



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 Realestate 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 (...) »

Préavis N° 2019 / 36

Lausanne, le 12 septembre 2019

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

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

La Société simple de la PU E est composée d'une société coopérative d'utilité publique, de deux investisseurs privés et de deux coopératives d'habitants. Les cinq nouveaux bâtiments répondent aux exigences énergétiques de la société à 2'000 watts en intégrant 90% des surfaces dédiées aux logements et 10% aux activités. La mixité sociale est assurée par des logements de toutes les catégories allant des logements subventionnés à de la propriété par étages.

Les demandes de permis de construire ont été déposées par les cinq investisseurs, les mises à l'enquête publique doivent intervenir à l'automne 2019. Ce préavis demande au Conseil Communal l'octroi de cinq droits distincts et permanents de superficie et du budget de fonctionnement nécessaire aux logements subventionnés.

2. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer cinq droits distincts et permanents de superficie à Logement Idéal - Société Coopérative, Jaguar Realestate S.A., CIEPP – Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle, SCCH Le Bled et Coopérative d'habitation La Meute, grevant environ 12'142 m² de la parcelle n° 20'828, afin de permettre la réalisation de cinq bâtiments comprenant 342 logements subventionnés / régulés / marché libre / en PPE, et 4'161 m² d'activité.

La Municipalité sollicite également l'autorisation d'octroyer des cautionnements solidaires en faveur de Logement idéal SC, de la Coopérative d'habitation La Meute et de la SCCH Le Bled. Le cautionnement communal sera porté à un montant global maximal de CHF 1'320'000.-, représentant 5% du coût déterminant de l'opération de logement subventionné de Logement idéal (hors terrain) ; un montant global maximal de CHF 2'737'000.-, équivalant à 30% du montant de l'hypothèque de l'opération de logements régulés et étudiants de la Coopérative d'habitation La Meute (hors terrain) ; et un montant

global maximal de CHF 5'324'000.-, équivalant à 30% du montant de l'hypothèque de l'opération de logements régulés de la SCCH Le Bled (hors terrain).

Finalement, le transfert de CHF 630'000.- de crédit d'études dédié au parc du Loup dans le crédit d'ouvrage du préavis 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 (...) », est demandé par le présent préavis.

3. Table des matières

1.	Résumé	1
2.	Objet du préavis	1
3.	Table des matières.....	2
4.	Préambule	4
5.	L'écoquartier des Plaines-du-Loup – rappel des objectifs municipaux.....	5
5.1	Politique du logement	5
5.2	Aménagements urbanistiques et paysagers.....	6
6.	Pièce urbaine E.....	6
6.1	Situation	6
6.2	Parcelle n° 20'828.....	7
7.	Caractéristiques des projets.....	8
7.1	Lot E1 – investisseur Logement Idéal.....	9
7.2	Lot E2 – investisseur Jaguar.....	10
7.3	Lot E3 – investisseur CIEPP	11
7.4	Lot E4 – investisseur Le Bled	12
7.5	Lot E5 – investisseur La Meute	12
7.6	Aménagements extérieurs	14
7.7	Stationnement.....	14
8.	Cohérence avec les objectifs de mixité.....	15
8.1	Mixité des investisseurs	15
8.2	Mixité fonctionnelle	15
8.3	Mixité sociale	15
9.	Cohérence avec les objectifs de durabilité	15
9.1	Bilan société à 2'000 watts	15
9.2	Production d'énergie et contracting énergétique	16
9.3	Evaluation de la durabilité.....	17
9.4	Suivi des consommations d'énergie et optimisation des installations	17
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.	Aspects financiers	22
14.1	Incidences sur le budget d'investissement	22
14.2	Incidences sur le budget de fonctionnement	22
15.	Droits distincts et permanents de superficie	23
15.1	Lot E1 – investisseur Logement Idéal.....	22
15.2	Lot E2 – investisseur Jaguar.....	38
15.3	Lot E3 – investisseur CIEPP.....	56
15.4	Lot E4 – investisseur Le Bled.....	73

15.5 Lot E5 – investisseur La Meute.....	93
15.6 Constitution de servitudes.....	111
16. Inventaire des droits distincts et permanents de superficie octroyés par la Commune de Lausanne.....	116
17. Bascule d'un crédit d'étude voté dans un crédit d'ouvrage de pré-aménagement du parc du Loup	116
18. Conclusions.....	116

4. Préambule

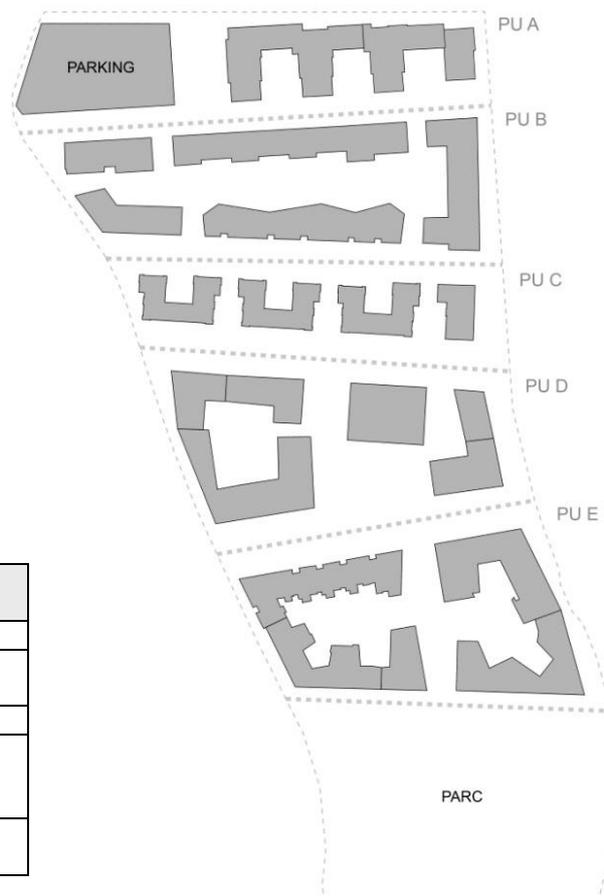
Ce préavis s'inscrit dans la phase de réalisation des projets privés du premier plan partiel d'affectation des Plaines-du-Loup, initiée à l'occasion du préavis n° 2014/50¹. Les investisseurs de cette première étape du quartier ont été sélectionnés sur la base d'un appel d'offres lancé en octobre 2015.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

Les propositions d'attribution de droits à bâtir ont été établies sur la base des travaux de deux commissions : la commission d'attribution et la commission consultative. La commission d'attribution était composée du Directeur du logement et de la sécurité publique, de membres de l'administration et de professionnels externes. La commission consultative était composée de représentants des principaux groupes politiques, de représentants d'associations et collectifs actifs dans le quartier des Plaines-du-Loup et de membres de l'administration.

Ces propositions ont abouti à une décision municipale du 2 juin 2016 validant les groupements d'investisseurs de chaque pièce urbaine.

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

Tableau 1 : Groupes d'investisseurs par pièce urbaine



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

Seuls 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 de définir la localisation de chaque investisseur au sein de la PU.

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

Par l'adoption du plan directeur localisé (PDL) des Plaines-du-Loup en 2014², le Conseil Communal a validé les quatre objectifs majeurs suivants pour le futur écoquartier :

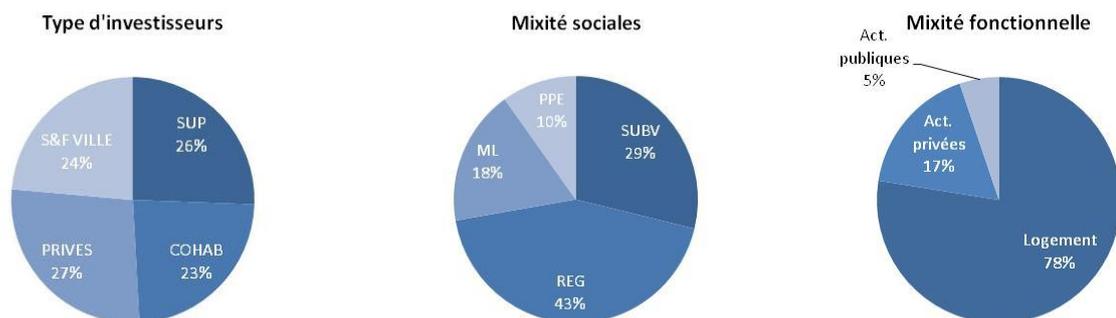
Créer un morceau de ville dense, tout en développant une réelle réflexion sur la gestion du sol.

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 2'000 watts.

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



Chacune des cinq 7 pièces urbaines du PPA 1 des Plaines-du-Loup participera à composer ces caractéristiques de mixité.

5.1 Politique du logement

La transition énergétique, les bouleversements familiaux et l'évolution des modes de vie imposent de chercher de nouvelles formes de logement. La ville doit trouver un équilibre entre une densification mesurée et viable pour contrer la pénurie et des logements de qualité accessibles à tous. Elle agit

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

notamment pour innover écologiquement et propose un parc de logements diversifié pour permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel. Cette diversité permet d'offrir une variété de logements, en terme de taille, de statut d'occupation, de forme d'habitat (coopératives, innovations pour familles, étudiants et seniors) et de modes de financement (subventionné, contrôlé, libre) tout en veillant à une répartition homogène et équilibrée sur le territoire. Elle s'attache à rendre ces logements accessibles à toutes les catégories de population, en imposant une politique volontaire et rigoureuse en termes de variété des typologies et des niveaux de loyers permettant de s'adresser au plus grand nombre. La Ville favorise ainsi le développement de la mixité sociale et générationnelle. Au sein même des immeubles, le « vivre ensemble » est pensé par l'aménagement de points de rencontre et grâce à des espaces correctement dimensionnés (paliers, entrées d'immeubles, création de salles communes, etc.).

5.2 Aménagements urbanistiques et paysagers

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

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

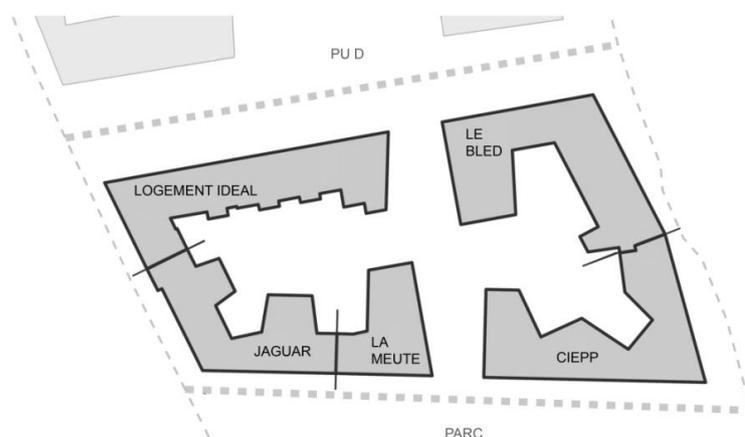
Cette convention pourra évoluer avec le temps eu égard à la durée du contrat de droit distinct et permanent de superficie.

6. Pièce urbaine E

6.1 Situation

La pièce urbaine E est la plus grande pièce urbaine du PPA 1. Elle possède une surface totale d'environ 14'812 m² dont 12'142 m² STd inclus dans le périmètre constructible. Elle se caractérise par son positionnement à l'extrémité de la première étape de réalisation du quartier, sa façade sud s'ouvrant sur le parc.

La particularité de cette PU E réside dans le contraste de ce qui l'entoure. Au sud, le parc du Loup avec la maison de quartier, à l'ouest une ouverture entre les deux barres d'immeubles du Pont-des-Sauges, à l'est la route des Plaines-du-Loup et au nord la future rue Elisa-Serment, interne au quartier, donnant sur la PU D.



6.2 Parcelle n° 20'828**Etat descriptif de l'immeuble**

Commune politique	132 Lausanne
Numéro d'immeuble	20828
Forme de registre foncier fédérale E-GRID	CH 93830 84505 05
Surface	31'863 m ² , numérique
Mutation	01.02.2018 007-2018/431/0 Division de bien-fonds de P. 2423 : 31863 m ² 21.06.2018 007-2018/3120/0
Cadastration (démolition)	
Autre(s) plan(s):	32
No plan:	31
Désignation de la situation	Route des Plaines-du-Loup 21
Couverture du sol Bâtiment(s),	125 m ²
Accès, place privée,	815 m ²
Jardin,	30'923 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance:3817, 86 m ² Garage, N° d'assurance:3818, 31 m ² Bâtiment, N° d'assurance: 14607, 8 m ²
Estimation fiscale	11'550'000.00 2018 (23.01.2019)
Propriété	Propriété individuelle Lausanne la Commune, Lausanne, 01.02.2018 007-2018/431/0 Division de bien-fonds
Mentions	(Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier) 01.02.2018 007-2018/431/0 Mutation de projet avec abornement différé (126 ORF) ID.007-2018/000924
Servitudes	21.11.1977 007-392672 (C) Canalisation(s) téléphonique, jusqu'au 20.11.2027 ID.007- 2001/002538 en faveur de Swisscom (Schweiz) AG (Swisscom (Suisse) SA) (Swisscom (Svizzera) SA) (Swisscom (Switzerland) Ltd), Ittigen (IDE: CHE-101.654.423) 21.07.2014 007-2014/3698/0 (C) Canalisation(s) d'eau et interdiction de bâtir ID.007- 014/002733 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

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

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

Swisscom (Schweiz) AG se réserve aussi le droit de tirer ou de poser plus tard d'autres câbles sur le même tracé sans payer de nouvelle indemnité.

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

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

Cette servitude permet le maintien d'une canalisation d'eau figurée en bleu sur le plan annexé. La servitude comporte le droit pour la bénéficiaire de pénétrer sur les fonds servants pour tous les travaux nécessaires au contrôle, à l'entretien et, le cas échéant, au renouvellement de la canalisation. La bénéficiaire s'engage à remettre les lieux en parfait état après chaque intervention. Compte tenu de son importance, cette canalisation ne peut être déplacée. Dès lors, sur une bande 1 m 50 de part et d'autre du tracé précité, toute construction pouvant porter atteinte à la conduite est interdite. Tout projet d'aménagement sur cette surface sera soumis au service des eaux avant tout commencement d'exécution.

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

7. Caractéristiques des projets

La parcelle n° 20'828, colloquée en zone mixte d'habitation et d'activités de forte densité, a fait l'objet de mandats d'étude parallèles (MEP) et d'un concours de projets d'architecture à un degré. Ce dernier concernait uniquement trois des cinq associés de la société simple de la pièce urbaine E, les coopératives d'habitants étant autorisées à désigner l'architecte de leur choix, sans passer par une procédure de concours.

Le MEP organisé par la société simple de la pièce urbaine E a été lancé en mars 2017. Sur les neuf dossiers complets rendus, le jury a désigné à l'unanimité le projet « Dentelle », du bureau Aeby Perneger & Associés S.A. + Hüsler & Associés Sàrl, lauréat de ce concours. Ce dernier a eu comme mission de définir les règles urbanistiques de la pièce urbaine et la localisation de chaque lot et l'élaboration du concept d'ensemble de la pièce urbaine.

Le concours de projets d'architecture à un degré, organisé en procédure sélective, et portant sur trois lots distincts, a été lancé en août 2017. Sur les 48 dossiers complets rendus, le jury a désigné à l'unanimité les projets lauréats :

- Lot E1 Logement idéal : « Alterite », du bureau cBmM S.A. Architectes ;
- Lot E2 Jaguar : « Oak park », du bureau L-Architectes Sàrl ;
- Lot E3 CIEPP : « Louvoyons », du bureau LRS Architectes.

Les coopératives avaient déjà désigné leurs architectes :

- Lot E4 SCCH Le Bled : le bureau Tribu architecture S.A. ;
- Lot E5 La Meute : le bureau Lx1 architecture Sàrl.

Dès la constitution des sociétés simples par PU, les investisseurs ont travaillé ensemble afin d'assurer un développement coordonné et cohérent, de réaliser les aménagements communs et les équipements qu'ils auront décidé de mutualiser, et de réfléchir à la pérennisation de cette structure à des fins

d'exploitation et d'entretien de ces mêmes équipements et aménagements collectifs. Tout le développement a été fait en collaboration avec le Bureau de développement et projet Métamorphose et tous les autres services de la Ville concernés (en particulier : Urbanisme, Logement et gérances, Parcs et domaines, Routes et mobilité, Propreté urbaine, EAU, SIL, Ecoles primaires et secondaires, Secrétariat général et cadastre et le SG EJQ) pour répondre aux objectifs du quartier des Plaines-du-Loup.

Le résultat de ce travail a été matérialisé dans le concept d'ensemble, en répondant à l'article 19 du règlement du plan partiel d'affectation (RPPA) 1. Ce document est un préalable à toute demande de permis de construire. Il traite principalement des aspects relevant de la responsabilité de la société simple. Il a pour principales vocations :

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

Le concept d'ensemble de la PU E a été analysé par les différents services de l'administration communale. La Municipalité, en sa séance du 15 novembre 2018, l'a jugé conforme aux articles du RPPA 1. La validation du concept d'ensemble a permis aux investisseurs de poursuivre avec les procédures des demandes d'autorisation.

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

L'ensemble des projets de la pièce urbaine prévoit la construction d'une surface de plancher déterminante totale (SPd) de 40'188 m², dont 90% est dédié aux logements et 10% aux activités.

7.1 Lot E1 – investisseur Logement Idéal

7.1.1 Maître de l'ouvrage

Depuis 1960, Logement Idéal, Société Coopérative à Lausanne, met sur le marché des logements à prix abordables et de qualité. Indépendante et apolitique, elle construit ou acquiert puis gère des immeubles à loyers modérés ou subventionnés. Elle a à son actif un parc immobilier qui compte à ce jour 1'428 appartements.

Logement Idéal SC a toujours eu pour vocation d'offrir des habitations à caractère social, bâties ou restaurées dans le respect des normes de qualité. Elle veut ainsi répondre aux préoccupations suscitées par l'état du marché du logement, notamment dans la région lémanique.

7.1.2 Programme

Le programme proposé par Logement Idéal se concentre principalement sur des logements subventionnés (92%), sauf le logement du concierge. Le reste du programme est dédié aux activités (8%). Le projet investit une SPd de 8'907 m².

Le bâtiment de Logement idéal SC est situé dans l'angle nord-ouest de la pièce urbaine E. Les rez-de-chaussée sur rue sont occupés par les généreuses entrées d'immeubles et les locaux d'activités qui bénéficient d'une belle hauteur d'étage. Ils trouvent un prolongement extérieur participant activement à la vie de l'espace public et favorisant les échanges entre les habitants. Les entrées aux logements sont complétées, en léger retrait, d'un espace pour les vélos qui fait le lien avec la cour. La mobilité douce est ainsi encouragée en prenant une place centrale dans l'organisation.

La typologie des 75 logements est variée et la majorité des appartements sont traversants. Les seuls appartements mono-orientés sont les deux-pièces qui s'ouvrent au sud sur la cour-jardin ou les trois-pièces à l'ouest. Les appartements de 3.5 et 4.5 pièces se déclinent en deux variantes distinctes, qui offrent des possibilités d'habiter variées, permettant de reconnaître les qualités des différentes orientations et aux espaces de jour de rayonner ainsi sur toutes les façades. Ces appartements sont dépourvus de couloir. L'espace jour, bien qu'unitaire, trouve par un effet de baïonnette le moyen de définir

spatialement chaque fonction : séjour, cuisine/salle à manger, entrées de l'appartement et accès aux chambres. Ces derniers se retrouvent en retrait des espaces jour dont l'habitabilité est ainsi maximisée. Le rangement est une question essentielle dans ces appartements de relative petite dimension. Un petit local de rangement est proposé, qui pourrait également recevoir un lave-linge. Les appartements d'angles sont composés avec des principes similaires, développant leur espace jour sur deux façades. Au rez-de-chaussée, les appartements donnent uniquement côté cour. Ils se détachent du sol pour leur offrir la privacité nécessaire à une bonne cohabitation avec la cour-jardin semi-publique.

Le jeu des retraits et des avancements de la façade donnant sur le parc permet de gérer la taille des différents logements qui s'inscrivent dans une trame unique et donne de la profondeur à la façade. Il offre également la possibilité d'y inscrire de grands balcons qui permettent aux habitants de vivre la cour-jardin, assouplissant la limite entre l'intérieur et l'extérieur.

Les espaces d'activités, tous en relation directe avec l'espace public, s'étendent en lots de tailles et de programmes variés.

La façade est composée d'éléments sandwich porteurs en béton préfabriqué posés de dalle à dalle offrant un langage calme et contemporain. L'enveloppe est unitaire sur toutes ses façades. L'identité est claire, forte, et l'expression vivante, laissant la place à la cohabitation avec les autres pièces de l'îlot. Plutôt que par un changement de matériau, la reconnaissance des particularités de la façade sur cour s'exprime par sa modulation en profondeur et ses balcons.

7.2 Lot E2 – investisseur Jaguar

7.2.1 Maître de l'ouvrage

Jaguar Realestate S.A. est une société de développement, de promotion et de construction, créée en 2010. Elle est active en Suisse Romande dans le développement de projets de logements, d'activités ainsi que dans la promotion immobilière de type « PPE ». Jaguar Realestate SA est une société de Cougar Group. Elle s'appuie sur les structures opérationnelles de Cougar Group pour la conduite de ses projets.

7.2.2 Programme

Le programme proposé par Jaguar est exclusivement dédié aux logements en PPE (100%). Le projet investit une surface de plancher déterminante totale de 6'287 m², dont 166 m² sont attribués aux salles communes.

Le projet OAK est situé dans l'angle sud-ouest de la pièce urbaine E, il a donc deux côtés, un longeant le parc du Loup et l'autre le chemin des Bossons. OAK se compose de 62 logements. Il a la particularité de comprendre plusieurs espaces communs, appelés tiers-lieux, tel qu'un fitness, situé au rez-supérieur, un salon commun, une salle des fêtes et une grande terrasse commune, les trois situés au 5^e étage.

La typologie des logements est variée et tous les appartements ont une loggia et une cave. Certains appartements du rez-supérieur ont un accès direct, via un escalier, à un disponible, habitable, situé au rez-inférieur. Ces disponibles s'ouvrent sur la cour intérieure.

Une différence de niveau entre le parc et la cour intérieure permet d'avoir deux accès au bâtiment. Le premier accès, depuis le parc, est l'accès principal avec les interphones et les boîtes aux lettres. Il donne accès au rez-supérieur. Le deuxième accès, depuis la cour intérieure, est un accès réservé aux habitants et distribue le rez-inférieur et les locaux vélos, entre autres. Les jeux de hauteur ainsi que les deux entrées permettent un dialogue important entre le parc et la cour intérieure.

Le volume du bâtiment a été travaillé afin d'ouvrir un maximum d'appartements au sud, sur le parc du Loup, dégagant une toiture végétalisée au 3^e étage. Un deuxième décrochement dans la hauteur, au niveau du 5^e étage, coté parc, accueille la terrasse commune de la copropriété qui jouxte le salon commun et la salle des fêtes.

Dans le respect du projet urbanistique de la pièce urbaine, OAK est composée d'une façade porteuse préfabriquée en béton, formant une trame standardisée et répétitive. Cette trame est ensuite comblée par des fenêtres toute hauteur, de largeur variable, adaptée à la fonction de la pièce desservie, et d'éléments en bois. Les stores ainsi que les balustrades sont métalliques, couleur laiton. Le béton est sablé, plus foncé sur les deux premiers niveaux pour marquer le socle.

7.3 Lot E3 – investisseur CIEPP

7.3.1 Maître de l'ouvrage

La CIEPP (Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle), fondée en 1961, est un investisseur institutionnel qui défend une politique de loyers visant l'équilibre entre les besoins de rendement – pour assumer ses engagements sur le long terme vis-à-vis de ses pensionnés – et une politique de loyer à caractère social. Elle s'est dotée d'une charte institutionnelle qui intègre les valeurs d'innovation et de pérennité de son action.

7.3.2 Programme

Le programme proposé par la CIEPP se concentre principalement sur le logement (90%). Le reste du programme est dédié aux activités (10%). La partie de logement est composée de 60% de logements libres et 40% de loyers régulés. Le projet investit une surface de plancher déterminante totale de 10'764 m².

Le bâtiment de la CIEPP s'inscrit dans l'angle sud-est de la pièce urbaine E. La volumétrie générale de ce demi-îlot est composée de plots à hauteurs variables dont le segment sud présente une hauteur réduite à cinq niveaux. Ceci favorise l'ensoleillement de la cour et valorise les appartements situés à l'arrière, en leur donnant des vues dégagées sur le paysage et une meilleure exposition solaire. Cette volumétrie permet une réaction adaptée aux deux contextes : au découpage linéaire tracé à l'échelle urbaine du côté ville s'oppose une géométrie séquencée qui articule des échelles domestiques plus intimes du côté cour. Cette différenciation renforce l'identité de la cour en tant que lieu d'appropriation et d'usage.

Les quatre plots qui en résultent s'organisent autour de quatre cages d'escaliers distribuant les 102 appartements. Les typologies des appartements mettent en valeur le rapport à la vue et au soleil. Les grands appartements profitent d'espaces de vie traversants, au bénéfice d'un dégagement sur le parc et les Alpes ainsi que la cour plus calme et intimiste. Cet espace de vie peut être étendu par une chambre complémentaire en cas de sous-occupation. Les appartements plus petits sont placés stratégiquement par rapport à la course du soleil et aux vues, profitant soit des situations d'angle, soit des faces mono-orientées bien exposées. La grande diversité des appartements révèle une certaine parenté typologique avec des appartements systématiquement organisés autour d'un hall, d'une cuisine et d'un séjour en lien avec la loggia.

L'emprise réduite des distributions verticales permet de libérer le rez-de-chaussée et d'offrir d'importantes surfaces destinées aux activités et commerces. Deux passages extérieurs gèrent le rapport entre la ville et la cour et organisent les entrées d'immeubles et des locaux à vélos autour de petits dégagements couverts, privilégiant les rencontres entre les habitants.

Les façades du bâtiment s'inscrivent dans la continuité de l'îlot au travers d'une matérialité en béton apparent. Une grille structurelle d'éléments préfabriqués est complétée par des menuiseries, des éléments de serrurerie et des panneaux de remplissage en métal. La composition de la façade se hiérarchise verticalement en trois strates de plusieurs niveaux en cohérence avec les différents gabarits du volume. Des liens de composition horizontaux, exprimés par des largeurs de trumeaux différents, accompagnent cet ordonnancement et instaurent ainsi une sensation d'allègement vis à vis de la hauteur de l'édifice. Le rez-de-chaussée et le premier niveau sont intégrés dans l'expression d'un « socle urbain » qui répond à la forte densité du nouveau quartier des Plaines-du-Loup.

7.4 Lot E4 – investisseur SCCH Le Bled

7.4.1 Maître de l'ouvrage

La SCCH Le Bled est une coopérative sociale d'habitants née suite aux rencontres de l'écoquartier des Plaines-du-Loup de juin 2011 et officiellement constituée en janvier 2015. Elle est inscrite au Registre du commerce, est membre de l'association romande des maîtres d'ouvrages d'utilité publique (ARMOUP) et de la plateforme d'échange des coopératives d'habitants pour les écoquartiers (PECHE).

La coopérative garantit le principe du prix coûtant, excluant toute spéculation. Elle cherche à réaliser ses projets sur des terrains dont la charge pour les habitants reste supportable. Les projets de la SCCH Le Bled se fondent sur les principes de durabilité, de proximité, de mixité sociale, de solidarité et de convivialité.

La SCCH Le Bled propose une alternative, ouverte à toutes et tous sans discrimination. La SCCH Le Bled réalise des logements pour tous types de modes de vie, répondant aux attentes des habitants au-delà de la surface ou du nombre de pièces. Pour ce faire, les coopérateurs, une fois inscrits dans une section (l'unité de voisinage), peuvent participer à la définition des typologies de logement, du programme des locaux, des règles de vie communes, etc.

7.4.2 Programme

Le programme proposé par la coopérative La SCCH Le Bled se concentre principalement sur le logement (81%). Le reste du programme est dédié aux activités (19%). Le projet investit une surface de plancher déterminante totale de 10'809 m².

Le projet comprend 78 logements de deux catégories différentes, en propriété ou location. Indépendamment des catégories, douze typologies différentes ont été développées. Les typologies répondent à la diversité des futurs habitants et sont discutées dans le cadre de démarches participatives : logements interdépendants, clusters, logements familiaux traditionnels. Les catégories et typologies se répartissent dans le bâtiment garantissant la mixité sociale à la plus petite échelle.

Le bâtiment accueille également des activités indépendantes de tailles variées notamment des bureaux et un commerce. Il comprend aussi des activités mutualisées, entre autres une salle polyvalente et de spectacle, un foyer, une salle commune, un Bled BnB (hébergement de courte durée), un salon commun et une terrasse commune au 5^e étage.

Comme l'a déterminé le concept d'ensemble de la PU E, la façade extérieure à l'îlot est en béton armé. La façade intérieure est en bois. Les toitures sont végétalisées et couvertes de panneaux solaires photovoltaïques. La terrasse commune sera aménagée suite à une démarche participative portant sur les espaces communs. Les développements qui concernent les typologies et la matérialité des logements, l'exploitation des espaces communs, les espaces extérieurs sont faits sur la base de démarches participatives régulières.

7.5 Lot E5 – investisseur La Meute

7.5.1 Maître de l'ouvrage

La Meute est une coopérative d'habitants fondée en 2011 par une quinzaine de Lausannois·e-s désireux de concevoir et gérer leur habitat de manière innovante et collective, échappant à la pression du marché immobilier. Actifs notamment dans les milieux artistiques, dans le social ou le journalisme, ils imaginent leur unité d'habitation comme un projet différent, accueillant, mixte, source de propositions et de libertés.

La Meute se veut une coopérative dite d'habitant·e-s, ce qui signifie que ses sociétaires sont les locataires des appartements de la coopérative.

7.5.2 Programme

Le programme proposé par la coopérative La Meute se concentre principalement sur le logement régulé (90%). Le reste du programme est dédié aux activités (10%). Le projet investit une surface de plancher déterminante totale de 3'421 m².

La coopérative d'habitants La Meute prévoit de réaliser des logements pour ses sociétaires, dont des appartements pour des familles et des célibataires, ainsi que pour des étudiant·e·s et des réfugié·e·s, dans le cadre de partenariats institutionnels. Un total de 25 appartements sera réalisé, répartis comme suit :

- vingt appartements à attribuer aux sociétaires ;
- deux appartements pour des familles de réfugiés et deux colocations de 3 et 4 chambres pour des jeunes réfugiés en formation. Les quatre appartements mentionnés ci-dessus seront gérés en partenariat avec le Centre social d'intégration des réfugiés (CSIR) ;
- une grande colocation d'étudiant·e·s de 14 chambres, qui seront gérées par la Fondation Solidarités Logement pour les Etudiants (FSLE).

Au rez-de-chaussée, plus de 300 m² de locaux d'activités seront réalisés (centre d'art, café, ateliers,...) et gérés de manière associative, ouverts à tous, et dans le but de jouer un rôle de proposition culturelle dans le futur quartier.

Le café est un espace lumineux, avec vue sur l'extérieur. Espace commun de la coopérative, il est aussi, à certains horaires, un lieu ouvert à tous les publics, sans obligation de consommer, dédié à la rencontre, à la discussion. Il occupe une place centrale dans l'immeuble et est relié de manière très ouverte au centre d'art avec lequel il forme une entité bicéphale. Il est géré par le conseil d'administration de La Meute.

L'espace d'art est une sorte de grande extension du café. Il est pensé pour permettre des interventions artistiques pluridisciplinaires liées aux différents courants des artistes invités : expositions, installations, projections de films, petits concerts ou performances. Il est géré par une association comprenant des membres de la coopérative.

L'atelier offre un espace de travail avec des outils permettant bricolages divers, réparations de deux roues, fabrications d'œuvres d'art, meubles, etc. Il est géré par une association d'utilisateurs comprenant des membres de la coopérative.

Le projet établi par le bureau d'architecture Lx1 exploite la position d'angle imposée par le découpage de l'îlot, en offrant de multiples orientations aux lieux de vie. Organisés autour de deux cages d'escalier, les espaces s'orientent sur le parc au sud, et de manière traversante entre la placette d'espace public et la cour ouest de la pièce urbaine. Des coursives relient les appartements en façade sud sur le parc et ouest sur la cour.

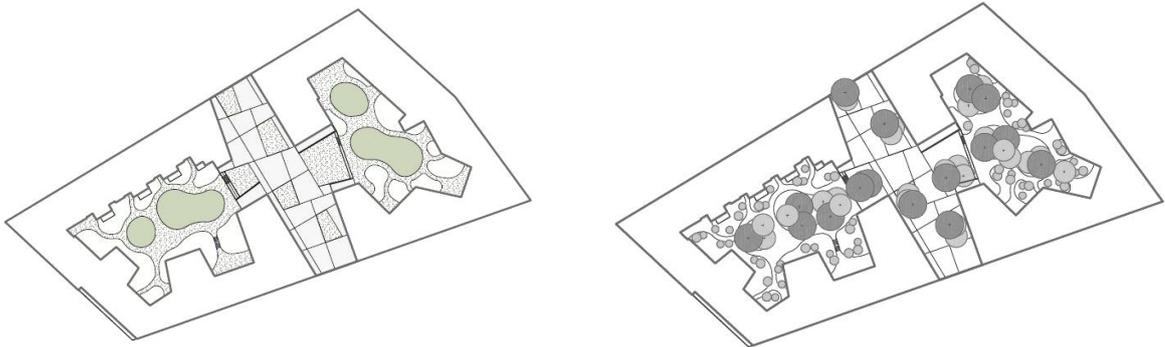
Les deux premiers niveaux sont réalisés en béton apparent, les étages supérieurs avec façade ventilée revêtue de plaques en fibre-ciment ondulées et de bois.

Une terrasse commune accessible en toiture couronne le bâtiment.

7.6 Aménagements extérieurs

La forme urbaine développée pour la pièce urbaine E a l'avantage de générer des espaces ouverts définis et continus, mais possédant des caractères différents. Cette organisation du bâti en deux demi-îlots repliés distingue deux types d'espaces extérieurs :

- Les cours-jardins, dans chacun des deux demi-îlots, de nature semi-privative et végétale ;
- La placette d'usage public, entre les deux demi-îlots, de nature publique et majoritairement minérale.



Le projet d'aménagements extérieurs joue sur les contrastes d'ambiances entre ces deux types d'espaces, afin d'affirmer cette distinction entre un premier type d'espace au rayonnement important, destiné aux habitants du quartier et de la ville, répondant de l'échelle urbaine, et un second intime destiné aux habitants de la pièce urbaine E, répondant de l'échelle du voisinage. Un total de 5'483 m² seront aménagés à l'intérieur de la pièce urbaine, dont le 61% sont des surfaces vertes en pleine terre.

La topographie est le second outil de distinction public/privé. Une différence de niveau est affirmée entre la placette d'usage public et les deux cours-jardins sous la forme d'ouvrages en béton comprenant des gradins et des rampes. En dehors de ce geste, le projet topographique est calme. Seuls quelques modelés de terrain prennent place autour des aires de jeux et certains accès secondaires s'inclinent pour s'ajuster aux niveaux des entrées.

L'arborisation, avec deux catégories de végétaux : la strate arborée et la strate arbustive, apportera en outre de l'ombrage, notamment dans la placette d'usage public, et permettra d'adoucir les vis-à-vis entre les bâtiments. Un total de 27 arbres d'essence majeur sont prévus à l'intérieur de la PU E.

L'équipement adopte une attitude différente entre les cours et la placette. Les équipements des cours-jardins comprennent des assises et tables libres disposées de façon informelle, quelques jeux et du stationnement vélos intégré à certaines surfaces vertes. Les équipements de la placette d'usage public comprennent des assises linéaires et fixes, du stationnement vélos intégré dans les îlots plantés et un petit jeu d'eau au centre de la placette. Le mobilier des terrasses des cafés/restaurants prévus pourra également s'y développer.

7.7 Stationnement

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

Le nombre de places dédiées aux lots de la pièce urbaine E est résumé dans le tableau ci-dessous :

Lot	Places voitures	Places deux-roues
E1. LOGEMENT IDEAL	43	6
E2. JAGUAR	39	4
E3. CIEPP	52	7
E4. SCCH LE BLED	51	7
E5. LA MEUTE	8	2

Le parking fera également l'objet d'une demande d'octroi de DDP.

8. Cohérence avec les objectifs de mixité

8.1 Mixité des investisseurs

Dans la PU E sont représentés trois des quatre catégories d'investisseurs auxquelles la Municipalité avait fait appel. La Société simple de la PU E est composée d'une société coopérative d'utilité publique (22%), deux investisseurs privés (43%) – une caisse de pensions et un promoteur – et deux coopératives d'habitantes (35%).

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

8.2 Mixité fonctionnelle

Le minimum de 10% des surfaces de plancher déterminante dédiées aux activités est respecté. Une surface de 4'161 m² est répartie entre quatre lots, avec des programmes divers, favorables à l'intégration et dynamisant la vie de quartier. La PU E répond donc à l'attente de la Ville de créer un quartier vivant.

Parallèlement à la quantité d'activités, les investisseurs contribuent avec des projets novateurs adaptés aux besoins des habitants actuels et futurs, dans un objectif de développer un sentiment d'identification puis d'appartenance au quartier, en proposant un centre d'art, des salles polyvalentes, des espaces de coworking, des cafés et des commerces de proximité.

8.3 Mixité sociale

La diversité des logements souhaitée par la Municipalité est représentée complètement dans la pièce urbaine E : des logements subventionnés, à loyers régulés, en marché libre et en PPE. Le programme développé par la pièce urbaine est disposé de la manière suivante :

- 22% de logements subventionnés ;
- 39% de logements régulés ;
- 39% de logements libres et PPE.

Cette pièce urbaine contient donc toutes les typologies et les pourcentages sont proches des proportions globales du PPA 1 qui s'inscrit dans la politique des trois tiers de la Ville. Le développement de la mixité sociale et générationnelle est assuré à l'intérieur de la PU E, ainsi que le concept de vivre ensemble par l'aménagement de points de rencontre extérieurs et intérieurs.

9. Cohérence avec les objectifs de durabilité

9.1 Bilan société à 2'000 watts

Le concept de société à 2'000 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 cette 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, dès 2050. La mutation complète de l'ensemble des secteurs d'activités de notre société devrait être achevée d'ici 2150. Le présent préavis est ainsi cohérent avec la stratégie climatique de la Municipalité (rapport-préavis N° 2019/30).

Compte tenu de l'ampleur du quartier et dans un souci d'exemplarité, la Municipalité, avec le rapport-préavis N° 2016/31, a décidé que le quartier des Plaines-du-Loup serait un quartier 2'000 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 2'000 watts concernant la « construction » et la « mobilité » (cahier technique SIA 2040³) ;
- le respect de la vision 2150 de la société à 2'000 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 2'000 watts dans le présent projet se résume à limiter les dépenses en énergie primaire à seulement 35.6 MJ/ m²_{AE}.an et les émissions de gaz à effet de serre à 15.87 kg_{CO2}/m²_{AE}.an.

EP : Energie primaire [MJ/m ² .an]	Cible 2'000 watts	PU E
Matériaux de construction	8.6	9.1
Mobilité	10.6	7.9
Utilisation	16.4	12.08
Total	35.6	29.14 soit 82 % de la cible

GES : gaz à effet de serre kg _{CO2} /m ² .an]	Cible 2'000 watts	PU E
Matériaux de construction	8.62	9.36
Mobilité	5.90	5.08
Utilisation	1.35	0.63
Total	15.87	15.07 soit 95 % de la cible

A la lecture du tableau ci-dessus, nous pouvons conclure que l'ensemble des mesures prises dans le cadre du présent projet permet de satisfaire aux cibles de la société à 2'000 watts.

9.2 Production d'énergie et contracting énergétique

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

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

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

Le concept énergétique a été développé en privilégiant la réduction des besoins en chaleur (Q_h). La construction de bâtiments du type Minergie P Eco ou équivalent est imposée, afin de réduire significativement les besoins de chauffage par rapport au cadre légal. Chaque superficiaire s'est engagé à

³ Cahier technique SIA 2040 « Objectifs de performances énergétiques – édition 2011 ».

construire des bâtiments avec une enveloppe thermique de qualité, correspondant à 60% du $Q_{h, li}$ (SIA 380/1:2009).

Faisant partie du concept énergétique des Plaines-du-Loup au même titre que le respect des exigences de la société à 2'000 watts et du recours au contracting énergétique proposé par les SIL, chaque superficiaire s'est engagé à couvrir un minimum de 25% de ses besoins standards en électricité par des installations solaires photovoltaïques.

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

A l'échelle de la pièce urbaine E, un réseau lie les neuf sondes implantées dans la PU E avec cinq chaufferies (une chaufferie par lot) et la chaufferie de la fosse de récupération des eaux usées (située dans le lot E1 – Logement idéal). Concernant la récupération de chaleur des eaux usées, une fosse unique est prévue pour toute la pièce urbaine. Elle est située à l'intérieur de la cour ouest.

En plus de la mutualisation des installations du contracting, un regroupement est prévu concernant la production électrique. Des panneaux solaires photovoltaïques seront installés sur les toitures non accessibles des bâtiments, permettant de couvrir au minimum 25.3% des besoins standards en électricité à l'échelle de la pièce urbaine. L'intention de la PU E est d'autoconsommer le maximum de l'énergie produite sur place.

9.3 *Evaluation de la durabilité*

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

9.4 *Suivi des consommations d'énergie et optimisation des installations*

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

10. **Coûts et conditions de commercialisation**

10.1 *Coûts des opérations*

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

10.2 *Valorisations foncières*

Les droits distincts et permanents de superficie n°s 20'964, 20'965, 20'966, 20'967 et 20'968, grèveront 12'142 m² de la parcelle n° 20'828, propriété de la Ville et dont la valeur de CHF 38'772'692.- 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. Seules les valeurs de sol associées aux programmes de logement en marché libre et en PPE (avec une valeur plancher de CHF 900.-/m²SPd) et d'activités (avec une valeur plancher de CHF 600.-/m²SPd) ont été mis 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 éventuelles rentes uniques, appliquées sur les lots de logement en PPE. Les redevances des droits de superficie seront dues par superficiaire. Les propriétés par étages constituées sur certains lots seront représentées par leur administrateur et la redevance PPE considérée comme une charge de la copropriété.

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

La durée des droits distincts et permanents de superficie 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 est accessible en 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 4'427'500.-

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 le taux hypothécaire de référence en vigueur pendant les dix premières années, ce qui correspond à un abaissement de la redevance initiale annuelle de CHF 407'890.- 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 en 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 réglementaires communales et cantonales. Le loyer des logements subventionnés sur cette pièce urbaine est de CHF 228.- par m² et par an.

Les logements à loyers régulés sont des logements ouverts à tous, sans condition de revenu et abordables. Le loyer moyen des logements régulés sur cette pièce urbaine est de CHF 244.- 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 et, pour la PPE, des conditions de revente au cours des cinq premières années. Le loyer moyen des logements en marché libre sur cette pièce urbaine est de CHF 310.- par m² et par an. Le prix de vente moyen des logements en PPE est de CHF 6'045.- 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 mises en location sont établies sur la base d'un devis général sans avoir, à ce stade, aucun retour de soumission. En fonction du coût effectif des travaux et de son impact sur les plans financiers, les loyers indiqués ci-dessus pourront être adaptés ; ils seront dans tous les cas plafonnés à 105% des montants indiqués en annexe A4 et préalablement validés par la Direction du logement, de l'environnement et de l'architecture.

10.3.1 Aspects spécifiques aux logements régulés

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

Les logements régulés seront attribués en priorité à des personnes vivant à Lausanne depuis au moins deux ans (ou durée de séjour de trois ans au cours des cinq dernières années) ou y exerçant une activité professionnelle. Cette condition est reprise à l'article 11 de l'acte de DDP.

10.3.2 Aspects spécifiques des logements des coopératives d'habitants

De manière à assurer une mixité sociale au sein des projets développés par les coopératives d'habitants, la Ville fera l'acquisition des parts sociales lui permettant d'attribuer directement entre 10 et 15% des logements. Le Service du logement et des gérances attribuera ces logements en application des directives municipales réglant cette question. Les locataires ainsi retenus feront alors 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 la PU E, la Ville achètera les parts sociales de neuf logements de la coopérative SCCH Le Bled, correspondant au 10% des logements. La Ville n'acquerra pas de parts sociales de la coopérative La Meute, celle-ci réservant 20% de ses logements à des réfugiés ou des étudiants par l'intermédiaire d'un partenariat avec le Centre social d'intégration de réfugiés et la Fondation Solidarités Logement pour les Etudiant·e·s.

10.4 Demandes de subventionnement

Le coût de construction des logements subventionnés de Logement idéal SC est évalué à CHF 26'423'137.-. Tenant compte du mode de financement et des charges financières décrits en annexe A5, ainsi que d'une participation paritaire Canton-Commune de 10% des charges financières, la participation annuelle de la Commune s'élève à CHF 140'420.-.

S'agissant des conséquences financières pour la Ville, cela implique de prévoir à la rubrique 4900.365 « Subventions à des institutions » de la Direction logement, environnement et architecture (LEA), les montants pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 140'420.-, ceci en application des dispositions de la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. Compte tenu de la planification de cette opération, cette aide linéaire devrait débuter en 2022 pour s'achever en 2037.

Le montant des loyers moyens, y compris les frais accessoires (hors chauffage, eau chaude sanitaire, taxe d'épuration et taxe déchet), sera de CHF 228.-/m²net.an avant subvention, CHF 182.-/m²net.an après subvention.

Dans ces conditions et compte tenu du taux hypothécaire de référence actuel, le revenu locatif total sera de CHF 1'404'199.-/an et de CHF 1'175'830.-/an déduction faite de la redevance annuelle. L'état locatif maximum autorisé dépendant du taux de référence, il sera précisé lors de la requête définitive qui interviendra en cours de chantier.

10.5 Demandes de cautionnement

Les investisseurs qui réalisent des programmes d'utilité publique et qui souhaitent bénéficier de cautionnements des pouvoirs publics permettant d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables, peuvent faire appel à deux types de cautionnement : le premier, réservé aux logements subventionnés, est accordé de manière paritaire entre le Canton et la Commune et représente au maximum 25% du coût total de construction, soit 12.5% de la Commune et 12.5% du Canton. Le montant des fonds propres additionné du montant du cautionnement ne dépassera toutefois pas 35% du coût de construction des logements subventionnés.

Cautionnement pour les logements subventionnés et protégés au bénéfice de l'investisseur Logement idéal SC : l'apport de fonds propres de l'investisseur Logement idéal SC sur cette opération est d'environ 20%. Le cautionnement paritaire est de deux fois 5% :

Coût total des travaux (hors terrain)		CHF	26'423'137.-
Montant du cautionnement – part Ville (arrondi)	5%	CHF	1'320'000.-
Montant du cautionnement – part Canton (arrondi)	5%	CHF	1'320'000.-

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

Cautionnement pour les logements régulés et étudiants au bénéfice de l'investisseur Société Coopérative de construction et d'habitation Le Bled :

Coût total des travaux (hors terrain)		CHF	22'155'000.-
Hypothèque	80%	CHF	17'747'250.-
Montant du cautionnement (arrondi)	30%	CHF	5'324'000.-

Cautionnement pour les logements régulés et étudiants au bénéfice de l'investisseur Coopérative d'habitation La Meute :

Coût total des travaux (hors terrain)		CHF	11'075'515.-
Hypothèque	83%	CHF	9'121'739.-
Montant du cautionnement (arrondi)	30%	CHF	2'737'000.-

Le détail de ces valeurs est accessible en annexe A6.

11. Planning prévisionnel

Les dossiers de mise à l'enquête ont été déposés en novembre 2018. Dans le cas où les autorisations de construire, d'une part, et l'octroi des droits distincts de superficie, d'autre part, intervenaient d'ici fin 2019, les chantiers pourraient ouvrir dès 2020. Une livraison des premiers bâtiments pourrait alors avoir lieu 24 mois plus tard, fin 2021.

12. Comité de pilotage en phase de réalisation

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

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, accessible en annexe A8, vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de dumping social, tout en limitant et réglementant la sous-traitance. De manière générale, la Ville collabore avec les partenaires sociaux et organisations professionnelles et encourage les maîtres de l'ouvrage à assurer un suivi régulier de la démarche. Plus concrètement, ce document signé par la Ville de Lausanne et le maître de l'ouvrage impose que le maître d'ouvrage prévoie dans les contrats qu'il signe avec les entreprises mandatées les dispositions suivantes :

- le maître de l'ouvrage s'assure que chaque entreprise adjudicataire est signataire de la charte et s'engage à suivre régulièrement son application ;
- les entreprises adjudicatrices 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 adjudicatrices 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 dissuader totalement ces sous-traitants d'avoir recours au travail clandestin ;
- elles mettent en œuvre des dispositions efficaces et régulières de contrôle des ouvriers intervenant sur le chantier ;
- le maître de l'ouvrage exigera de l'adjudicataire des travaux et de ses sous-traitants que l'ensemble du personnel d'exploitation travaillant sur le chantier, y compris les apprentis, soit équipé d'une carte professionnelle (ou système équivalent).

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

13.2 *Clause de sortie*

Conformément au paragraphe 6.25 du cahier des charges de l'appel d'offre investisseurs pour la réalisation de l'étape 1 en droits distincts et permanents de superficie, dans le cas où le projet était abandonné en phase de développement, consécutivement à une décision de la Ville, cette dernière entrera en négociation avec l'investisseur pour définir le montant de reprise du projet. Passée la phase de développement, l'acte de DDP signé chez le notaire est déterminant. [Par « phase de développement », est entendu la phase courant depuis 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. Aspects financiers

14.1 Incidences sur le budget d'investissement

Ce préavis n'a pas d'incidence sur le budget d'investissement de la Ville.

14.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

S'agissant des futures recettes, une redevance DDP annuelle correspondant à un montant de CHF 1'383'777.- sera perçue entièrement dès 2023. Cette redevance sera abaissée durant les dix premières années pour permettre aux cinq superficiaires d'amortir la redevance d'équipement mise à leur charge. Un rente unique de CHF 11.24 millions sera quant à elle perçue dès 2019, à la signature des DDP. Le montant de la rente unique est réparti à hauteur de 1/90^e par année dans le tableau ci-dessous.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0	0	0	0	0	0	0
(en milliers de CHF)							
							0.0
Subvention à des institutions - Logement Idéal	0.0	0.0	0.0	140.4	140.4	140.4	421.3
Total charges suppl.	0.0	0.0	0.0	140.4	140.4	140.4	421.3
Revenus DDP PU E	-124.9	-124.9	-124.9	-816.8	-1'508.7	-1'508.7	-4'208.8
Abaissement de rente PU E	0.0	0.0	0.0	203.9	407.9	407.9	1'019.7
							0.0
Total net	-124.9	-124.9	-124.9	-472.4	-960.4	-960.4	-2'767.9

15. Droits distincts et permanents de superficie

15.1 Lot E1 – Logement Idéal

Structure du contrat

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Droit distinct et permanent de superficie
	A. Constitution du droit de superficie
	B. Responsabilité de la superficiaire
	C. Obligations de la superficiaire
	D. <i>Droit de contrôle de la superficiante</i>
	E. <i>Cessibilité et transmissibilité du droit</i>
	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 de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.

Obligations de la superficiaire

Contrôle des loyers

Un contrôle des loyers sera exercé par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie dès la fin du contrôle basé sur la Loi sur le logement de 1975. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. La superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiante mais dans tous les cas lors de modifications de loyer.

Contracting

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

**CONSTITUTION
DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE**

Par-devant [●], notaire à Lausanne,

se présentent

D'une part :

La COMMUNE DE LAUSANNE, ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], 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 LOGEMENT IDEAL – SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE, CHE-101.746.261,

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 superficiaire est propriétaire de la parcelle désignée comme suit au Registre foncier :

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20828
Adresse :	Route des Plaines du Loup 21
No plan :	31 et 32
Surface :	31'863 m ²
Genres de nature :	Bâtiments, Accès, place privée, 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 8 appartements de 2.5 pièces, 27 appartements de 3.5 pièces, 35 appartements de 4.5 pièces et 5 appartements de 5.5 pièces ainsi que

211 places vélos. Septante quatre appartements seront subventionnés et un appartement destiné au concierge sera au marché libre. Le programme représente une surface de 8'176 m² SPd. Le bâtiment comportera également une surface de 732 m² SPd destinée à des locaux commerciaux et bureaux.——

5. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro xx au Registre foncier de Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le xx par le géomètre officiel Yves Deillon, 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 DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

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 [●] sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse. ——
L'assiette de la servitude est constituée par le terrain d'une surface de [●] mètres carrés entourée d'un liseré rouge faisant l'objet du numéro ad hoc [●] des plan et tableau de mutation susmentionnés établis le [●] par le géomètre officiel Yves Deillon, 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 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 4 ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 90 ans, la superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier.

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

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

Article 3 - Immatriculation au Registre foncier

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

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	[●]
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 2'000 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 de cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental.

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 majeure 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 5'100'000.- (cinq millions cent mille francs) soit 8'500 m² de surface de plancher déterminante (SPd) légalisée à CHF 600.- _____

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

Taux de la redevance de superficie _____

La redevance annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 5% appliqué à la valeur du terrain. _____

Redevance de superficie

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à 5 % de la valeur foncière de CHF 5'100'000.- soit CHF 255'000.- (deux cent cinquante-cinq mille francs)

Exigibilité de la redevance de superficie

La redevance de superficie sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier occupant ; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 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 765'000.- (sept cent soixante-cinq mille francs). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale. — Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de 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 d'équipement

La redevance d'équipement s'élève à CHF 115.- par m² de surface de plancher déterminante légalisée, soit pour 8'500 m² de SPd légalisée CHF 977'500.- (neuf cent septante sept mille cinq cents francs). Elle est exigible au jour de la signature du contrat de superficie et sera remboursée sur 10 ans par rabais de la rente périodique

La redevance d'équipement est remboursée à la superficiaire sous la forme d'une réduction de la redevance de superficie périodique calculée selon le principe de l'annuité constante (amortissement + intérêts TH OFL au moment de la signature du présent acte) pendant les 10 premières années. L'indexation ne s'applique pas à la réduction de la redevance de superficie périodique. La réduction de la redevance semestrielle de superficie calculée à un taux annuel de 1.5 % représente CHF 52'422.- (cinquante-deux mille quatre cent vingt-deux francs).

Article 6c Contribution fixe au contracting énergétique

La contribution aux investissements liés à la production de chaleur est de CHF 45.-/m² de SPd légalisée, soit pour une surface de surface de plancher déterminante de 8'500 m² CHF 382'500.- (trois cent huitante deux mille cinq cents francs). Elle est exigible au jour de la signature du contrat de superficicie. Ce montant est pris en compte dans le calcul du prix du contracting. Il n'est en aucun cas remboursé, la durée de 40 ans permettant l'amortissement des installations.

Article 7 - Entrée en possession

La prise de possession et l'entrée en jouissance du terrain grevé par la superficiciaire, de même que le transfert 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 superficiciaire.

B. Responsabilité de la superficiciaire

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiante

La superficiciaire 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 superficicie, 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 superficiciaire.

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

Article 9 - Garantie

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

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 contrat, au cadastre des

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

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de 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 ; _____
- 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 l'occupation des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ; _____
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 6 ; _____
- f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ; _____
- g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent contrat ; _____
- 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 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). Cette disposition ne s'appliquera que pour les logements et que lors de la sortie du statut de logement subventionné au sens de la loi sur le logement de 1975. _____

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 selon DDP qui s'exercera dès la fin du contrôle basé sur la loi sur le logement de 1975. Ainsi dès la fin du contrôle exercé par le Canton, la Ville prend le relais sur la base de la Convention Canton/Ville/Propriétaire qui précise le contrôle des loyers ainsi que le contrôle des conditions d'occupation. En cas d'abrogation ou d'absence de dite convention, ce sera alors le contrôle des loyers selon DDP qui sera exercé. Le loyer devra permettre la couverture des coûts et sera conforme aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. Il comprendra tous les frais accessoires à l'exception des frais de chauffage, de rafraîchissement lorsqu'il est autorisé et 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. _____

Les loyers initiaux sont : _____

- Pour les logements : CHF 228.-/m²/SUP _____

- Pour les commerces : CHF 240.-/m²/SUP _____

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'ar-

ticle 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, 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 du superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique renouvelable aux bâtiments du superficiaire ainsi qu'à d'autres bâtiments du quartier du PPA 1 des Plaines-du-Loup par le biais exclusif des SiL. Ledit contrat devra avoir été signé 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 5'000 m² où 5 places sont exigées.

w) s'engager à mettre en place dans la zone de la placette d'usage public (article 26 du PPA) un cheminement public de mobilité douce (article 7 du PPA) d'une largeur minimale de 3.50 mètres, réparti entre tous les lots de la pièce urbaine E.

Article 12 – Modifications –

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

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

D. Droit de contrôle de la superficiante

Article 13 Visite des lieux _____

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte. 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, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la société superficiante en tout temps pour veiller au respect du présent acte. _____

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit _____

Le droit de superficie est cessible et transmissible ; il peut faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la société 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 est assimilée à une cession. _____

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiante ; 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 superficiante, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la superficiante ; _____
- 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 superficiante 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, 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 superficiante sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. _____

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

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiante des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 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 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 communal 20828, voir 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 20828. 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, u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, v) réalisation du solde de places vélos, w) cheminement de mobilité douce d'une largeur de 3.50 mètres 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. _____

(Demande d'exonération des droits de mutation à compléter par le notaire) _____

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 Logement Idéal, société 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, u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, v) réalisation du solde de places vélos, w) largeur du cheminement de mobilité douce ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions, feront l'objet d'annotations au Registre foncier. _____
3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse. _____

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

15.2 Lot E2 – Jaguar

Structure du contrat

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

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.

Obligations de la superficiariaire

Droit de préemption qualifié

Un droit de préemption qualifié d'une durée de 5 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.

Contracting

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 DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE**

Par-devant [●], notaire à Lausanne,

se présentent

D'une part :

La COMMUNE DE LAUSANNE, ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], 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 superficiariaire »,

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 JAGUAR REALESTATE SA dont le siège est à Morges CHE-115.858.831,

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

qui l'engagent par leur signature collective à deux,

ci-après nommée « la superficiaria ».

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit :

I. EXPOSE PREALABLE

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20828
Adresse(s) :	Route des Plaines du Loup 21
No plan :	31 et 32
Surface :	31863 m ²
Genres de nature :	Bâtiments, Accès, Place privée, 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 en propriété par étages comprenant 16 appartements de 2.5 pièces, 32 appartements de 3.5 pièces, 12 appartements de 4.5 pièces et 2 appartements de 5.5 pièces ainsi que 144 places vélos. Le programme représente une surface de 6'287 m² SPd. Des locaux communs sont par ailleurs prévus au cinquième étage (cf plan annexés et signés par les parties). _____

5. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro xx au Registre foncier de Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le xx par le géomètre officiel Yves Deillon, 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 DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

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 20828 sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse. —

L'assiette de la servitude est constituée par le terrain d'une surface de [●] mètres carrés entourée d'un liseré rouge faisant l'objet du numéro ad hoc [●] des plan et tableau de mutation susmentionnés établis le [●] par le géomètre officiel Yves Deillon, 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 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 4 ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 90 ans, la superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier. —

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

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

Article 3 - Immatriculation au Registre foncier

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

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	[●]
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 2'000 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 de cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. —

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 12'721'460.- (douze millions sept cent vingt et un mille quatre cents soixante francs) soit 6'000 m² de surface de plancher déterminante (SPd) légalisée à CHF 2'120.-/m². _____

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

Taux de la redevance de superficie _____

La redevance annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 5% appliqué à la valeur du terrain. _____

Redevance de superficie _____

Le montant 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 180'000.- (cent huitante mille). 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 6'000 m² de SPd légalisée, CHF 3'600'000.- (trois millions six cents 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 9'239'725.- (neuf millions deux cent trente-neuf mille sept cent vingt-cinq francs). Celle-ci a été obtenue en déduisant de la valeur foncière totale résultant de l'appel d'offre, soit CHF 12'721'460 (douze millions sept cent vingt et un mille quatre cent soixante francs), le montant de la valeur foncière objet de la rente périodique, soit CHF 3'600'000.- (trois millions six cent mille francs). Le montant obtenu, soit CHF 9'121'460.- (neuf millions cent vingt et un mille quatre cent soixante 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 unique est perçue à la signature du présent droit de superficie. _____

La redevance de superficie périodique 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 540'000.- (cinq cent quarante mille francs). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger de la superficiante 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 d'équipement

La redevance d'équipement s'élève à CHF 115.-/m² de SPd légalisée, soit pour 6'000 m² de SPd légalisée, CHF 690'000.- (six cent nonante mille). Elle est exigible au jour de la signature du contrat de superficie et sera remboursée partiellement sur 10 ans par rabais de la rente périodique _____

- Réduction de la redevance de superficie périodique _____

La redevance d'équipement est partiellement remboursée à la superficiante sous la forme d'une réduction de la redevance de superficie périodique calculée selon le principe de l'annuité constante (amortissement + intérêts TH OFL) pendant les 10 premières années. La partie remboursée correspond à la proportion de la redevance de superficie périodique par rapport à la redevance de superficie globale, soit 28.3%. La part remboursée s'élève donc à CHF 195'270 (cent nonante cinq mille deux cent septante francs), ce qui correspond, au taux de 1.5 % à un abaissement semestriel de la rente initiale de CHF 10'472.- (dix mille quatre cent septante deux francs) pendant 10 ans. _____

L'indexation ne s'applique pas à la réduction de la redevance de superficie périodique. _____

Article 6c Contribution fixe au contracting énergétique

La contribution aux investissements liés à la production de chaleur est de CHF 45.-/m² de SPd, soit pour une surface de 6'000 m²/SPd, CHF 270'000.- (deux cent septante mille francs). Elle est exigible au jour de la signature du contrat de superficie. Ce montant est pris en compte dans le calcul du prix du contracting. Il n'est en aucun cas remboursé, la durée de 40 ans permettant l'amortissement des installations. _____

Article 7 - Entrée en possession _____

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

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

B. Responsabilité de la superficiaire _____

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiante _____

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

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

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

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

Article 9 - Garantie _____

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

Article 10 - Sites pollués ou contaminés _____

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

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de 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 ;
- 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 l'occupation des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ;
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 6 ;
- f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ;
- g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent contrat ;
- 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 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, 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 superficie et s'il ne souscrit pas à toutes les obligations figurant dans le 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 immeubles pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'article 4. En outre, la superficie 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 ou copropriétaires seront informés de ce suivi ;

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

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 du superficie et permettant la fourniture d'énergie thermique renouvelable aux bâtiments du superficie ainsi qu'à d'autres bâtiments du quartier du PPA 1 des Plaines-du-Loup par le biais exclusif des SiL. Ledit contrat devra avoir été signé à la signature du DDP. Le superficie 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 régionales pour les consommations qui relèvent de sa responsabilité et qui lui sont facturées. En cas de location, 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 superficière, soit à première réquisition de la superficière que le 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 immeubles) et au minimum les 2/3 des places « courte durée » (situées à l'extérieur et en rez d'immeubles). 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.

x) 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.
y) 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.

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

zbis) conserver les locaux communs en attique objet du plan annexé et signé par les parties ce jour pour la durée du DDP

Article 12 – Modifications _____

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

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

D. Droit de contrôle de la superficiante

Article 13 Visite des lieux

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

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit

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

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

La 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, 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 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, rente unique comprise, 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 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 superficière et la superficière s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments construits et aux rapports de bon voisinage. _____

La superficière devra requérir l'accord de la superficière 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 communal 20828, voir 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 20828. 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, u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, v) réalisation du soldes de places vélos, zbis) conservation de la salle commune en attique 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

JAGUAR REALESTATE SA s'engage irrévocablement, lors de la vente des lots de la propriété par étages, à constituer sur la parcelle de base (no DDP) 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 les propriétaires décident de vendre leur lot, 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 les acheteurs pour l'acquisition découlant de l'acte (droits de mutation, émoluments du registre foncier 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).

Notification du transfert

S'il s'agit d'un projet, 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, 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 le jour de la signature de la réquisition de transfert et sera annoté au registre foncier simultanément à l'inscription de dite réquisition.

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 lesdits plans et tableau de mutation.

Réquisitions pour le Registre foncier

4. Constitution d'un droit de superficie de 90 ans en faveur de JAGUAR REALESTATE SA, société dont le siège est à Morges avec immatriculation comme droit distinct et permanent ;
5. 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 zbis) conservation de la salle commune en attique ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions feront l'objet d'annotations au Registre foncier
6. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse.
7. Constitution d'un droit de préemption qualifié

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 lesdits plans et tableau de mutation.

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

15.3 Lot E3 – CIEPP

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. <i>Droit de contrôle de la superficiante</i> E. <i>Cessibilité et transmissibilité du droit</i> 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 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 cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.</p>

Obligations de la superficiariaire

Contrôle des loyers

Pour la partie des logements régulés sur la base du contrat de droit distinct et permanent de superficie, un contrôle des loyers sera exercé par la superficiariaire durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. La superficiariaire fournira à la superficiariaire l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiariaire mais dans tous les cas lors de modifications de loyer.

Conditions d'occupation des logements régulés

Les directives municipales pour les logements à loyers libre de la Ville sont à appliquer.

Contracting

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 DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE**

Par-devant [●], notaire à Lausanne,

se _____ présentent

D'une _____ part :

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], 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 :

CIEPP – Caisse Inter-Entreprises de prévoyance professionnelle dont le siège est à Genève, CHE-102.246.943,

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

qui l'engagent par leur signature collective à deux,

ci-après nommée « la superficiante ».

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 :	20828
Adresse(s) :	Route des Plaines du Loup 21
No plan :	31 et 32
Surface :	31'863 m ²
Genres de nature :	Bâtiments, Accès, Place privée, 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 comprenant 8 appartements de 1.5 pièces, 32 appartements de 2.5 pièces, 34 appartements de 3.5 pièces, 24 appartements de 4.5 pièces, 4 appartement de 5.5 pièces ou plus ainsi que 85 places vélos. Le 40 % des surfaces SPd seront des logements à loyers régulés alors que le solde sera à loyer libre dont seul le loyer initial sera déterminé. Le programme de logement représentera 9'726 m² SPd, dont 3'932 m² SPd régulé et 5'794 m² SPd libre. Quant au programme activités, il représentera 1'038 m² SPd. _____
5. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro xx au Registre foncier de Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le xx par le géomètre officiel Yves Deillon, 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 DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

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 20828 sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse. _____
L'assiette de la servitude est constituée par le terrain d'une surface de [●] mètres carrés entourée d'un liseré rouge faisant l'objet du numéro ad hoc [●] des plan et tableau de mutation susmentionnés établis le [●] par le géomètre officiel Yves Deillon, 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 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 4 ans avant l'échéance, la superficiaire s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 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 [●] du cadastre de la Commune de Lausanne et aura la désignation suivante : —

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	[●]
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 2'000 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 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 majeure 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 10'726'000 (dix millions sept cent vingt-six mille francs).

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

Taux de la redevance de superficie

La redevance annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 5% appliqué à la valeur du terrain.

Redevance de superficie

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à CHF 536'300.- (cinq cent trente-six mille trois cents francs). Celle-ci a été calculée au taux de 5 % sur la base d'une valeur foncière équivalent à CHF 600/m² SPd légalisée pour 4'705 m² de SPd légalisée et à CHF 1'400/m² SPd légalisée pour 5'645 m² de SPd légalisée, la valeur foncière en résultant étant de CHF 10'726'000.

Exigibilité de la redevance de superficie

La redevance de superficie périodique 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 1'608'900.- (un million six cent huit mille neuf cents francs). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de 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 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 existant à la date d'exigibilité de la première redevance.

Article 6b Redevance d'équipement

La redevance d'équipement s'élève à CHF 115.-/m² de SPd légalisée, soit pour 10'350 m² de SPd légalisée, CHF 1'190'250 (un million cent nonante-deux cents cinquante francs). Elle est exigible au jour de la signature du contrat de superficie et sera remboursée sur 10 ans par rabais de la rente périodique calculée selon le principe de l'annuité constante (amortissement + intérêts TH OFL) pendant les 10 premières années. Pour un taux d'intérêt de 1.5 %, le montant de la réduction semestriel de la redevance est de CHF 63'831.- (soixante-trois mille huit cent trente et un francs)._____

Article 6c Contribution fixe au contracting énergétique

La contribution aux investissements liés à la production de chaleur est de CHF 45.-/m² de SPd, soit pour 10'350 m², CHF 465'750.- (quatre cent soixante-cinq sept cent cinquante francs). Elle exigible au jour de la signature du contrat de superficie. Ce montant est pris en compte dans le calcul du prix du contracting. Il n'est en aucun cas remboursé, la durée de 40 ans permettant l'amortissement des installations._____

Article 7 - Entrée en possession _____

La prise de possession et l'entrée en jouissance du terrain grevé par la superficiariaire, de même que le transfert 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 superficiariaire. _____

B. Responsabilité de la superficiariaire _____

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiariaire _____

La superficiariaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiariaire 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 superficiariaire n'assumera aucune responsabilité quant aux évènements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par la superficiariaire. _____

La superficiariaire 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 superficiariaire. _____

Article 9 - Garantie

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

Article 10 - Sites pollués ou contaminés

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

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de 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 ;
- 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 l'occupation des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ;
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 6 ;

- f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ; _____
- g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent contrat ; _____
- 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 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 du marché libre et surfaces commerciales et bureaux

- Contrôle du loyer initial pour les logements à loyer libre et pour les surfaces commerciales. Le loyer moyen initial pour les logements à loyer libre sera de CHF 310.-/m²/SUP et de CHF 250.-/m²/SUP pour les bureaux et commerces. _____

Logements régulés

- Contrôle des loyers sur toute la durée du DDP par la superficiante pour les logements régulés. Le loyer moyen initial pour les logements régulés sera de CHF 244.-. _____

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 pour les logements régulés. Cette règle s'applique uniquement pour la première mise en location pour les loyers libres. _____

Le contrôle des loyers des logements régulés, exercé durant toute la durée du DDP, sera basé sur un loyer initial de CHF 244.- 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. _____

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 immeubles 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 ou copropriétaires seront informés de ce suivi ; _____

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

s) s'engager à suivre les instructions émises par la Ville de Lausanne en ce qui concerne l'aménagement urbanistique et paysager et 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 du superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique renouvelable aux bâtiments du superficiaire ainsi qu'à d'autres bâtiments du quartier du PPA 1 des Plaines-du-Loup par le biais exclusif des SiL. Ledit contrat devra avoir été signé 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 régionales 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 superficière, soit à première réquisition de la superficière que le superficière 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 immeubles) et au minimum les 2/3 des places « courte durée » (situées à l'extérieur et en rez d'immeubles). 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-----

x) 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 à marché libre. Ces dispositions sont les suivantes :

Article 7 Condition d'octroi des logements à loyer libre

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

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

Article 10 Critères d'attribution des logements à loyer libre

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

- a) les attaches avec Lausanne : le-la candidat-e exerce une activité professionnelle à Lausanne, ou réside à Lausanne depuis au moins deux 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/services 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 couples avec enfants ;
- y) s'engager à mettre en place dans la zone de la placette d'usage public (article 26 du PPA) un cheminement public de mobilité douce (article 7 du PPA) d'une largeur minimale de 3.50 mètres, réparti entre tous les lots de la pièce urbaine E.

Article 12 – Modifications _____

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

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

D. Droit de contrôle de la superficiante

Article 13 Visite des lieux _____

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

Article 14 - Consultation des documents de la superficiante relatif à l'immeuble _____

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

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit _____

Le droit de superficie est cessible et transmissible ; il peut faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la société 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 est assimilée à une cession. _____

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiante ; 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, 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 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 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 communal 20828, voir 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 20828. 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, u) approvisionnement en énergies

renouvelables régionales, v) réalisation du soldes de places vélos, x) conditions d'occupation, y) cheminement de mobilité douce d'une largeur de 3.50 mètres 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 lesdits plans et tableau de mutation. _____

Réquisitions pour le Registre foncier _____

1. Constitution d'un droit de superficie de 90 ans en faveur de CIEPP – Caisse Inter-Entreprises de prévoyance professionnelle, société dont le siège est à Genève 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, u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, v) réalisation du soldes de places vélos, x) conditions d'attribution des logements régulés, y) largeur du cheminement de mobilité douce ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions feront l'objet d'annotations au Registre foncier. _____
3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse. _____

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

15.4 Lot E4 – La SCCH Le Bled

Structure du contrat

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Droit distinct et permanent de superficie
	A. Constitution du droit de superficie
	B. Responsabilité de la superficiaire
	C. Obligations de la superficiaire
	D. <i>Droit de contrôle de la superficiante</i>
	E. <i>Cessibilité et transmissibilité du droit</i>
	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 de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.

Obligations de la superficiaire

Contrôle des loyers

Pour la partie des logements régulés sur la base du contrat de droit distinct et permanent de superficie, un contrôle des loyers sera exercé par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. La superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiante mais dans tous les cas lors de modifications de loyer.

Conditions d'occupation des logements régulés

Les directives municipales pour les logements à loyers libres de la Ville 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.

Droit de préemption qualifié

Un droit de préemption qualifié d'une durée de 5 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.

**CONSTITUTION
DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE**

Par-devant [●], notaire à Lausanne,

se présentent

D'une part :

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], 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 Le Bled (SCCH Le Bled) dont le siège est à Lausanne CHE-232.069.729,

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 :	20828
Adresse(s) :	Route des Plaines du Loup 21
No plan :	301 et 32
Surface :	31'863 m ²
Genres de nature :	Bâtiments, Accès, Place privée, 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 comprenant des logements locatifs régulés, des logements en propriété et des surfaces commerciales et bureaux. Le programme comprend 1 appartement de 1.5 pièces, 16 appartements de 2.5 pièces, 27 appartements de 3.5 pièces, 21 appartements de 4.5 pièces, 13 appartements de 5.5 pièces ou plus ainsi que 238 places vélos. Le programme logements locatif représente 8'756 m² de SPd, dont 1'877 m² SPd en propriété alors que le programme pour les activités représente 2'053 m² SPd. L'ensemble de la construction prendra la forme d'une propriété par étages. —

5. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro xx au Registre foncier de Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le xx par le géomètre officiel Yves Deillon, 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 DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

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 20228 sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse. —

L'assiette de la servitude est constituée par le terrain d'une surface de [●] mètres carrés entourée d'un liseré rouge faisant l'objet du numéro ad hoc [●] des plan et tableau de mutation susmentionnés établis le [●] par le géomètre officiel Yves Deillon, 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 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 4 ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 90 ans, la superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier. —

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

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

Article 3 - Immatriculation au Registre foncier

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

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

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

Article 4 - Constructions autorisées

Le projet décrit au chiffre 4 ci-devant doit répondre aux standards énergétiques et écologiques les plus élevés c'est à dire à ceux de la société 2'000 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 de cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques

et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. _____

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 majeure 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 8'245'232.- (huit millions deux cent quarante-cinq mille deux cent trente-deux francs). _____

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

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 correspondante. _____

Redevance de superficie pour la partie locative _____

La redevance périodique de la partie locative est fixée à CHF 261'937.- (deux cent soixante et un mille neuf cent trente-sept). Elle correspond à 5 % de la valorisation foncière de CHF 5'238'732.-

- 6'872 m² SPd légalisée de logement à CHF 600.-, soit CHF 4'123'200.-
- 255 m² SPd légalisée de commerces à CHF 900.-, soit CHF 229'500.-
- 686 m² SPd légalisée de bureaux à CHF 900.-, soit CHF 617'400.-
- 819 m² SPd légalisée autres à CHF 328.-, soit CHF 268'632.-

Redevance de superficie pour la partie PPE _____

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

- *Redevance de superficie périodique* _____

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à CHF 51'540.- (cinquante et un mille cinq cents quarante 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 1718 m² de SPd légalisée, CHF 1'030'800.-. Elle sera facturée globalement à l'administrateur de la PPE. _____

- *Redevance de superficie unique* _____

Le montant de la redevance unique est fixé à CHF 2'001'316.- (deux millions mille trois cent seize francs). Celle-ci a été obtenue en déduisant de la valeur foncière totale résultant de l'appel d'offre, soit CHF 8'245'232.- le montant de la valeur foncière objet des rentes périodiques pour la PPE et pour la partie locative, soit CHF 1'030'800.- et CHF 5'238'732.- Le montant obtenu de CHF 1'975'700 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 rente unique. _____

Exigibilité de la redevance de superficie _____

La redevance de superficie unique est perçue à la signature du présent droit de superficie. _____

La redevance de superficie périodique 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 940'431.- (neuf cent quarante mille quatre cent trente et un francs). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de 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 d'équipement

La redevance d'équipement s'élève à CHF 115.-/m² de SPd légalisée, soit pour 10'350 m² de SPd légalisée, CHF 1'190'250 (un million cent nonante mille deux cent cinquante francs). Elle est exigible au jour de la signature du contrat de superficie et sera remboursée sur 10 ans par rabais de la rente périodique.

- Réduction de la redevance de superficie périodique

La redevance d'équipement est, entièrement pour la partie locative et partiellement pour la partie PPE, remboursée à la superficiaire sous la forme d'une réduction de la redevance de superficie périodique calculée selon le principe de l'annuité constante (amortissement + intérêts TH OFL) pendant les 10 premières années.

Partie PPE

Pour les PPE, la partie remboursée correspond à la proportion de la redevance de superficie périodique par rapport à la redevance de superficie globale

- Redevance globale au taux de 5 % pour 1'718 m² SPd à CHF 1'750.- = CHF 150'325.-
- Redevance périodique au taux 5 % pour 1'718 m² SPd à CHF 600.-/m² = CHF 51'540.-
- Proportion : 34.28 %

La part remboursée pour les PPE s'élève à :

- CHF 115.-/m²/SPd pour 1'718 m² = CHF 197'570.-
- 34.28% de CHF 197'570.- = 67'727.-

- ce qui correspond à un abaissement semestriel au taux annuel de 1.5 % de la rente initiale de CHF 3'632.- (trois mille six cent trente-deux) pendant 10 ans.

L'indexation ne s'applique pas à la réduction de la redevance de superficie périodique. _____

Partie locative

Pour la partie locative, la redevance d'équipement est entièrement remboursée, soit :

- CHF 115.-/m²/SPd pour 8'632 m² = CHF 992'680.
- Ce qui correspond à un abaissement semestriel au taux annuel de 1.5% de la rente initiale de CHF 53'236.- (cinquante-trois mille deux cent trente-six) pendant 10 ans.

Article 6c Contribution fixe au contracting énergétique

La contribution aux investissements liés à la production de chaleur est de CHF 45.-/m² de SPd légalisée, soit pour 10'350 m², CHF 465'750 (quatre cents soixante-cinq sept cent cinquante francs). Elle exigible au jour de la signature du contrat de superficie. Ce montant est pris en compte dans le calcul du prix du contracting. Il n'est en aucun cas remboursé, la durée de 40 ans permettant l'amortissement des installations. _____

Article 7 - Entrée en possession _____

La prise de possession et l'entrée en jouissance du terrain grevé par la superficière, de même que le transfert 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 superficière. _____

B. Responsabilité de la superficière _____

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficière _____

La superficière prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficière 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 superficière n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par la superficière. _____

La superficière 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 superficière. _____

Article 9 - Garantie

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

Article 10 - Sites pollués ou contaminés

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

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de 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 ;
- 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 l'occupation des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ;
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 6 ;

- f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ; _____
- g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent contrat ; _____
- 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 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 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 DDP. Il n'y a pas de contrôle de la superficiante sur le prix de vente ou de location pour les logements en PPE et pour les surfaces d'activités ; _____
- 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) respecter les conditions d'occupation pour les logements régulés suivantes :

- prendre en compte, notamment, un taux d'occupation suffisant des logements régulés ainsi qu'une adéquation salaire/loyer. Les dispositions des articles 7 et 10 a) et b) des Directives municipales fixant les conditions d'attribution et de location des logements de la Ville de Lausanne concernant les logements à marché libre (pièce annexée au présent acte) s'appliquent aux logements régulés. Ces dispositions sont les suivantes :

Extrait

Article 7 Conditions 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 candidate-e et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui-elle ;
- b) le-la candidat-e et les personnes faisant ménage commun 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 deux 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/services 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 couples avec enfants ;
- donner une priorité aux candidats (pour l'achat de PPE et pour la location de logements) 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 les 5'238 m² SUP de logements régulés dont le loyer initial moyen est fixé à 245.-/m²/SUP.
 - o 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 superficiaire fournira pour approbation 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 ;
 - o Le loyer comprendra tous les frais accessoires à l'exception des frais de chauffage, de rafraîchissement lorsqu'il est autorisé, d'eau chaude, de la taxe déchet et de la taxe assainissement qui feront l'objet d'un décompte annuel. Toute adjonction d'autres frais accessoires devront faire l'objet d'une autorisation de la superficiante ;

- Le contrôle des loyers, exercé durant toute la durée du DDP, sera basé sur 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 ;
 - pour la fixation du prix initial des 1'157 m² SUP d'activités au prix de CHF 270.-/m²/SUP
- 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 immeubles 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 ou copropriétaires seront informés de ce suivi ;
- r) signer, dans le cadre de la construction, une charte de collaboration avec la Ville, charte qui vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de dumping social, tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats que le maître de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires.
- 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 du superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique renouvelable aux bâtiments du superficiaire ainsi qu'à d'autres bâtiments du quartier du PPA 1 des Plaines-du-Loup par le biais exclusif des SiL. Ledit contrat devra avoir été signé 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 régionales pour les consommations qui relèvent de sa responsabilité et qui lui sont facturées ; le superficiaire 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 le 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 immeubles) et au minimum les 2/3 des places « courte durée » (situées à l'extérieur et en rez d'immeubles). 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.

x) s'engager à 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 de la PPE, respectivement par la gérance de l'immeuble objet du droit de superficie ;

y) constituer un droit de préemption qualifié de cinq ans à inscrire sur chaque lot de PPE 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 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 ;

z) mentionner le prix de commercialisation initial des lots de PPE dans une liste à annexer au contrat constitutif du droit de superficie distinct et permanent. ;

zbis) s'engager à mettre en place dans la zone de la placette d'usage public (article 26 du PPA) un cheminement public de mobilité douce (article 7 du PPA) d'une largeur minimale de 3.50 mètres, réparti entre tous les lots de la pièce urbaine E.

Article 12 – Modifications _____

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

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

D. Droit de contrôle de la superficiante

Article 13 Visite des lieux _____

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte. 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, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de l'immeuble en tout temps pour veiller au respect du présent acte. _____

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit

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

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

La superficiariaire devra être informée, par acte écrit, de toute cession, location ou de tout transfert économique projeté par la superficiariaire ; 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 superficiariaire un intérêt équivalent à celui que représente la superficiariaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la superficiariaire ;
- 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 superficiariaire n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiariaire 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 superficiariaire avant que les contractants le signent.

Le droit de préemption légal du superficiariaire, prévu à l'article 682, alinéa 2, du Code civil suisse 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 superficiariaire 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 superficiariaire

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiariaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficiariaire pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat

de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 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, rente unique comprise, 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 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 communal 20828, voir 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 20828. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

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

Article 20 bis – Acquisition de parts sociales par la Commune de Lausanne

Les acquisitions de parts sociales par la Ville se feront au plus vite au moment du dépôt du dossier d'enquête. La demande d'acquisition de parts sociales sera à présenter à la Commission immobilière qui fera étudier la demande par le Service des finances. Les pièces suivantes constitueront la demande :

- Facture de la coopérative mentionnant le coût total de l'opération et les surfaces utiles principales (SUP) concernées avec mention du pourcentage par rapport à la SUP total.
- le plan financier du projet ;
- l'état des liquidités de la coopérative ;
- la situation budgétaire (montants budgétés-engagés-payés) à la date d'acquisition des parts sociales ;

- les comptes ;
- les contrats de financement.

La Commune de Lausanne renonce à l'acquisition de parts sociales dès lors que les coopératives d'habitants ouvriraient d'elles-mêmes 10 à 15% de leurs logements à des non coopérateurs aux revenus plus modestes, par exemple par l'intermédiaire de partenariats avec des fondations ou organismes d'action sociale.

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, u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, v) réalisation du soldes de places vélos, zbis) cheminement de mobilité douce d'une largeur de 3.50 mètres 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 SCCH Le Bled s'engage irrévocablement, lors de la vente des lots de la propriété par étages constituée sur la parcelle de base (no DDP) 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 les propriétaires décident de vendre leur lot, 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 les acheteurs pour l'acquisition découlant de l'acte (droits de mutation, émoluments du registre foncier 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).

Notification du transfert

S'il s'agit d'un projet, 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, 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 le jour de la signature de la réquisition de transfert et sera annoté au registre foncier simultanément à l'inscription de dite réquisition.

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 lesdits plans et tableau de mutation. _____

Réquisitions pour le Registre foncier _____

1. Constitution d'un droit de superficie de 90 ans en faveur de la SCCH Le Bled, 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 n) Conditions d'occupation, 11 lettre p) contrôle des loyers), 11 lettre s) aménagements urbanistiques et paysagers, 11 lettre t) contracting, u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, v) réalisation du soldes de places vélos, zbis) largeur du cheminement de mobilité douce ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions, feront l'objet d'annotations au Registre foncier. —
3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse. _____

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

à Lausanne, le

15.5 Lot E5 – La Meute

Structure du contrat

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Droit distinct et permanent de superficie
	A. Constitution du droit de superficie
	B. Responsabilité de la superficiaire
	C. Obligations de la superficiaire
	D. <i>Droit de contrôle de la superficiante</i>
	E. <i>Cessibilité et transmissibilité du droit</i>
	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 de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.

Obligations de la superficiariaire

Contrôle des loyers

Pour la partie des logements régulés sur la base du contrat de droit distinct et permanent de superficie, un contrôle des loyers sera exercé par la superficiariaire durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. La superficiariaire fournira à la superficiariaire l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiariaire mais dans tous les cas lors de modifications de loyer.

Conditions d'occupation des logements régulés

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

Contracting

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 DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE**

Par-devant [●], notaire à Lausanne,

se présentent

D'une part :

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], lequel :

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

ci-annexée,

ci-après nommée « la superficiante »,

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

D'autre part :

la Coopérative d'habitants La Meute dont le siège est à Lausanne CHE-[●],

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

qui l'engagent par leur signature collective à deux,

ci-après nommée « la superficiante ».

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 :	20828
Adresse(s) :	Route des Plaines du Loup 21 [●] [●]
No plan :	31 et 32
Surface :	31'863 m ²
Genres de nature :	Bâtiments, Accès, Place privée, 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 locatif comprenant 2 appartements de 2.5 pièces, 11 appartements de 3.5 pièces, 9 appartements de 4.5 pièces, 3 appartements de 5.5 pièces ainsi que 85 places vélos. Le programme représente 2'390 m² SUP de logements dont le loyer est régulé par le présent DDP ainsi que 305 m² SUP pour des activités. —

5. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro xx au Registre foncier de Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le xx par le géomètre officiel Yves Deillon, 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 DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

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 20828 sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse. —

L'assiette de la servitude est constituée par le terrain d'une surface de [●] mètres carrés entourée d'un liseré rouge faisant l'objet du numéro ad hoc [●] des plan et tableau de mutation susmentionnés établis le [●] par le géomètre officiel Yves Deillon, 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 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 4 ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 90 ans, la superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier. —

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

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

Article 3 - Immatriculation au Registre foncier

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

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

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

Article 4 - Constructions autorisées

Le projet doit répondre aux standards énergétiques et écologiques les plus élevés c'est à dire à ceux de la société 2'000 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 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 majeure 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 1'980'000.- (un million neuf cent huitante mille francs). _____

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

Taux de la redevance de superficie _____

La redevance annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 5% appliqué à la valeur du terrain. _____

Redevance de superficie pour les immeubles locatifs _____

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à CHF 99'000.- (nonante neuf mille francs). Celle-ci a été calculée sur la base d'une valeur foncière équivalent à CHF 3'300.-/m² SPd légalisée, soit pour 3'300 m² de SPd légalisée, au taux de 5 %, CHF 1'980'000.- (un million neuf cent huitante mille francs). _____

Exigibilité de la redevance de superficie _____

La redevance de superficie périodique 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 297'000 (deux cent nonante-sept mille francs). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger de la superficiante 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 existant à la date d'exigibilité de la première redevance. _____

Article 6b Redevance d'équipement

La redevance d'équipement s'élève à CHF 115.-/m² de SPd légalisée, soit pour 3'300 m² de SPd légalisée, CHF 379'500.- (trois cents septante-neuf mille cinq cents francs). Elle est exigible au jour de la signature du contrat de superficie et sera remboursée sur 10 ans par rabais de la rente périodique —

- *Réduction de la redevance de superficie périodique* —

La redevance d'équipement est remboursée à la superficiariaire sous la forme d'une réduction de la redevance de superficie périodique calculée selon le principe de l'annuité constante (amortissement + intérêts TH OFL) pendant les 10 premières années, ce qui correspond pour un taux annuel d'intérêt de 1.5 % à un abaissement semestriel de la rente initiale de CHF 20'352.- (vingt mille trois cents cinquante-deux) pendant 10 ans. —

L'indexation ne s'applique pas à la réduction de la redevance de superficie périodique. —

Article 6c Contribution fixe au contracting énergétique

La contribution aux investissements liés à la production de chaleur est de CHF 45.-/m² de SPd, soit pour 3'300 m² SPd légalisée, CHF 148'400 (cent quarante-huit mille quatre cents). Elle est exigible au jour de la signature du contrat de superficie. Ce montant est pris en compte dans le calcul du prix du contracting. Il n'est en aucun cas remboursé, la durée de 40 ans permettant l'amortissement des installations. —

Article 7 - Entrée en possession —

La prise de possession et l'entrée en jouissance du terrain grevé par la superficiariaire, de même que le transfert 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 superficiariaire. —

B. Responsabilité de la superficiariaire —

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiariaire —

La superficiariaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiariaire 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 superficiariaire n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par la superficiariaire. —

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

Article 9 - Garantie _____

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

Article 10 - Sites pollués ou contaminés _____

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

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de 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 ; _____

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 l'occupation des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ; _____
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 6 ; _____
- f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ; _____
- g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent contrat ; _____
- 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 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) prendre en compte, notamment, un taux d'occupation suffisant des logements régulés ainsi qu'une adéquation salaire/loyer. Les dispositions des articles 7 et 10 a) et b) des Directives municipales fixant les conditions d'attribution et de location des logements de la Ville de Lausanne concernant les logements à marché libre (pièce annexée au présent acte) s'appliquent aux logements régulés. Ces dispositions sont les suivantes :

Extrait

Article 7 Conditions d'octroi des logements à loyers libres

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 candidate-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 loyers libres 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 deux 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/services 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 couples avec enfants ;
- o) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf accord de la superficiante ;
- p) accepter un contrôle des loyers par la superficiante.

- Loyer des logements régulés CHF 240.-/m²/SUP

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

Le contrôle des loyers, exercé durant toute la durée du DDP, sera basé sur 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.

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 immeubles pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'ar-

ticle 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 ou copropriétaires seront informés de ce suivi ;

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

s) s'engager à suivre les instructions émises par la Ville de Lausanne en ce qui concerne l'aménagement urbanistique et paysager et 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 du superficiaire et permettant la fourniture d'énergie thermique renouvelable aux bâtiments du superficiaire ainsi qu'à d'autres bâtiments du quartier du PPA 1 des Plaines-du-Loup par le biais exclusif des SiL. Ledit contrat devra avoir été signé 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 régionales 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 le 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 immeubles) et au minimum les 2/3 des places « courte durée » (situées à l'extérieur et en rez d'immeubles). 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.

x) s'engager à mettre en place dans la zone de la placette d'usage public (article 26 du PPA) un cheminement public de mobilité douce (article 7 du PPA) d'une largeur minimale de 3.50 mètres, réparti entre tous les lots de la pièce urbaine E.

Article 12 – Modifications

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

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

D. Droit de contrôle de la superficiante

Article 13 Visite des lieux

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

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit

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

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

La 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, 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 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 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 communal 20828, voir 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 20828. L'accord de la Commune sera donc requis pour les demandes de permis de construire.

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

Article 20 bis – Acquisition de parts sociales (pour les coopératives d'habitants) par la Commune de Lausanne

Les acquisitions de parts sociales par la Ville se feront au plus vite au moment du dépôt du dossier d'enquête. La demande d'acquisition de parts sociales sera à présenter à la Commission immobilière qui fera étudier la demande par le Service des finances. Les pièces suivantes constitueront la demande :

- Facture de la coopérative mentionnant le coût total de l'opération et les surfaces utiles principales (SUP) concernées avec mention du pourcentage par rapport à la SUP total.
- le plan financier du projet ;
- l'état des liquidités de la coopérative ;
- la situation budgétaire (montants budgétés-engagés-payés) à la date d'acquisition des parts sociales ;
- les comptes ;
- les contrats de financement.

La Commune de Lausanne renonce à l'acquisition de parts sociales dès lors que les coopératives d'habitants ouvriraient d'elles-mêmes 10 à 15% de leurs logements à des non coopérateurs aux revenus plus modestes, par exemple par l'intermédiaire de partenariats avec des fondations ou organismes d'action sociale.

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, u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, v) réalisation du solde de places vélos, x) cheminement de mobilité douce d'une largeur de 3.50 mètres 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 superficiariaire, 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 superficiariaire 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 lesdits plans et tableau de mutation. _____

Réquisitions pour le Registre foncier _____

4. Constitution d'un droit de superficie de 90 ans en faveur de [●], société dont le siège est à [●] avec immatriculation comme droit distinct et permanent ; _____
5. Annotations :
 - suppression du droit de préemption de la superficière _____
 - clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre n) conditions d'occupations, 11 lettre p) contrôle des loyers, 11 lettre s) aménagements urbanistiques et paysagers, 11 lettre t) contracting, u) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, v) réalisation du soldes de places vélos, x) largeur du cheminement de mobilité douce ainsi que 17 et 18 conditions de retour des constructions, feront l'objet d'annotations au Registre foncier. _____
6. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse. _____
7. Constitution de servitudes foncières ; _____

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

à Lausanne, le

15.6 Constitution de servitudes

En l'état d'avancement des projets au moment de la rédaction du présent préavis, les termes 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 Yves Deillon, ingénieur géomètre breveté à Lausanne, et produit en annexe. –

Règles spéciales concernées : _____

1) Le propriétaire des sondes est tenu d'aviser le service de la coordination et 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 justifiées 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 périmé 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 secrétariat général LEA et cadastre s'en chargera.

Servitude de cœur d'îlots

Une servitude définira l'usage de ces aménagements. Des usages privatifs pourront subsister. La servitude d'usage en tiendra compte. Le texte de la servitude pourrait être le suivant :

« L'assiette de la servitude, soit les surfaces effectivement grevées sont teintées en vert sur le plan annexe, lequel sera confirmé ultérieurement par un plan définitif.

Cette servitude donne le droit aux propriétaires des fonds dominants d'aménager et d'utiliser en commun les surfaces grevées comme places de jeux, usage de jardins collectifs et passages à pied.

Il pourront installer, sur les places de jeux, les équipements nécessaires à leurs frais.

Divers passages à pied sont prévus pour accéder aux bâtiments qui seront érigés sur les fonds dominants ainsi qu'aux places de jeux, place vélos et aux jardins collectifs.

L'implantation d'une construction quelconque, autre que les installations des places de jeux, même à titre provisoire est strictement interdite.

Tous dépôts quelconques y sont prohibés.

L'usage de cette servitude ne devra en outre pas porter préjudice aux autres copropriétaires ou usagers, soit notamment par des manifestations bruyantes ou l'utilisation d'appareils de radio ou de télévision à trop haute sonorité.

Les propriétaires des fonds dominants auront l'obligation d'entretenir les dites surfaces et de les maintenir en bon état. Le type d'entretien est défini par la superficiante, Commune de Lausanne, dans son « Cahier des principes d'aménagement urbanistique et paysager (version 3 du 16.08.2016) » ou par toute réglementation émise par dite commune appelée à lui succéder.

Les frais d'entretien et d'aménagement seront répartis entre les fonds dominants au prorata des SPd légalisées. En revanche, les dégradations anormales causées par un ayant droit seront réparées aux frais du responsable.

La présente servitude complète mais ne déroge pas aux règles de droit public notamment relatives à l'exploitation des établissements, en particulier la loi sur les auberges et les débits de boissons (LADB), le règlement municipal sur les établissements et les manifestations (RME) et le règlement général de la police de la Commune de Lausanne (RGP).

Cette servitude est constituée à titre gratuit et pour une durée indéterminée ».

Servitude pour la fosse de récupération des eaux usées pour récupération chaleur

Texte à finaliser selon conditions à convenir.

Servitude des installations solaires photovoltaïques

Texte à finaliser selon conditions à convenir.

16. 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.

17. Bascule d'un crédit d'étude voté dans un crédit d'ouvrage de pré-aménagement du parc du Loup

En date du 24 avril 2018, le Conseil communal a adopté le préavis N° 2018/01 : « Projet Métamorphose – Plaines-du-Loup, périmètre du plan partiel d'affectation 1 – équipement des parcelles, phase préliminaire – Métamorphose – études générales et travaux préparatoires – Demande de crédit d'ouvrage pour réaliser quatre pistes de chantier incluant les réseaux souterrains et pré-aménager des espaces publics à l'intérieur du périmètre du plan partiel d'affectation 1 des Plaines-du-Loup – Demande de crédit d'ouvrage pour réaliser des travaux préparatoires sur les plans partiels d'affectation 1 et 2 des Plaines-du-Loup et le secteur sud des Prés-de-Vidy – Demande de crédit d'étude pour des études générales » pour une enveloppe totale de CHF 14'996'000.-.

Cette somme comprenait le basculement de CHF 2'100'000.- correspondant au crédit d'étude dédié aux réseaux et espaces publics, préalablement voté dans le préavis 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 jusqu'à la fin des appels d'offres pour l'école de 18 classes, la salle de gymnastique double et la structure d'Accueil pour enfants en milieu scolaire ainsi que pour les espaces publics. Demande de crédit pour l'organisation d'un concours d'architecture et les études nécessaires jusqu'à la fin des appels d'offres pour la maison de quartier et le parc. Demande de crédit d'étude pour la poursuite de la démarche participative et l'information à la population du projet Métamorphose ».

La demande de transfert auprès de votre Conseil du crédit d'études dédié au parc du Loup de CHF 630'000.- a été omise en 2018. Il est maintenant nécessaire de basculer cette somme du crédit d'étude (compte 1110.582.8511.3), dont CHF 300'000.- ont été dépensés à ce jour, sur le crédit d'ouvrage « Pré-aménagement du parc » (compte 1110.501.8513.3).

Ce transfert impactera le montant total du crédit d'ouvrage « Pré-aménagement du parc » qui se montera désormais à CHF 925'000.- et de fait augmentera l'enveloppe total du préavis N° 2018/01 à CHF 15'626'000.-.

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° 2019 / 36 de la Municipalité, du 12 septembre 2019 ;

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° 20964, grevant environ 2'892 m² de la parcelle n° 20'828 en faveur de Logement Idéal, pour la construction d'un bâtiment comprenant au total 75 logements, bureaux, café avec terrasses et commerce, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. 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 ;

3. d'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2021, à la rubrique 4900.365 « Subventions à des institutions » de la Direction logement, environnement et architecture (LEA), les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 140'420.- francs, ceci en application des dispositions prévues au point 2 ;
4. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 5% du coût déterminant de l'opération de logement subventionné de CHF 26'423'137 (hors terrain) de Logement Idéal SC, soit au maximum CHF 1'320'000.- pour une durée de trente ans, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du code des obligations ;
5. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 20'965, grevant environ 1'950 m² de la parcelle n° 20'828 en faveur de Jaguar Realestate S.A., pour la construction d'un bâtiment en propriété par étages comprenant au total 62 logements, une salle de fitness, une salle de fêtes avec un salon et une toiture-terrasse commune, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
6. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 20'967, grevant environ 2'790 m² de la parcelle n° 20'828 en faveur de CIEPP, pour la construction d'un bâtiment comprenant au total 102 logements, des activités et des commerces, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
7. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 20'968, grevant environ 3'112 m² de la parcelle n° 20'828 en faveur de la SCCH Le Bled, pour la construction d'un bâtiment en propriété par étages comprenant au total 78 logements, des commerces, des bureaux, une salle polyvalente et une toiture-terrasse commune, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
8. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30% du montant de l'hypothèque de l'opération de logements régulés et étudiants de CHF 17'747'250.- (hors terrain) de la SCCH Le Bled, soit au maximum CHF 5'324'000.- pour une durée de trente ans, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du code des obligations ;
9. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 20'966, grevant environ 1'398 m² de la parcelle n° 20'828 en faveur de Coopérative d'habitation La Meute, pour la construction d'un bâtiment comprenant au total 24 logements, un logement communautaire pour étudiants, un café-bar, une exposition d'artistes, un local commun et une toiture-terrasse commune, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
10. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30% du montant de l'hypothèque de l'opération de logements régulés et étudiants de CHF 9'121'739.- (hors terrain) de la Coopérative d'habitation La Meute, soit au maximum CHF 2'737'000.- pour une durée de trente ans, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du code des obligations ;
11. d'autoriser la Municipalité à abaisser les rentes de DDP d'au maximum CHF 15'000.- par an et par superficière durant les cinq premières années, au titre d'aide au démarrage, pour des locaux dévolus à des activités à but social ou culturel, ouverts au public, et dont les revenus locatifs seraient très modestes ;
12. de transférer le crédit d'études dédié au parc du Loup de CHF 630'000.- du compte 1110.582.8511.3 sur le crédit d'ouvrage « Pré-aménagement du parc » du compte 1110.501.8513.3.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

- Annexes :
- A1. Plan de situation et assiettes des DDP
 - A2. Tableau récapitulatif des affectations
 - A3. Plans des étages types (par lot)
 - A4. Coûts et conditions de commercialisation
 - A5. Demande de subventionnement
 - A6. Demande de cautionnement
 - A7. Convention urbanistique et paysagère
 - A8. Charte de collaboration pour lutter contre le travail clandestin