

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 13/2018

le 5 septembre 2018

Demande de crédit de Fr. 1'750'000.-- pour l'achat de la parcelle N° 806, l'octroi d'un droit de superficie à la coopérative Les Jardins de la Paix et réponse à la motion de M. Alain Grangier (PLR) « Valorisons nos parcelles communales ».

1003-ADM-1808-PAD-rc-Preavis_13-Motion_Grangier-Valoriser_parcelles_communales.docx

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet de répondre à la motion de M. Alain Grangier, du 3 octobre 2012, intitulée "Valorisons nos parcelles communales".

Rappel

Le Conseil communal a décidé de prendre en considération la motion de M. Alain Grangier, conseiller communal PLR lors du dépôt de la motion, « Valorisons nos parcelles communales » et de la transmettre à la Municipalité pour étude et rapport le 20 mars 2013.

2. Préambule

Le motionnaire évoque l'abandon, sans aucune affectation, de la parcelle communale N° 808, sise au ch. des Murs-Blancs 6, sur laquelle se trouve un petit immeuble de deux niveaux qui a été loué jusqu'en mars 2010. Depuis cette date, l'immeuble est inoccupé, étant précisé que sa vétusté avérée ne permettrait pas de le louer en l'état. Cette parcelle coûte à la Commune et n'a, à court et moyen terme, aucune destination stratégique, mais doit rester propriété communale. La valorisation de cette parcelle est donc souhaitable et c'est le but de la motion de M. Alain Grangier.

Pour la Commune, l'octroi d'un droit de superficie aurait plusieurs avantages, notamment :

- de rester propriétaire du bien-fonds ;
- de rentabiliser la parcelle en encaissant régulièrement les revenus du droit de superficie ;
- de devenir, à terme, propriétaire du ou des immeuble(s) construit(s) sur lesdites parcelles ;
- d'éviter, pour la Commune de s'endetter pour la construction des immeubles et donc diminuer sa marge d'autofinancement.



Certaines coopératives peuvent bénéficier, à l'instar de la Commune, de soutiens financiers intéressants en répondant notamment à l'intérêt public. C'est le cas de la coopérative Les Jardins de la Paix qui, selon ses statuts, met à disposition des logements aux bénéficiaires des familles et personnes à revenus modestes.

En conclusion, « la présente motion demande que la Municipalité octroie à la Coopérative d'habitation « Les Jardins de la Paix » un droit de superficie concernant la partie Nord de la parcelle 808 prévue en zone de forte densité selon le PGA projeté et avec des conditions similaires au droit de superficie accordé en 1990 par la Municipalité d'alors concernant la parcelle des jardiniers sise à la rue de la Paix 2a à 2d ».

Actuellement, la parcelle N° 808, sise à proximité du cimetière de Vassin, abrite également des serres horticoles et des plantages. Sa majeure partie a été mise à disposition de l'entreprise Fürst jardins Riviera SA, par le biais d'un droit d'usage en janvier 2017, pour la culture des plantes destinées à la décoration des tombes, moyennant l'entretien des serres, des terrains avoisinants et le paiement des frais éventuels et charges (électricité). Trois plantages communaux, totalisant 240 m² sur cette parcelle, ont été résiliés pour le 30 novembre 2018. Une utilisation à bien plaisir sera néanmoins laissée aux locataires des plantages encore en activité moyennant leur restitution à première réquisition en vue de la réalisation des travaux. Ceux-ci se verront également proposer un nouveau plantage sur une autre parcelle de la commune. Ce terrain communal est par conséquent disponible pour une nouvelle valorisation.

3. Situation

La parcelle N° 808, d'une surface de 2'222 m², se trouve, selon le règlement en vigueur sur le Plan d'extension et la Police des constructions du 5 juillet 1972, pour 120 m² (nord) en zone d'ordre non contigu de forte densité et, pour 2'102 m², en zone de constructions d'utilité publique.

Selon le nouveau plan général d'affectation (PGA) et le règlement du plan général d'affectation et de police des constructions (RPGA), l'entier de la parcelle N° 808 passe en zone d'habitation de forte densité, ceci sans modification parcellaire. Les conditions futures de l'usage de la parcelle sont résumées comme suit :

- Zone d'habitation collective et aux activités moyennement gênantes.
- IUS (Indice d'Utilisation du Sol) maximal autorisé = 0.8.
- Distance à respecter vis-à-vis des limites de parcelle : 6 mètres.
- Hauteur maximale des constructions : 12.5 mètres.
- Longueur maximal des façades : 40 mètres.

Plusieurs servitudes grèvent actuellement la parcelle, notamment :

- Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations sur la partie nord.
- Restriction au droit de bâtir en face de la parcelle 806 (située au nord).

Tenant compte de ces servitudes et restrictions, il subsiste deux surfaces constructibles de, respectivement, 295 m² et 348 m².



4. Historique

Avenir de la parcelle

Dans le développement de sa motion, M. Alain Grangier estime qu'une démolition de la maison existante sur la parcelle et la construction d'un nouveau bâtiment d'habitation seraient la solution la plus intéressante pour valoriser ce bien-fonds.

Evoquant le fait que la Municipalité, en 1990, avait concédé avec succès, sur une parcelle sise à l'Avenue de la Paix, un droit de superficie à la société coopérative d'habitation "Les Jardins de la Paix", M. Grangier demande à ce que la Municipalité octroie à cette même coopérative un nouveau droit de superficie sur l'entier de la parcelle N° 808.

Incidence du nouveau PGA

Dans sa séance du 20 mars 2013, le Conseil communal a accepté de prendre en considération la motion de Monsieur Grangier. Dans son exposé lors de cette même séance, la Municipalité avait alors indiqué vouloir répondre à la motion une fois le nouveau PGA et son règlement en vigueur.

Le nouveau PGA et son règlement ont été adoptés par le Conseil communal en date du 27 juin 2018 à une très large majorité. A la date du dépôt de ce préavis, il doit encore être formellement approuvé par le Conseil d'Etat, le dossier est toutefois en voie de finalisation pour une entrée en force entre la fin de l'année 2018 et le début 2019. Afin de faire avancer cet important projet de logements, la Municipalité a décidé de déposer le présent préavis, avec les réserves d'usage, en comptant sur une prochaine entrée en vigueur définitive du PGA et son règlement.

La société coopérative d'habitation "Les Jardins de la Paix"

Ainsi que le relève la commission du Conseil communal dans son rapport de janvier 2013, la société coopérative d'habitation "Les Jardins de la Paix" a son siège à La Tour-de-Peilz. Elle a été fondée le 2 octobre 1990.

Son but statutaire est *"de procurer des logements sûrs à des loyers modérés en priorité aux familles ou personnes de condition modeste susceptibles de bénéficier d'aides au logement communales, cantonales et/ou fédérales"*.

Cette société coopérative est reconnue d'intérêt public. Selon ses statuts, la Municipalité de La Tour-de-Peilz dispose d'un siège de droit à son comité.

Indépendamment d'une place réservée au Comité, notre commune est aujourd'hui désignée dans les statuts de la coopérative comme bénéficiaire en cas de liquidation, selon l'article 36 des statuts dont la teneur est la suivante :

"La fortune de la coopérative qui reste, après extinction de toutes les dettes et remboursement de toutes les parts sociales à leur valeur nominale, est entièrement versée à un ou plusieurs projets ou sociétés destinés à favoriser le logement des personnes les plus démunies ou aux collectivités publiques qui ont, cas échéant, favorisé la coopérative, notamment la Commune de La Tour-de-Peilz, dans le but de favoriser les conditions de logement de leur population".

A l'heure actuelle, la société coopérative est propriétaire de 5 immeubles très bien entretenus offrant des logements subventionnés de qualité, soit :

- quatre immeubles à La Tour-de-Peilz construits sur un droit de superficie concédé par notre commune sur la parcelle N° 382 (au total 24 appartements, soit 4 appartements de 1,5 pièce, 12 appartements de 3,5 pièces et 8 appartements de 4,5 pièces). Les loyers mensuels réels (hors charges, subventionnements déduits) s'élèvent en moyenne à Fr. 360.-- pour les 1,5 pièce, Fr. 715.-- pour les 3,5 pièces et Fr. 1'140.-- pour les 4,5 pièces ;



- un immeuble à Vevey construit sur une parcelle propriété de la coopérative (au total 15 appartements, soit 5 appartements de 2,5 pièces, 2 appartements de 3,5 pièces, 5 appartements à 4,5 pièces et 3 appartements de 5,5 pièces). Les loyers mensuels réels (hors charges, subventionnements déduits) sont en moyenne de Fr. 626.-- pour les 2,5 pièces, Fr. 855.-- pour les 3,5 pièces, Fr. 1'050.-- pour les 4,5 pièces et Fr. 1'295.-- pour les 5,5 pièces.

Fruit d'une excellente gestion, la situation financière de cette coopérative est saine. Selon les comptes de l'exercice 2017, les fonds propres et provisions de réserves de la coopérative s'élèvent à plus de Fr. 3'375'000.--, ceci sans compter les réserves latentes sur les immeubles. Ces derniers sont en parfait état et activés au bilan pour près de Fr. 11'080'950.-- sur la base de leur coût historique, amortissements déduits.

Reconnue d'intérêt public au niveau cantonal et fédéral, la coopérative bénéficie également de moyens de financement particulièrement avantageux, ce qui se traduit par des charges hypothécaires basses dont les locataires bénéficient directement, puisque les loyers sont basés uniquement sur les coûts.

C'est par la voie du préavis municipal N° 18/1990 que le Conseil communal a octroyé à la société coopérative d'habitation "Les Jardins de la Paix" un droit de superficie sur la parcelle N° 382 sise à l'Avenue de la Paix. Le 2 mars 1993, l'acte constitutif de droit de superficie a été signé entre les parties. Les 4 bâtiments sis av. de la Paix 2B à 2E ont été construits dans la foulée.

Cet acte prévoyait une gratuité du droit de superficie pendant 20 ans dès la délivrance du permis d'habiter. A partir de la 21^{ème} année, la société coopérative a commencé à payer une rente au même taux qu'elle rémunère ses parts sociales, basée sur une valeur du droit de superficie de Fr. 1'454'000.-- (admise dans le plan de financement approuvé par l'Etat). Au vu des comptes précédents et ceux annoncés, la rémunération annuelle se situe entre 3%, soit Fr. 43'620.-- et 5% soit Fr. 72'700.-- par an qui sont versés au bénéfice de la Commune et présents dans les comptes dès 2017.

La gratuité provisoire de ce droit de superficie, durant les 20 premières années, a profité directement aux locataires, étant précisé que le coût de la future rente pour le nouveau droit concédé sera reporté sur les loyers des futurs appartements, mais ceux-ci n'en resteront pas moins abordables, puisque fondés exclusivement sur les coûts.

Ainsi que le souhaite le motionnaire, cette solution a été retenue dans les grandes lignes pour la valorisation de la parcelle communale N° 808. Ce point est développé dans la description du projet.

Nécessité de mettre à la disposition de la population des appartements à loyers modérés

Aujourd'hui, nul ne peut contester que la mise à disposition de la population d'appartements à loyers abordables est également une tâche d'intérêt public.

La loi sur le logement (LL) constitue la base légale de la politique de logement voulue par les autorités cantonales. Elle définit à ses articles 2 et 3 l'action attendue des communes de la manière suivante :

Art. 2 al. 1 : Les autorités communales suivent en permanence l'évolution du problème du logement sur leur territoire et déterminent en tout temps les besoins non couverts pour les diverses catégories de logements. Elles prennent en temps opportun les mesures de prévention et d'exécution nécessaires pour maintenir ou créer un équilibre satisfaisant entre l'offre et la demande, notamment par l'acquisition, la cession et la mise à disposition de terrains à bâtir, des suggestions aux sociétés et particuliers pour la construction de logements répondant aux besoins, des facilités financières appropriées, telles que prêt, garantie ou cautionnement en faveur de constructeurs de logements à loyers modérés, prise en charge d'une part de l'intérêt.



Art. 3 : Les autorités communales s'efforcent de procurer un logement approprié aux familles et personnes établies sur leur territoire et à celles dont la présence dans la commune a une justification économique ou sociale ; elles doivent vouer une attention toute particulière aux familles et personnes qui se trouvent privées de leur logement pour des raisons indépendantes de leur volonté (vente ou démolition d'immeuble, évacuation d'appartement insalubre, expropriation, incendie, etc.) ».

Le Service cantonal du logement met régulièrement en évidence l'impérative nécessité pour les communes de faciliter la création de logements à loyers modérés et abordables.

L'octroi d'un droit de superficie à une coopérative d'habitation d'intérêt public est un des moyens pour y parvenir. La motion de M. Alain Grangier et le présent préavis qui y répond entrent donc parfaitement dans cet objectif.

Position de la société coopérative "Les Jardins de la Paix" quant à la motion Grangier

La société coopérative « Les Jardins de la Paix » a manifesté son intérêt à pouvoir bénéficier d'un droit de superficie sur la parcelle N° 808, tel que souhaité par le motionnaire, afin d'y construire des logements à loyers modérés, abordables et d'utilité publique, à l'instar de ce qu'elle a déjà réalisé à l'avenue de la Paix 2, à La Tour-de-Peilz, ou à la rue des Marronniers 6, à Vevey.

Le Comité de la coopérative Les Jardins de la Paix a toutefois attiré l'attention de la Municipalité sur un point important:

- Aujourd'hui, la partie centrale de la parcelle N° 808 est grevée d'une servitude d'interdiction de bâtir. Ceci risque de préjudicier considérablement la construction d'un immeuble locatif à cet endroit. Il serait hautement souhaitable qu'une solution soit discutée entre le propriétaire du fond dominant (la parcelle N° 806 situé juste au-dessus), la Municipalité et la coopérative, dans l'idée de convaincre le bénéficiaire de renoncer à cette servitude (cas échéant moyennant indemnité) ou d'accepter le déplacement de son assiette sur le secteur « Est » de la parcelle, ce qui permettrait de construire un immeuble d'un seul tenant (économie de coûts) sur le secteur Nord-Ouest.

En outre, selon la coopérative, l'opportunité d'adjoindre une partie de la parcelle N° 809 permettrait une meilleure valorisation de ce secteur, tout en offrant le double avantage suivant :

- Permettre l'édification d'une construction sur la partie Est de la parcelle N° 808 pour le cas où le bénéficiaire de la servitude de non-bâtir n'accepterait pas la suppression de cette dernière ou le déplacement de son assiette.
- Donner simultanément à notre commune des arguments pour convaincre le bénéficiaire de la servitude d'accepter au minimum le déplacement de l'assiette de la servitude sur ce secteur, ce qui lui garantirait en réalité mieux un dégagement sur les Dents-du-Midi, compte tenu de l'orientation actuelle de son bâtiment, s'il tient à maintenir cette servitude dans son principe.

La coopérative d'habitation relève que faute de prendre en considération les points précités, les possibilités de valoriser la parcelle N° 808 seront fortement diminuées.

Position de la Municipalité

La Municipalité a, de longue date, soutenu une politique favorable à la mise à disposition de logements à loyers abordables sur le territoire communal.

Elle partage l'avis de la coopérative concernant les limites du potentiel de développement de la parcelle N° 808 en l'état et des démarches ont été entreprises vis-à-vis du propriétaire de la parcelle N° 806 afin de trouver une solution équitable. Le propriétaire ayant manifesté son souhait de vendre son bien, cette opportunité a été examinée avec soin.



A l'issue de ces démarches et afin d'augmenter le droit à bâtir de la parcelle, la Municipalité envisage donc deux opérations foncières :

1. L'adjonction d'un triangle situé au sud-est de la parcelle N° 809 d'une surface de 1'092 m². Celui-ci abrite aujourd'hui encore quelques cultures horticoles ainsi que 12 plantages en location. Cette surface fait partie de la parcelle N° 809 (cimetière de Vassin) et définie en « zone d'habitation de forte densité » selon le nouveau PGA. Cette opération permettra d'augmenter la surface constructible au sol de 870 m² environ et porter ainsi à 2'652 m² la surface de plancher déterminante pour la création de logements.
2. Procéder à l'acquisition de la parcelle N° 806, située au nord de la parcelle N° 808 et au bénéfice de droit de vue imposant une restriction des droits à bâtir. La situation actuelle augmenterait le prix des constructions et péjore ainsi la valeur du terrain communal. Contacté par la Municipalité et après négociation, les propriétaires de la parcelle N° 806 sont disposés à céder leur bien pour un montant de Fr. 1'700'000.--, prix correspondant à la valeur foncière estimée par un expert indépendant. Cette opération foncière permettra, d'une part, d'augmenter la surface constructible de 1'048 m² environ et la porter ainsi à 3'699 m² de surface de plancher déterminante pour la création de logements et, d'autre part, de supprimer les servitudes entre les parcelles, en particulier la restriction du droit à bâtir grevant actuellement la parcelle N° 808.

Rapport avec le nouveau PGA

Le nouveau PGA rendra les parcelles N° 806, N° 808 et une partie de la parcelle N° 809 librement constructible en zone d'habitation de forte densité.

La création d'une nouvelle parcelle, constituée des parcelles N^{os} 806, 808 et 809 partielle, totalisant 4'624 m² permettra de créer un potentiel constructif conforme au nouveau PGA de 3'699 m².

Les surfaces brutes de plancher peuvent être augmentées si les bâtiments sont construits selon des standards énergétiques élevés autorisant ainsi une augmentation de 5% de l'IUS conformément à l'article 97 al 4 de la LATC. Ceci porte le potentiel constructif à 3'883 m².

5. Le projet

Pour répondre favorablement à la motion de M. Alain Grangier et dans le droit fil de la politique de logement voulue par le Canton, la Municipalité propose de concéder un droit de superficie – DDP – en faveur de la s

ociété coopérative d'habitation "Les Jardins de la Paix" pour la réalisation de logements abordables et d'utilité publique sur les parcelles N^{os} 806, 808 et 809 partielle après consolidation des éléments suivants :

- entrée en vigueur du PGA et de son règlement ;
- signature de la promesse d'achat de la parcelle N° 806 ;
- acceptation des conditions fixées dans le contrat de DDP par la coopérative Les Jardins de la Paix.

Achat de la parcelle N° 806

Au vu de l'amélioration notable des droits à bâtir et du potentiel constructif que représente à terme l'intégration de la parcelle N° 806 au périmètre du DDP, la Municipalité souhaite procéder à son acquisition auprès du propriétaire actuel pour un montant convenu de Fr. 1'700'000.-- aux conditions suivantes :

- légalisation exécutoire du PGA et de son règlement ;



- obtention de l'autorisation définitive et exécutoire de l'achat de la parcelle par le Conseil communal et attribution du crédit en conséquence, délai référendaire échu ;
- approbation formelle du DDP par la coopérative Les Jardins de la Paix ;
- entrée en force du permis de construire pour la réalisation des immeubles projetés sur l'ensemble des parcelles concernées.

Afin de pouvoir sereinement présenter le préavis au Conseil communal, la Municipalité a établi un acte de vente conditionnel et droit d'emption avec le vendeur.

Eléments essentiels du droit de superficie

Dans sa motion, M. Alain Grangier a expressément précisé les modalités du futur droit de superficie, soit « des conditions similaires au droit de superficie accordé en 1990 par la Municipalité d'alors concernant la parcelle des jardiniers sise à la rue de la Paix 2a à 2d ».

Dans le respect de la volonté du motionnaire, la Municipalité présente un projet d'acte notarié, joint en annexe, qui précise ces modalités, à savoir :

- durée du droit de superficie : nonante neuf ans, prolongeable ;
- afin de garantir un revenu immédiat à la Commune, fixation de la redevance du DDP au taux de rémunération des parts sociales (en principe entre 4 et 5%), mais à un minimum de 3% de la valeur foncière évaluée à Fr. 5'064'000.--, soit un revenu minimum de Fr. 152'000.--/an payable dès la mise en location des premiers logements. Cette redevance sera indexée à l'IPC pour une variation supérieure à 3%. Selon des premières simulations, cette solution permettrait à la coopérative de mettre à disposition des logements à des loyers abordables au prix moyen de Fr. 225.--/m² ;
- reprise du terrain en l'état actuel (démolition des bâtiments et préparation à charge du superficiaire) ;
- coûts de développement, d'études, de mise à l'enquête et de construction à charge du superficiaire ;
- frais d'actes, d'inscription au Registre foncier, droit de mutation et autres charges foncières à charge du superficiaire.

La Commune n'interviendra pas dans le plan de financement de la construction. Il appartiendra à la société coopérative d'obtenir les crédits nécessaires. Vu l'état de ses fonds propres et les sources de financement dont elle dispose au niveau fédéral, cela ne posera aucun problème particulier.

Avantages pour la Commune

La possibilité d'adapter les conditions de valorisation des parcelles N^{os} 808 et 809, de procéder à l'acquisition de la parcelle N° 806 dans le sens du présent préavis et d'octroyer d'un droit de superficie à la coopérative Les Jardins de la Paix représente pour notre commune les avantages suivants :

- la Commune reste propriétaire de son bien-fonds qu'elle pourra récupérer au terme du droit de superficie ;
- la Commune rentabilise les parcelles N° 808 et N° 809 partielle en encaissant régulièrement les revenus du droit de superficie ;
- la Commune acquiert la parcelle N°806 et amorti l'emprunt nécessaire en 15 ans, en encaissant régulièrement les revenus du droit de superficie ;
- la Commune valorise l'ensemble de la parcelle constituée (regroupant les parcelles N^{os} 806, 808, et 809) en mettant à disposition de sa population des logements à loyers abordables ;
- la Commune deviendra à terme propriétaire de l'immeuble ;
- la Commune traite avec un partenaire local fiable qui fait ses preuves depuis 1990 ;



- la Commune traite avec un interlocuteur d'intérêt public, dont elle est et restera bénéficiaire économique en cas de liquidation.

6. Les coûts

Le coût principal de ce préavis consiste en l'achat de la parcelle N° 806 pour un montant de Fr. 1'700'000.--. A quoi il faut ajouter les frais de notaire pour la transaction, les impôts et redevances au Registre foncier, les honoraires pour l'établissement du contrat de DDP avec la Coopérative Les Jardins de la Paix ainsi que divers frais annexes et charges d'intérêts. Le montant estimé pour l'ensemble de ces prestations est estimé à Fr. 50'000.--, celles-ci étant intégrées dans le plan financier (voir annexe 3).

Les revenus proviennent du versement de la redevance du DDP sur une durée de 99 ans.

Le plan financier permet de démontrer la viabilité de cette opération tout en mettant à disposition des logements abordables au centre de la Commune au bénéfice de l'ensemble de la population boélande.

Plan financier :

Emprunt	Fr. 1'750'000.--
Taux fixe 15 ans	1.5%
Redevance annuelle du DDP	Fr. 152'000.--
Durée d'amortissement de l'achat, intérêts inclus	15 ans
Rentabilité foncière annuelle brute	3% minimum

7. Conséquences financières

Afin de financer l'achat de la parcelle N° 806, la Commune procédera à un emprunt de 1'750'000.--, frais inclus, remboursable sur une durée de 15 ans. Plusieurs instituts ont été approchés à cet effet, un taux d'intérêt de 1.5% a été proposé. Ceci représente une charge d'intérêt totale de Fr. 244'000.--, soit un montant total de Fr. 1'994'000.-- pour l'achat de la parcelle et les intérêts cumulés jusqu'au remboursement du crédit.

En considérant une redevance minimale du DDP de Fr. 152'000.--/an, le temps de retour sur investissement est de 15 ans.

Le montant total des revenus brut du DDP sur 50 ans se monte au minimum à Fr. 7'596'000.-- pour un revenu net de Fr. 5'630'000.--.

Il est à relever que la solution incluant la parcelle N° 806 permettra non seulement la construction d'une dizaine d'appartements supplémentaires mais également de réduire les coûts globaux de construction augmentant ainsi la viabilité de l'opération immobilière et le revenu du DDP sur 50 ans de Fr. 659'000.-- au minimum.

8. Personnel communal

Il n'y aura aucune incidence sur le personnel.



9. Développement durable

9.1. Social

La mise à disposition d'une quarantaine d'appartements à loyers abordables et d'utilité publique dans le centre de la Commune, accessibles en transports publics et à proximité des écoles représente une amélioration sensible de l'offre sur le territoire pour la classe moyenne inférieure.

9.2. Economique

Le plan financier équilibré et viable pour l'ensemble des parties concernées dans une perspective à moyen et long terme respecte les principes économiques du développement durable.

Une charge foncière équilibrée permettra d'offrir sur le marché des appartements à des loyers abordables. Un standard énergétique élevé permettra de garantir une maîtrise des charges dans le long terme.

9.3. Environnement

Une utilisation rationnelle et efficace du territoire ainsi que les exigences d'un standard énergétique et environnemental élevé dans la réalisation des immeubles inscrits dans le contrat de DDP permettent de garantir le respect de l'environnement et une faible consommation d'énergie avec un confort accru.

10. Conclusions

Nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 13/2018,
- ouï le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

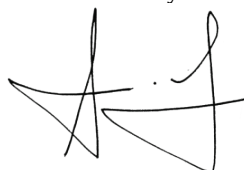
décide :


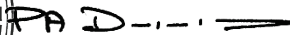
1. d'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 1'750'000.-- pour l'achat de la parcelle N° 806 et couvrir les frais inhérents, à prélever par le débit du compte N° 9123.004.00 « Valorisation Murs-Blancs » ;
2. d'autoriser le cas échéant la Municipalité à financer cet investissement dans le cadre du plafond d'emprunt de Fr. 85'000'000.-- accordé par votre Conseil lors de sa séance du 22 mars 2017, plafond utilisé à ce jour pour Fr. 20'000'000.-- ;
3. d'autoriser la Municipalité à procéder à l'acquisition de la parcelle N° 806, pour un montant de Fr. 1'750'000.-- frais inclus.
4. d'autoriser la Municipalité à amortir cet investissement sur une période de 15 ans, soit Fr 152'000.-- par année, la première fois l'année du versement de la première redevance du DDP.
5. d'autoriser la Municipalité à modifier les limites cadastrales de la parcelle N° 808, en y intégrant une surface supplémentaire approximative de 850 m² en provenance de la parcelle N° 809 et en intégrant la parcelle N° 806 après acquisition;



6. d'octroyer à la société coopérative d'habitation " Les Jardins de la Paix " un droit de superficie sur la parcelle N° 808 (dans ses nouvelles limites) d'une durée de 99 ans pour une rente annuelle fixée sur la base du taux de rémunération des parts sociales, mais à un minimum de 3% de la valeur foncière du terrain ;
7. d'autoriser la Municipalité à signer tout acte en relation avec les conclusions énoncées ci-dessus, de même qu'avec le réaménagement de la servitude de non bâtir qui grève actuellement la parcelle N° 808 ;
8. de prendre acte que le présent préavis répond à la motion de M. Alain Grangier intitulée "Valorisons nos parcelles communales".

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le syndic :  Le secrétaire :

Alain Grangier Pierre-A. Dupertuis

Annexes :

- Projet de constitution d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP)
- Plan des parcelles N^{os} 806, 808 et 809 partielle, assiette du DDP
- Plan financier

Délégués municipaux : Mme Taraneh Aminian et M. Olivier Martin

Adopté par la Municipalité le 13 août 2018

**CONSTITUTION D'UN DROIT
DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE**

Par devant **Me.....**, notaire à, _____

comparaissent : _____

d'une part : _____

La **COMMUNE DE LA TOUR-DE-PEILZ**, _____

ici valablement représentée par Monsieur Alain Grangier, Syndic, domicilié à La Tour-de-Peilz, et Monsieur Pierre-André Dupertuis, Secrétaire municipal, qui agissent en vertu des droits conférés, _____

ci-après nommée « la superficiante », _____

d'autre part : _____

La **COOPERATIVE LES JARDINS DE LA PAIX** (IDE : CHE-102.428.645) dont le siège est à La Tour-de-Peilz, ici représentée par Madame Sandra Grandjean, administratrice présidente, et Monsieur Jean-Yves Schmidhauser, administrateur vice-président, titulaires de la signature collective à deux ainsi qu'en font foi les inscriptions figurant au Registre du commerce du Canton de Vaud, _____

ci-après nommée « la superficiaire ». _____

I.- EXPOSE PREALABLE

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : _____

La superficiante est propriétaire de la parcelle désignée comme suit : _____

Registre foncier

Commune :	La Tour-de-Peilz
Numéro d'immeuble :	806, 808 et 809 (réunies sous 808)
Adresse	Chemin des Murs-Blancs 6
N° de plan	18
Surface :	4'624 m ²
Couverture du sol	Bâtiments 463 m ² Place jardin 4161 m ²
Servitudes

1.1 Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du registre foncier de la parcelle susmentionnée. _____

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

La superficiaire déclare s'être suffisamment renseignée auprès des organes compétents sur les possibilités de construction, de rénovation, de transformation, d'occupation et d'exploitation existant

sur le bien-fonds objet du droit de superficie constitué ci-après, connaître la zone dans laquelle est colloqué le dit bien-fonds ainsi que son état d'équipement. _____

Elle décharge la superficiaire et le notaire instrumentant de toute responsabilité à cet égard ainsi que de toute hypothèque légale occulte éventuelle. _____

1.3. La superficiaire a l'intention de construire, sur la parcelle N° 808, un ou plusieurs bâtiments de haute qualité énergétique affectés principalement à des logements à loyers abordables contrôlés par l'autorité et des logements d'utilité publique. Une attention particulière sera portée en vue de favoriser l'installation de jeunes souhaitant s'établir dans la Commune. Les bâtiments pourront comprendre également des surfaces d'activités, une place de jeu et un ou des parkings souterrains. _____

A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiaire la mise à disposition de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro XXX au Registre foncier des districts d'Aigle et de la Riviera (Vevey). _____

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

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Art. 1. Constitution de servitude de superficie

Afin que les nouvelles constructions précitées ne soient pas incorporées à la parcelle n° 808, la superficiaire constitue en faveur de la superficiaire, qui accepte, une servitude de superficie n°... , conformément aux articles 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse. _____

Cette servitude, grève l'entier de la parcelle N° 808 de La Tour-de-Peilz (surface entourée d'un traitillé rouge) selon le plan et tableau de mutation établis par le géomètre officiel Monsieur , à Vevey, le ..., plan qui sera déposé au registre foncier à l'appui du présent acte. _____

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

La superficiaire déclare que sous réserve des servitudes inscrites au Registre foncier, 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 ne fait l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle. _____

Il est rappelé que la parcelle qui sera cédée en droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public (notamment législation sur les constructions et sur les routes) ou privé (code rural et foncier ou toute autre restriction mentionnée ou non au registre foncier). Le terrain reste grevé ou favorisé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie et dont la superficiaire a connaissance. _____

Il est précisé que ladite parcelle est cédée sans aucune garantie quant aux éventuels défauts actuels ou futurs, quelle que soit l'importance de ceux-ci, y compris pour les défauts liés à une pollution ou à une contamination, voire de la présence de radon ou d'amiante. En conséquence, tous les frais qui pourraient être mis à la charge de la superficiaire en vertu de l'art. 32 de la Loi sur la protection de l'environnement doivent lui être remboursés. La superficiaire est dès lors privée des garanties prévues par la loi. _____

Art. 2. Durée

Le droit de superficie sera accordé pour une durée de nonante neuf (99) 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 5 ans (cinq) avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. Le silence de la superficiaire à cet égard sera assimilé à une renonciation de sa part de renouveler le contrat, la superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier moyennant le paiement de l'indemnité de retour prévue aux articles 17 ou 18 ci-dessous. _____

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 nouvel acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier. _____

Art. 3. Article 3 - Immatriculation au Registre foncier

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

Art. 4. Constructions autorisées

La superficiaire s'engage à réaliser ou faire réaliser les bâtiments mentionnés sous chiffre 1.3. de l'exposé préalable, conformément au permis de construire qui sera délivré à l'issue de l'enquête publique. _____

La superficiaire s'engage dans ce cadre à déposer une demande de permis de construire dans les dix-huit mois (18 mois) suivants l'inscription du droit de superficie prévu dans le présent acte au Registre foncier, respectivement dans les dix-huit mois (18 mois) suivant l'entrée en force du nouveau Plan général d'affection de la Commune de La Tour-de-Peilz si cette entrée en force est postérieure à cette inscription. _____

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiaire s'engage à respecter les critères de construction préconisés par La Ville de La Tour-de-Peilz, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. La superficiaire s'engage en outre à ce que les immeubles respectent les exigences de haute qualité énergétique et soient conformes au concept de « Société à 2000 watts ». Pour cela le projet et la construction devront faire preuve de leur qualité par le biais d'un suivi de l'atteinte des objectifs fixés au travers de l'outil Smeo – www.smeo.ch ou d'un autre outil similaire validé par la superficiante. _____

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

Nonobstant le cas de l'art. 779f du Code civil, au cas où les délais mentionnés ci-dessus en raison de la seule négligence de la superficiaire, la superficiante peut demander le retour anticipé du fonds grevé du présent droit de superficie par une application analogique de l'art. 17 du présent acte, sous réserve de ce qui suit. 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. _____

Art. 4bis Constructions existantes

Les constructions existantes N° RGB 839771 et 839772 sont cédées gratuitement du fait de leurs démolitions par la superficiaire, à ses frais. Elles seront libres de bail et de tout occupant au moment du transfert de propriété. En aucun cas elles pourront faire l'objet d'un bail au bénéfice de tiers sans accord préalable avec la superficiante. _____

Art. 5. Coût des constructions et impenses d'amélioration

La superficiaire fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, étape par étape, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions et de leurs parties intégrantes. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante au préalable. _____

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. _____

Art. 5bis Frais de démolition _____

Le bâtiment, les serres et autres constructions ou aménagements présents sur la parcelle N° 808, au moment de l'octroi du droit de superficie sont destinés à être démolis et n'ont donc pas de valeur. Les frais inhérents à leur démolition, évacuation et/ou traitement jusqu'à et y compris leur mise en décharge sont intégralement à charge de la superficiaire. _____

En cas de présence de pollution du sol, la totalité des frais inhérent à une dépollution et un traitement des effluents sont à charge de la superficiaire (cf. art. 1er al. 6 ci-dessus). _____

Art. 6. Montant de la redevance de superficie _____Valeur du terrain _____

La valeur du terrain est définie sur la base d'un montant de CHF 1'095.- (mille nonante cinq francs) par mètre carré. _____

La valeur du terrain est de cinq millions soixante-quatre mille francs (CHF 5'064'000.-). _____

Taux de la redevance _____

Tant que durera le droit de superficie, la superficiaire devra une redevance annuelle équivalente au taux de rémunération des parts sociales de la coopérative, mais au minimum au taux de trois pour cent (3%), calculée sur la valeur du terrain. _____

Rente initiale _____

Le montant de la rente initiale pour la première année civile est fixé à cent cinquante-quatre mille francs (CHF 154'000.-), calculée pro rata temporis dès la délivrance du premier permis d'habiter. _____

Indexation et modification _____

Ladite redevance pourra être ajustée tous les cinq (5) ans, tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder. Le taux d'indexation sera fixé selon l'indice du mois d'octobre précédant le début de la nouvelle période quinquennale dès le 1er janvier suivant. _____

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

Exigibilité de la rente _____

La redevance sera perçue dès l'obtention du premier permis d'habiter, mais au plus tard quatre (4) ans après l'acquisition de l'actuelle parcelle N° 806 par la superficiante ou quatre (4) ans dès l'entrée en

vigueur du nouveau PGA, si cette entrée en vigueur est postérieure à cette acquisition. La redevance sera payable d'avance par semestre civil, soit cinquante pour cent (50%) du montant total les 1^{er} janvier et cinquante pour cent (50%) du solde le 1^{er} juillet de chaque année, la première fois au prorata temporis. ___

Garantie _____

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une cédula hypothécaire de registre conformément à l'art. 857ss.CC de quatrième rang, représentant trois redevances annuelles initiales au maximum, soit quatre cents soixante-deux mille francs (CHF 462'000.-). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de la cédula hypothécaire. _____

Cette cédula peut être primée par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de nonante pour cent (90%) au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. _____

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

Art. 7. Entrée en possession _____

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

Dès cette date, la parcelle objet du droit de superficie sera mise à disposition dans son état actuel, bien connu de la superficiaire. _____

B. Responsabilité de la superficiaire

Art. 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 de l'article 679 du Code civil suisse. _____

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

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

Art. 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 du DDP. _____

Art. 10. Sites pollués _____

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

En cas de pollution de la parcelle grevée, 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 32 b bis de la loi fédérale sur la protection de l'environnement. 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 ainsi que les éventuelles conséquences qui en découlent seront pris en charge par la superficiaire, à l'entière décharge de la superficiante. _____

C. Obligation de la superficiaire

Art. 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 envisagés, sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ; _____
- b) respecter, dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, 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 (art. 17 ci-dessous) ; _____
- d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ;
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 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 au plus tard à l'échéance du droit telle que fixée à l'article 2 ci-dessus, respectivement au retour des constructions à la superficiante, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé ;
- i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; _____
- j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ; _____
- k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article 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 parts de la superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ; _____
- l) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ; _____
- m) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de second degré, sauf accord de la superficiante ; _____
- n) accepter un contrôle des loyers par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux

dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. Aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal, ils ne sont pas soumis au contrôle de la superficiante. La superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ; _____

- o) suivre au minimum pendant les trois (3) 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. Elle réalisera ce suivi via un contrat ad hoc ou tout autre démarche jugée équivalente, procédera, durant les trois premières années à une restitution annuelle des résultats à l'ensemble des usagers des immeubles, à l'occasion d'une séance de sensibilisation aux économies d'énergies. En outre, la superficiaire s'engage à transmettre en tout temps durant trois (3) ans, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière ; _____
- p) signer dans le cadre de la construction une charte de collaboration entre la superficiante, la superficiaire et les entreprises adjudicataires. Cette charte vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance. _____

Art. 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 du but ou du contenu du droit de superficie ; _____
- suppression du contrôle des loyers par l'autorité compétente. _____

D. Droit de contrôle de la superficiante _____

Art. 13. Visite des lieux _____

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte, ce que la superficiaire autorise expressément durant toute la durée du présent droit de superficie. _____

Art. 14. Consultation des documents de la superficiante _____

Pour veiller au respect du présent acte, la superficiaire informe chaque année la superficiante sur les éléments suivants : états locatifs, baux, comptes, ainsi que lors de toute modification des conditions de location, etc., dans les dix (10) jours après l'approbation de ses comptes par son assemblée générale ou à première réquisition de la superficiante. _____

E. E. Cessibilité et transmissibilité du droit _____

Art. 15. Cession et transfert économique du droit _____

Sous réserve de l'approbation par la superficiante, 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 parts sociales de la superficiaire à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination ou le but de ladite société superficiaire ne soit modifiés. _____

La location de plus de trois (3) mois du droit de superficie est assimilée à une cession. _____

La superficiante devra être informée, par acte écrit, avec un délai préalable minimum de trois (3) mois, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis : _____

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ; _____
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ; _____
- c) s'il n'offre pas pour 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 la mise en œuvre de la médiation prévue à l'article 23 du présent acte, 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. _____

Une reprise in extenso des droits et obligations du présent acte est une condition sine qua non à la validité du transfert. _____

F. Retour des constructions _____

Art. 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, ou de toute législation équivalente future. _____

Art. 17. Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations par la superficiaire _____

Dans les cas prévus par le présent acte ou 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 vénale des constructions autorisées et reconnues par la superficiante au sens de l'article 5, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, valeur vénale qui sera fixée à dire d'expert conformément à l'article 18 ci-dessous (qui s'appliquera par analogie) et qui sera diminuée pour chaque construction : de trente pour cent (30%) à titre de pénalité. _____

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 six mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de l'art. 15 ci-dessus et de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 23 ci-après. _____

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 à la mise en œuvre de la médiation prévue à l'article 23 ci-après. _____

Art. 18. Retour des constructions à l'échéance du droit _____

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 l'immeuble grevé, la superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude du présent droit distinct et permanent au Registre foncier. _____

En contrepartie, une indemnité sera due à la superficiaire. Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur vénale des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La valeur vénale sera calculée selon la formule suivante : _____

$$\frac{2 \times \text{valeur de rendement} + 1 \times \text{valeur intrinsèque}}{3}$$

La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de construction actualisé d'un objet comparable 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 ». La définition de la valeur de rendement est la suivante : valeur locative annuelle capitalisée calculée en divisant par le taux de capitalisation la valeur locative annuelle multipliée par cent (100). Le taux de capitalisation sera déterminé par l'expert à partir des intérêts du capital (soit le taux d'intérêt hypothécaire propre à l'objet, tenant compte du lieu de situation, de la nature de l'objet et des éléments micro- et macro-économique) et des frais d'exploitation. _____

L'indemnité correspondra à la valeur des bâtiments à dire d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance, amortissements de vétusté et d'obsolescence déduits. _____

A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné selon le droit de procédure civile applicable au lieu de situation de l'immeuble. _____

III. DIVERS _____

Art. 19. Servitudes à constituer _____

Avec l'accord préalable de la superficiante, la superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage. _____

La superficiaire devra requérir préalablement l'accord formel de la superficiante en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire, à défaut ce droit ne pourra être acquis. _____

Art. 20. Autorisation à bien-plaire _____

Néant. _____

Art. 21. Publicité _____

La mise à disposition de la parcelle à des fins publicitaires est prohibée, sauf accord des parties. En cas d'accord, la superficiante conservera l'exclusivité pour les produits des tiers. Elle tiendra toutefois compte des intérêts légitimes de la superficiaire. Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames. _____

Art. 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. _____

Art. 23. Clause de médiation et for _____

Tous litiges, différends ou prétentions nés du présent contrat ou se rapportant à celui-ci, y compris la validité, la nullité, d'éventuelles violations du contrat ou sa résiliation seront soumis à la médiation conformément au Règlement suisse de médiation commerciale de la Swiss Chambers' Arbitration Institution en vigueur à la date à laquelle la requête de médiation est déposée conformément audit Règlement. _____

Le siège de la médiation sera La Tour-de-Peilz. Le processus de médiation se déroulera en français.

A défaut d'entente et si la médiation échoue, alors un recours aux juridictions civiles ordinaires sera effectué compétent au for de situation de l'immeuble. _____

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

Art. 24. Annotation de clauses spéciales _____

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

Art. 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 consigné par écrit des deux parties, cas échéant par acte authentique si cela s'avère nécessaire du point de vue formel. _____

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

Art. 26. Autres dispositions _____

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

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

Au sujet de la coopérative **Les Jardins de la Paix**, et après avoir consulté ses livres et sur la base des attestations des coopérateurs, le notaire soussigné est en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou titulaires d'un permis de type "C" ou d'un permis de type "B"/CE- AELE avec domicile principal en Suisse : _____

- détiennent la majorité des parts de la coopérative ; _____
- sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70% ; _____
- constituent la majorité de l'assemblée de coopérative. _____

En outre, les représentants de la coopérative Les Jardins de la Paix certifient que ladite coopérative n'agit pas à titre fiduciaire. _____

Art. 28. Frais – divers _____

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

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

Art. 29. Réquisitions pour le Registre foncier _____

- 1) Constitution d'un droit de superficie au xxxxxxxx en faveur de la coopérative Les Jardins de la Paix, avec immatriculation comme droit distinct et permanent ; _____
- 2) Annotation : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre n (contrôle des loyers), ainsi que 17 à 18 (conditions de retour des constructions) ; _____
- 3) Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779, lettre i du Code civil suisse. _____

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

à Vevey, le ... deux mille dix-huit.

Annexe : plan de situation et assiette du DDP



Chemin des Murs-Blancs

Avenue de la Perrausaz

En Vassin

Cimetière

313

En la Condemine

814

802

805

807

806

808

809

1928

2080

1855

2323

231

1823

1928

2188

1864

1874

1887

2059

1381

960b

960c

Parcelles RF 808, 809 et 806 La Tour-de-Peilz - Plan financier du DDP

	Prix Fr./m2	Surface m2	Montant total Fr.
Valeur du terrain (808-809)	1000	3314	3'314'000
Valeur du terrain (806)	1336	1310	1'750'000
Valeur cumulée	1095	4624	5'064'000

Parcelles communales RF 808, 809 partielle et achat parcelle 806 pour 1,75 million																				
AN	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	32	52	
Temps (an)	-2	-1	Start	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	30	50
Emprunt/gain net (KFr.)	-1'750	-1'776.25	-1'776	-1'650.97	-1'523.82	-1'394.76	-1'263.76	-1'130.79	-995.84	-858.85	-719.82	-578.69	-435.45	-290.06	-142.50	9.42	161.34	313.26	2'592.06	5'630.46
Coût de l'emprunt (KFr.)	-26.25	-26.64	-26.64	-24.76	-22.86	-20.92	-18.96	-16.96	-14.94	-12.88	-10.80	-8.68	-6.53	-4.35	-2.14	0				
Redevance 806 (KFr.)				52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50
Redevance 808+809 (KFr.)				99.42	99.42	99.42	99.42	99.42	99.42	99.42	99.42	99.42	99.42	99.42	99.42	99.42	99.42	99.42	99.42	99.42
Redevance totale (KFr.)				151.92	303.84	455.76	607.68	759.60	911.52	1'063.44	1'215.36	1'367.28	1'519.20	1'671.12	1'823.04	1'974.96	2'126.88	2'278.80	4'557.60	7'596.00

REDEVANCE ANNUELLE TOTALE MINIMALE DDP 152 (KFr.)

Bases de calcul	
Achat de la parcelle RF 806: 1,7 million + 50'000.-- de frais et redevances estimés	fr. 1'750'000.00
Emprunt avec un taux d'intérêt de	1.50%
Taux de redevance du DDP	3.00%
Emprunt entièrement remboursé par la rente des deux parcelles après	15 ans

Remarque: la redevance du DDP intervient après la délivrance du permis d'habiter, elle n'est donc pas perçue les deux premières années, temps estimé nécessaire pour la construction des immeubles