



Plaines-du-Loup – premier plan partiel d'affectation – pièce urbaine D

Projet de construction de cinq immeubles conformes au concept de société à 2000 watts et de réalisation des aménagements extérieurs

Constitution de droits distincts et permanents de superficie grevant la parcelle n° 20'827 en faveur de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL), de la copropriété regroupant les fondations de l'Orme et Bois-Gentil, de la coopérative C-Arts-Ouches et de la coopérative Ecopolis

Octroi de cautionnements solidaires en faveur de la coopérative Ecopolis et la coopérative C-Arts-Ouches

Préavis N° 2021 / 20

Lausanne, le 15 avril 2021

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

Ce préavis porte sur cinq projets de réalisation de la pièce urbaine D (PU D) du premier plan partiel d'affectation (PPA 1) des Plaines-du-Loup.

Au terme d'un appel d'offres à investisseurs pour le PPA 1, ceux qui ont été retenus se sont regroupés par pièce urbaine (PU) et se sont constitués en société simple afin d'assurer un développement coordonné et cohérent à l'ensemble de la PU.

La société simple de la PU D est composée de :

- une société de la Ville : la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. (SILL) ;
- deux sociétés d'utilité publique : la fondation Bois-Gentil et la fondation de l'Orme ;
- deux coopératives d'habitants : C-Arts-Ouches et Ecopolis ;
- la Ville de Lausanne pour la construction de l'école avec sa double salle de gymnastique.

Tous les nouveaux bâtiments répondent aux exigences énergétiques de la société à 2000 watts en intégrant 50% des surfaces dédiées aux logements et 50% aux activités y compris l'école. La mixité sociale est assurée par des logements de toutes les catégories allant des logements subventionnés à la PPE.

Les demandes de permis de construire de ces cinq lots en droit distinct et permanent de superficie (DDP) ont été déposées entre décembre 2019 et octobre 2020.

Le présent préavis demande au Conseil Communal l'octroi de cinq DDP, du budget de fonctionnement nécessaire aux logements subventionnés, ainsi que de cautionnements solidaires pour les projets de logements régulés.

2. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer cinq DDP aux deux lots de la SILL (logements locatifs subventionnés et en propriété par étage (PPE)), aux fondations Bois-Gentil et de l'Orme regroupés dans un même DDP et aux coopératives C-Arts-Ouches et Ecopolis, grevant environ 7'287 m² de la parcelle n° 20'827, afin de permettre la réalisation de cinq bâtiments comprenant 33 logements subventionnés, 62 logements à loyers régulés, 34 logements en PPE, des locaux communs, deux établissements médico-sociaux (EMS) de 60 lits chacun, et 1'180 m² d'autres activités.

De plus, Municipalité sollicite l'autorisation d'octroyer des cautionnements solidaires aux coopératives Ecopolis et C-Arts-Ouches pour leurs opérations de logements à loyers régulés. Le cautionnement communal sera porté à un montant global maximal de CHF 7'714'000.-, représentant 32% du montant de l'hypothèque de ces opérations de logements à loyers régulés (hors terrain).

3. Table des matières

1.	Résumé	1
2.	Objet du préavis	2
3.	Table des matières.....	2
4.	Préambule	3
5.	L'écoquartier des Plaines-du-Loup – rappel des objectifs communaux	5
5.1	Les objectifs du Plan Directeur Localisé	5
5.2	Mixité sociale et fonctionnelle.....	6
5.3	Mobilité	6
5.4	Politique du logement.....	6
5.5	Aménagements urbanistiques et paysagers	7
6.	Pièce urbaine D (PU D).....	7
6.1	Situation.....	7
6.2	Mandats d'étude parallèles	8
6.3	Concept d'ensemble.....	8
6.4	Parcelle n°20827	8
7.	Caractéristiques des projets.....	9
7.1	DDP 21025 et 21028 – Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL) ..	9
7.2	DDP 21026 – Société coopérative d'habitation Ecopolis	10
7.3	DDP 21027 – Les EMS de la fondation Bois-Gentil et la fondation de l'Orme	11
7.4	DDP 21029 – Société coopérative d'habitation C-Arts-Ouches.....	13
7.5	Stationnement	14
8.	Cohérence avec les objectifs de mixité.....	14
8.1	Mixité des investisseurs	14
8.2	Mixité fonctionnelle	14
8.3	Mixité sociale	14
9.	Cohérence avec les objectifs de durabilité	15
9.1	Bilan société à 2000 watts.....	15
9.2	Production d'énergie et contracting énergétique.....	16
9.3	Evaluation de la durabilité	16
9.4	Suivi des consommations d'énergie et optimisation des installations.....	16
9.5	Mesures de protection contre le bruit généré par la route des Plaines-du-Loup	16
10.	Coûts et conditions de commercialisation.....	17
10.1	Coûts des opérations	17

10.2	Valorisations foncières	17
10.3	Conditions de commercialisation	18
10.4	Demandes de subventionnement	19
10.5	Demandes de cautionnement	20
11.	Planning prévisionnel	20
12.	Comité de pilotage en phase de réalisation	20
13.	Conditions particulières	21
13.1	Lutte contre le travail clandestin et limitation de la sous-traitance	21
13.2	Clause de sortie	21
14.	Impact sur le développement durable, l'accessibilité des personnes en situation de handicap et autres politiques publiques	21
15.	Aspects financiers	22
15.1	Incidences sur le budget d'investissement	22
15.2	Incidences sur le budget de fonctionnement	22
16.	Droits distincts et permanents de superficie	23
16.1	DDP 21025 – Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL) – lot en propriété par étage	23
16.2	DDP 21026 – Société coopérative de construction et d'habitation Ecopolis	37
16.3	DDP 21027 – EMS de la Fondation de l'Orme et de la Fondation Bois-Gentil	51
16.4	DDP 21028 – Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL) – Logements subventionnés	64
16.5	DDP 21029 – Société coopérative d'habitation C-Arts-Ouches et Association de l'Ecole des Jordils	77
16.6	Constitution des servitudes	91
17.	Inventaire des droits distincts et permanents de superficie octroyés par la Commune de Lausanne	92
18.	Conclusions	92

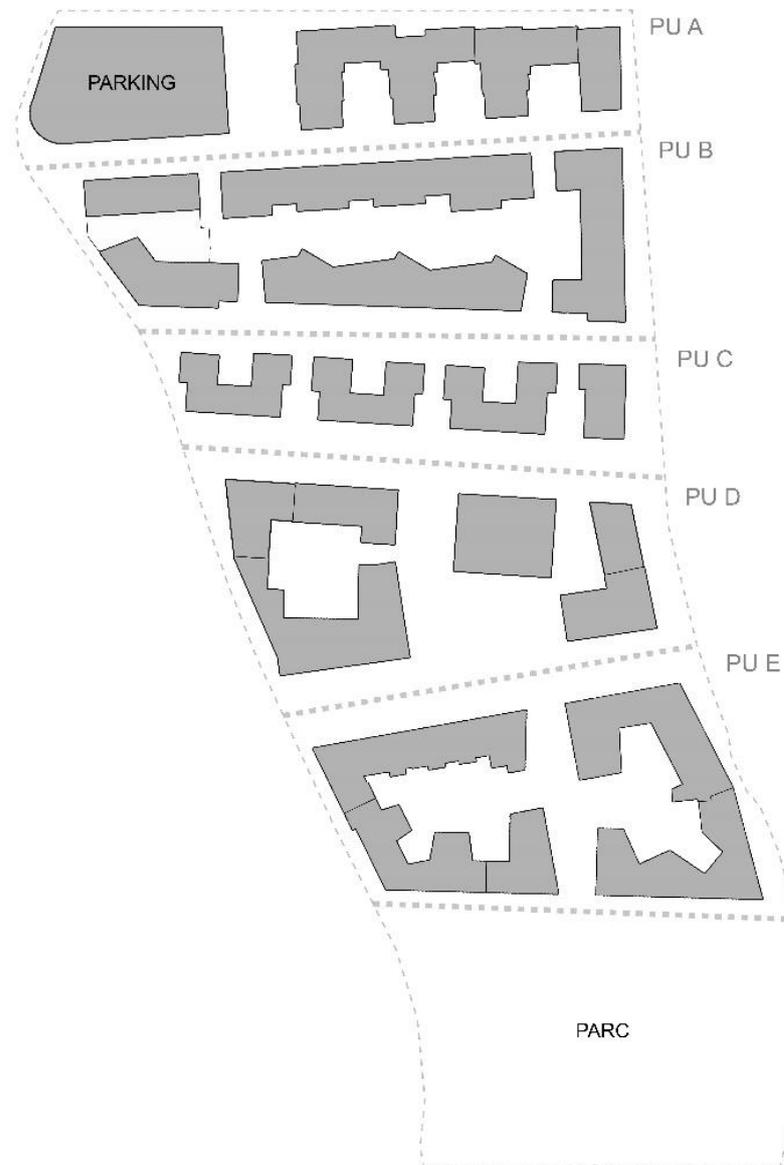
4. Préambule

Ce préavis s'inscrit dans la phase de réalisation des projets privés du premier plan partiel d'affectation des Plaines-du-Loup, initiée par le rapport-préavis N° 2014/50¹. Les investisseurs de cette première étape du quartier ont été sélectionnés sur la base d'un appel d'offres lancé en octobre 2015. La répartition des investisseurs retenus au sein des différentes PU s'est faite avec l'objectif de garantir les mixités sociale et fonctionnelle ainsi que la diversité des types d'investisseurs (investisseur traditionnel, société d'utilité publique, coopérative d'habitants, société et fondation propriétés de la Ville de Lausanne) dans chaque pièce.

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

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

¹ Rapport-préavis N° 2014/50 du 11 septembre 2014 « Métamorphose – Critères et modalités d'attribution des parcelles de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, mesures visant à soutenir le logement d'utilité publique et les coopératives d'habitants – Réponse au postulat de M. Charles-Denis Perrin et consorts : "Etablissement d'un règlement pour l'attribution des droits de superficie dans le cadre du projet Métamorphose" ».



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

Tableau 1 : Groupes d'investisseurs par PU

Les groupements d'investisseurs par PU ont été désignés selon la méthode décrite plus haut. Des concours d'architecture ou mandats d'étude parallèles ont permis ensuite de définir la localisation de chaque investisseur au sein de la PU. Les six DDP de la PU E ont été octroyés via le préavis N° 2019/36² et les 11 DDP des PU A, B et C et du parking par le préavis N° 2020/18³.

Le présent préavis porte sur les cinq projets de DDP de cette PU, le crédit d'ouvrage de l'école et la double salle de gymnastique, également présentes sur cette PU, a été sollicité via le préavis N° 2020/53⁴.

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

5.1 Les objectifs du Plan Directeur Localisé

Par l'adoption du Plan Directeur Localisé (PDL) des Plaines-du-Loup en 2014⁵, le Conseil Communal a validé les quatre objectifs majeurs du futur écoquartier :

Créer un morceau de ville dense, tout en développant une réelle réflexion sur la gestion du sol.

Rechercher une mixité fonctionnelle et sociale, afin de faciliter une réduction de la demande en déplacements, tout en limitant une spécialisation du secteur. La volonté de la Municipalité est de déployer une politique du logement se traduisant par une offre diversifiée et de construire des équipements scolaires, socioculturels et sportifs qui répondent aux besoins de l'ensemble des générations.

Constituer une continuité urbaine. L'actuelle vocation monofonctionnelle de ce vaste territoire sépare le quartier des Bossons de ceux du Bois-Gentil et de la Pontaise. La construction du nouveau quartier doit tisser des liens entre le tissu existant et offrir de nouveaux espaces de vie en commun.

Réaliser un quartier exemplaire du point de vue environnemental et énergétique. La Municipalité souhaite que le quartier des Plaines-du-Loup puisse devenir une référence dans la thématique des écoquartiers et de l'intégration des réseaux écologiques en milieu bâti. S'agissant des aspects énergétiques, elle s'est donné pour objectif la réalisation d'un quartier durable, compatible avec la société à 2000 watts.

² Préavis N° 2019/36 du 12 septembre 2019 « Plaines-du-Loup – premier plan partiel d'affectation – pièce urbaine E – Projet de construction de cinq immeubles conformes au concept de société à 2'000 watts et de réalisation des aménagements extérieurs communs à la pièce urbaine – Constitution de droits distincts et permanents de superficie grevant la parcelle n° 20'828 en faveur de Logement Idéal – Société Coopérative, Jaguar Real Estate S.A., CIEPP – Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle, SCCH Le Bled et Coopérative d'habitation La Meute – Octroi de cautionnements solidaires en faveur de Logement idéal SC, de la Coopérative d'habitation La Meute et de la SCCH Le Bled – Bascule d'un crédit d'étude N° 2016/66 : "Métamorphose. Plaines-du-Loup périmètre du plan partiel d'affectation 1 - objets publics. Demande de crédit pour l'organisation d'un concours d'architecture et les études nécessaires (...)" dans un crédit d'ouvrage N° 2018/01 "Projet Métamorphose – Plaines-du-Loup, périmètre PPA 1 – équipement parcelles, phase préliminaire – Métamorphose – études générales et travaux préparatoires – Demande crédit d'ouvrage et crédit d'étude (...)" ».

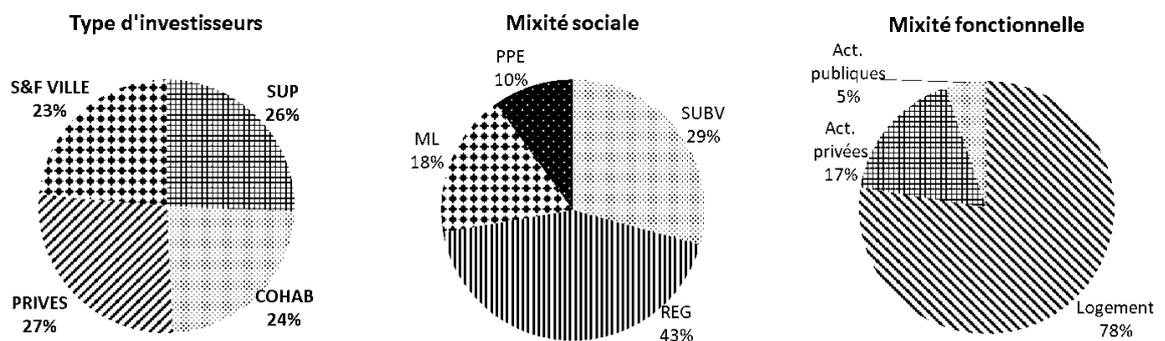
³ Préavis N° 2020/18 du 28 mai 2020 « Plaines-du-Loup – premier plan partiel d'affectation – pièces urbaines A, B et C – Projet de construction de onze immeubles conformes au concept de société à 2000 watts, d'un parking centralisé et de réalisation des aménagements extérieurs communs – Constitution de droits distincts et permanents de superficie grevant la parcelle n° 20'824 en faveur de la Société simple du parking centralisé – PPA 1, la Coopérative Cité Derrière, Swiss Life AG et la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL) – Constitution de droits distincts et permanents de superficie grevant la parcelle n° 20'825 en faveur de Retraites Populaires, Swiss Life AG, la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) et la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL) – Constitution de droits distincts et permanents de superficie grevant la parcelle n° 20'826 en faveur de la Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL), la Société Coopérative d'habitation Lausanne (SCHL) et la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL) – Octroi de cautionnements solidaires en faveur de la Coopérative Cité Derrière, de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL), de la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) et de la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL) – Octroi d'un prêt chirographaire en faveur de la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL) – Octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 214'000.- pour l'acquisition du mobilier du CVE et de l'APEMS ».

⁴ Préavis N° 2020/53 du 10 décembre 2020 « Construction d'une école primaire, comprenant 16 classes, des salles spéciales et de dégagement, une antenne administrative, une bibliothèque, un groupe santé et une salle de gymnastique double, dans le futur écoquartier des Plaines-du-Loup (PPA 1 – Pièce urbaine D) – Demande de crédit d'ouvrage ».

⁵ Préavis N° 2013/61 du 5 décembre 2013 : « Projet Métamorphose – Adoption du plan directeur localisé des Plaines-du-Loup ».

5.2 Mixité sociale et fonctionnelle

Les trois premiers objectifs sont atteints via le règlement du PPA 1 des Plaines-du-Loup ainsi que par la constitution des groupes d'investisseurs et leurs programmes respectifs par PU. Cette première étape du quartier sera ainsi composée d'un ensemble de 21 lots, répartissant équitablement 142'600 m² à 149'400 m² (bonus énergétique de 5% du CUS compris) de droits à bâtir entre sociétés d'utilité publique (SUP), société et fondations de la Ville (S&F Ville), coopératives d'habitants (COHAB) et investisseurs privés traditionnels (PRIVES). Environ 30% des surfaces de logement seront à loyer modérés LLM (subventionnés), 40% à loyer régulé ou à loyer abordable (LLA) et 30% en marché libre, assurant ainsi une mixité sociale au sein du quartier. Par ailleurs, environ 20% des droits à bâtir sont réservés à des surfaces d'activité. Chacune des cinq pièces urbaines du PPA 1 des Plaines-du-Loup décline ces caractéristiques de mixité.



Répartition des droits à bâtir du PPA 1 (m²) selon le type d'investisseurs, de type de logements et d'affectation.

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

5.3 Mobilité

Le concept de mobilité du quartier a été validé par le Conseil Communal en 2016⁶. L'accessibilité multimodale au quartier est garantie :

- en transports publics par les lignes de bus n^{os} 1 et 21 et à terme, par le métro m3 ;
- les déplacements en modes doux à l'intérieur du quartier sont assurés par l'exploitation en zone piétonne des rues transversales est-ouest et des ruelles nord-sud ainsi que par la réalisation de nombreuses aires de stationnement vélos réparties dans le quartier ;
- en transport individuel motorisé par la réalisation du parking silo situé à l'extrémité nord du quartier, avec une entrée par l'avenue du Grey et une sortie par le chemin des Bossons ;
- ces mesures permettent de réduire l'empreinte de la voiture individuelle dans le quartier et dans les habitudes des futur·e·s habitant·e·s.

5.4 Politique du logement

La transition énergétique, la variété des modèles familiaux et l'évolution des modes de vie nécessitent de chercher de nouvelles formes de logement. La Ville œuvre pour un développement équilibré qui concilie une densification mesurée et viable d'une part et la production de logements de qualité accessibles à tous permettant d'agir contre la pénurie de logements. Elle agit notamment pour innover écologiquement et propose un parc de logements diversifié offrant une variété de logements, en terme de taille, de statut d'occupation, de forme d'habitat (coopératives, innovations pour familles, étudiant·e·s

⁶ Préavis N° 2016/54 du 15 septembre 2016 « Métamorphose – Plan partiel d'affectation "Ecoquartier des Plaines-du-Loup – étape 1" ».

et seniors) et de modes de financement (subventionné, contrôlé, libre) tout en veillant à une répartition homogène et équilibrée sur le territoire. Elle s'attache à tendre à rendre ces logements accessibles à toutes les catégories de population, en imposant une politique volontaire et rigoureuse en termes de variété des typologies et de niveaux de loyers. La Ville favorise ainsi le développement de la mixité sociale et générationnelle. Au sein même des immeubles, le « vivre ensemble » est pensé par l'aménagement de points de rencontre et d'espaces correctement dimensionnés (paliers, entrées d'immeubles, création de salles communes, etc.).

5.5 Aménagements urbanistiques et paysagers

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

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

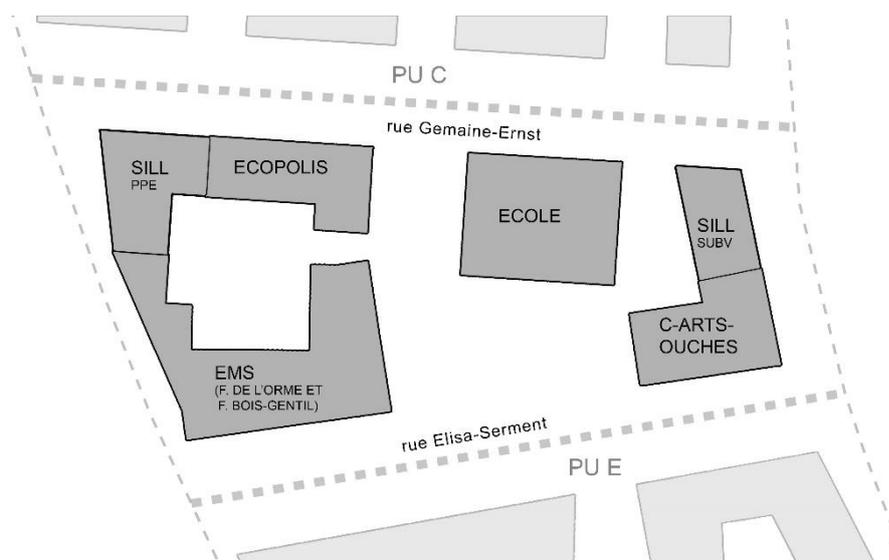
Cette convention pourra évoluer avec le temps eu égard à la durée du contrat de DDP.

6. Pièce urbaine D (PU D)

6.1 Situation

La PU D est située au centre de la première étape du quartier des Plaines-du-Loup.

La PU D occupe la parcelle n° 20'827 d'une surface totale de 16'590 m² dont 11'598 m² de surfaces de terrain déterminant (STd) inclus dans le périmètre constructible. La particularité de la PU D est la centralité qu'elle génère par la placette publique s'ouvrant sur le préau de l'école, hors du temps scolaire. Situé au cœur du quartier, cette PU présente un programme parapublic : deux EMS, l'école publique, une école spécialisée, en plus des logements et surfaces d'activités, qui viendront animer cet espace.



Plan de situation de la PU D

6.2 Mandats d'étude parallèles

En décembre 2017, la société simple de la PU D a lancé une procédure de mandat d'études parallèles (MEP) d'architectes et architectes paysagistes portant sur l'établissement du concept d'ensemble de la PU D, les aménagements extérieurs et le projet de l'école.

Trente-six dossiers de bureaux souhaitant prendre part aux MEP ont été reçus. Le collège d'expert.e.s, composé de représentant.e.s des investisseurs, membres professionnels et représentant.e.s de la Ville a retenu sept bureaux en considérant les informations transmises par les concurrents et les critères et barème d'évaluation annoncés. Le dialogue intermédiaire s'est tenu le 18 avril 2018, permettant aux bureaux de présenter leur concept. Un dialogue a ainsi été instauré et des recommandations ont été formulées.

Fin septembre 2018, le choix du collège d'experts s'est porté sur un projet répondant aux attentes de la Ville et des différents investisseurs. A l'ouest, on trouve un îlot relativement fermé jouant sur la variété des hauteurs des bâtiments pour permettre l'entrée de lumière. A l'est, le concept prévoit une cour ouverte avec l'école dans son centre mettant le préau en relation directe avec la placette publique. Comme le permettait le cahier de charges des MEP, les deux fondations, Bois-Gentil et de l'Orme, ont décidé d'attribuer le mandat de leur propre projet d'EMS au lauréat des MEP.

6.3 Concept d'ensemble

Suite aux MEP, le concept d'ensemble fixe les principes urbanistiques, de contiguïté, permettant à chaque projet de se développer. Ces principes concernent principalement la volumétrie et les aménagements extérieurs. Suite au développement de chaque lot, le concept d'ensemble a pu être élaboré et déposé en septembre 2019.

La PU offre ainsi un espace plus intime du côté ouest avec le jardin des deux fondations, ainsi qu'avec les aménagements extérieurs de la coopérative Ecopolis et du bâtiment de PPE de la SILL. Le côté est de la PU D accueille les bâtiments de la coopérative C-Arts-Ouches et de la SILL pour les appartements subventionnés. Au rez, la SILL profite d'un espace extérieur en terrasse et la coopérative C-Arts-Ouches de ses jardins potagers. Au centre, et séparé par un cheminement, se trouve l'école comme élément articulant cette PU, avec son couvert et sa salle de gymnastique dans les étages supérieures.

Avec les écoles, le restaurant des fondations, les activités d'Ecopolis, cette placette-préau constitue un lieu de rencontres intergénérationnel et de vie de quartier.

Le concept d'ensemble de la PU D a été analysé par les différents services de l'administration communale. La Municipalité, en sa séance du 21 novembre 2019, l'a jugé conforme aux articles du RPPA 1. La validation du concept d'ensemble a permis aux investisseurs de poursuivre avec les procédures des demandes d'autorisation.

6.4 Parcelle n°20'827

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Numéro d'immeuble	20827
Forme de registre foncier fédérale	E-GRID CH 86088 34505 79
Surface	16'447 m ² , numérique
Mutation	01.02.2018 007-2018/431/0 Division de bien-fonds de P. 2423 : 16'447 m ² , 21.10.2019 007-2019/6650/0
Autre(s) plan(s):	
No plan:	31
Désignation de la situation	Chemin des Bossons Rue Germaine-Ernst Route des Plaines-du-Loup Rue Elisa-Serment

Couverture du sol Bâtiment(s), Bâtiments/Constructions	Jardin, 16'447 m ² Aucun(e)
Estimation fiscale Propriété	8'550'000.00 2018 (23.01.2019) Propriété individuelle Lausanne la Commune, Lausanne, 01.02.2018 007-2018/431/0 Division de bien-fonds
Mentions	(Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier) 01.02.2018 007-2018/431/0 Mutation de projet avec abornement différé (126 ORF) ID.007-2018/000924
Servitudes	21.11.1977 007-392672 (C) Canalisation(s) téléphonique, jusqu'au 20.11.2027 ID.007- 2001/002538 en faveur de Swisscom (Schweiz) AG (Swisscom (Suisse) SA) (Swisscom (Svizzera) SA) (Swisscom (Switzerland) Ltd), Ittigen (IDE: CHE-101.654.423) 21.07.2014 007-2014/3698/0

7. Caractéristiques des projets

La PU D a organisé, fin 2017, des mandats d'étude parallèles (MEP) à un degré, en procédure sélective conformément au règlement SIA 143. Les bureaux Aeby Perneger & Associés et Hüsler & Associés, lauréats du MEP, se sont vus attribuer le concept d'ensemble de la PU, la réalisation des projets de l'école et des deux EMS des fondations Bois-Gentil et de l'Orme ainsi que la réalisation des espaces extérieurs mutualisés de la PU.

Suite au MEP, la SILL a organisé un concours d'architecture SIA 142 en procédure ouverte, pour attribuer ses deux lots (logements subventionnés et PPE). Le bureau Butikofer De Oliveira Vernay a remporté le projet des logements subventionnés. Le bureau Costea Missonnier Architectes a remporté le projet de logements en PPE.

Les deux coopératives Ecopolis et C-Arts-Ouches sont quant à elles venues accompagnées de leur propre architecte, le bureau atba pour la première, O. RoCHAT architectes pour la seconde.

7.1 DDP 21025 et 21028 – Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL)

7.1.1 Maîtres de l'ouvrage

La création de la SILL a été décidée dans le cadre du rapport-préavis N° 2008/59⁷ sur la recapitalisation de la CPCL, adopté le 23 juin 2009. Suite à la dissolution de la Coopérative Colosa, dont les bâtiments ont été transférés à la CPCL, la Municipalité a souhaité créer une nouvelle société anonyme d'investissement immobilier répondant aux critères de développement durable et aux besoins en matière de logements sociaux.

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

L'activité opérationnelle de la SILL a débuté au printemps 2010. Après presque 10 ans d'existence, elle compte 22 immeubles en exploitation pour un total d'environ 600 logements et quatre projets en développement.

⁷ Rapport-préavis N° 2008/59 du 12 décembre 2008 « Recapitalisation de la CPCL – Révision des statuts de la CPCL – Mesures concernant la pénibilité – Dissolution de la société coopérative Colosa et création d'une nouvelle société immobilière – Réponse aux motions de Messieurs Pierre Payot, Charles Denis Perrin et Yves-André Cavin ».

7.1.2 Programme DDP 21025 – Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL) – Lot en PPE

A l'extrémité nord-ouest de la PU, le lot en PPE de la SILL compte 34 logements totalisant 3'370 m² de la surface de plancher déterminante (SPd). Au rez-de-chaussée, le programme inclut une salle commune à disposition des habitant·e·s de l'immeuble. La salle donne sur la cour avec la possibilité de prolonger cet espace.

Le projet lauréat du concours propose des logements de qualité, offrant pour la plupart des séjours en double hauteur mariés à des loggias. Le volume en angle est contigu, au sud avec les bâtiments des EMS, seulement sur un étage du côté du chemin des Bossons, le bâtiment profite ainsi d'un dégagement important. Le bâtiment est attenant à celui d'Ecopolis, au nord, le long de la rue Germaine-Ernst.

L'entrée au bâtiment se fait par le chemin des Bossons via un passage le reliant à la cour de la PU. L'accès à l'ensemble des logements est garanti par une seule cage d'escalier, généreuse, recevant la lumière zénithale. Cette entrée permet de régler également le dénivelé généré par la surélévation des appartements par rapport à la rue, créé pour garantir l'intimité des logements. Le bâtiment en structure béton présente une façade bois accueillante avec ses grandes baies vitrées.

7.1.3 Programme DDP 21028 – Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL) – Lot subventionné

A l'extrémité nord-est de la PU, la SILL développe un projet de logements subventionnés de 3'650 m² SPd, répartie en 33 logements. Le programme inclut, en plus des locaux communs habituels (buanderies, locaux vélos, etc.), un local pour le concierge ainsi qu'une salle communautaire au rez-de-chaussée donnant sur la terrasse, à l'intérieur de la cour.

Le projet a été choisi par le jury du concours notamment pour sa proposition des typologies de logements traversants. Chaque appartement dispose d'un hall d'entrée reliant les zones de nuit et de jour. Les espaces de jours sont déclinés en plusieurs variétés, soit regroupés sur l'ouest, articulés par une loggia, soit traversants en baïonnettes d'est à ouest, ce qui donne une flexibilité d'utilisation et une évolutivité des logements.

Le bâtiment longe la route des Plaines-du-Loup. Il offre un caractère plus urbain avec les deux entrées du bâtiment du côté de la route, et un environnement plus convivial du côté intérieur de la cour de la PU. Les halls d'entrée sont traversants et en lien direct avec les fonctions collectives du bâtiment. La salle communautaire est de plain-pied avec la cour. Le rez-de-chaussée compte également un grand logement traversant donnant sur la rue Germaine-Ernst, dont l'intimité est assurée par des plantations et une légère surélévation par rapport au niveau de la rue.

Les 33 logements sont répartis sur les huit étages du bâtiment, distribués par deux cages d'escaliers. Le projet est compact. Grâce à un principe de redents, chaque logement possède un prolongement extérieur côté cour. Un aspect habité et vivant s'en dégage. La structure est en béton et toutes les façades sont en bois.

7.2 DDP 21026 – Société coopérative d'habitation Ecopolis

7.2.1 Maître de l'ouvrage

Ecopolis est une coopérative d'habitant·e·s, créée en 2012 dont l'objectif est la construction d'un bâtiment passif (faible recours à la technologie pour assurer un confort thermique) à loyer non spéculatif dans l'écoquartier des Plaines-du-Loup. Elle cherche à créer un espace offrant à ses membres « un environnement sain, en s'inscrivant dans une vision globale de protection de l'environnement et de développement durable ». C'est au travers d'une gouvernance collégiale qu'Ecopolis développe une cohésion sociale forte, et souhaite ainsi contribuer au bon voisinage et la participation à la vie de quartier.

Au travers d'une mixité d'affectations comprenant logement, espace de travail et lieu de vie commun, la coopérative Ecopolis souhaite créer un espace ouvert au service des habitant·e·s. Elle donne également beaucoup d'importance à la gestion de l'eau. Dans ce sens, elle vise l'optimisation de la gestion des eaux, la réduction des rejets d'eaux usées, la gestion naturelle des eaux pluviales et la réduction de la consommation d'eau.

7.2.2 Programme

Le programme d'Ecopolis comprend vingt-quatre logements et trois locaux d'activités au rez-de-chaussée : commerces, restaurant et bureaux, ainsi qu'un local commun à destination des habitant·e·s.

En lien avec la placette, le bâtiment développe son local commercial et son restaurant du côté de la placette, contribuant ainsi à l'animation de cette espace central voué à être le cœur de cette 1^{re} étape de l'écoquartier. Les bureaux se trouvent au nord, accessibles depuis la rue Germaine-Ernst. Au centre du bâtiment, faisant l'articulation du bâtiment, le projet prévoit le local commun avec une cuisine et un local vélos directement accessible depuis la rue. Ce local fait le lien entre les deux cages d'escaliers permettant à tous les habitant·e·s de se retrouver au rez-de-chaussée, avec un accès direct à la terrasse de la cour intérieure où la coopérative dispose de ses aménagements extérieurs.

Les habitant·e·s partagent également un atelier, deux salles de jeux, un dépôt pour partager du matériel ou des machines, et trois chambres indépendantes pour accueillir des visites.

Les logements sont distribués à partir des deux cages d'escaliers, celle à l'est est directement reliée à la coursive qui donne accès à tous les logements. Tous les logements sont traversant à l'exception des studios et des appartements de deux pièces donnant sur la façade sud. De cette manière, tous les appartements ont un accès direct à la coursive qui crée des espaces semi-privatifs. Ces espaces sont un lieu de vie et de rencontre.

Le bâtiment sera construit en dalles bois-béton, les cages d'escaliers et le sous-sol seront en béton. La façade est en paille et bois, la paille en assure son isolation thermique. Celle des deux premiers niveaux est en béton et crépi. Les fenêtres sont également en bois.

7.3 DDP 21027 – Les EMS de la fondation Bois-Gentil et la fondation de l'Orme

La Fondation Bois-Gentil et la fondation de l'Orme sont des fondations d'utilité publique à but non lucratif actives notamment auprès des personnes âgées. Elles bénéficient du soutien financier de l'Etat de Vaud pour ce projet. Elles ont décidé de collaborer en vue de la construction, sur le même site, de deux EMS de 60 lits chacun (quatre unités de vie de 15 lits). Ce projet est novateur car chaque fondation veut remplir sa mission, gériatrie généraliste pour Bois-Gentil et psychiatrie de l'âge avancé pour l'Orme, tout en mutualisant plusieurs locaux et activités, afin d'optimiser l'accompagnement des résidents et la maîtrise des coûts. Ces deux EMS se veulent être de véritables lieux de vie dans un nouveau quartier, donnant ainsi à la personne âgée sa place dans le quartier et dans la société.

7.3.1 Maître de l'ouvrage : Fondation Bois-Gentil (D2)

La Fondation Bois-Gentil est une fondation d'utilité publique à but non lucratif, créée en 1983. La fondation vient en aide à toute personne défavorisée, notamment aux personnes âgées et handicapées au bénéfice d'une rente Assurance invalidité (AI) ou Assurance vieillesse et survivants (AVS). Grâce à la fondation, elles disposent d'un accueil dans un foyer ou un home pour personnes âgées ou un appartement, en leur proposant des prestations et accompagnement nécessaires.

La Fondation Bois-Gentil dispose actuellement des équipements suivants :

- deux EMS (Petit-Flon et Sauvabelin) à mission gériatrique comprenant 133 lits et deux restaurants ouverts au public, permettant l'échange et l'intégration dans la vie de quartier ;
- un centre d'accueil temporaire (CAT) de 20 places ;
- 32 appartements protégés ;
- un foyer d'accueil des personnes adultes au bénéfice de prestations AI avec handicap psychique de 33 lits ;
- une nurserie-garderie de 22 places gérée par l'Association ANGES dans le site de Sauvabelin, destinée aux habitants du quartier et employés.

7.3.2 Maître de l'ouvrage : Fondation de l'Orme (D3)

La Fondation de l'Orme a été créée en 1995 et elle est reconnue d'utilité publique. Elle a pour but « d'assurer sous des formes diverses et par les moyens les plus appropriés l'accueil, l'hébergement,

l'assistance, la surveillance et les soins à toutes les personnes dépendantes, handicapées, infirmes, âgées, convalescentes, invalides au sens de l'AI ou solitaires, notamment dans le domaine de la psychiatrie de l'âge avancé et psychiatrique »⁸. A ce jour, elle compte les équipements suivants :

- l'EMS de l'Orme qui accueille 100 résidents en long séjour ainsi qu'un centre d'accueil temporaire de huit places. Dans un cadre adapté, l'institution est spécialisée dans l'accueil de personnes âgées, en principe de plus de 50 ans, souffrant de troubles cognitifs, de l'humeur, du comportement et/ou de la personnalité, nécessitant des soins et un accompagnement quotidien et spécifique ;
- 14 appartements protégés dans le quartier de la Borde à Lausanne, destinés à des personnes à la retraite et à des personnes plus jeunes, souffrant soit de troubles de la santé mentale en voie de rétablissement ou de problèmes physiques ;
- l'Etablissement psycho-social médicalisé du Rôtillon qui est une structure d'accueil et d'hébergement communautaire de 21 places. Il accueille des usagers·ères dont le profil est caractérisé par des problèmes psycho-sociaux de type comportemental, parfois concomitants à une addiction, afin de les aider à retrouver l'équilibre psychosocial qui leur permettra d'accéder à un logement indépendant et de le conserver avec le soutien d'un dispositif d'accompagnement psycho-social de proximité.

7.3.3 Programme commun aux deux fondations

Les deux fondations ont leur entrée principale au rez-de-chaussée, du côté de la rue Elise-Serment. Au rez-de-chaussée, les EMS comptent un local pour des soins esthétiques, une salle à manger pour le personnel avec kitchenette, deux locaux médicaux ou paramédicaux et un local ouvert sur la rue pour de la vente d'objets de seconde main qui sera tenu par les résident·e·s comme une activité ouverte au quartier.

Au 5^e étage, en lien direct avec la terrasse en toiture, les résidents disposent de locaux de bien-être, d'un espace de recueillement et d'une salle pour l'activité physique. Le personnel dispose à cet étage d'un espace de pause et d'une salle polyvalente pour la formation et les colloques du personnel. Cet étage accueille également des bureaux pour la Fondation Bois-Gentil. De plus, les employées disposent d'un local de repos pour femmes enceintes ou allaitantes.

Afin de pouvoir profiter des synergies imaginées entre les deux fondations, les locaux accessibles tant aux résident·e·s qu'aux collaborateurs·rices sont situés entre les locaux spécifiques de chaque EMS. Les unités de vie de chaque EMS dédiées aux résident·e·s sont réparties sur deux niveaux. La cuisine et le restaurant se trouvent également au rez-de-chaussée du côté de la placette. La cuisine produit les repas des résident·e·s des deux fondations ainsi que pour le restaurant ouvert au public.

Les deux EMS exploiteront également dans la PU A :

- deux appartements communautaires de six pièces ;
- un appartement pour le Centre d'Accueil Temporaire (CAT) de nuit de six pièces ;
- deux CAT de 10 places.

Le bâtiment accueillant les deux EMS est en béton avec une façade en bois et des fenêtres bois-métal.

7.3.4 Programme de la Fondation Bois-Gentil

La Fondation Bois-Gentil a sa salle à manger commune au rez-de-chaussée en lien avec le restaurant public. Elle a un accès direct sur le jardin, au cœur de l'îlot. A ce niveau, se trouve également un bureau, deux salles polyvalentes et un espace séjour ouvert articulant l'entrée et la salle à manger. Ensuite, ce sont les 3^e et 4^e étages qui sont entièrement occupés par la fondation.

Les étages supérieurs sont desservis par deux cages d'escaliers, formant deux corps centraux autour desquels se disposent deux unités de vie. La Fondation Bois-Gentil utilise les deux ascenseurs de la cage d'escaliers à l'est du bâtiment, en lien avec ses locaux au rez-de-chaussée, particulièrement

⁸ <https://www.fondationdelorme.ch/>.

l'entrée et la salle à manger commune qui se trouve à ce côté du bâtiment. Une unité de vie regroupe les chambres des 15 résidents, une salle de séjour avec son balcon, la salle à manger et l'office avec la préparation des plats.

Les résident-e-s peuvent également accéder aux terrasses toitures au 5^e étage depuis leurs chambres. A cet étage, la fondation compte aussi des bureaux en plus des locaux communs décrits précédemment.

7.3.5 Programme de la fondation de l'Orme

La Fondation de l'Orme a son entrée chemin Elisa-Serment, comme la Fondation Bois-Gentil mais plus à l'ouest. En entrant, on retrouve la réception, la salle à manger commune qui a un accès direct au jardin intérieur à côté de deux salles polyvalentes. Parallèlement aux chemins des Bossons se développent un séjour commun aux différentes unités et les bureaux de la fondation. Cette aile du bâtiment, longeant le chemin des Bossons, est limitée à un étage. La toiture sert ainsi de terrasse pour les résident-e-s qui peuvent y accéder depuis le 2^e étage.

Comme pour la Fondation Bois-Gentil, les unités de vie de la fondation de l'Orme se forment autour des cages d'escaliers. Les résidents de la Fondation de l'Orme ont leurs unités de vie aux deux premiers étages avec leur salle de séjour et salle à manger.

7.4 DDP 21029 – Société coopérative d'habitation C-Arts-Ouches

7.4.1 Maître de l'ouvrage

La coopérative C-Arts-Ouches, fondée en 2011, est une coopérative d'habitant-e-s d'utilité publique. Elle a pour but de construire et d'exploiter des immeubles pour ses membres, en les mettant à disposition à loyer modéré. Ce projet des Plaines-du-Loup est le premier projet de la coopérative. Par son projet C-Arts-Ouches cherche à « faciliter la pratique d'activités artistiques et le jardinage par la mise à disposition de lieux communs, favorisant ainsi les échanges et le partage des ressources créatives et matérielles. » La nouvelle construction s'intègre à l'environnement construit, naturel et humain du quartier.

7.4.2 Programme

La coopérative C-Arts-Ouches construit un immeuble principalement d'habitation avec 35 logements de diverses typologies pour ses coopérateurs pour lesquels elle met à disposition des locaux communs : un économat, une salle de musique au premier étage à côté de la salle commune avec un accès à une grande loggia. Un appartement au rez-de-chaussée avec trois chambres permet d'accueillir des visites.

L'accès aux logements se fait par le passage au rez-de-chaussée, reliant la rue Elisa-Serment à la cour intérieure, avec deux cages d'escaliers, est et ouest. Tous les logements disposent d'une loggia, donnant sur l'espace séjour baigné de lumière naturelle et largement ouvert vers l'extérieur.

Le projet accueille également un cluster de la Fondation Verdeil. Cet appartement de sept pièces est destiné à accueillir des jeunes adultes, entre 18 et 25 ans, en difficulté d'apprentissage, qui ont besoin d'un soutien pour acquérir l'autonomie nécessaire à leur vie adulte.

Le programme de la coopérative inclut les locaux de l'école Jordils, une école d'enseignement spécialisé, comprenant cinq salles de classe, un atelier et des locaux thérapeutiques et administratifs. L'école se développe sur les trois premiers niveaux de l'aile est du bâtiment et compte une surface de préau dans la cour intérieure de la PU. L'entrée se fait par la route des Plaines-du-Loup. L'école de Jordils constituera une PPE avec la coopérative C-Arts-Ouches.

Pour répondre à son objectif artistique et de jardinage, C-Arts-Ouches met à disposition tant de l'école que des coopérateurs une grande salle polyvalente au rez-de-chaussée pouvant accueillir 200 personnes, un atelier partagé et des ouches (terrains cultivés), tant sur la toiture Ouest du bâtiment qu'au niveau du sol, dans la cour.

La structure du bâtiment est en béton et en bois, les façades sont bois-isolant-crépi, les dalles sont en bois-gravier et béton en fonction des étages. Les fenêtres sont également en bois.

7.5 Stationnement

Le stationnement du quartier est organisé, conformément au règlement du PPA, de manière centralisée dans le futur parking situé à l'extrémité nord-ouest du PPA. Le nombre de places de stationnement pour véhicules est limité à 700 pour l'ensemble de cette 1^{re} étape du quartier. Cent places deux-roues motorisés ainsi qu'un service d'autopartage de 10 places seront également réalisés. Douze places supplémentaires d'autopartage pourront être disposées sur le domaine public, à proximité des lots les plus éloignés du parking.

Le nombre de places dédiées aux DDP de la PU D est résumé dans le tableau ci-dessous :

	Places voitures	Places deux-roues
SILL subventionné	16	3
SILL PPE	15	2
FONDATION BOIS-GENTIL	21	3
FONDATION DE L'ORME	21	3
C-ARTS-OUCHES	17	4
ECOPOLIS	11	2
Total	101	17

Le parking a fait déjà l'objet d'une décision d'octroi de DDP.

8. Cohérence avec les objectifs de mixité

8.1 Mixité des investisseurs

Dans la PU D sont représentés trois des quatre catégories d'investisseurs auxquelles la Municipalité a fait appel. La Société simple de la PU D est composée de deux fondations d'utilité publique (30%), de deux coopératives d'habitant·e·s (29%), d'une société de la Ville de Lausanne (24%) et de la Ville de Lausanne elle-même pour la construction de l'école (17%).

Cette variété est en phase avec les objectifs annoncés par le Conseil communal, le 3 mars 2015, concernant la diversité des investisseurs ainsi que le soutien du logement d'utilité publique et des coopératives d'habitant·e·s (rapport-préavis N° 2014/50 du 11 septembre 2014 précité).

8.2 Mixité fonctionnelle

50% de la SPd est dédiée aux activités y compris l'école. Une surface de presque 14'000 m² (SPd) est répartie entre les six lots de la PU D, avec des programmes divers – restaurant, écoles, bureaux, EMS, etc. – favorables à l'intégration et permettant de dynamiser la vie de quartier. Cette PU répond donc à l'attente de la Ville de créer un quartier vivant.

8.3 Mixité sociale

La diversité des logements décidée par le Conseil communal est assurée au sein de cette PU. Elle comporte des logements subventionnés, à loyers régulés et en marché libre (en l'occurrence sous la forme de PPE) dans les proportions suivantes :

- 25% de logements subventionnés ;
- 52% de logements régulés ;
- 23% de logements libres.

Le développement de la mixité générationnelle est également assuré par la présence des deux EMS des fondations Bois-Gentil et de l'Orme, de l'école publique ainsi de l'école d'enseignement spécialisé de la Fondation Jordils et le cluster pour jeunes adultes de la Fondation Verdeil.

9. Cohérence avec les objectifs de durabilité

9.1 Bilan société à 2000 watts

Le concept de société à 2000 watts repose sur le triple objectif de répartir équitablement les ressources énergétiques à l'échelle planétaire, de lutter contre le réchauffement climatique et d'opérer une mutation écologique et solidaire tout en maintenant la qualité de vie. A l'échelle du pays, le défi est de réduire les consommations d'énergie par trois et les émissions de CO₂ par neuf. Cette transition énergétique doit s'opérer en deux temps, avec des objectifs intermédiaires ambitieux et constitutifs de la politique énergétique de la Confédération, à l'horizon 2050. La mutation complète de l'ensemble des secteurs d'activités de notre société devrait être achevée d'ici 2150. Le présent préavis est ainsi cohérent avec la stratégie climatique de la Municipalité (rapports-préavis N° 2019/30⁹ et N° 2020/54¹⁰).

Compte tenu de l'ampleur du quartier et dans un souci d'exemplarité, la Municipalité, avec le rapport-préavis N° 2016/31¹¹, a décidé que le quartier des Plaines-du-Loup serait un quartier 2000 watts, dont l'exploitation serait 100% renouvelable et quasi neutre en CO₂. Pour satisfaire ces ambitions, elle a décidé d'imposer :

- le respect de la vision 2050 de la société à 2000 watts concernant la « construction » et la « mobilité » (cahier technique SIA 2040¹²) ;
- le respect de la vision 2150 de la société à 2000 watts s'agissant de « l'exploitation » (climat intérieur, eau chaude sanitaire et électricité) ;
- le recours au contracting énergétique proposé par les SIL relatif à la production de chaleur.

L'objectif 2000 watts dans le présent projet vise à limiter les dépenses en énergie primaire à seulement 437.6 MJ/ m²_{AE}.an et les émissions de gaz à effet de serre à 15.16 kg_{CO2}/m²_{AE}.an.

EP : Energie primaire [MJ/m ² .an]	Cible 2'000 watts	PU D
Matériaux de construction	110,7	128,8
Exploitation	120,0	79,2
Mobilité	206,8	184,3
Total	437,6	392,4
<i>% de la cible</i>		90 %

GES : gaz à effet de serre kg CO ₂ /m ² .an]	Cible 2'000 watts	PU D
Matériaux de construction	8,7	9,6
Exploitation	5,2	4,0
Mobilité	1,3	1,0
Total	15,16	14,62
<i>% de la cible</i>		96%

⁹ Rapport-préavis N° 2019/30 du 15 août 2019 « Stratégie municipale en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'adaptation aux changements climatiques – Réponse au postulat de M. Johann Dupuis et consorts « Pour l'adoption d'un plan climat par la Municipalité de Lausanne » – Réponse au postulat de Mme Sara Gnoni et consorts « Urgence climatique : il est temps d'avancer au rythme exigé par la science » – Réponse au postulat de M. Xavier Company et consorts « Pour que Lausanne propose une énergie propre et locale, exempte de production nucléaire ».

¹⁰ Rapport-préavis N° 2020/54 du 7 janvier 2021 « Plan climat : base de la politique climatique de la Ville de Lausanne ».

¹¹ Préavis N° 2016/31 du 14 avril 2016 « Ecoquartier des Plaines-du-Loup : financement du contracting énergétique – Développement des activités de services énergétiques des Services industriels – Validation du périmètre d'activités des Services industriels ».

¹² Cahier technique SIA 2040 « Objectifs de performances énergétiques – édition 2011 ».

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

9.2 Production d'énergie et contracting énergétique

Chaque superficiaire s'engage à conclure, avec les SIL, un contrat de contracting, visant au financement, à l'installation, à l'exploitation et à la maintenance d'installations propriétés des SIL sises, en partie, sur le terrain du superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique renouvelable au bâtiment du superficiaire par le biais exclusif des SIL. Ledit contrat devra avoir été signé à la signature du DDP. Cette obligation ainsi que la constitution de toutes les servitudes nécessaires à l'approvisionnement énergétique doivent être reprises en cas de transfert du DDP.

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

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

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

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

Au sein de la PU D, un réseau lie les sept sondes géothermiques aux six chaufferies et à la chaufferie de la fosse de récupération des eaux usées. Cette chaufferie est située dans l'école au centre de la PU à proximité de la fosse de récupération des eaux usées qui se trouve sous la placette.

9.3 Evaluation de la durabilité

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

9.4 Suivi des consommations d'énergie et optimisation des installations

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

9.5 Mesures de protection contre le bruit généré par la route des Plaines-du-Loup

Deux projets longent le route des Plaines-du-Loup, le lot SILL subventionné (D1a) et le lot C-Arts-Ouches (D4). Les exigences au niveau du bruit routier sont fixées par l'ordonnance de la protection contre le bruit (OPB), qui fixe, dans son annexe trois les valeurs limites d'immissions (VLI) pour les différents degrés de sensibilité (DS). La PU D se trouve dans un DS de III. Les valeurs limites d'immissions pour la PU D est donc de 65 décibels (dB) de jour et 55 dB la nuit.

Dans le cadre du projet de réaménagement de la route des Plaines-du-Loup, une réduction de 1 dB perçu peut être estimée grâce au revêtement phonoabsorbant prévu lors de sa requalification. Ce qui améliorera la qualité sonore dans un plus long terme.

En plus de ceci et afin de respecter les VLI, des mesures constructives sont prévues. Le projet C-Art-Ouches intègre de fenêtres plus performantes sur cette façade ainsi que de la ventilation double flux qui garantit la qualité acoustique car l'ouverture des fenêtres n'est pas nécessaire. Parallèlement, le projet SILL subventionné prévoit d'équiper les fenêtres de cette façade d'un écran vitré devant les ouvrants couvrant partiellement les fenêtres. Cette mesure permet de réduire d'environ 5 dB les valeurs d'immissions. De plus, dans ce projet, les introducteurs d'air hygroréglables de la ventilation simple flux du bâtiment permettant l'entrée d'air seront munis d'une atténuation acoustique.

10. Coûts et conditions de commercialisation

10.1 Coûts des opérations

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

10.2 Valorisations foncières

Les droits distincts et permanents de superficie n^{os} 21'025, 21'026, 21'027, 21'028, 21'029 grèveront de 7'287 m² la parcelle n° 20'827 propriété de la Ville et dont la valeur de CHF 17'976'000.- est issue de l'offre des investisseurs retenus sur cette première étape du quartier des Plaines-du-Loup. Ce prix tient compte du potentiel constructif et des affectations prévues par le projet.

Dans le cadre de cet appel d'offres, la valeur du sol a été définie de la manière suivante : les programmes de logements subventionnés et régulés n'ont pas fait l'objet d'une mise en concurrence sur la question de la valorisation foncière. Une valeur de CHF 600.- par m² de SPd a été prédéfinie pour tous les investisseurs. Seuls les valeurs de sol associées aux programmes de logement en marché libre et en PPE (avec une valeur plancher de CHF 900.-/m² SPd) et d'activités (avec une valeur plancher de CHF 600.-/m² SPd) ont été mises en concurrence. De plus, la valeur du sol est déterminée sur la base des SPd légalisées, bonus éventuel non compris.

Le montant des redevances annuelles de droits de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain, déduction faite des rentes uniques, appliquées sur le lot de logements en PPE. Les redevances des droits de superficie seront dues par superficiaire. La propriété par étages (PPE) de la SILL, celle constituée pour les EMS et celle qui sera constituée entre la coopérative C-Arts-Ouches et l'école Jordils seront représentées par leur administrateur et la redevance PPE considérée comme une charge de la copropriété.

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

Le projet des deux EMS est soumis à des coûts limités par le Canton qui finance le projet. Ainsi, les coûts non prévus pour un EMS standard, c'est-à-dire qui ne sont pas pris en charge par le Canton dans le cadre de subventionnement de projets de construction, seront assumés par la Ville et le Canton à parts égales. La Municipalité se réserve donc la possibilité d'abaisser la rente de DDP des EMS pour compenser une partie des surcoûts. Ce montant sera toutefois plafonné à CHF 750'000.-, correspondant à la moitié des surcoûts évalués au moment de la rédaction du présent préavis. Il sera remboursé au superficiaire, sur la base de pièces justificatives, sous la forme d'une réduction de redevance annuelle de DDP selon le principe de l'annuité constante, avec un taux d'intérêt de 1.5% pendant les 10 premières années, ce qui correspond à un abaissement de la redevance initiale annuelle de CHF 80'443.- pendant 10 ans.

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

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

10.2.1 Redevance d'équipement et rabais de rente

Au titre de la participation au financement des aménagements de surface, les investisseurs se sont engagés à s'acquitter d'une redevance d'équipement de CHF 115.- TTC par m² de SPd légalisée. Le montant est de CHF 2'702'500.-.

Conformément aux conditions posées lors de l'appel d'offres à investisseurs, la part correspondant à la rente annuelle de ce montant sera toutefois remboursée aux superficiaires sous la forme de réduction de redevance annuelle de DDP selon le principe de l'annuité constante, avec un taux d'intérêt de 1.5% pendant les 10 premières années, ce qui correspond à un abaissement de la redevance initiale annuelle de CHF 263'302.- pendant 10 ans.

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

10.3 Conditions de commercialisation

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

Le logement subventionné est soumis à des conditions d'accès en termes de revenus et de composition du ménage, fondées sur les dispositions règlementaires communales et cantonales. Le loyer des logements subventionnés de la SILL dans cette PU est de CHF 240.- par m² par an et de CHF 180.- par m² par an après subventions des pouvoirs publics. Il a été simulé sur la base d'un taux de référence à 1.75%. Les loyers définitifs seront déterminés par l'Etat sur la base des coûts de construction effectifs et du taux de référence en vigueur.

Les logements à loyer régulés sont des logements ouverts à tous, sans conditions de revenu et au loyer abordable. Le loyer moyen de logements régulés de cette PU est de CHF 264.- par m² et par an.

Les logements en marché libre sont affranchis de contrôle des loyers par les pouvoirs publics, à l'exception des conditions de commercialisation de départ qui seront fixées dans le droit de superficie. Le prix de vente moyen des logements en PPE est de CHF 6'910.- par m² (prix hors foncier).

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

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

10.3.1 Aspects spécifiques aux logements régulés

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

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

10.3.2 Aspects spécifiques des logements des coopératives d'habitants

Pour rappel, de manière à assurer une mixité sociale au sein des projets développés par les coopératives d'habitants, il a été établi que la Municipalité, dans le cadre de ses compétences¹³, pourrait faire l'acquisition de parts sociales lui permettant d'attribuer directement entre 10 et 15% des logements. Le Service du logement et des gérances les attribuera en application des directives municipales idoines. Les locataires retenus feront l'acquisition d'une part sociale de CHF 100.- TTC afin de devenir coopérateur. Le montant des parts sociales acquises par la Ville correspondra à 5% du coût de construction des 10% à 15% de logements qu'elle souhaite attribuer elle-même. Elle s'en acquittera, au plus tard, à la signature de l'acte de DDP.

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

Dans le présent préavis, il est fait usage de ce mécanisme dans le cas de la coopérative C-Arts-Ouches, la Ville achètera les parts sociales de quatre logements de C-Arts-Ouches (un 2.5 pièces, deux 3.5 pièces et un 4.5 pièces), correspondants à 10% de la surface des logements et pour un montant total de CHF 87'432.-. Dans la PU D, la Ville achètera les parts sociales de quatre logements de la coopérative Ecopolis : un studio, un 3.5 pièces et deux 4.5 pièces, correspondants au 15% des logements pour un montant total de CHF 80'819.-.

10.4 Demandes de subventionnement

La PU D compte les logements subventionnés de la SILL. Le coût de construction des logements subventionnés est évalué à CHF 11'723'000.-. Tenant compte du mode de financement et des charges financières décrits à l'annexe A5, ainsi que d'une participation paritaire Canton-Commune de 12.5% des charges financières, la participation annuelle de la Commune s'élève à environ CHF 78'297.-.

S'agissant des conséquences financières pour la Ville, cela implique de prévoir à la rubrique 4900.365 « Subventions à des institutions » de la Direction LEA, les montants pris en charge par la Commune pour les opérations immobilières précitées, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 78'297.-, ceci en application des dispositions de la Loi cantonale sur le logement. Compte tenu de la planification de ces opérations, ces aides linéaires devraient débiter progressivement dès 2023 pour s'achever en 2039.

Le montant des loyers, y compris les frais accessoires (hors chauffage, eau chaude sanitaire, taxe d'épuration et taxe déchet), sera de CHF 240.-/m² net.an avant subvention, soit CHF 180.-/m²net/an après subvention.

Dans ces conditions et compte tenu du taux hypothécaire de référence actuel, les revenus locatifs totaux seront de CHF 626'374.-/an et de CHF 521'674.-/an déduction faite des redevances annuelles. L'état locatif maximum autorisé dépendant du taux de référence, il sera précisé lors de la requête définitive qui interviendra avant le début de chantier. Les revenus locatifs annoncés tiennent compte d'un taux hypothécaire de 1.75%, sachant que le taux hypothécaire de référence à ce jour est de 1.25%. Cette différence permet d'alimenter le fonds de régulation qui permettrait de faire face à une augmentation du taux avec pour objectif d'atténuer les effets des variations du taux hypothécaire de référence. En l'état, un montant de CHF 58'615.-/an alimentera le fond de régulation pour ce projet.

A l'échelle de cette première étape du quartier, les demandes de subventionnement des différents lots ont été coordonnées. Toutes les demandes de subventionnement ont proposé une participation paritaire Canton-Commune de 12.5%. Il y a toutefois eu une exception : le lot de Logement Idéal situé dans la PU E. En effet, la demande de subventionnement a été votée via le préavis N° 2019/36, soit le 1^{er} préavis de demande d'octroi de DDP du quartier. Pour le lot de Logement Idéal, il a été demandé une participation paritaire de 10%. Dans un but d'homogénéisation, il est à présent proposé d'aligner cette participation dédiée à ce projet sur les autres projets de logements subventionnés du quartier,

¹³ Au sens du préavis N° 2011/42 du 7 septembre 2011 « Acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières et aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers – Acquisition de patrimoine vert – Transfert de la SILL SA du patrimoine administratif au patrimoine financier ».

soit une participation paritaire de 12.5% des charges financières. Cet ajustement engendre une augmentation des charges annuelles communales de CHF 35'105.-. Elle permet en outre d'abaisser les loyers correspondants après aide à CHF 171.-/m²net.an au lieu CHF 182.-/m²net/an. Ce point fait l'objet d'une conclusion spécifique du présent préavis, quand bien même il ne porte pas sur la PU D.

10.5 Demandes de cautionnement

Les investisseurs qui réalisent des programmes d'utilité publique peuvent bénéficier de cautionnements des pouvoirs publics afin d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables.

La Commune de Lausanne accorde un cautionnement facilitant le financement des logements régulés et étudiant-e-s. En l'espèce, la Commune couvrira 30% à 35% du montant de l'hypothèque des opérations de logements régulés. Compte tenu du risque encouru par la Ville, un taux d'intérêt de 0.25% est appliqué sur le montant actif de la caution octroyée. La durée du cautionnement est limitée à 30 ans pour un cautionnement de 30% et à 10 ans pour tout montant supérieur à 30%. Dans le cas présent, la durée du cautionnement des logements de la coopérative Ecopolis sera de 30 ans pour 30% du montant et de 10 ans pour les 5% restant. Si le décompte final de construction s'avère finalement inférieur au prix annoncé, le cautionnement sera abaissé dans la même proportion prioritairement sur la part du cautionnement à 10 ans.

Cautionnement pour les logements régulés au bénéfice de la coopérative C-Arts-Ouches :

Coût total des travaux des logements (hors terrain)		CHF	18'097'660.-
Hypothèque	84%	CHF	15'145'066.-
Montant du cautionnement (arrondi)	30%	CHF	4'544'000.-

Cautionnement pour les logements régulés au bénéfice de la coopérative Ecopolis :

Coût total des travaux des logements (hors terrain)		CHF	11'236'718.-
Hypothèque	81%	CHF	9'056'718.-
Montant du cautionnement (arrondi)	35%	CHF	3'170'000.-

11. Planning prévisionnel

Les dossiers de demande de permis de construire ont été déposés entre décembre 2019 à octobre 2020. Dans le cas où les autorisations de construire, d'une part, et l'octroi des DDP, d'autre part, intervenaient d'ici le début de l'été 2021, les chantiers pourraient ouvrir dès l'été 2021. La livraison des premiers bâtiments pourrait alors avoir lieu dans le courant du premier trimestre de 2023, les derniers en fin 2024.

Afin de permettre la réalisation de ce planning, la société simple de la PU D a déposé un permis de construire spécifique à la réalisation des réseaux souterrains (réseau des eaux usées, réseau énergie principalement). De cette manière, ces travaux de réseaux peuvent être réalisés entre février et juillet 2021 permettant ainsi l'installation des pistes de chantier et la simultanéité des chantiers des différents lots de la PU D.

Les investisseurs n'ayant pas encore le crédit de construction, c'est le crédit d'ouvrage de l'école, voté dans le préavis N° 2020/53, qui permettra de préfinancer ces travaux pour l'ensemble des investisseurs. Ces montants seront ensuite remboursés selon le principe de solidarité économique de la société simple au moment de la signature du DDP pour 50%, et le solde 30 jours après la réception de ces travaux. Un article a été introduit dans l'acte de DDP et un addenda au contrat de société simple de la PU scelle cette modalité et précise l'engagement des investisseurs à respecter la répartition de la prise en charge du coût de ces travaux.

12. Comité de pilotage en phase de réalisation

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

13. Conditions particulières

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

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

- le maître de l'ouvrage s'assure que chaque entreprise adjudicataire est signataire de la charte et s'engage à suivre régulièrement son application ;
- les entreprises adjudicataires ne peuvent sous-traiter leurs activités sans l'accord formel du maître de l'ouvrage et une information préalable aux partenaires sociaux (Unia – FVE) ainsi qu'à la Ville de Lausanne. Elles s'engagent, dans la mesure du possible, à n'autoriser qu'un degré de sous-traitance. Le maître de l'ouvrage est responsable de s'assurer auprès des partenaires sociaux du respect des dispositions légales et conventionnelles des sous-traitants et d'informer la Ville avant d'autoriser l'activité d'un sous-traitant ;
- les entreprises adjudicataires sont solidairement responsables de leurs sous-traitants en matière de respect de la législation sur le travail et des dispositions conventionnelles ; elles introduisent dans leurs contrats de sous-traitance des mesures coercitives fortes, telles que la peine conventionnelle afin de les dissuader totalement d'avoir recours au travail clandestin ;
- elles mettent en œuvre des dispositions efficaces et régulières de contrôle des ouvriers intervenant sur le chantier ;
- le maître de l'ouvrage exigera de l'adjudicataire des travaux et de ses sous-traitants que l'ensemble du personnel d'exploitation travaillant sur le chantier, y compris les apprentis, soit équipé d'une carte professionnelle (ou système équivalent).

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

13.2 Clause de sortie

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

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

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

15. Aspects financiers

15.1 Incidences sur le budget d'investissement

Ce préavis n'a pas d'impact financier sur le budget d'investissement.

15.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

Une redevance DDP annuelle correspondant à un montant de CHF 705'000.-, sera perçue entièrement dès 2025. Cette redevance sera abaissée durant les 10 premières années pour permettre aux superficiaires d'amortir la redevance d'équipement mise à leur charge conformément aux conditions de l'appel d'offres. La première redevance, de la coopérative Ecopolis, est perçue mi-2023. En 2024 est perçue celle de la SILL subventionné et mi-2024 celle de la coopérative C-Arts-Ouches. Finalement, en 2025 sont perçues les redevances de la SILL PPE et des deux EMS, dont les bâtiments seront livrés, selon le planning, fin 2024.

Les potentiels abaissements de rente de DDP devant servir d'aide au démarrage des activités à but social ou culturel (cf. chapitre 10.2) ne sont, à ce stade, pas comptabilisés dans le tableau suivant.

Les intérêts des cautionnements solidaires octroyés aux investisseurs réalisant des logements régulés seront d'au maximum CHF 19'300.- par an.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
(en milliers de CHF)							
Subvention à des institutions	0	35	74	113	113	113	450
Total charges suppl.	0	35	74	113	113	113	450
Revenus DDP	0	0	-48	-276	-705	-705	-1734
Abaissements de rentes	0	0	20	113	263	263	660
Intérêts cautionnements solidaires	0	-19	-19	-19	-19	-19	-97
Total net	0	16	27	-68	-348	-348	-721

16. Droits distincts et permanents de superficie

16.1 DDP 21025 – Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL) – lot en propriété par étage

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 de la superficiaire C. Obligations de la superficiaire D. Droit de contrôle de la superficiante E. Cessibilité et transmissibilité du droit F. Retour des constructions
Chapitre III	Divers

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au Registre foncier.
Redevance	La redevance du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
Retour anticipé	<ul style="list-style-type: none"> – pour cause d'intérêt public : Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. – en cas de violation grave et réitérée de ses obligations par la superficiaire : Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	<p>Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.</p> <p>Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.</p>
Obligations de la superficiaire	<p><u>Droit de préemption qualifié</u></p> <p>Un droit de préemption qualifié d'une durée de cinq ans à compter de la signature du droit de superficie en faveur de la Commune de Lausanne grèvera chaque lot de PPE, le prix qualifié correspondant au prix de revient.</p>

Contracting :

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

CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

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

comparaissent

D'une part : _____

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

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

ci-après nommée « la superficiante », _____

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

D'autre part : _____

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

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

qui l'engagent par leur signature collective à deux, _____

ci-après nommée « la superficière ». _____

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20827
Adresse :	Chemin des Bossons Rue Germaine-Ernst Route des Plaines-du-Loup Rue Elisa-Serment
No plan :	31
Surface :	16'447 m ²
Genres de nature :	Jardin

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

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

4. La superficiaire a l'intention de construire un immeuble comportant 11 appartements de 2.5 pièces, 14 appartements de 3.5 pièces, 8 appartements de 4.5 pièces et 1 appartement de 5.5 pièces ainsi que 76 places vélos. Le programme de logements représentera une surface de 3'370 m² SPd. _____

5. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition d'une partie de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro 21025 au Registre foncier de Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte. _____

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

II. DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

A. Constitution _____

Article 1 – Constitution de servitude de superficie _____

Afin que les nouvelles constructions mentionnées dans l'exposé préalable, ne fassent pas partie intégrante de la parcelle 20827 sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse. _____

L'assiette de la servitude est constituée par le terrain d'une surface de [●] mètres carrés entourée d'un liseré rouge faisant l'objet du numéro ad hoc 21025 des plan et tableau de mutation susmentionnés établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne. _____

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

Il est rappelé enfin que la surface constituant l'assiette du droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé qui, selon la législation, déploient leurs effets même sans inscription au Registre foncier, notamment les restrictions découlant des lois et règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire. Par conséquent,

la parcelle de base reste grevée ou favorisée des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie, qui en est également grevé ou favorisé. —

Article 2 – Durée

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

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

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

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

Article 3 – Immatriculation au Registre foncier

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

Cet immeuble portera le numéro de feuillet 21025 du cadastre de la Commune de Lausanne et aura la désignation suivante : —

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	21025
Adresse(s) :	[●]
No plan :	[●]
Autre plan :	[●]
Surface :	[●] m ²

Article 4 – Constructions autorisées

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

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

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

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

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

Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration

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

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

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

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

Article 6a – Redevance de superficie

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur déterminée par l'appel d'offre. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 5'814'000.- (cinq millions huit cent quatorze mille francs) soit 3'230 m² de surface de plancher déterminante (SPd) légalisée à CHF 1'800.-/m² (mille huit cent francs par mètres carrés).

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

Taux de la redevance de superficie

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

Redevance de superficie

Le montant de la redevance de superficie est composé d'une redevance de superficie unique et d'une redevance de superficie périodique.

- Redevance de superficie périodique

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à CHF 96'900.- (nonante-six mille neuf cent francs). Celle-ci a été calculée au taux de 5 % sur la base d'une valeur foncière équivalente à CHF 600.-/m² de SPd légalisée, soit pour 3'230 m² de SPd légalisée, CHF 1'938'000.- (un million neuf cent trente-huit mille francs). Elle sera facturée globalement à l'administrateur de la PPE.

- Redevance de superficie unique

Le montant de la redevance unique est fixé à CHF 3'926'254.- (trois millions neuf cent vingt-six mille deux cent cinquante-quatre francs). Celle-ci a été obtenue en déduisant de la valeur foncière totale résultant de l'appel d'offre, soit CHF 5'814'000.- (cinq millions huit cent quatorze mille francs), le montant de la valeur foncière objet de la rente périodique, soit CHF 1'938'000.- (un million neuf cent trente-huit mille francs). Le montant obtenu, soit CHF 3'876'000.- (trois millions huit cent septante-six mille francs) permet de calculer la valeur actuelle des rentes périodiques payables semestriellement d'avance durant 90 ans au taux de 5 %, montant qui correspond à la valeur de la redevance unique. -

Exigibilité de la redevance de superficie

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

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 290'700.- (deux cent nonante mille sept cent francs). En cas d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

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

Indexation

La redevance de superficie périodique pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder.

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

Article 6b – Redevance forfaitaire d'équipement

La redevance forfaitaire d'équipement s'élève à CHF 115.-/m² de SPd légalisée, soit pour 3'230 m² de SPd légalisée, CHF 371'450.- (trois cent septante et un mille et quatre cent cinquante francs). Elle sera exigible et devra être payée par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire [●] et sera remboursée partiellement sur 10 ans par rabais de la rente périodique.

Réduction de la redevance périodique de superficie

La redevance forfaitaire d'équipement sera partiellement remboursée à la superficiaire sous la forme d'une réduction de la redevance périodique de superficie, calculée selon le principe de l'annuité constante (amortissement + intérêts de 1,5%) pendant les 10 premières années à partir du versement de la première redevance périodique de superficie. La partie remboursée correspond à la proportion de la redevance de superficie périodique par rapport à la redevance de superficie globale, soit 33,3%. La part remboursée s'élève donc à CHF 123'817.- (cent vingt-trois mille huit cent dix-sept francs), ce qui correspond, au taux de 1.5 % à un abaissement semestriel de la rente initiale de CHF 6'640.- (six mille six cent quarante francs) pendant 10 ans.

Article 6c – Contribution forfaitaire au contracting énergétique

La contribution forfaitaire aux investissements liés à la production de chaleur est de CHF 45.-/m² de SPd légalisée, soit pour 3'230 m², CHF 145'350.- (cent quarante-cinq mille trois cent cinquante francs). Elle sera exigible et devra être payée par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire susmentionné. Ce montant est pris en compte dans le calcul du prix du contracting et ne sera en aucun cas remboursé.

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

Les honoraires du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM) s'élèvent à CHF 57'000.-. 67% de ce montant (CHF 38'000.-) sera exigible et devra être payé par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier, sur le compte bancaire susmentionné. Le solde sera exigible dès la livraison des immeubles et pourra être adapté en fonction du décompte final.

Article 7 – Entrée en possession

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

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

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 – Exclusion de la responsabilité de la superficiante

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

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

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

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

Article 9 – Garantie

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

Article 10 – Sites pollués ou contaminés

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

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

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

C. Obligation de la superficiaire

Article 11 – Obligations de la superficiaire

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation. Les parties conviennent que si, pendant la durée du droit de superficie, les règles légales alors en vigueur devaient permettre des

constructions supplémentaires (surélévation notamment), cela ne serait pas considéré comme un changement d'affectation ou une modification du but du droit de superficie ; _____

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

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

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

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

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

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

h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins, avant l'échéance dudit droit. Cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers ; _____

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

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

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

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

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

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

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

p) soumettre à la superficiante toute location ou vente d'un lot pour que la superficiante consente à la vente ou à la location. La superficiante pourra s'y opposer si le bénéficiaire n'est pas solvable, s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public, s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiante et s'il ne souscrit pas à toutes les obligations figurant dans le présent droit de superficie distinct et permanent (DDP). Il n'y a pas de contrôle de la superficiante sur le prix de vente ou de location ; _____

q) suivre et analyser pendant au minimum les trois premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des bâtiments pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à

l'article 4 ci-dessus. En outre, la superficiaire s'engage par le biais du futur administrateur de la propriété par étage qui sera constituée sur le feuillet 21025 de Lausanne, à transmettre en tout temps durant 3 ans minimum, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière. Les copropriétaires seront informés de ce suivi ; _____

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

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

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

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

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

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

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

Sur la base de la localisation des places prévues sur les plans d'enquête, la première étape comprendra au minimum 2/3 des places de « longue durée » (situées au sous-sol des bâtiments) et au minimum les 2/3 des places « courte durée » (situées à l'extérieur et en rez des bâtiments). Dans les 2/3 de places « courte durée », au minimum 10 places par lot seront situées à l'extérieur et couvertes, hormis pour les lots avec une SPd inférieure à 5000 m² où 5 places sont exigées. _____

w) rappeler dans le contrat constitutif de la PPE, ainsi que dans les actes de vente des lots, les obligations résultant du contrat de DDP, notamment la perception de la redevance DDP par l'administrateur.

x) constituer un droit de préemption qualifié de cinq ans à inscrire sur chaque lot au moment de sa vente (et non lors de la constitution de la PPE). Le prix qualifié sera fixé de la manière suivante : prix de vente, majoré des frais d'achat payés par les acheteurs pour l'acquisition découlant de l'acte (droits de mutation, émoluments du registre foncier et honoraires et débours du notaire) et des éventuelles impenses à plus-values (sur présentation des pièces justificatives). Tous ces montants seront indexés selon l'indice suisse des prix à la consommation. _____

y) mentionner le prix de première commercialisation dans une liste à annexer au présent contrat. —

z) rembourser les travaux de réseaux communs de la pièce urbaine D préfinancés par la Ville via le crédit d'ouvrage de l'école. Comme les travaux des réseaux ne seront, en principe, pas terminés au moment de la signature du DDP, la moitié de la participation, selon le devis estimé, sera facturée par

la Ville à chaque associé de la pièce urbaine D lors de la signature des DDP. Le solde du paiement sera facturé 30 jours après la réception des travaux, sur la base de la facture finale. _____

Article 12 – Modifications _____

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

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ; _____
- Modification majeure du projet de construction nécessitant une mise à l'enquête ; _____
- Extension des bâtiments et installations. _____

D. Droit de contrôle de la superficiaire _____

Article 13 – Visite des lieux _____

La superficiaire se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller, dans la mesure du nécessaire, au respect du présent acte. Un délai d'annonce de 30 jours est fixé. _____

Article 14 – Consultation des documents de la superficiaire _____

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

E. Cessibilité et transmissibilité du droit _____

Article 15 – Cession et transfert économique du droit _____

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

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

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

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

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

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

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

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

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

F. Retour des constructions _____

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 18 – Retour à l'échéance _____

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

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

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

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes

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

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

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

Article 20 – Autorisations à bien-plaire

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

Le règlement du plan général d'affectation liste les empiètements autorisés sur la limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base 20827, voire sur le domaine public communal. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

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

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

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

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

Article 21 – Publicité

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

Article 22 – Contributions diverses

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

Article 23 – Clause d'arbitrage et for

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

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

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

Article 24 bis - Droit de préemption qualifié

la société anonyme SILL SOCIETE IMMOBILIERE LAUSANNOISE POUR LE LOGEMENT SA s'engage irrévocablement, lors de la vente des lots de la propriété par étages, à constituer sur la parcelle de base 21025 de Lausanne à constituer un droit de préemption qualifié en faveur de la Commune de Lausanne, droit qui sera annoté sur chacun des lots vendus de cette propriété par étages. _____

Ce droit sera soumis aux conditions suivantes : _____

1/ Ce droit sera constitué pour une durée de 5 ans dès l'inscription du transfert au registre foncier.

2/ Il sera annoté au registre foncier pour toute cette période. _____

3/ Ce droit de préemption sera accordé gratuitement. _____

4/ Ce droit sera cessible en toute ou partie. _____

5/ Il s'exercera aux conditions suivantes : _____

a) si un propriétaire décide de sa ou ses parcelles de propriété par étage, la bénéficiaire aura le droit de s'en porter acquéreur en lieu et place de tout tiers amateur, au prix fixé pour la première acquisition du lot, majoré des frais d'achat payés par le ou les acheteurs pour l'acquisition découlant de l'acte (droits de mutation, émoluments du Registre foncier, frais bancaires, à l'exclusion d'une éventuelle pénalité pour résiliation anticipée du contrat de prêt hypothécaire, et honoraires et débours du notaire soussigné) et des éventuels impenses à plus-values (sur présentation des pièces justificatives). Tous ces montants seront indexés selon l'indice suisse des prix à la consommation. L'indice de base sera celui en vigueur au jour de la signature de la réquisition de transfert de la première vente du lot ;

b) en cas de vente, les propriétaires aviseront la bénéficiaire du droit et lui communiqueront les conditions de la vente par lettre recommandée (lettre signature), par le biais de l'envoi d'une expédition dudit acte de vente dans un délai de 10 jours à compter de la signature de cet acte. _____

- Notification du transfert

S'il s'agit d'un projet d'acte, la bénéficiaire pourra exiger la signature d'un acte de vente ou de promesse de vente et d'achat réservant l'exercice du droit de préemption et la notification d'une expédition de cet acte.

Décision d'exercer _____

A défaut de réponse dans les nonante jours depuis la réception de l'expédition dont il est fait référence à la lettre b) ci-dessus, la bénéficiaire sera réputée renoncer uniquement à exercer son droit à l'occasion de ce transfert, mais pas au droit lui-même, lequel restera annoté au Registre foncier après le transfert au tiers amateur. —

Le droit de préemption conventionnel primera le droit de préemption légal des copropriétaires

Le droit prendra effet à la date du dépôt au Registre foncier des copies des actes de vente définitifs et sera annoté au Registre foncier à cette occasion. _____

Article 25 – Modifications éventuelles de la loi _____

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

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

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

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

Article 26 – Autres dispositions _____

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

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

A rédiger par le notaire. _____

Article 28 – Frais et droits de mutation _____

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

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

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

Réquisitions pour le Registre foncier _____

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

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

à Lausanne, le ...

16.2 DDP 21026 – Société coopérative de construction et d'habitation Ecopolis

Structure du contrat

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

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au Registre foncier.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation grave et réitérée de ses obligations par la superficière :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficière sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.
Obligations de la superficière	<u>Contrôle des loyers des logements régulés</u> : Un contrôle des loyers des logements régulés sera exercé par la superficière durant toute la durée de droit de superficie sur la base du contrat de DDP. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. La superficière fournira à la superficière l'état locatif de ses immeubles

lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiante mais dans tous les cas lors de modifications de loyer.

Conditions d'occupation des logements régulés :

Les directives municipales pour les logements à loyer libres de la Ville de Lausanne sont à appliquer.

Contracting :

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

CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

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

D'une part : _____

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

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

ci-après nommée « la superficiante », _____

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

D'autre part : _____

la **Société coopérative de construction et d'habitation ECOPOLIS**, dont le siège social est à Lausanne, CHE-332.721.134, _____

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

qui l'engagent par leur signature collective à deux, _____

ci-après nommée « la superficiaire ». _____

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20827
Adresse :	Chemin des Bossons Rue Germaine-Ernst Route des Plaines-du-Loup Rue Elisa-Serment
No plan :	31
Surface :	16'447 m ²
Genres de nature :	Jardin

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

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

4. La superficiaire a l'intention de construire un immeuble comportant 5 appartements de 1,5 pièces, 4 appartements de 2,5 pièces, 7 appartements de 3,5 pièces, 8 appartements de 4,5 pièces et 3 appartements de 5,5 pièces ainsi que 90 places vélos. Tous les appartements seront des logements régulés. Le programme de logements représentera une surface de 2'651 m² SPd (deux mille huit six-cents cinquante et un). Quant au programme d'activités, il représentera 559 m² SPd (cinq-cents cinquante-neuf mètres carrés destinés à des locaux communs, bureaux, commerces et à un restaurant).

5. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition d'une partie de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro 21026 au Registre foncier de Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte. _____

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

II. DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

A. Constitution _____

Article 1 – Constitution de servitude de superficie _____

Afin que les nouvelles constructions mentionnées dans l'exposé préalable, ne fassent pas partie intégrante de la parcelle 20827 sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse. —

L'assiette de la servitude est constituée par le terrain d'une surface de [●] mètres carrés entourée d'un liseré rouge faisant l'objet du numéro ad hoc 21026 des plan et tableau de mutation susmentionnés établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne. _____

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

Il est rappelé enfin que la surface constituant l'assiette du droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé qui, selon la législation,

déploient leurs effets même sans inscription au Registre foncier, notamment les restrictions découlant des lois et règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire. Par conséquent, la parcelle de base reste grevée ou favorisée des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie, qui en est également grevé ou favorisé. —

Article 2 – Durée

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

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

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

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

Article 3 – Immatriculation au Registre foncier

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

Cet immeuble portera le numéro de feuillet 21026 du cadastre de la Commune de Lausanne et aura la désignation suivante : —

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	21026
Adresse(s) :	[●]
No plan :	[●]
Autre plan :	[●]
Surface :	[●] m ²

Article 4 – Constructions autorisées

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

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

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

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence de la superficiaire, la superficiante pourrait demander le retour anticipé, de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. Si les travaux de construction

n'ont pas débuté, aucune indemnité n'est due de part et d'autre. S'ils ont débuté, l'indemnité est calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficière). La superficière s'engage à signer toute réquisition à cet effet. —

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

Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration —

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

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

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

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

Article 6a – Redevance de superficie —

Valeur du terrain —

La valeur du terrain correspond à la valeur déterminée par l'appel d'offre. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 1'920'000.- (un million neuf cent vingt mille francs) ; soit 3'200 m² de surface de plancher déterminante (SPd) légalisée (2'896 m² de logements régulés et 304 m² d'activités) à CHF 600.-/m² (six cent francs le mètre carré). —

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

Taux de la redevance de superficie —

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

Redevance de superficie —

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à CHF 96'000.- (nonante-six mille francs). Celle-ci a été calculée au taux de 5% sur la base d'une valeur foncière équivalente à CHF 600.-/m² pour 3'200 m² de SPd légalisée (2'896 m² de logements régulés et 304 m² d'activités) ; CHF 1'920'000.- (un million neuf cent vingt mille francs). —

Exigibilité de la redevance de superficie —

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

Hypothèque légale —

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 288'000.- (deux cent huitante-huit mille francs). En cas d'augmentation de la redevance de

plus de 20%, la superficiaire pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de 95% au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiaire y consent d'ores et déjà.

Indexation

La redevance de superficie périodique pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder.

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

Article 6b – Redevance forfaitaire d'équipement

La redevance forfaitaire d'équipement s'élève à CHF 115.-/m² de SPd légalisée, soit pour 3'200 m² de SPd légalisée, CHF 368'000.- (trois cent soixante-huit mille francs). Elle sera exigible et devra être payée par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire [●] et sera remboursée sur 10 ans par rabais de la rente périodique.

Réduction de la redevance périodique de superficie

La redevance forfaitaire d'équipement sera remboursée à la superficiaire sous la forme d'une réduction de la redevance périodique de superficie, calculée selon le principe de l'annuité constante (amortissement + intérêts de 1.5%) pendant les 10 premières années à partir du versement de la première redevance périodique de superficie. L'abaissement semestriel de la rente initiale sera ainsi de CHF 19'735.- (dix-neuf mille sept cent trente-cinq francs).

Article 6c – Contribution forfaitaire au contracting énergétique

La contribution forfaitaire aux investissements liés à la production de chaleur est de CHF 45.-/m² de SPd légalisée, soit pour 3'200 m², CHF 144'000.- (cent quarante-quatre mille francs). Elle sera exigible et devra être payée par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire susmentionné. Ce montant est pris en compte dans le calcul du prix du contracting et ne sera en aucun cas remboursé.

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

Les honoraires du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM) s'élèvent à CHF 48'000.-. 67% de ce montant (CHF 32'000.-) sera exigible et devra être payé par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier, sur le compte bancaire susmentionné. Le solde sera exigible dès la livraison des immeubles et pourra être adapté en fonction du décompte final.

Article 7 – Entrée en possession

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

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

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 – Exclusion de la responsabilité de la superficiaire

La superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la 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.

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

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

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

Article 9 – Garantie _____

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

Article 10 – Sites pollués ou contaminés _____

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

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

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

Obligation de la superficiaire _____

Article 11 – Obligations de la superficiaire _____

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

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

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

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

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

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

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

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

h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins, avant l'échéance dudit droit. Cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers ; _____

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

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

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

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

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

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

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

p) accepter un contrôle des loyers pour _____

Surfaces d'activités _____

- Contrôle du loyer initial pour les surfaces d'activités. Le loyer moyen initial pour les commerces, bureaux et autres surfaces d'activités sera de CHF 255.-/m² SUP/an. _____

Logements régulés _____

- Le contrôle des loyers des logements régulés selon contrat de DDP, exercé durant toute la durée du DDP, sera basé sur un loyer initial de CHF 270.-/m² SUP/an dont l'évolution respectera le droit du bail ou sur toute législation appelée à le remplacer. Le superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location et en tout temps à première réquisition de la superficiante, ainsi que lors de toute modification des conditions de location. Le loyer devra permettre la couverture des coûts. _____

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sur la base de la localisation des places prévues sur les plans d'enquête, la première étape comprendra au minimum 2/3 des places de « longue durée » (situées au sous-sol des bâtiments) et au minimum les 2/3 des places « courte durée » (situées à l'extérieur et en rez des bâtiments). Dans les 2/3 de places « courte durée », au minimum 10 places par lot seront situées à l'extérieur et couvertes, hormis pour les lots avec une SPd inférieure à 5000 m² où 5 places sont exigées. _____

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

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

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

- a) le logement sollicité doit être le lieu de résidence principal du-de la candidat-e et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui-elle ; _____
- b) le-la candidat-e et les personnes faisant ménage commune avec lui-elle, doivent avoir ou établir leur domicile fiscal à Lausanne ; _____
- c) le-la candidat-e doit disposer de ressources suffisantes pour assurer le paiement du loyer (le loyer brut ne doit en principe pas dépasser 30% des revenus nets) ou disposer de garanties équivalentes (services sociaux, garanties de tiers, etc.). _____

Article 10 Critères d'attribution des logements à loyer libre _____

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

- a) les attaches avec Lausanne : le-la candidat-e exerce une activité professionnelle à Lausanne, ou réside à Lausanne depuis au moins 2 ans (ou durée de séjour de 3 ans au cours des 5 dernières années), peut s'y ajouter un intérêt pour le quartier (réseau familial/scolaire/service dans le quartier) ; _____
- b) un taux d'occupation suffisant (personne seule : 1 ou 2 pièces – couple : 2-3 pièces – couple avec un enfant : 3-4 pièces - couple avec 2 ou 3 enfants : 4-5 pièces. Les familles monoparentales sont traitées à l'identique que les couple avec enfants). _____

x) rembourser les travaux de réseaux communs de la pièce urbaine D préfinancés par la Ville via le crédit d'ouvrage de l'école. Comme les travaux des réseaux ne seront, en principe, pas terminés au moment de la signature du DDP, la moitié de la participation, selon le devis estimé, sera facturée par la Ville à chaque associé de la pièce urbaine D lors de la signature des DDP. Le solde du paiement sera facturé 30 jours après la réception des travaux, sur la base de la facture finale.

Article 12 – Modifications _____

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

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie; Modification majeure du projet de construction nécessitant une mise à l'enquête ; _____
- Extension des bâtiments et installations. _____

D. Droit de contrôle de la superficiaire _____

Article 13 – Visite des lieux _____

La superficiaire se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller, dans la mesure nécessaire, au respect du présent acte. Un délai d'annonce de 30 jours est fixé. _____

Article 14 – Consultation des documents de la superficiaire _____

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

E. Cessibilité et transmissibilité du droit _____

Article 15 – Cession et transfert économique du droit _____

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

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

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

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

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ; _____
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ; _____

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

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

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

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

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

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

F. Retour des constructions _____

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

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

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

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

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

- de 30% à titre de pénalité ; _____

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

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

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

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

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

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

Article 18 – Retour à l'échéance

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

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

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

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes

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

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

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

Article 20 – Autorisations à bien-plaire

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

Le règlement du plan général d'affectation liste les empiètements autorisés sur la limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base 20827, voire sur le domaine public communal. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

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

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

Le règlement du plan partiel d'affectation liste les empiètements autorisés dans l'aire de dégagement non frappé par une limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base communal 20827. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

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

Article 21 – Publicité

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

Article 22 – Contributions diverses

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

Article 23 – Clause d'arbitrage et for _____

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

Article 24 – Annotation de clauses spéciales _____

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

Article 25 – Modifications éventuelles de la loi _____

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

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

b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront être applicables qu'avec l'accord des deux parties, Les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquence. _____

Article 26 – Autres dispositions _____

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

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

A rédiger par le notaire. _____

Article 28 – Frais et droits de mutation _____

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

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

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

Réquisitions pour le Registre foncier _____

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

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

à Lausanne, le ...

16.3 DDP 21027 – EMS de la Fondation de l'Orme et de la Fondation Bois-Gentil

Structure du contrat

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

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au Registre foncier.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation grave et réitérée de ses obligations par la superficiariaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiariaire sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiariaire (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.
Obligations de la superficiariaire	<u>Contracting</u> : Au moment de la signature du droit de superficie, la superficiariaire aura signé avec les Services industriels de Lausanne (SIL), un contrat de contracting, visant au financement, à l'installation, à l'exploitation et à la maintenance d'installations propriété des SIL sises, en partie, sur le terrain du superficiariaire et permettant la fourniture d'énergie thermique.

CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

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

D'une part : _____

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

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

ci-après nommée « la superficiante », _____

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

D'autre part : _____

1. La fondation **FONDATION BOIS-GENTIL**, dont le siège est à Lausanne, CH-550.0.084.513-2,

ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●], _____
qui l'engagent par leur signature collective à deux, _____

2. La fondation **FONDATION DE L'ORME**, dont le siège est à Lausanne, CH-550.0.126.760-3 ,
ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●], _____
qui l'engagent par leur signature collective à deux, _____

ci-après nommées ensemble « la superficiaire ». _____

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20827
Adresse :	Chemin des Bossons Rue Germaine-Ernst Route des Plaines-du-Loup Rue Elisa-Serment
No plan :	31
Surface :	16'447 m ²
Genres de nature :	Jardin

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

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

4. La superficiaire a l'intention de construire ensemble et sous le régime de la propriété par étage (PPE) un établissement médico-social (EMS). Le programme de l'établissement représentera une surface totale de 7'575 m² SPd (3'635 m² pour la Fondation Bois-Gentil, 3'684 m² pour la Fondation de l'Orme et 256 m² pour le restaurant commun), ainsi que 42 places vélos. _____

5. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition d'une partie de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro 21027 au Registre foncier de Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte. _____

6. La superficiaire constituera le droit distinct et permanent de superficie numéro 21027 de Lausanne en une propriété par étages (PPE) dont les lots de PPE seront attribués à la Fondation Bois-Gentil et à la Fondation de l'Orme. _____

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

II. DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

A. Constitution _____

Article 1 – Constitution de servitude de superficie _____

Afin que les nouvelles constructions mentionnées dans l'exposé préalable, ne fassent pas partie intégrante de la parcelle 20827 sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de –la Fondation Bois-Gentil et de la Fondation de l'Orme, qui acceptent et acquièrent en propriété commune, société simple, (la superficiaire), une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse. _____

L'assiette de la servitude est constituée par le terrain d'une surface de [●] mètres carrés entourée d'un liseré rouge faisant l'objet du numéro ad hoc 21027 des plan et tableau de mutation susmentionnés établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne. _____

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

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

Article 2 – Durée _____

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

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

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

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

Article 3 – Immatriculation au Registre foncier _____

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

Cet immeuble portera le numéro de feuillet 21027 du cadastre de la Commune de Lausanne et aura la désignation suivante : _____

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	21027
Adresse(s) :	[●]
No plan :	[●]
Autre plan :	[●]
Surface :	[●] m ²

Article 4 – Constructions autorisées _____

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

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

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

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

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

La superficiaire pourra constituer le droit de superficie en une propriété par étages au sens des articles 712a et suivants du Code civil suisse. La superficiaire devra soumettre à l'approbation préalable de la superficiaire l'acte constitutif de la propriété par étages et le règlement d'utilisation et d'administration.

Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration _____

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire (article 17 – retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire) cette dernière fera connaître à la superficiaire avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel

des constructions et de leurs parties intégrantes. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante. _____

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

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

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

Article 6a – Redevance de superficie _____

Valeur du terrain _____

La valeur du terrain correspond à la valeur déterminée par l'appel d'offre. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 5'148'000.- (cinq millions cent quarante-huit mille francs) soit 8'580 m² de surface de plancher déterminante (SPd) légalisée à CHF 600.-/m² (six cent francs par mètres carrés) _____

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

Taux de la redevance de superficie _____

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

Redevance de superficie _____

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à CHF 257'400.- (deux cent cinquante-sept mille quatre cent francs). Celle-ci a été calculée au taux de 5% sur la base d'une valeur foncière équivalente à CHF 600.-/m² pour 8'580 m² de SPd légalisée (4'200 m² pour la Fondation Bois-Gentil, 4'200 m² pour la Fondation de l'Orme et 180 m² pour le restaurant réservés à la Fondation Bois-Gentil); CHF 5'148'000.- (cinq millions cent quarante-huit mille francs). Elle sera facturée globalement à l'administrateur de la PPE. _____

Exigibilité de la redevance de superficie _____

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

Hypothèque légale _____

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 772'200.- (sept cent septante-deux mille deux cent francs). En cas d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale. _____

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

Indexation

La redevance de superficie périodique pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder.

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

Article 6b – Redevance forfaitaire d'équipement

La redevance forfaitaire d'équipement s'élève à CHF 115.-/m² de SPd légalisée, soit pour 8'580 m² de SPd légalisée, CHF 986'700.- (neuf cent huitante-six mille sept cent francs). Elle sera exigible et devra être payée par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire [●] et sera remboursée partiellement sur 10 ans par rabais de la rente périodique.

Réduction de la redevance périodique de superficie

La redevance forfaitaire d'équipement sera partiellement remboursée à la superficiaire sous la forme d'une réduction de la redevance périodique de superficie, calculée selon le principe de l'annuité constante (amortissement + intérêts de 1,5%) pendant les 10 premières années à partir du versement de la première redevance périodique de superficie. L'abaissement semestriel de la rente initiale sera ainsi de CHF 52'915.- (cinquante-deux mille neuf cent quinze francs).

Une réduction supplémentaire de la redevance périodique de superficie d'un montant de CHF 750'000.- (sept cent cinquante mille francs) sera accordée afin de permettre de compenser une partie des coûts supplémentaires. Cette réduction sera calculée selon le principe de l'annuité constante (amortissement + intérêts de 1,5%) pendant les 10 premières années à partir du versement de la première redevance périodique de superficie. L'abaissement semestriel supplémentaire de la rente initiale sera ainsi de CHF 40'221.- (quarante mille deux cent vingt et un francs).

Article 6c – Contribution forfaitaire au contracting énergétique

La contribution forfaitaire aux investissements liés à la production de chaleur est de CHF 45.-/m² de SPd légalisée, soit pour 8'580 m², CHF 386'100.- (trois cent huitante-six mille cent francs). Elle sera exigible et devra être payée par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire susmentionné. Ce montant est pris en compte dans le calcul du prix du contracting et ne sera en aucun cas remboursé.

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

Les honoraires du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM) s'élèvent à CHF 76'000.- pour la Fondation Bois Gentil et CHF 71'000.- pour la Fondation de l'Orme. 67% de ce montant (CHF 51'000.- pour la Fondation Bois-Gentil et CHF 48'000.- pour la Fondation de l'Orme) seront exigibles et devront être payés par les superficiaires d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier, sur le compte bancaire susmentionné. Le solde sera exigible dès la livraison des immeubles et pourra être adapté en fonction du décompte final.

Article 7 – Entrée en possession

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

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

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 – Exclusion de la responsabilité de la superficiante

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

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

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

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

Article 9 – Garantie _____

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

Article 10 – Sites pollués ou contaminés _____

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

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

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

C. Obligation de la superficiaire _____

Article 11 – Obligations de la superficiaire _____

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

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

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

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

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

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

- f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ; _____
- g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent acte ; _____
- h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie, respectivement les parts de propriété par étages, soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins, avant l'échéance dudit droit. Cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers ; _____
- i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie, respectivement les parts de propriété par étages ; _____
- j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ; _____
- k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à et sous réserve de l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou des parts de propriété par étages, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions ou des parts sociales de la superficiante, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ; _____
- l) respecter le cadre légal appliqué aux établissements médicosociaux, notamment : _____
- la loi sur la planification et le financement des établissements sanitaires d'intérêt public (LPFES) et des dispositions d'exécution ; _____
 - la loi sur la santé publique (LSP) et des dispositions d'exécution ; _____
 - les directives et recommandations architecturales des établissements médicaux-sociaux vaudois (DAEMS) ; _____
 - la loi sur les marchés publics (LMP) et son règlement d'application. _____
- 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 ou constituer une provision pour rénovation du même montant ; _____
- o) donner une priorité aux futurs résidents ayant exercé une activité professionnelle à Lausanne ou résidant à Lausanne depuis au moins deux ans (ou durée de séjour de 3 ans au cours des 5 dernières années) ou affichant un intérêt pour le quartier (réseau familial, scolaire, services dans le quartier) ; –
- p) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf accord de la superficiante ; _____
- q) suivre et analyser pendant au minimum les trois premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des bâtiments pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'article 4 ci-dessus. En outre, la superficiante s'engage par le biais du futur administrateur de la propriété par étage qui sera constituée sur le feuillet 21027 de Lausanne, à transmettre en tout temps durant 3 ans minimum, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ; _____
- r) signer, dans le cadre de la construction, une charte de collaboration avec la Ville de Lausanne, charte qui vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de dumping social, tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats que le maître de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires ; _____
- s) s'engager à suivre les instructions émises par la Ville de Lausanne en ce qui concerne l'aménagement urbanistique et paysager en signant avec la Ville de Lausanne une convention qui précisera,

notamment, les règles obligatoires d'aménagement et d'entretien des espaces extérieurs. Il est précisé que dite convention pourra évoluer avec le temps, d'entente entre les parties, ceci eu égard à la durée du présent droit distinct et permanent de superficie ; _____

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

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

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

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

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

Sur la base de la localisation des places prévues sur les plans d'enquête, la première étape comprendra au minimum 2/3 des places de « longue durée » (situées au sous-sol des bâtiments) et au minimum les 2/3 des places « courte durée » (situées à l'extérieur et en rez des bâtiments). Dans les 2/3 de places « courte durée », au minimum 10 places par lot seront situées à l'extérieur et couvertes, hormis pour les lots avec une SPd inférieure à 5000 m² où 5 places sont exigées. _____

w) rembourser les travaux de réseaux communs de la pièce urbaine D préfinancés par la Ville via le crédit d'ouvrage de l'école. Comme les travaux des réseaux ne seront, en principe, pas terminés au moment de la signature du DDP, la moitié de la participation, selon le devis estimé, sera facturée par la Ville à chaque associé de la pièce urbaine D lors de la signature des DDP. Le solde du paiement sera facturé 30 jours après la réception des travaux, sur la base de la facture finale. _____

x) rappeler dans le contrat constitutif de la PPE, les obligations résultant du contrat de DDP, notamment la perception de la redevance DDP par l'administrateur. _____

Article 12 – Modifications _____

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

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ou de la propriété par étages; _____
- Modification majeure du projet de construction nécessitant une mise à l'enquête ; _____
- Extension des bâtiments et installations. _____

D. Droit de contrôle de la superficiante _____

Article 13 – Visite des lieux _____

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller, dans la mesure du nécessaire, au respect du présent acte. Un délai d'annonce de 30 jours est fixé. _____

Article 14 – Consultation des documents de la superficiaire

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

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 – Cession et transfert économique du droit

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

La location du droit de superficie, d'une partie ou de l'ensemble des lots de PPE, est assimilée à une cession.

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

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

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

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

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

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

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

F. Retour des constructions

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

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

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

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure écrite mentionnant la sanction du retour anti-

cipé en cas de non-exécution dans les nonante (90) jours suivant la réception de ladite mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 lettre f du Code civil suisse. _____

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

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

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

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

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

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

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

Article 18 – Retour à l'échéance _____

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

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

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

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes _____

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

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

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

Article 20 – Autorisations à bien-plaire

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

Le règlement du plan général d'affectation liste les empiètements autorisés sur la limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base 20827, voire sur le domaine public communal. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

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

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

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

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

Article 21 – Publicité

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

Article 22 – Contributions diverses

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

Article 23 – Clause d'arbitrage et for

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

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

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

Article 25 – Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 26 – Autres dispositions

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

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

A rédiger par le notaire. _____

Article 28 – Frais et droits de mutation _____

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

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

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

Réquisitions pour le Registre foncier _____

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

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

à Lausanne, le ...

16.4 DDP 21028 – Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL) – Logements subventionnés

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 de la superficiariaire C. Obligations de la superficiariaire D. Droit de contrôle de la superficiariaire E. Cessibilité et transmissibilité du droit F. Retour des constructions
Chapitre III	Divers

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au Registre foncier.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
Retour anticipé	<ul style="list-style-type: none"> – pour cause d'intérêt public : Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. – en cas de violation grave et réitérée de ses obligations par la superficiariaire : Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiariaire sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	<p>Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.</p> <p>Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiariaire (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.</p>
Obligations de la superficiariaire	<p><u>Contrôle des loyers subventionnés</u> :</p> <p>Un contrôle des loyers subventionnés sera exercé par la superficiariaire durant toute la durée de droit de superficie dès la fin du contrôle basé sur la Loi sur le logement de 1975. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. La superficiariaire fournira à la superficiariaire l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ainsi</p>

que lors de toute demande ultérieure de la superficiaire mais dans tous les cas lors de modifications de loyer.

Contracting :

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

CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

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

D'une part : _____

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

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

ci-après nommée « la superficiaire », _____

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

D'autre part : _____

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

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

qui l'engagent par leur signature collective à deux, _____

ci-après nommée « la superficiaire ». _____

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20827
Adresse :	Chemin des Bossons Rue Germaine-Ernst Route des Plaines-du-Loup Rue Elisa-Serment
No plan :	31
Surface :	16'447 m ²
Genres de nature :	Jardin

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

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

4. La superficiaire a l'intention de construire un bâtiment comportant 9 appartements de 2,5 pièces, 10 appartements de 3,5 pièces, 10 appartements de 4,5 pièces et 4 appartements de 5,5 pièces, ainsi que 81 places vélos. La totalité des appartements seront des logements subventionnés. Le programme de logements représentera une surface de 3'650 m² SPd. _____

5. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition d'une partie de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro 21028 au Registre foncier de Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte. _____

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

II. DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

A. Constitution _____

Article 1 – Constitution de servitude de superficie _____

Afin que les nouvelles constructions mentionnées dans l'exposé préalable, ne fassent pas partie intégrante de la parcelle 20827 sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse. —

L'assiette de la servitude est constituée par le terrain d'une surface de [●] mètres carrés entourée d'un liseré rouge faisant l'objet du numéro ad hoc 21028 des plan et tableau de mutation susmentionnés établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne. _____

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

Il est rappelé enfin que la surface constituant l'assiette du droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé qui, selon la législation, déploient leurs effets même sans inscription au Registre foncier, notamment les restrictions découlant des lois et règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire. Par conséquent,

la parcelle de base reste grevée ou favorisée des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie, qui en est également grevé ou favorisé. —

Article 2 – Durée

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

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

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

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

Article 3 – Immatriculation au Registre foncier

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

Cet immeuble portera le numéro de feuillet 21028 du cadastre de la Commune de Lausanne et aura la désignation suivante : —

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	21028
Adresse(s) :	[●]
No plan :	[●]
Autre plan :	[●]
Surface :	[●] m ²

Article 4 – Constructions autorisées

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

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

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

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

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

Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration

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

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

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

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

Article 6a – Redevance de superficie

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur déterminée par l'appel d'offre. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 2'094'000.- (deux millions nonante-quatre mille francs) ; soit 3'490 m² de surface de plancher déterminante (SPd) légalisé à CHF 600.-/m² (six cent francs le mètre carré).

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

Taux de la redevance de superficie

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

Redevance de superficie

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à CHF 104'700.- (cent quatre mille sept cent francs). Celle-ci a été calculée au taux de 5% sur la base d'une valeur foncière équivalente à CHF 600.-/m² pour 3'490 m² de SPd légalisée de logements subventionnés; CHF 2'094'000.- (deux millions nonante-quatre mille francs).

Exigibilité de la redevance de superficie

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

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 314'100.- (trois cent quatorze mille cent francs). En cas d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de 90% au maximum de la valeur des constructions et des

parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiaire y consent d'ores et déjà. _____

Indexation _____

La redevance de superficie périodique pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder. _____

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

Article 6b – Redevance forfaitaire d'équipement _____

La redevance forfaitaire d'équipement s'élève à CHF 115.-/m² de SPd légalisée, soit pour 3'490 m² de SPd légalisée, CHF 401'350.- (quatre cent un mille trois cent cinquante francs). Elle sera exigible et devra être payée par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire [●] et sera remboursée sur 10 ans par rabais de la rente périodique. —

Réduction de la redevance périodique de superficie _____

La redevance forfaitaire d'équipement sera remboursée à la superficiaire sous la forme d'une réduction de la redevance périodique de superficie, calculée selon le principe de l'annuité constante (amortissement + intérêts de 1.5%) pendant les 10 premières années à partir du versement de la première redevance périodique de superficie. L'abaissement semestriel de la rente initiale sera ainsi de CHF 21'524.- (vingt et un mille cinq cent vingt-quatre francs). _____

Article 6c – Contribution forfaitaire au contracting énergétique _____

La contribution forfaitaire aux investissements liés à la production de chaleur est de CHF 45.-/m² de SPd légalisée, soit pour 3'490 m², CHF 157'050.- (cent cinquante-sept mille cinquante francs). Elle sera exigible et devra être payée par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire susmentionné. Ce montant est pris en compte dans le calcul du prix du contracting et ne sera en aucun cas remboursé. _____

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

Les honoraires du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM) s'élèvent à CHF 39'000 (trente-neuf mille francs), 67% de ce montant (CHF 26'000.-) sera exigible et devra être payé par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier, sur le compte bancaire susmentionné. Le solde sera exigible dès la livraison des immeubles et pourra être adapté en fonction du décompte final. _____

Article 7 – Entrée en possession _____

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

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

B. Responsabilité de la superficiaire _____

Article 8 – Exclusion de la responsabilité de la superficiaire _____

La superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la 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. _____

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

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

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

Article 9 – Garantie _____

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

Article 10 – Sites pollués ou contaminés _____

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

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

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

Obligation de la superficiaire _____

Article 11 – Obligations de la superficiaire _____

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

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

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

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

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

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

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

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

- h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins, avant l'échéance dudit droit. Cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers ; _____
- i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; _____
- j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ; _____
- k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à et sous réserve de l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions ou des parts sociales de la superficiante, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ; _____
- l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie ; _____
- m) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;
- n) donner une priorité aux candidats exerçant une activité professionnelle à Lausanne ou résidant à Lausanne depuis au moins deux ans (ou durée de séjour de 3 ans au cours des 5 dernières années) ou affichant un intérêt pour le quartier (réseau familial, scolaire, services dans le quartier) ; _____
- o) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf accord de la superficiante ; _____
- p) accepter un contrôle des loyers pour _____

Logements subventionnés

- Contrôle des loyers selon DDP qui s'exercera dès la fin du contrôle basé sur la loi sur le logement de 1975. Ainsi, dès la fin du contrôle exercé par le Canton, la Ville de Lausanne prendra le relais sur la base de la Convention Canton/Ville de Lausanne/Propriétaire qui précise le contrôle des loyers ainsi que le contrôle des conditions d'occupation. En cas d'abrogation ou d'absence de dite convention, ce sera alors le contrôle des loyers selon DDP qui sera exercé. Le loyer devra permettre la couverture des coûts.
- Le loyer moyen initial pour les logements subventionnés de l'ordre de CHF 240.-/m² SUP/an sera fixé par l'administration cantonale en charge de l'application de la loi sur le logement du 17 janvier 2007, représentée par la Division Logement (DL). _____

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sur la base de la localisation des places prévues sur les plans d'enquête, la première étape comprendra au minimum 2/3 des places de « longue durée » (situées au sous-sol des bâtiments) et au minimum les 2/3 des places « courte durée » (situées à l'extérieur et en rez des bâtiments). Dans les 2/3 de places « courte durée », au minimum 10 places par lot seront situées à l'extérieur et couvertes, hormis pour les lots avec une SPd inférieure à 5000 m² où 5 places sont exigées. _____

w) rembourser les travaux de réseaux communs de la pièce urbaine D préfinancés par la Ville via le crédit d'ouvrage de l'école. Comme les travaux des réseaux ne seront, en principe, pas terminés au moment de la signature du DDP, la moitié de la participation, selon le devis estimé, sera facturée par la Ville à chaque associé de la pièce urbaine D lors de la signature des DDP. Le solde du paiement sera facturé 30 jours après la réception des travaux, sur la base de la facture finale.

Article 12 – Modifications _____

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

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ; _____
- Modification majeure du projet de construction nécessitant une mise à l'enquête ; _____
- Extension des bâtiments et installations. _____

D. Droit de contrôle de la superficiante _____

Article 13 – Visite des lieux _____

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller, dans la mesure nécessaire, au respect du présent acte. Un délai d'annonce de 30 jours est fixé. _____

Article 14 – Consultation des documents de la superficiaire

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

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 – Cession et transfert économique du droit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

F. Retour des constructions

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

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

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

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure écrite mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante (90) jours suivant la réception de ladite mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit

distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 lettre f du Code civil suisse. _____

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

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

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

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

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

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

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

Article 18 – Retour à l'échéance _____

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

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

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

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes _____

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

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

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

Article 20 – Autorisations à bien-plaire _____

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

Le règlement du plan général d'affectation liste les empiètements autorisés sur la limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des

limites du DDP, sur le fonds de base 20827, voire sur le domaine public communal. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire. _____

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

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

Le règlement du plan partiel d'affectation liste les empiètements autorisés dans l'aire de dégagement non frappé par une limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base communal 20827. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire. _____

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

Article 21 – Publicité _____

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

Article 22 – Contributions diverses _____

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

Article 23 – Clause d'arbitrage et for _____

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

Article 24 – Annotation de clauses spéciales _____

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

Article 25 – Modifications éventuelles de la loi _____

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

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

b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront être applicables qu'avec l'accord des deux parties, Les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquence. _____

Article 26 – Autres dispositions _____

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

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

A rédiger par le notaire. _____

Article 28 – Frais et droits de mutation _____

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

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

La SILL requerra l'exonération des émoluments du RF et des droits de mutation éventuels selon les articles 23 et 25 LL. _____

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

Réquisitions pour le Registre foncier _____

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

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

à Lausanne, le ...

16.5 DDP 21029 – Société coopérative d'habitation C-Arts-Ouches et Association de l'Ecole des Jor-dils

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 de la superficiariaire C. Obligations de la superficiariaire D. Droit de contrôle de la superficiariaire E. Cessibilité et transmissibilité du droit F. Retour des constructions
Chapitre III	Divers

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au Registre foncier.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
Retour anticipé	<ul style="list-style-type: none"> – pour cause d'intérêt public : Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. – en cas de violation grave et réitérée de ses obligations par la superficiariaire : Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiariaire sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	<p>Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.</p> <p>Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiariaire (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.</p>
Obligations de la superficiariaire	<p><u>Contrôle des loyers des logements régulés</u> :</p> <p>Un contrôle des loyers des logements régulés sera exercé par la superficiariaire durant toute la durée de droit de superficie sur la base du contrat de DDP. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. La superficiariaire fournira à la superficiariaire l'état locatif de ses immeubles</p>

lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiante mais dans tous les cas lors de modifications de loyer.

Conditions d'occupation des logements régulés :

Les directives municipales pour les logements à loyer libres de la Ville de Lausanne sont à appliquer.

Contracting :

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

CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

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

D'une part : _____

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

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

ci-après nommée « la superficiante », _____

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

D'autre part :

1. la société coopérative **C-Arts-Ouches Coopérative des Arts et des Ouches**, dont le siège social est à Lausanne, CHE-378.681.114.

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

qui l'engagent par leur signature collective à deux, _____

2. l'association **Association de l'Ecole des Jordils**, dont le siège est à Lausanne, CHE-107.036.293.ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●],

qui l'engagent par leur signature collective à deux,

ci-après nommées ensemble « la superficiaire ». _____

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20827
Adresse :	Chemin des Bossons Rue Germaine-Ernst Route des Plaines-du-Loup Rue Elisa-Serment
No plan :	31
Surface :	16'447 m ²
Genres de nature :	Jardin

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

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

4. La superficiaire a l'intention de construire un immeuble comportant 5 appartements de 2,5 pièces, 10 appartements de 3,5 pièces, 13 appartements de 4,5 pièces, 6 appartements de 5,5 pièces et un appartement de 7,5 pièces ainsi que 105 places vélos. Tous les appartements seront des logements à loyers régulés. Le programme de logements représentera une surface de 4'329 m² SPd. Quant au programme d'activités, il représentera 810 m² SPd destinés à une école spécialisée et à une salle polyvalente. _____

5. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition d'une partie de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro 21029 au Registre foncier de Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte. _____

6. La superficiaire constituera le droit distinct et permanent de superficie numéro 21029 de Lausanne en une propriété par étages (PPE) dont les lots d'habitation seront attribués à C-Arts-Ouches Coopérative des Arts et des Ouches et le lot d'école spécialisé à Association de l'Ecole des Jordils, le lot salle polyvalente demeurant en copropriété.

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

II. DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

C. Constitution _____

Article 1 – Constitution de servitude de superficie _____

Afin que les nouvelles constructions mentionnées dans l'exposé préalable, ne fassent pas partie intégrante de la parcelle 20827 sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de C-Arts-Ouches Coopérative des Arts et des Ouches et Association de l'Ecole des Jordils, qui acceptent et acquièrent en propriété commune, société simple, (la superficiaire), une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse. _____

L'assiette de la servitude est constituée par le terrain d'une surface de [●] mètres carrés entourée d'un liseré rouge faisant l'objet du numéro ad hoc 21029 des plan et tableau de mutation susmentionnés établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne. _____

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre celle-ci et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle qui sera grevée

par le droit distinct et permanent de superficie. De plus, elle certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès ni menacée de l'être et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle. _____

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

Article 2 – Durée _____

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

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

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

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

Article 3 – Immatriculation au Registre foncier _____

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

Cet immeuble portera le numéro de feuillet 21029 du cadastre de la Commune de Lausanne et aura la désignation suivante : _____

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	21029
Adresse(s) :	[●]
No plan :	[●]
Autre plan :	[●]
Surface :	[●] m ²

Article 4 – Constructions autorisées _____

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

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

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

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

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

La superficiaire pourra constituer le droit de superficie en une propriété par étages au sens des articles 712a et suivants du Code civil suisse. La superficiaire devra soumettre à l'approbation préalable de la superficiante l'acte constitutif de la propriété par étages et le règlement d'utilisation et d'administration.

Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration —

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

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

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

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

Article 6a – Redevance de superficie —

Valeur du terrain —

La valeur du terrain correspond à la valeur déterminée par l'appel d'offre. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 3'000'000.- (trois millions de francs) ; soit 5'000 m² de surface de plancher déterminante (SPd) légalisée (4'381 m² de logements régulés et 619 m² d'activités comprenant une école et une salle polyvalente) à CHF 600.-/m² (six cent francs le mètre carré). —

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

Taux de la redevance de superficie —

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

Redevance de superficie —

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à CHF 150'000.- (cent cinquante mille francs). Celle-ci a été calculée au taux de 5% sur la base d'une valeur foncière équivalent à CHF 600.-/m² pour 5'000 m² de SPd légalisée (4'381 m² de logements régulés et 619 m² d'activités) ; CHF 3'000'000.- (trois millions de francs). —

Exigibilité de la redevance de superficie

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

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 450'000.- (quatre cents cinquante mille francs). En cas d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de 95% au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà.

Indexation

La redevance de superficie périodique pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder.

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

Article 6b – Redevance forfaitaire d'équipement

La redevance forfaitaire d'équipement s'élève à CHF 115.-/m² de SPd légalisée, soit pour 5'000 m² de SPd légalisée, CHF 575'000.- (cinq cents septante-cinq mille francs). Elle sera exigible et devra être payée par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire [●] et sera remboursée sur 10 ans par rabais de la rente périodique.

Réduction de la redevance périodique de superficie

La redevance forfaitaire d'équipement sera remboursée à la superficiaire sous la forme d'une réduction de la redevance périodique de superficie, calculée selon le principe de l'annuité constante (amortissement + intérêts de 1.5%) pendant les 10 premières années à partir du versement de la première redevance périodique de superficie. L'abaissement semestriel de la rente initiale sera ainsi de CHF 30'836.- (trente mille huit cent trente-six francs).

Article 6c – Contribution forfaitaire au contracting énergétique

La contribution forfaitaire aux investissements liés à la production de chaleur est de CHF 45.-/m² de SPd légalisée, soit pour 5'000 m², CHF 225'000.- (deux cent vingt-cinq mille francs). Elle sera exigible et devra être payée par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier sur le compte bancaire susmentionné. Ce montant est pris en compte dans le calcul du prix du contracting et ne sera en aucun cas remboursé.

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

Les honoraires du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM) s'élèvent à CHF 76'000.- 67% de ce montant (CHF 51'000.-) sera exigible et devra être payé par la superficiaire d'ici au jour du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier, sur le compte bancaire susmentionné. Le solde sera exigible dès la livraison des immeubles et pourra être adapté en fonction du décompte final.

Article 6e – Activités à but social ou culturel ouverts au public

Eu égard aux constructions sises sur la parcelle 21029 de Lausanne, en cas de locaux dévolus à des activités à but social ou culturel, ouverts au public, et dont les revenus locatifs seraient très modestes, la superficiante se réserve la possibilité d'abaisser les rentes du droit de superficie d'au maximum CHF 15'000.- (quinze mille francs) par an durant les 5 premières années, au titre d'aide au démarrage. Cette aide ne peut en aucun cas être octroyée pour couvrir les risques de vacance.

Article 7 – Entrée en possession

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

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

D. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 – Exclusion de la responsabilité de la superficiante

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

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

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

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

Article 9 – Garantie

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

Article 10 – Sites pollués ou contaminés

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

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

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

Obligations de la superficiaire

Article 11 – Obligations de la superficiaire

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation. Les parties conviennent que si, pendant la durée du droit de superficie, les règles légales alors en vigueur devaient permettre des

constructions supplémentaires (surélévation notamment), cela ne serait pas considéré comme un changement d'affectation ou une modification du but du droit de superficie ; _____

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

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

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

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

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

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

h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie, respectivement les parts de propriété par étages, soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins, avant l'échéance dudit droit. Cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers ; _____

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

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

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

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

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

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

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

p) accepter un contrôle des loyers pour _____

Logements régulés _____

- Contrôle des loyers des logements régulés, exercé durant toute la durée du DDP, sera basé sur un loyer initial de CHF 260/m² SUP/an dont l'évolution respectera le droit du bail ou sur toute législation appelée à le remplacer. Le superficiante fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location et en tout temps à première réquisition de la superficiante, ainsi que lors de toute modification des conditions de location. -----

Ces conditions de mise en location sont établies sur la base d'un devis général. Elles sont donc définies sous réserve du coût effectif des travaux et pourront être adaptées en fonction des rentrées de

soumissions et des conditions d'emprunt bancaire, à la hausse comme à la baisse, et après validation par la Ville de Lausanne. Dans tous les cas, les éventuelles élévations de loyer seront plafonnées à 5% des montants définis ci-dessus. _____

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sur la base de la localisation des places prévues sur les plans d'enquête, la première étape comprendra au minimum 2/3 des places de « longue durée » (situées au sous-sol des bâtiments) et au minimum les 2/3 des places « courte durée » (situées à l'extérieur et en rez des bâtiments). Dans les 2/3 de places « courte durée », au minimum 10 places par lot seront situées à l'extérieur et couvertes, hormis pour les lots avec une SPd inférieure à 5'000 m² où 5 places sont exigées. _____

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

« Article 7 Condition d'octroi des logements à loyer libre _____

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

- d) le logement sollicité doit être le lieu de résidence principal du-de la candidat-e et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui-elle ; _____
- e) le-la candidat-e et les personnes faisant ménage commune avec lui-elle, doivent avoir ou établir leur domicile fiscal à Lausanne ; _____
- f) le-la candidat-e doit disposer de ressources suffisantes pour assurer le paiement du loyer (le loyer brut ne doit en principe pas dépasser 30% des revenus nets) ou disposer de garanties équivalentes (services sociaux, garanties de tiers, etc.). _____

Article 10 Critères d'attribution des logements à loyer libre _____

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

- c) les attaches avec Lausanne : le-la candidat-e exerce une activité professionnelle à Lausanne, ou réside à Lausanne depuis au moins 2 ans (ou durée de séjour de 3 ans au cours des 5 dernières années), peut s'y ajouter un intérêt pour le quartier (réseau familial/scolaire/service dans le quartier) ; _____
- d) un taux d'occupation suffisant (personne seule : 1 ou 2 pièces – couple : 2-3 pièces – couple avec un enfant : 3-4 pièces - couple avec 2 ou 3 enfants : 4-5 pièces. Les familles monoparentales sont traitées à l'identique que les couples avec enfants) ». _____

x) rembourser les travaux de réseaux communs de la pièce urbaine D préfinancés par la Ville via le crédit d'ouvrage de l'école. Comme les travaux des réseaux ne seront, en principe, pas terminés au moment de la signature du DDP, la moitié de la participation, selon le devis estimé, sera facturée par la Ville à chaque associé de la pièce urbaine D lors de la signature des DDP. Le solde du paiement sera facturé 30 jours après la réception des travaux, sur la base de la facture finale.

Article 12 – Modifications _____

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

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ou de la propriété par étages; _____
- Modification majeure du projet de construction nécessitant une mise à l'enquête ; _____
- Extension des bâtiments et installations. _____

D. Droit de contrôle de la superficiante _____

Article 13 – Visite des lieux _____

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller, dans la mesure nécessaire, au respect du présent acte. Un délai d'annonce de 30 jours est fixé. _____

Article 14 – Consultation des documents de la superficiante _____

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

E. Cessibilité et transmissibilité du droit _____

Article 15 – Cession et transfert économique du droit _____

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

La location du droit de superficie, de l'ensemble des lots de PPE d'habitation ou du lot de l'école spécialisée est assimilée à une cession. _____

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

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

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ; _____
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ; _____
- c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la superficiaire ; _____
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes ; _____

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

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

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

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

F. Retour des constructions _____

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

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

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

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

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la superficiante au sens de l'article 4 et 5, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : _____

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

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

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

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

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

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

Article 18 – Retour à l'échéance _____

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

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

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

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes _____

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

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

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

Article 20 – Autorisations à bien-plaire _____

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

Le règlement du plan général d'affectation liste les empiètements autorisés sur la limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base 20827, voire sur le domaine public communal. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire. _____

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

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

Le règlement du plan partiel d'affectation liste les empiètements autorisés dans l'aire de dégagement non frappé par une limite des constructions. Les ouvrages et aménagements situés dans cette surface sont de fait situés en dehors des limites du DDP, sur le fonds de base communal 20827. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire. _____

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

Article 21 – Publicité _____

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

Article 22 – Contributions diverses _____

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

Article 23 – Clause d'arbitrage et for _____

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

Article 24 – Annotation de clauses spéciales _____

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

Article 25 – Modifications éventuelles de la loi _____

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

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

b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront être applicables qu'avec l'accord des deux parties, Les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquence. _____

Article 26 – Autres dispositions _____

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

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

A rédiger par le notaire. _____

Article 28 – Frais et droits de mutation _____

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

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

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

Réquisitions pour le Registre foncier _____

1. Constitution d'un droit de superficie de 90 ans en faveur de la société coopérative C-Arts-Ouches Coopérative des Arts et des Ouches, dont le siège est à Lausanne et de l'association Association de l'Ecole des Jordils, dont le siège est à Lausanne, en propriété commune, société simple, avec immatriculation comme droit distinct et permanent ;
2. Annotations :
 - suppression du droit de préemption de la superficiaire _____
 - clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre p) contrôle des loyers, 11 lettre s) aménagements urbanistiques et paysagers, 11 lettre t) contracting, 11 lettre u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, 11 lettre v) réalisation du soldes de places vélos, 11 lettre w) conditions d'attribution des logements régulés ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions, feront l'objet d'annotations au Registre foncier. _____
3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse. _____
4. Servitudes : ...

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

à Lausanne, le ...

16.6 Constitution des servitudes

En l'état d'avancement des projets au moment de la rédaction du présent préavis, les termes exacts de toutes les servitudes à constituer ne sont pas définis. Il peut toutefois déjà être précisé ce qui suit :

Servitude d'accès aux bâtiments sur la parcelle communale située en bordure du domaine public

La Commune de Lausanne, en tant que propriétaire de la parcelle séparant le DDP du domaine public garantit l'accès aux bâtiments. Une servitude de passage pourra être constituée si nécessaire, notamment dans le cadre de la demande de permis de construire.

Servitudes et mentions de droit public liées au contracting énergétique

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exécution du contracting énergétique et en particulier :

Une servitude de canalisations grèvera la parcelle de base en faveur de la Commune de Lausanne. Elle sera constituée avant la constitution des DDP qui reprendront d'office les obligations y afférentes.

Une servitude d'usage de local de chaufferie grèvera les DDP pour la durée du contrat de contracting.

Une mention de droit public sera inscrite sur la parcelle de base des DDP qui précisera que les sondes vont au-delà de la profondeur utile à une construction. Il sera notamment précisé que leur déplacement en cas de construction d'infrastructures publiques sera à charge du propriétaire des sondes. Le texte de dite mention pourra être le suivant :

Mention de droit public concernant les sondes :

Restriction de droit public à la propriété résultant de la pose de sondes géothermiques.

Parcelle grevée : la parcelle de base des DDP. _____

vu la demande de permis de construire du

vu l'article 667 du code civil suisse, la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous, dans toute la hauteur et la profondeur utiles à son exercice. Elle comprend, sous réserve des restrictions légales, les constructions, les plantations et les sources, _____

vu l'article 962 du code civil suisse imposant la mention au registre foncier des restrictions d'usage de la propriété privée fondée sur le droit public, _____

requiert de Madame le Conservateur du Registre foncier de Lausanne l'inscription sur la parcellede Lausanne, d'une mention de restriction de droit public à la propriété rappelant aux propriétaires et à tous acquéreurs de ces parcelles que la pose de sondes géothermiques de 800 mètres de profondeur dépasse l'étendue de la propriété foncière. _____

Ainsi, la réalisation d'une construction d'intérêt public (tunnel, galerie technique, etc.), qui n'empiètera pas dans la profondeur utile de la propriété privée, ne justifiera pas d'indemnité d'expropriation, de remplacement, de réparation ou de tout autre ordre pour les sondes géothermiques précitées selon le plan de situation établi lepar Sébastien Monnier, ingénieur géomètre breveté à Lausanne, et produit en annexe. _____

Règles spéciales concernées : _____

1) Le propriétaire des sondes est tenu d'aviser le service du cadastre de la Commune de Lausanne en temps utile du début des travaux de forage, de telle façon qu'il puisse effectuer le relevé géométrique des sondages. _____

2) Le propriétaire des sondes reste seul responsable, à l'entière décharge de la Commune ou d'autres entités en charge d'un projet d'intérêt public, de tout dégât, dommage ou inconvénient dont les sondes géothermiques pourraient être l'objet ou la cause. _____

3) Toute adaptation ou suppression des sondes justifiée par un intérêt public devra être exécutée à première réquisition de la Commune de Lausanne ainsi que d'autres entités en charge d'un projet d'intérêt public et prise en charge par le propriétaire de l'installation sans que ceux-ci puissent prétendre à une quelconque indemnité, à quelque titre que ce soit. _____

4) En cas de carence du propriétaire des sondes, la Commune de Lausanne, et d'autres entités en charge d'un projet d'intérêt public, pourront, conformément aux dispositions légales, faire procéder à tous travaux jugés utiles, aux frais, périls et risques du propriétaire. _____

La Commune de Lausanne s'engage à radier la mention dans le cas où le permis de construire n'aurait finalement pas force exécutoire ou se périme sans que les travaux ne débutent.

Un autre type de mention de droit public pourra être inscrite sur les DDP pour formaliser la mise en réseau des installations de contracting conformément aux demandes de la DIREN. Ces mentions s'inscriront au moment de la délivrance du permis de construire. Le service du cadastre s'en chargera.

Servitude de cœur d'îlots

Une servitude sera constituée définissant les usages publics ou privés au cœur de chaque îlot. Elle donnera le droit des différents aménagements, les accès aux bâtiments, l'implantation des places vélos, des jardins, des constructions, notamment pour garantir le gabarit de la placette publique, ou autres. Les dépôts y seront prohibés. Elle garantira que l'usage de ces surfaces ne porte pas préjudice aux autres copropriétaires ou usagers, notamment par des manifestations bruyantes. Elle fixera également le type d'entretien défini par la superficiante, Commune de Lausanne, dans son « Cahier des principes d'aménagement urbanistique et paysager (version 3 du 16.08.2016) » ou par toute réglementation émise par dite commune appelée à lui succéder. La répartition des frais d'entretien des parties communes y sera aussi définie.

Servitude pour la fosse de récupération des eaux usées pour récupération chaleur

Texte à finaliser selon conditions à convenir.

Servitude des installations solaires photovoltaïques

Texte à finaliser selon conditions à convenir.

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

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

18. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2021/20 de la Municipalité, du 15 avril 2021 ;

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° 21'025, grevant environ 915 m² de la parcelle n° 20'827 en faveur de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL), pour la construction d'un bâtiment comprenant au total 34 logements en propriété par étage aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 21'026, grevant environ 1'158 m² de la parcelle n° 20'827 en faveur de la Société coopérative de construction et d'habitation Ecopolis, pour la construction d'un bâtiment comprenant au total 27 logements en propriété par étage et environ 300 m² de surfaces administratives, commerciales et de restauration aux conditions figurant dans le présent préavis ;
3. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire à l'attention de la coopérative Ecopolis équivalent à 35% du montant de l'hypothèque de l'opération de logement à loyer régulé (hors terrain), soit au maximum CHF 2'717'000.- pour une durée de 30 ans et CHF 453'000.- pour une durée de 10 ans, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du code des obligations ;

4. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 21'027, grevant environ 3'327 m² de la parcelle n° 20'827 en faveur de la copropriété constitué des fondations Bois-Gentil et de l'Orme, pour la construction de deux établissements médicaux-sociaux de 60 lits chacun et un restaurant ouvert au public aux conditions figurant dans le présent préavis ;
5. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 21'028, grevant environ 672 m² de la parcelle n° 20'827 en faveur de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL), pour la construction de 33 logements subventionnés aux conditions figurant dans le présent préavis ;
6. d'autoriser la Municipalité à accorder à la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL) les appuis financiers prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 33 logements subventionnés sis route des Plaines-du-Loup 47a et 47b, sur la parcelle n° 20'827 ;
7. d'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2023, à la rubrique 4900.365 « Subventions à des institutions » de la Direction du logement, de l'environnement et de l'architecture, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 78'297.-, ceci en application des dispositions prévues à la conclusion 6 ;
8. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 21'029, grevant environ 1'216 m² de la parcelle n° 20'827 en faveur de la Société coopérative de construction et d'habitation C-Arts-Ouches, pour la construction de 35 logements à loyer régulés, une salle polyvalente et environ 700 m² pour une école spécialisée aux conditions figurant dans le présent préavis ;
9. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire à l'attention de la coopérative C-Arts-Ouches équivalant à 30% du montant de l'hypothèque de l'opération de logement à loyer régulé (hors terrain), soit au maximum CHF 4'544'000.- pour une durée de 30 ans, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du code des obligations ;
10. d'autoriser la Municipalité à accorder à Logement Idéal SC les appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 74 logements subventionnés sis rue Elisa-Serment 7, 9, 11,13 et chemin de Bossons 5, sur la parcelle n° 20'828 ;
11. d'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2021, à la rubrique 4900.365 « Subventions à des institutions » de la Direction du logement, de l'environnement et de l'architecture, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière Logement Idéal SC, soit une augmentation de subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 35'105.-, ceci en application des dispositions prévues à la conclusion 10.

Au nom de la Municipalité

Le vice-syndic
Pierre-Antoine Hildbrand

Le secrétaire
Simon Affolter

- Annexes :
- A1. Plans de situation et assiettes des DDP
 - A2. Tableau récapitulatif des affectations
 - A3. Plans des étages types (par DDP)
 - A4. Coûts et conditions de commercialisation
 - A5. Demandes de subventionnement
 - A6. Demandes de cautionnement
 - A7. Convention urbanistique et paysagère
 - A8. Charte de collaboration pour lutter contre le travail clandestin
 - A9. Photomontages (par DDP)
 - A10. Schéma de hauteur des bâtiments du PPA 1