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du potentiel constructible utilisé et de l'affectation de la parcelle. Elle a été fixée à trois millions quatre cent mille francs (3'400'000 francs).

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

Exigibilité de la rente

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

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit trois cent six mille (306'000 francs). En cas d'augmentation de la redevance, le superficiaire pourra exiger du superficiaire qu'il consente à l'augmentation de l'hypothèque légale. —

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

Indexation

Ladite redevance pourra être ajustée tous les cinq ans (5 ans) en tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder. L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui existant à la date d'exigibilité de la redevance. —

Article 7 Entrée en possession

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

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

B. Responsabilité du superficiaire

Article 8 Exclusion de la responsabilité du superficiaire

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

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

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

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

Article 9 Garantie

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

Article 10 Sites pollués

Le superficiaire déclare qu'à ce jour il n'a pas connaissance de l'existence de sites pollués par des déchets au sujet de la parcelle objet du DDP qui ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux pollués, après consultation du site internet du service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud.

En cas de pollution de la parcelle grevée, le superficiaire s'engage à relever le superficiaire de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de ce dernier en vertu de l'article 32 b bis de la loi fédérale sur la protection de l'environnement

C. Obligations du superficiaire

Article 11 – Obligations du superficiaire

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

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

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

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

d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objets du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ; _____

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

o) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf autorisation du superficiant ;

p) accepter un contrôle des loyers par le superficiant durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. Aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal, ils ne sont pas soumis au contrôle de la superficiante ;

q) Un droit de préemption qualifié en faveur de la Commune de Lausanne, d'une durée de dix ans, sera annoté sur chaque part de propriété par étages, aussitôt les actes de transferts immobiliers instrumentés. Ce droit de préemption sera cessible. Sa valeur sera calculée comme suit : prix d'achat de la part de propriété par étages, majoré de tous les frais d'achat et des impenses à plus-value sur présentation des pièces justificatives, montants indexés selon l'indice suisse des prix à la consommation.

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 du superficiant : _____

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ; _____

- Modification du projet de construction ; _____
- Extension des bâtiments et installations. _____

D. Droit de contrôle du superficiant _____

Article 13 Visite des lieux _____

Le superficiant se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte. _____

Article 14 - Consultation des documents des superficiaires _____

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

E. Cessibilité et transmissibilité du droit _____

Article 15 - Cession et transfert économique du droit _____

Le droit de superficie est cessible et transmissible. _____

Le superficiant devra être informé, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par le superficiaire ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis : _____

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ; _____
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ; _____
- c) s'il n'offre pas pour le superficiant un intérêt équivalent à celui que représente le 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 le superficiant n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt quatre (23) du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. _____

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis au superficiant avant que les contractants le signent. _____

F. Retour des constructions _____

Article 16 - Retour anticipé pour cause d'intérêt public _____

Si une ou plusieurs constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation du 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 de leurs obligations par 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 à l'article onze (11), le superficiant pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf, lettre f, du Code civil suisse. _____

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

- de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité ; _____
- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1.5 %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité. _____

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

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

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

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

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

Article 18 - Retour à l'échéance

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

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

L'indemnité sera déterminée de la façon suivante :

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

- si c'est le superficiaire qui renonce à la prolongation ou au renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de 50 % (cinquante pour cent).

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

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes

Le présent droit de superficie est intéressé aux servitudes affectant actuellement la parcelle 7277 que le superficiaire déclare bien connaître.

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

Le superficiaire devra requérir l'accord du superficiant en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire.

Article 20 – Autorisation à bien-plaire

Néant.

Article 21 – Publicité

Le superficiant conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Il 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 du superficiaire.

Article 23 – Clause d'arbitrage et for

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

Le superficiant et le 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. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile suisse s'appliquent pour le surplus.

Le for est à Lausanne.

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

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

Article 25 – Modification éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 26 – Autres dispositions

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

* * * * *

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

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

- détiennent la totalité du capital-actions ;

- sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70 % ;

- constituent la totalité du Conseil d'administration.

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

Article 28 – Frais – droits de mutation

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

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

Réquisitions pour le registre foncier

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

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

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

DONT ACTE, _____

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

LAUSANNE, le ... deux mille treize.

19. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2013/37 de la Municipalité, du 15 août 2013 ;

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

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

décide :

1. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 20596, grevant 5'085 m² de la parcelle n° 20546 ainsi que deux droits distincts et permanents de superficie n° 20643 et n° 20727, grevant respectivement 3'700 et 1'817 m² de la parcelle n° 7277, en faveur de la Société Immobilière lausannoise pour le logement SA (SILL), pour la construction de huit bâtiments comprenant au total 131 logements, deux zones d'activité et un parking souterrain de 93 places, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. d'autoriser la SILL à constituer sur le DDP n° 20727 une propriété par étage de deux bâtiments totalisant 32 lots destinés à la vente ;
3. de porter en recettes d'investissement du compte d'attente 4400.581.418 (Service d'architecture) le remboursement par la SILL des frais de concours, d'études et frais divers de 41'740 francs, 19'229 francs et 32'365 francs, selon art. 5bis des contrats de droit de superficie cités au chiffre 1 ci-dessus ;
4. de porter en augmentation du crédit d'acquisitions d'immeubles pour la législature 2011-2016 le remboursement par la SILL de l'indemnité payée pour la radiation des servitudes de restriction à bâtir de 57'216 francs, selon art. 5 bis du contrat de droit de superficie n° 20596 ;
5. d'autoriser la Municipalité à accorder à la Société immobilière lausannoise pour le logement SA (SILL) les appuis financiers prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 47 logements subventionnés sis au Chemin de Bérée, sur les parcelles n° 20546 et 7277 ;
6. d'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2016, à la rubrique 3306.365 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la Direction du logement et de la sécurité publique, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à 124'464 francs, ceci en application des dispositions prévues au point 5 ;

-
7. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30 % du montant de l'hypothèque de l'opération de la SILL (hors terrain et PPE), soit au maximum un montant de 9'014'745 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Christian Zutter

Annexes : - plan de situation et assiette du DDP
- plans types du projet