



COMMUNE DE COSSONAY

MUNICIPALITE

Cossonay, le 28 novembre 2016/taz

Préavis No 20/2016
au Conseil communal

**concernant un projet de signature d'un droit distinct et
permanent de superficie (DDP) sur la parcelle No 416 en
faveur de la Fondation « Equitim »**

Table des matières

1	Historique.....	3
2	Réflexion sur l'avenir du « SQUAT »	3
3	Equitim.....	4
4	Projet de construction et développement durable	6
5	Droit distinct et permanent de superficie et financement du projet	10
6	Politique du logement	12
7	Conclusions.....	12

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

La Municipalité vous présente un projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur la parcelle No 416, propriété communale sur laquelle se trouve le bâtiment communément nommé le « SQUAT », sis route de Morges n° 29, à la sortie sud de Cossonay, en direction du hameau d'Allens.

1 Historique

C'est en 1955 que la CVE (actuelle Romande Energie) a réalisé la construction d'un bâtiment destiné à accueillir une station électrique avec un transformateur permettant de redistribuer l'électricité. Celle-ci a été utilisée pour cette activité jusque dans les années 2000, puis déplacée sur le site de Planzer à Penthalaz. La ligne aérienne à haute tension a été *de facto* désaffectée durant cette même période. C'est en 2003 que la Commune de Cossonay a acheté la parcelle pour une somme de CHF 129'500.-. Le bâtiment lui a été remis à titre gracieux. Il semble intéressant de noter que l'estimation fiscale s'élevait à l'époque à CHF 2'860'000.-. L'opération était donc financièrement intéressante malgré l'état relativement vétuste du bâtiment. Dès 2005, des travaux de réfection mineurs ont été entrepris pour créer des locaux distincts par l'aménagement de parois et de commodités ou encore de différentes installations spécifiques à certains locataires. En effet, depuis cette acquisition, le bâtiment a servi de dépôt pour les sociétés locales et la Commune. Aujourd'hui, il est toujours utilisé comme dépôt pour lesdites sociétés qui bénéficient de l'usage de ce lieu à titre gracieux. C'est cette affectation qui a d'ailleurs contribué à attribuer le nom de « SQUAT » à cet édifice. Un local est par contre loué à un privé.

2 Réflexion sur l'avenir du « SQUAT »

Le « SQUAT » est un bâtiment que la Commune entretient pour le maintenir en état, compte tenu du fait qu'une réfection n'est pas envisageable. En effet, au vu de leur affectation première, les locaux ont été organisés de telle manière que l'investissement pour le valoriser aujourd'hui serait extrêmement conséquent. La Municipalité devait donc réfléchir à l'avenir de cet endroit, aujourd'hui essentiellement utilisé par les sociétés locales et la Commune elle-même pour y stocker du matériel, comme évoqué au chapitre précédent.

Durant les deux dernières années, la Municipalité a été approchée par différentes sociétés ou organisations, dont la Fondation Equitim, qui ont manifesté leur intérêt afin de louer ce terrain pour y construire des logements. Cette solution présente différents avantages qui sont mis en évidence dans ce préavis.

L'analyse de la Municipalité concerne également les sociétés locales puisque des solutions concrètes sont déjà prévues pour offrir d'autres emplacements pour stocker leur matériel.

Quant à l'unique locataire, au bénéfice d'un bail résiliable d'année en année, il a été informé du caractère provisoire de sa location puisque le « SQUAT » est voué à disparaître.

3 Equitim

La Fondation Equitim

La Fondation Equitim est une organisation autonome et indépendante. Elle a été créée dans le but de construire, puis de gérer des logements à loyer accessible pour la classe moyenne, en partenariat avec des collectivités publiques ou des propriétaires fonciers privés. La Fondation a pour objectif de réaliser plus de 350 logements d'ici à 2020 dans le canton de Vaud sur le principe suivant : elle loue les terrains aux propriétaires au moyen d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) et finance la construction des logements dont elle reste propriétaire en fonction de règles définies à travers le DDP.

Le Conseil de Fondation

Le Conseil de Fondation est composé de cinq membres issus des milieux de la construction, du développement immobilier (MM. Pierre-Alain Galé et François Dieu), de l'administration d'avoirs de la prévoyance professionnelle (M. François Magnollay) et des milieux politiques (les Syndics de Morges, M. Vincent Jaques, et de Payerne, Mme Christelle Luisier Brodard).

Le pilotage technique et financier des projets est assuré par les collaborateurs d'Equitim Management SA, société administrée par MM. Anthony Collé et Daniel Moser.

Le capital de la Fondation

Les fonds proviennent de cinq caisses de pensions de notoriété vaudoise, à savoir la Caisse de pensions de la Fédération vaudoise des Entrepreneurs, la Caisse Inter-Entreprises de prévoyance Professionnelle, la Caisse de pensions du Centre Patronal, Le Fonds de prévoyance Previva et la Fondation de prévoyance de la Romande Energie qui financent la réalisation d'immeubles de rendement locatifs dédiés uniquement aux logements à loyer accessible (réf. annexe 1). Les engagements en capitaux fermes des institutions de prévoyance s'élèvent à CHF 105,5 millions. La Fondation est soumise à l'autorité fédérale de la commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).

Les compétences des personnes engagées dans la Fondation Equitim ainsi que la qualité des fonds investis par les Caisses de pensions d'entreprises bien connues dans le tissu économique local ont convaincu la Municipalité de travailler avec ce partenaire en particulier. Outre les acteurs politiques avec lesquels les synergies existent, elle a eu l'opportunité de collaborer avec M. Daniel Moser, Administrateur délégué de la Fondation Equitim, dans le cadre du projet en cours de réalisation sur la parcelle No 367 (Realitim), pour la construction de 3 immeubles et la rénovation de la ferme Rod, au lieu-dit « Les Chavannes », à proximité immédiate de la Route de la Vallée. Elle peut relever l'excellent travail réalisé ensemble et la volonté d'avancer sur leur projet de concert avec les Autorités locales.

Des liquidités à disposition

La Fondation Equitim investit 100 % en fonds propres avec des liquidités souscrites auprès des investisseurs locaux précités. Ces derniers acceptent un rendement moindre, de l'ordre de

3.5 %, garantissant ainsi la stabilité et la pérennité des investissements. Enfin, la société de gestion Equitim Management SA est rémunérée selon les coûts effectifs sans marge ni bénéfice.

Engagement local

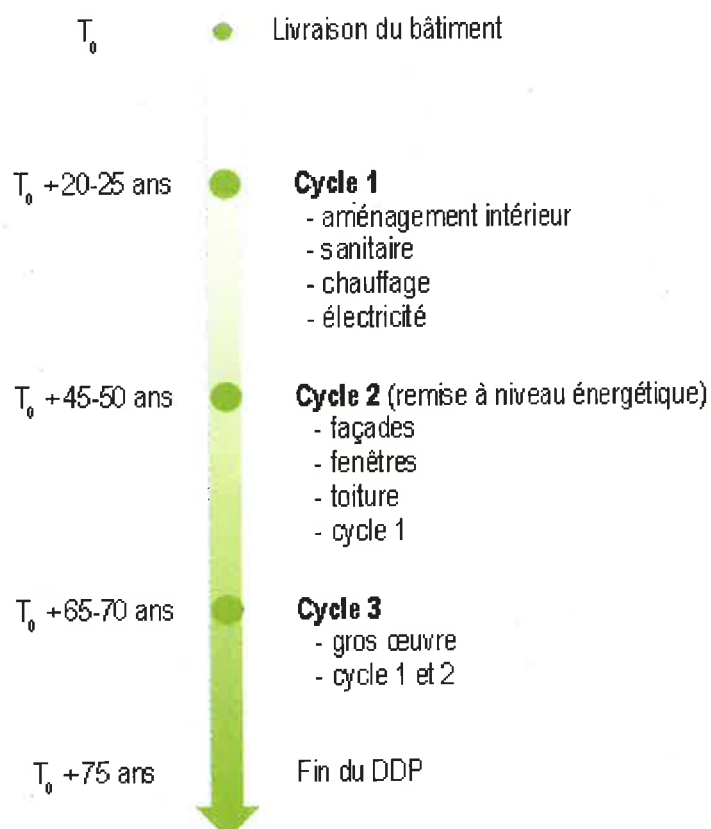
La Fondation Equitim est une organisation essentiellement vaudoise. Sa volonté est de favoriser les acteurs de l'économie locale, notamment lors de la réalisation. La Commune est mise à contribution pour recommander des entreprises locales qui seront invitées à soumissionner.

Engagement social

La fondation Equitim a la volonté d'être socialement forte de par son objectif de réaliser des logements dont les loyers sont de 10 à 20 % inférieurs à ceux du marché. La définition de la rente versée à la Commune est traitée au point 5 du présent préavis.

Engagements environnementaux

Les engagements environnementaux de la Fondation Equitim se résument par la proximité et l'anticipation. Par proximité, elle entend son engagement local et l'accès aux services. Plus clairement, elle s'engage à travailler avec un organisme local pour la gestion des logements. Par anticipation, elle met en valeur sa volonté de réaliser des projets de qualité, pérennes, via la création d'un fonds de rénovation. Elle alimente, à travers les charges locatives, un fonds de rénovation prévoyant 3 grands cycles de remise à niveau sur la durée du DDP de 75 ans. Ainsi, à la fin du DDP l'ouvrage est dans un parfait état. Ces cycles de rénovation anticipés permettent aussi de mener une vraie réflexion sur la durée de vie des matériaux en phase de conception.



4 Projet de construction et développement durable

Le projet de construction élaboré pour Equitim par le bureau d'architectes DT à Montreux consiste à créer 13 appartements sur la parcelle No 416, propriété de la Commune de Cossonay. Les architectes ont présenté une étude de faisabilité (annexe 3), décrite ci-après.

Pour permettre la réalisation de ce projet tel que proposé dans son étude, le bureau d'architectes DT, de concert avec le porteur du projet, la Fondation Equitim, a développé une synergie avec la Romande Energie, propriétaire de la parcelle voisine (No 415). Cette solution permet d'offrir la surface constructible nécessaire à cette réalisation.

Parcelles No 415 et 416 et calcul du droit à bâtir sur la parcelle No 415

La Romande Energie est propriétaire de la parcelle No 415, jouxtant la parcelle communale No 416 et sur laquelle se trouve le SQUAT. La totalité des droits à bâtir de la parcelle No 415 n'est pas utilisée.

Dès lors, un transfert des droits à bâtir inutilisés de la parcelle No 415 peut être réalisé au bénéfice de la parcelle communale. Le volume constructible disponible de la parcelle No 415 est d'environ 756 m³ (y compris le bonus Minergie).

La Caisse de prévoyance de la Romande Energie est l'une des institutions fondatrices de la Fondation Equitim. Son représentant a d'ores et déjà approuvé le scénario du transfert du droit à bâtir.

Calcul des droits à bâtir de la parcelle communale No 416

L'application du règlement communal à la parcelle No 416 permet de générer 2'800 m³ constructibles :

Indice de masse (IM)	2,1
IM avec bonus Minergie (5 %)	2,20
Surface parcelle No 416	1'270 m ²
Volume constructible (parcelle No 416)	2'800 m³

Ainsi, en transférant les 756 m³ depuis la parcelle No 415 vers la parcelle No 416 qui dispose de 2'800 m³ de droits à bâtir, le potentiel constructible de la parcelle communale serait amené à 3'556 m³.

Volume constructible avant transfert (parcelle No 416)	2'800 m ³
Solde volume disponible avec bonus	756 m ³

Minergie (parcelle No 415)	
Volume constructible après transfert (parcelle No 416)	3'556 m³
Indice de masse équivalent	2.80

Le tableau suivant représente donc l'apport en surface à bâtir de la Commune et de la Romande Energie, pour ce projet :

Volume constructible après transfert	3'556 m³	100%
Apport de la Commune	2'800 m ³	79%
Apport de la Romande Energie	756 m ³	21%

Etude de faisabilité

L'étude de faisabilité du bureau d'architectes DT propose la démolition du bâtiment industriel existant et la construction d'un bâtiment neuf de logement et d'activité. Elle se développe autour du programme suivant :

- 13 nouveaux logements, représentant 880 m² de surfaces locatives
- 1 surface d'activité de 114 m² de surface utile au rez de chaussée
- 11 places de parc en sous-sol
- 5 places de parc extérieures (2 pour les logements et 3 pour l'activité)
- 2 places de parc extérieures visiteurs

Les logements se répartissent comme suit :

Typologie (pièces)	Quantité	Surface locative (m²)
2.5	6	55
3.5	5	70
4.5	2	100
TOTAL	13	880

**La surface locative, aussi dite habitable, ne prend pas en compte les balcons.*

Chacun des logements dispose d'un large balcon, permettant d'offrir une véritable qualité de vie aux futurs résidents. Le volume des balcons n'entrant pas en compte dans le calcul de l'indice de masse, leurs tailles généreuses ne pèjorent pas la surface habitable.

L'opération vise aussi une certification Minergie, permettant ainsi d'obtenir un bonus d'indice de masse de 5 %.

Coût de la construction

Le coût de construction du projet est devisé à CHF 4'250'000.-. L'intégralité du coût de construction est financée par Equitim, 100 % en fonds propres et ne fait appel à aucun cautionnement et aucun subventionnement.

Niveau des loyers

Afin de déterminer la faisabilité du projet sur la parcelle No 416, le bureau d'architectes DT a mandaté l'institut statistique Wüest & Partner pour analyser le marché et plus précisément le niveau des loyers pratiqués à Cossonay. Les baux à loyer récemment conclus à Cossonay s'offrent entre 243 et 292 CHF/m² par an pour des logements neufs, soit une moyenne de 268 CHF/m². Par exemple, un logement de 2.5 pièces de 55m² s'apprécie donc à 1'230.-/mois au prix du marché.

Loyers accessibles

Les logements à loyer accessible s'adressent à la classe moyenne, ayant d'une part des revenus trop élevés pour avoir accès à des logements subventionnés et ne disposant pas d'autre part de revenus suffisants pour acquérir un logement en PPE ou un logement neuf en location.

Ces logements sont à même d'accueillir les jeunes couples de notre bourg ou les personnes vivant seules.

En raison de la situation de Cossonay et de la typologie de logements proposés, il s'agit d'appliquer un loyer annuel **CHF 230.-/m²** correspondant à une baisse de **14 %** par rapport au marché. Un logement de 2.5 pièces de 55m² s'apprécie alors à 1'050.-/mois.

Typologie (pièces)	Quantité	Surface locative (m ²)	Loyer mensuel Equitim (CHF)	Loyer du marché
2.5	6	55	1'050.-	1'230.-
3.5	5	70	1'350.-	1'560.-
4.5	2	100	1'900.-	2'230.-

Loyer de la surface d'activité

A ce stade du projet, la nature de l'activité n'est pas encore figée. Le bureau d'architectes DT propose un prix de location annuel de 196.-/m², correspondant à la moyenne communiquée par l'institut statistique Wüest & Partner, pour des surfaces artisanales et de vente.

Le loyer mensuel de la surface d'activité de 114 m² est donc de 1'860.-.

Loyers des places de parc

Il est prévu d'implanter 11 places de parc en sous-sol à 150.-/mois et 5 places extérieures à 80.-/mois.

Charges d'exploitation et de gestion

La fondation Equitim prend à sa charge l'intégralité des dépenses. Elle est également responsable de l'exploitation du bâtiment. L'ensemble des charges comprend :

- les frais d'exploitation
- les frais de gestion
- les frais d'entretien
- les provisions pour le fonds de rénovation

La totalité de ces charges s'élève à 23.5 % de l'état locatif.

Analyse du projet par la Commune

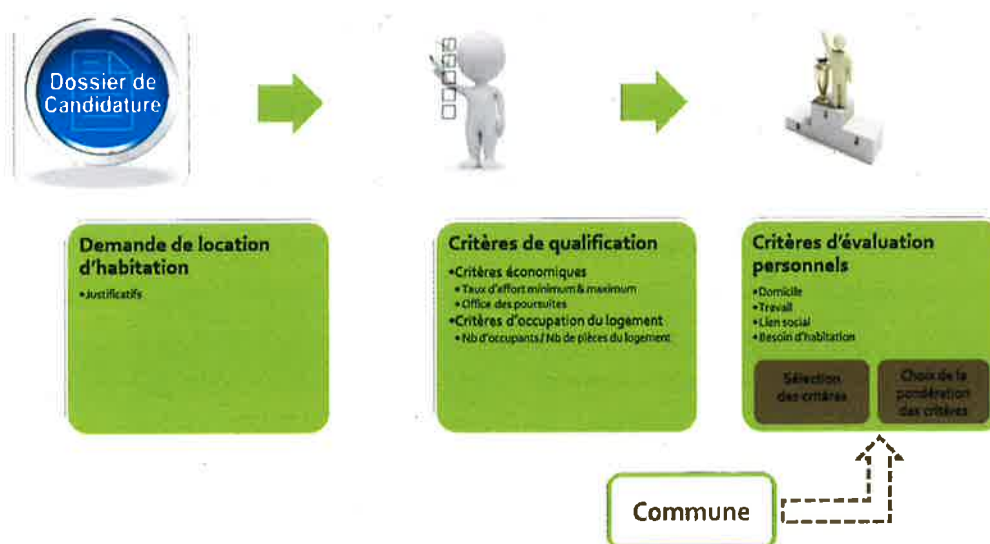
Nous précisons que le projet a été examiné par notre Service technique communal et qu'il est conforme à la réglementation en vigueur en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire.

Planification du projet

Le projet nécessite l'accord de votre Conseil en vue de la signature du DDP. En cas d'acceptation, un dossier de mise à l'enquête devra être déposé dans le but de délivrer le permis de construire. La durée des travaux étant estimée à 18 mois, les nouveaux logements pourraient être mis à disposition des nouveaux locataires deux ans et demi après l'approbation dudit DDP.

L'attribution des logements

La fondation Equitim offre la possibilité de définir des critères d'attribution répondant aux exigences de politique du logement de la Commune.



5 Droit distinct et permanent de superficie et financement du projet

Comme déjà évoqué précédemment, la Fondation investit 100 % en fonds propres, avec une sécurité maximale grâce à des liquidités à disposition (CHF 105.5 mios) souscrites auprès de caisses de pensions de renommée vaudoise. La fondation fonctionne sans subventions, ni cautionnements.

La Municipalité propose d'attribuer à la Fondation Equitim un droit de superficie de 1'270 m², soit sur l'entier de la parcelle No 416, au sens des articles 675 et 779a à 1 du Code Civil Suisse. La Fondation s'engage à y construire et exploiter l'immeuble décrit au chapitre 4 conformément au permis de construire. Les travaux devront débuter dans un délai de deux ans dès l'entrée en force définitive et exécutoire dudit permis. Elle s'engage également à l'entretenir, selon les cycles de rénovation indiqués au chapitre 3.

Le principe du DDP repose sur la location du terrain sous forme d'un bail dont la durée s'inscrit dans la logique de pérennité de l'infrastructure construite. A l'échéance dudit bail, soit le DDP est renouvelé pour une nouvelle période, soit l'immeuble revient à la Commune aux conditions établies par un expert neutre.

Proposition de redevance en faveur de la Commune et son évolution

Sur la base de l'étude de faisabilité du bureau d'architectes DT, la Fondation a apprécié les données financières en considérant un rendement net de 3.5 % en faveur des investisseurs (la Fondation même), de la Romande Energie et de la Commune.

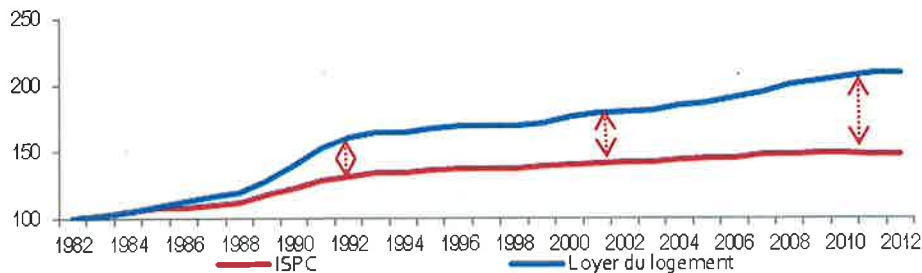
Redevance la première année

Le modèle financier de la fondation a l'avantage de permettre à la Commune d'être un acteur dans la détermination du montant de la redevance, payée par la fondation Equitim à la Commune pour son terrain, sous la forme d'un droit distinct et permanent (DDP). Cela signifie que le montant de la redevance est déterminé selon le taux d'abaissement désiré des loyers par la Commune, en accord avec sa politique du logement. Le scénario présenté ci-dessous prévoit un abaissement des loyers habituellement pratiqués à Cossonay de 14 %.

Taux d'abaissement	14 %
Loyers offerts	230.-/m ²
Montant de la redevance initiale annuelle	31'000.-/an
Redevance dynamique annuelle en % de l'état locatif net	17 %

Evolution de la redevance

Sur les deux dernières décennies, l'évolution des loyers a progressé de manière plus importante que l'Indice Suisse des Prix à la consommation (ISPC).



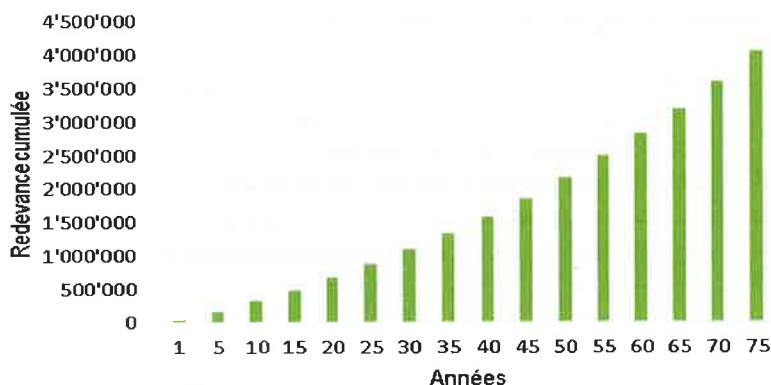
Source des données du graphique : office fédéral de la statistique (OFS) – ISPC et loyer du logement base 100 en 1982

Contrairement à la redevance indexée à l'ISPC, la redevance proposée par Equitim évolue dans le temps en fonction de la progression des loyers et non uniquement de l'ISPC. Chaque année, la Commune touche 17 % de l'état locatif. De fait, si la rente proposée la première année est de CHF 31'000.-, elle s'élèvera aux montants suivants les années suivantes :

	La première année	Après 10 ans de DDP	Après 25 ans de DDP	Après 50 ans de DDP	Après 75 ans de DDP
Montant de la redevance annuelle	31'000.-	32'000.-	43'500.-	65'000.-	96'000.-

Sur la durée du DDP, le montant cumulé des redevances est estimé à CHF 4'000'000.-. Le graphique suivant représente l'évolution de la redevance cumulée sur la durée du DDP.

L'évolution de la redevance indexée au revenu locatif semble plus équitable qu'une indexation classique à l'ISPC, car la Fondation et la Commune bénéficient de l'évolution des loyers.



Montant de la redevance cumulée sur la durée du DDP

Projet de DDP

La Fondation Equitim a sollicité le soutien de l'étude de Me Sophie Vautier Dreyer à Cossonay pour établir le projet d'acte du DDP (annexe 4). Ce document précise les engagements liés à la redevance et à son évolution ainsi que les droits et les obligations de chaque partie. Il est notamment mentionné que les frais de démolition du bâtiment existant sont pris en charge par Equitim.

Bail à loyer et Convention avec la Romande Energie

Comme déjà évoqué dans ce préavis, la Commune de Cossonay loue un local à un privé dans le bâtiment du « SQUAT ». Au moment de l'établissement du bail, ce locataire a été averti du caractère provisoire de cette location.

Par ailleurs, la Commune de Cossonay a signé il y a quelques années une convention relative à des installations techniques de la Romande Energie (un coffret et une antenne), qui loue une surface sur l'immeuble de la parcelle No 416. Cette convention restera d'actualité, puisque la Fondation Equitim a confirmé son accord pour intégrer cette installation à son bâtiment. Les frais de déplacement et de réinstallation seront pris en charge par la Romande Energie. En outre, la Fondation a également renoncé à prétendre à recevoir tout ou partie de la location annuelle versée par la Romande Energie à la Commune, celle-ci sera toujours due à cette dernière.

6 Politique du logement

La Municipalité souhaite valoriser la parcelle No 416 sans pour autant réaliser un investissement qui viendrait charger les finances communales.

Le développement de la Commune de Cossonay s'organise autour d'une politique de logement multiple. L'objectif de la Municipalité est que chacun puisse trouver une offre à sa mesure, par l'acquisition d'un logement en PPE, par la location d'un appartement dans l'un des futurs plans de quartiers, par l'accès à un logement protégé (projet PrimaVesta) ou encore l'accès à des logements à prix abordables comme ceux qui sont proposés dans le cadre du projet Equitim.

En effet, il lui semble primordial que les citoyens de la région et leur famille puissent se loger à un prix en adéquation avec leur budget.

7 Conclusions

La Municipalité soutient ce projet qui répond à un besoin réel de la population en matière de logement. La Société Equitim, portée par des acteurs régionaux de grande qualité, lui semble le partenaire idéal pour assurer également des entrées financières non négligeables pour la collectivité.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil communal d'approuver les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE COSSONAY

- Vu le préavis municipal No 20/2016,
- Après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE :

- D'autoriser la Municipalité à signer un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Fondation « Equitim », relatif à la parcelle No 416, sise à la Route de Morges, pour y construire 1 immeuble de 13 appartements.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

L.S.

G. Rime

T. Zito

Annexes : Présentation des partenaires financiers de la Fondation (annexe 1)
 Présentation du financement du projet (annexe 2)
 Plan de situation du projet de construction (annexe 3)
 Projet de droit distinct et permanent de superficie (annexe 4)

Délégués municipaux : Nicole Baudet, Municipale
 Claude Moinat, Municipal

Proposition de rencontre avec la Commission chargée d'étudier ce préavis : lundi 19 décembre 2016 à 19h30, bâtiment administratif, salle A.

FONDATION EQUITIM

Présentation des 5 caisses de pensions engagées dans le capital

entrepreneurs!
fédération vaudoise

La caisse de pension de la **Fédération Vaudoise des Entrepreneurs (FVE)** est un des principaux investisseurs de la fondation. Fondée en 1904, la FVE est la plus importante association patronale de la construction dans le canton de Vaud. Près de 2'800 entreprises bénéficient déjà de ses services et prestations, ce qui représente environ 21'600 employés.

CIEPP
Caisse Inter-Entreprises
de Prévoyance Professionnelle
ZKSW: Zentralverband Schweizer Kaufmännischer Betriebe
CIEPP: Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle

La **Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle (CIEPP)**, fondation commune à but non lucratif, est depuis 1961 au service des entrepreneurs romands. Avec 9'000 PME et indépendants affiliés et plus de 39'000 assurés, la CIEPP est aujourd'hui l'une des plus importantes institutions de prévoyance de Suisse.

CP
Centre Patronal

Le **Centre Patronal** est une entreprise privée au service des entreprises et des groupements professionnels. Il assiste, renseigne et conseille les responsables de l'économie privée. Plus de 180 associations confient leur secrétariat au Centre Patronal. Tout comme le FVE la caisse de pension du centre patronal est un des investisseurs d'Equitim.

previva

Previva est le **Fonds de prévoyance des professionnels du travail social**. A fin 2015, 80 institutions étaient affiliées au fonds et environ 4'600 travailleurs y étaient assurés.

**FONDATION
DE PREVOYANCE**
ROMANDE ENERGIE

La fondation de prévoyance de **Romande Energie**, est la caisse de pension de la Romande Energie, le 5ème distributeur d'électricité en Suisse.

Cossonay - parcelle 416

Les données variables sont à saisir dans les cellules bleues

24.11.2016

Caractéristiques du projet immobilier

1. CONSTRUCTION

CFC 0 - TERRAIN

Superficie terrain 416	1'270 m ²		
Volume constructible 416	2'800 m ³	IM 2.21	avec bonus Minergie 5%
Volume transférée depuis parcelle 415	756 m ³		21% % d'apport de la romande Energie
Volume constructible Total	3'556 m ³		
Superficie nette habitable locative	994 m ²	Ratio de location	0.82
Nombre de niveaux hors sol	4.00		
Droits de mutation 3.30% calculés sur une rente de	31'000.- CHF/an		30'000
CFC 1 - TRAVAUX PREPARATOIRES	Superficie terrain * 30.- CHF/m ²		38'100
Démolition (estimation commune)			110'000
CFC 2 & 3 - BATIMENT et EQUIPEMENTS D'EXPLOITATION			
Bâtiment hors sol	750.- CHF/m ³ hors sol à 3 mètres	3'965 m ³	2'973'750
Parking	310.- CHF/m ³	878 m ³	272'180
Cave et locaux techniques en sous-sol	400.- CHF/m ³	405 m ³	162'000
CFC 4 - AMENAGEMENTS EXTERIEURS	(Superficie terrain - emprise du bâtiment) * 100.- CHF/m ²		97'364
Rampe	320.- CHF/m ²	95 m ²	30'400
CFC 5 - FRAIS SECONDAIRES	10.00% CFC 2 à 4		353'569
Délégation MO, pilotage de projet	2.00% CFC 1 à 4	Coût de construction	4'037'363
Mise en valeur, divers & imprévus	3.00% CFC 1 à 4		73'676
		Prix de revient du projet	110'514
			4'251'553

2. NIVEAU DES LOYERS

Loyers du marché	268.-/m ²	(moyenne quantile 70%-90%)	Nb de places totales (norme VSS)
Communes vaudoises de 5'000 à 10'000 habitants	292.-/m ²	quantile 90%	Loyer place int. 150.-/mois pour 11 places
Communes vaudoises de 5'000 à 10'000 habitants	243.-/m ²	quantile 70%	Loyer place ext. 80.-/mois pour 5 places

EQUITIM

Taux d'abaissement	14%	Défini avec la Commune
Loyers offerts	230.-/m ²	
Activité	198.-/m ²	moyenne W&P 50% 70% artisanales et vente

Typologie de logements / activité	S habitable	Quantité	Loyer Equitim	Loyers du marché
2.5 pièces	55 m ²	6	1'050.- /mois	1'230.- /mois
3.5 pièces	70 m ²	5	1'350.- /mois	1'560.- /mois
4.5 pièces	100 m ²	2	1'900.- /mois	2'230.- /mois
TOTAL LOGEMENT	880 m²	13	16'850.- /mois	
Activités	114 m ²	1	1'867.- /mois	

3- TAUX D'EFFORT D'UN MENAGE PAR LOGEMENT

Calcul de revenu du ménage si le loyer représente 1/3 à 1/5 des revenus du ménage

Typologie de logements / activité	S habitable	Loyer mensuel brut	Revenu mensuel du ménage	
			1/3	1/5
2.5 pièces	55 m ²	1'050.- /mois	3'150.- /mois	5'250.- /mois
3.5 pièces	70 m ²	1'350.- /mois	4'050.- /mois	6'750.- /mois
4.5 pièces	100 m ²	1'900.- /mois	5'700.- /mois	9'500.- /mois

4. REVENUS BRUTS

Revenu locatif annuel brut habitation	202'200
Revenu locatif annuel brut activités	22'403
Revenu locatif annuel brut places de parc	24'600
Revenu locatif annuel brut	249'203
	5.86%

5. REDEVANCE COMMUNALE / ROMANDE ENERGIE

	% état locatif		
Redevance dynamique pour la Commune	17%	79%	31'000
Redevance dynamique pour la Romande Energie	4%	21%	8'447

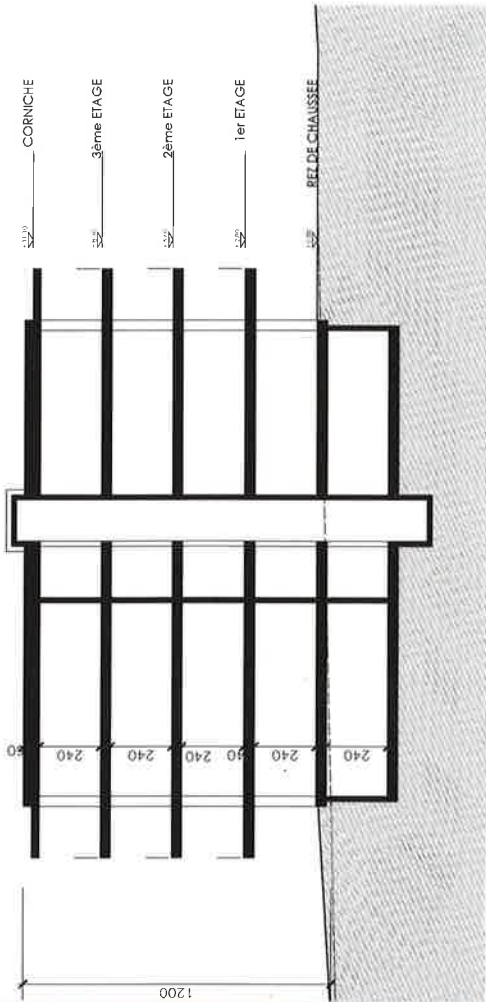
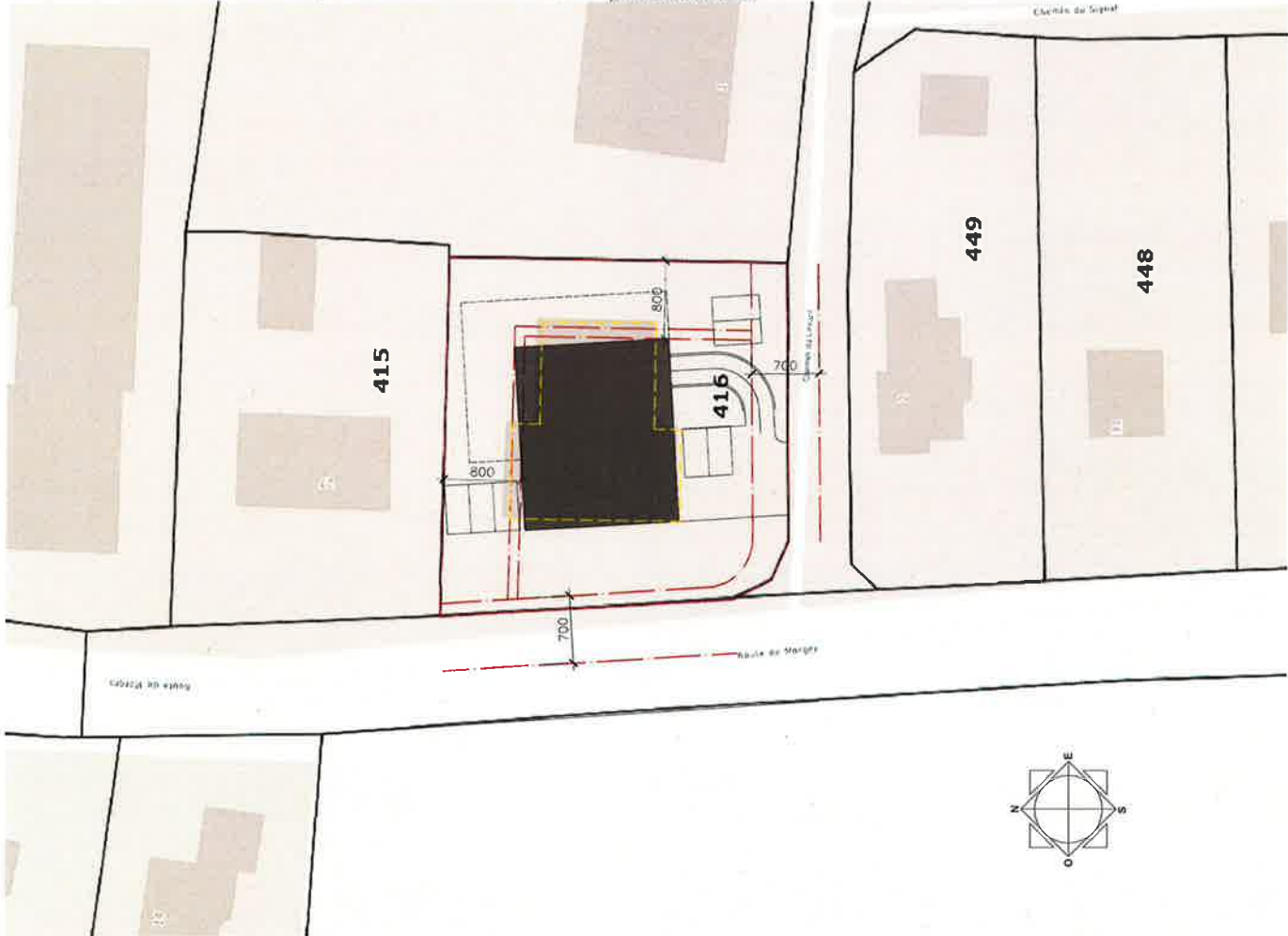
6. CHARGES

Charges variables ²	% / Revenu locatif		
Frais d'exploitation et d'entretien	13.96%	35.- CHF/m ² /an	34'801
Impôts (foncier & complémentaire)	1.50%		3'369
Taux de vacance	0.20%		498
Versement annuel à un fonds de rénovation	4.02%		10'023
	19.54%		
Charges fixes ³	4.80%		
Total des charges	24.34%		

7. CASH FLOW NET INSITUATION DE PREVOYANCE	79%	3.50%	149'092
---	------------	--------------	----------------



Annexe 3



ANALYSE "PARCELLE N°416

ZONE MIXTE A

surface parcelle : 1'270.00m²
Indice de masse : 2,1 + 5% Minergie = 2800.35m³
Indice de masse n°415 : (estimé + 5% Minergie) = 756.00m³
Indice de masse total: **Total = 3'556m³** (nc balcons, mesuré sur TN)
distance aux limites: 8.00 m 6.00 m + ((12.00 - 6.00)/3)
hauteur à la corniche Maximum = 12.00 m
nombre de niveaux habitable: 4.00
surface d'activités en % min. 10.00%

Surface brut de plancher:

Surface PPE: 1'206.40m²
x ~80% = 965.12m²
Surface balcons/terrasses (non pondéré): = 512.70m²
Surface activités = 127.00m²
Nombre place parking: 18 places
(1+10%) Logem. 965.12/100 = 13+1
(2+0.5) Activ. bureau 127.00/100 * 2 = 3+1
garages (estimation): ~765.00m³
Volume SIA 416 estimé : **5'250.00m³** (ssol + habitation+balcon)

Promesse de constitution de droit de superficie

1. Signataires

Officier public Sophie **Vautier Dreyer**, notaire à Cossonay pour le Canton de Vaud. -----

Comparantes -----

La propriétaire Soit la promettante-superficiante : -----

La **Commune de Cossonay**, représentée par sa Municipalité, au nom de laquelle agissent : -----

- Monsieur Georges **Rime**, Syndic, -----

- Madame Tania **Zito**, Secrétaire de la Municipalité, -----

tous deux domiciliés à Cossonay et qui engagent valablement la Commune de Cossonay par leur signature collective à deux. -----

La promettante-superficiante

La fondation **Equitim Fondation de placement**, dont le siège est à Lausanne, IDE·CHE-135.909.414, -----

représentée par Monsieur Pierre Alain Galé, Président du Conseil de fondation, domicilié à Saint-Légier-La-Chiésaz, et Monsieur Daniel Moser, Secrétaire hors Conseil, domicilié à Saint-Légier-La-Chiésaz, qui engagent valablement Equitim Fondation de placement par leur signature collective à deux, conformément aux inscriptions figurant au Registre du commerce. -----

2. Exposé préalable

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : -----

Immeuble La Commune de Cossonay est propriétaire de la parcelle 416 de Cossonay désignée sous chiffre 3.1. ci-dessous. -----

Projet Equitim Fondation de placement a l'intention de construire sur la parcelle 416 de Cossonay un bâtiment comprenant treize (13) appartements, pour une surface habitable totale d'environ huit cent huitante mètres carrés (880 m²) et une surface d'activité d'environ cent nonante-six mètres carrés (196 m²), selon l'étude de faisabilité établie le 16 août 2016 qui pourra toutefois évoluer durant la phase de projet. -----

- Droits à bâtir** Le projet ci-dessus suppose toutefois un volume constructible sur la parcelle 416 de Cossonay de trois mille cinq cent cinquante six mètres cubes (3'556 m3). Or, actuellement dite parcelle a un volume constructible, selon le règlement communal en vigueur, de deux mille huit cents mètres cubes (2'800 m3). -----
- La parcelle 415 de Cossonay, propriété de la Romande Energie SA, dont le siège est à Morges, IDE CHE-105.952.948, sur laquelle se trouve un bâtiment d'habitation, jouxte la parcelle 416 de Cossonay. La totalité des droits à bâtir de la parcelle 415 de Cossonay n'étant pas utilisée, un transfert des droits à bâtir inutilisés d'environ sept cent cinquante-six mètres cubes (756 m3) pourrait être envisagé au bénéfice de la parcelle 416 de dite Commune, sous réserve de l'accord de la propriétaire de la parcelle 415 de Cossonay. Si cet accord n'était pas obtenu, le projet d'Equitim Fondation de placement devrait être redimensionné. -----
- Loyers modérés** Equitim Fondation de placement s'engage à offrir des loyers raisonnables afin de garantir un accès à l'habitat en adéquation avec la politique de logement de la Commune de Cossonay. -----
- Droit de superficie** La Commune de Cossonay accepte de concéder un droit de superficie en faveur d'Equitim Fondation de placement afin de séparer la propriété du sol et la propriété de la construction. En effet, la Commune de Cossonay demeurera propriétaire de la parcelle 416 de Cossonay et Equitim Fondation de placement sera propriétaire de la construction et des aménagements accessoires qui seront érigés sur ladite parcelle. -----
- Ce droit de superficie s'exercera sur la parcelle 416 de Cossonay et sera immatriculé au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent. -----
- Préavis** Le préavis de la Commune de Cossonay favorable à la constitution d'un droit de superficie en faveur d'Equitim Fondation de placement a été donné le ... 2017. -----
- Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit : -----

3. Promesse de constitution de droit de superficie

3.1. Objet du droit de superficie

- Décision** La Commune de Cossonay déclare promettre constituer en faveur d'Equitim Fondation de placement, qui déclare promettre accepter, un droit de superficie sur la parcelle 416 de Cossonay ci-après désignée : -----

Description de l'immeuble -----

Commune politique 51 Cossonay -----

Numéro d'immeuble 416 -----
Surface 1'270 m², numérisé -----
No plan 36 -----
Désignation de la situation -----
Champ Tiraud -----
Couverture du sol Bâtiment(s), 300 m² -----
Place-jardin, 970 m² -----
Bâtiments/
Constructions Bâtiment, 300 m², N° d'assurance: 442 -----
Estimation fiscale 0.00 2004 (09.03.2004) -----

Propriété -----

Propriété individuelle Cossonay la Commune, Cossonay -----

Mention, servitude et charge foncière -----

Aucune -----

Annotation -----

09.06.2000 005-309525 (C) Bail à loyer, jusqu'au 28.02.2009 ID.005-2001/004806 -----
en faveur de Diax mobile S.A., Zurich-----

Droit de gage immobilier -----

Aucun -----

* * * * *

Note Certaines restrictions de la propriété foncière, fondées sur le droit public ou privé, ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles qui peuvent résulter des dispositions sur la police des constructions ou sur les rapports de voisinage. -----

Annotation La Commune de Cossonay s'engage à faire radier, à ses frais, pour l'exécution du présent acte, l'annotation numéro RF ID.005-2001/004806 susdésignée. -----

3.2. Conditions

Les conditions du droit de superficie à constituer sont les suivantes :

Assiette du droit de superficie Le droit de superficie s'exercera sur la totalité de la parcelle 416 de Cossonay, soit sur une surface de mille deux cent septante mètres carrés (1'270 m²), selon tableau de mutation et plan dressés le ..., par ..., à ..., dossier technique ..., pièces signées des comparantes et déposées au Registre foncier avec la copie du présent acte. -----

L'Office de l'information sur le territoire a validé le tableau de mutation le ... -----

Constructions
autorisées

Le droit de superficie permettra la construction sur son assiette d'un bâtiment d'activité et de logements respectant les normes de construction de droit public ainsi que tous aménagements accessoires à une telle construction tels que notamment parkings souterrains, places de parc, routes, chemins d'accès, murs, escaliers, rampes, et de manière générale tous aménagements extérieurs à la libre appréciation d'Equitim Fondation de placement, dans le respect des lois et règlements en vigueur. -----

La totalité du coût de démolition du bâtiment existant et de construction du bâtiment et des aménagements intérieurs et extérieurs sera prise en charge par Equitim Fondation de placement, qui en exécutera les travaux, en sa qualité de maître de l'ouvrage, sous sa seule responsabilité et dans les règles de l'art. -----

L'attention d'Equitim Fondation de placement est expressément attirée sur le fait que la Commune de Cossonay ne lui donne aucune garantie sur l'état du sous-sol dont elle n'a pas connaissance. -----

Durée

Le droit de superficie sera concédé pour une durée de septante-cinq (75) ans dès la signature de l'acte d'exécution de la présente promesse. -----

A l'expiration du droit de superficie, celui-ci pourra être prolongé avec l'accord des deux parties, en la forme prescrite pour sa constitution pour une durée maximum de cent (100) ans. Toute demande de prolongation devra être formulée par la Commune de Cossonay ou Equitim Fondation de placement trois (3) ans avant l'échéance du droit de superficie par lettre recommandée, l'autre partie s'engageant à se prononcer dans les trois cent soixante (360) jours qui suivent la demande. L'absence de réponse dans les délais vaudra non-acceptation de la demande, sous réserve de la signature par les parties d'un nouvel acte authentique de constitution d'un nouveau droit de superficie. En cas d'acceptation de la demande de prolongation, un acte authentique de prolongation de droit de superficie sera signé par les deux parties. -

Redevance annuelle

Le présent droit de superficie sera concédé moyennant le versement par Equitim Fondation de placement à la Commune de Cossonay d'une rente annuelle définie ci-dessous. -----

La redevance sera payable par année civile et sera versée au 30 avril à terme échu. -----

La première redevance sera due dès réception par Equitim Fondation de placement du permis d'habiter, si bien qu'aucune redevance ne sera due durant la période de construction. -----

Redevance initiale : La première année, la redevance s'élèvera à trente et un mille francs (CHF 31'000.00) et sera payable dans un délai de deux mois suivant la réception du permis d'habiter. -----

Redevance dynamique : Dès la deuxième année, la redevance constituera une portion du revenu locatif net découlant du droit de superficie. Cette redevance due à la Commune de Cossonay correspondra aux dix-sept pour cent (17%) du revenu locatif net. Ce montant ne sera toutefois pas inférieur à celui de la redevance initiale, soit à trente et un mille francs (CHF 31'000.00). -----

Le revenu locatif net de l'immeuble sera le résultat des loyers effectifs encaissés durant l'année civile précédente, après déduction des charges telles que définies ci-dessous : -----

1. Charges variables liées à l'exploitation et à l'entretien de l'immeuble comprenant : -----

- Frais administratifs; -----
- Dépenses pour réparations et entretien d'installations techniques; -----
- Primes d'assurance responsabilité civile immeuble; -----
- Primes d'assurance pour dégâts d'eau; -----
- Prime d'assurance incendie; -----
- Frais de déneigement et de nettoyage des rues; -----
- Charges de conciergerie; -----
- Frais d'entretien des abords; -----
- Frais d'éclairage général; -----
- Impôts fonciers; -----
- Impôts complémentaires sur l'immeuble. -----

2. Versement au fonds de rénovation : -----

Selon les normes actuelles, Equitim Fondation de placement prévoit une rénovation tous les vingt-cinq (25) ans à hauteur de trente pour cent (30%) du coût du code des frais de construction, section 2 bâtiment (CFC₂) du bâtiment qu'elle se propose d'édifier. Le montant précis de ce coût sera déterminé à la fin des travaux sur la base du décompte définitif. -----

3. Charges fixes liées au fonctionnement d'Equitim Fondation de placement comprenant : -----

- Frais de fonctionnement de la fondation; -----
- Commission de gestion à la société de gestion; -----

	- Honoraires de l'organe de révision; ----- - Frais de la Banque dépositaire. -----
Immatriculation	En application des dispositions des articles 779 alinéa 3 et 943 alinéa 1 chiffre 2 du Code civil suisse ainsi que de l'article 22 de l'Ordonnance sur le Registre foncier, le présent droit de superficie sera immatriculé au Registre foncier comme droit distinct et permanent. -----
Effets	Equitim Fondation de placement entrera en possession et en jouissance de la surface faisant l'objet du droit de superficie à constituer, lors de l'inscription de l'acte d'exécution de la présente promesse au journal du Registre foncier. -----
Bail / Occupation / Droits de tiers	Une convention du 6 février 2004 lie la société Romande Energie SA et la Commune de Cossonay concernant des appareillages de Romande Energie SA situés dans le bâtiment numéro 442 d'assurance-incendie érigé sur la parcelle 416 de Cossonay. Ces appareillages consistent en un coffret et une antenne. Equitim Fondation de placement déclare avoir parfaite connaissance de cette convention. Elle s'engage à signer d'ici l'exécution du présent acte un avenant à cette convention par lequel elle permettra à la Romande Energie SA de maintenir gratuitement à son égard ces installations dans le bâtiment qu'elle construira en lieu et place du bâtiment numéro 442 d'assurance-incendie et où elle reprendra au côté de la Commune de Cossonay les engagements de celle-ci. En revanche, l'indemnité prévue par ladite convention continuera à être versée à la Commune de Cossonay par la société Romande Energie SA. ----- Pour le surplus, la Commune de Cossonay s'engage à ce que la parcelle 416 de Cossonay objet du droit de superficie soit libre de tout occupant, de tout bail, usufruit, gage immobilier et hypothèque légale, ainsi que de tout autre droit de tiers pour le jour de l'exécution du présent acte. -----
Droits et obligations	Dès son inscription au journal du Registre foncier, le droit de superficie comportera le droit pour Equitim Fondation de placement d'ériger les constructions susmentionnées, puis de les maintenir et d'y faire tous travaux de réfection, d'amélioration et de transformation, dans le respect des lois et règlements en vigueur. -- Le droit de superficie entraînera en revanche pour Equitim Fondation de placement les obligations suivantes : ----- - l'obligation d'effectuer des travaux de construction dans les règles de l'art et de les entretenir pendant toute la durée du droit, - la responsabilité de tous dommages causés à des tiers qui pourraient résulter de l'exploitation des constructions,

conformément à l'article 58 du Code des obligations et dans les limites de cette disposition, -----

- la prise en charge de tous impôts, taxes et contributions uniques ou périodiques dus en raison de son droit de propriété sur les constructions, ouvrages et installations, ainsi que toutes les primes d'assurance et finances d'abonnements. -----

Engagements

Equitim Fondation de placement s'engage à s'acquitter ponctuellement à leur échéance de toutes ses obligations susceptibles d'être garanties par une hypothèque légale sur le terrain objet du droit de superficie après l'immatriculation de l'immeuble comme droit distinct et permanent. -----

La Commune de Cossonay s'engage à ne pas constituer sur le fonds servant d'autres servitudes ou droits de tiers rendant l'exercice du droit de superficie plus difficile ou plus onéreux sans l'accord écrit préalable d'Equitim Fondation de placement. -----

Pour le surplus, le fonds servant demeurera soumis aux restrictions légales et réglementaires à la propriété immobilière qui existent sans inscription au Registre foncier, notamment à celles qui résultent des législations sur les constructions et sur les routes. -----

Retour des constructions (à l'échéance)

Si le droit de superficie à constituer n'est pas prolongé d'entente entre les parties, avant son échéance, il s'éteindra d'office à l'expiration de la durée pour laquelle il a été convenu. -----

La Commune de Cossonay deviendra ainsi propriétaire des constructions édifiées sur la parcelle 416 de Cossonay. -----

Les comparantes conviennent que la Commune de Cossonay devra verser une indemnité correspondant aux huitante-trois pour cent (83%) de la valeur vénale des constructions fixée par un expert à Equitim Fondation de placement pour le retour des constructions. --

La valeur vénale d'expert correspondra à la valeur vénale du fonds (considéré comme dégrevé du droit de superficie) calculée sur la valeur de rendement à la date de l'échéance du droit, telle que retenue par le ou les experts immobiliers désignés par les parties selon le schéma ci-dessous : -----

1) L'expert sera choisi d'un commun accord entre la Commune de Cossonay et Equitim Fondation de placement. -----

2) Dans l'hypothèse où l'expertise ne conviendrait pas aux deux parties; ces dernières choisiront un second expert. -----

3a) Si la différence entre le résultat de la première expertise et de la seconde expertise est inférieur à dix pour cent (10%), la moyenne entre les deux expertises sera retenue comme valeur finale. -----

3b) Si la différence entre le résultat de la première expertise et de la seconde expertise est supérieur à dix pour cent (10%), un troisième expert choisi d'un commun accord entre la Commune de Cossonay et Equitim Fondation de placement prendra une décision finale sur la valeur du bien immobilier. -----

4) Si les parties ne pouvaient se mettre d'accord sur la nomination d'un expert, ce dernier sera désigné par le juge compétent du lieu de situation de l'immeuble. -----

Moyennant paiement de ladite indemnité, Equitim Fondation de placement donnera son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier. -----

Retour des
constructions
(anticipé)

En cas de violation grave des règles du droit de superficie par Equitim Fondation de placement, nonobstant une mise en demeure écrite par la Commune de Cossonay donnant un délai d'au moins nonante (90) jours, la Commune de Cossonay aura la faculté d'exiger la radiation au Registre foncier du droit et de provoquer le retour anticipé des constructions. Ce droit pourra être exercé seulement contre une indemnité versée à Equitim Fondation de placement, dont le calcul est précisé ci-dessus (marginale « Retour des constructions (à l'échéance) »). Néanmoins, elle pourra être réduite par le juge suivant le degré de faute commis par Equitim Fondation de placement, conformément à l'article 779 lettre g) du Code civil suisse. -----

Cessibilité

Le droit de superficie est convenu cessible et transmissible par succession universelle, moyennant reprise des droits et obligations contractés par Equitim Fondation de placement, sous réserve du droit de préemption légal de la Commune de Cossonay mentionné ci-dessous (marginale « Droits de préemption légaux »). -----

La Commune de Cossonay devra être informée, par courrier recommandé, de toute cession ou de tout transfert juridique projeté par Equitim Fondation de placement. Elle pourra s'opposer valablement à la cession ou au transfert dans un délai de deux (2) mois dès réception de l'avis si l'activité et les buts du cessionnaire s'écartent de manière importante de ceux d'Equitim Fondation de placement. -----

Droits de
préemption
légaux

Conformément à l'article 682 alinéa 2 du Code civil suisse, la superficiante, soit la Commune de Cossonay, a un droit de préemption légal contre tout tiers acquéreur du droit de superficie. -

Conformément à l'article 682 alinéa 2 du Code civil suisse, la superficiaire, soit Equitim Fondation de placement, a un droit de

préemption légal contre tout tiers acquéreur de la parcelle grevée du droit de superficie, soit de la parcelle 416 de Cossonay. -----

3.3. Exécution

Terme	L'exécution du présent acte est différée selon les modalités qui suivent. -----
Conditions	La présente promesse de constitution de droit de superficie est soumise aux conditions cumulatives suivantes : ----- - que le permis définitif de démolir le bâtiment existant et de construire le bâtiment projeté soit délivrable, tous délais de recours étant échus, ----- - que la parcelle 416 de Cossonay et le bâtiment numéro 442 d'assurance incendie érigé sur la parcelle 416 de Cossonay soit libre de tout occupant quelconque, de tout bail, usufruit, ainsi que de tout autre droit de tiers, sous réserve des installations de la société Romande Energie SA dont il a été fait mention sous marginale « Bail / Occupation / Droits de tiers » et qui fera l'objet d'un avenant à la convention existante.-----
Engagement	Equitim Fondation de placement s'engage par les présentes à déposer un dossier complet de mise à l'enquête conforme aux lois et règlements en vigueur, notamment au règlement communal, dans les six (6) mois dès la signature du présent acte. -----
Exécution	Chacune des parties peut requérir l'exécution du présent acte, avec un préavis de trente (30) jours, dès que les deux conditions réservées sous marginale « Conditions » auront été réalisées. -----
Caducité	Au cas où toutes les conditions réservées ci-dessus n'étaient pas réalisées d'ici le ... 2018, malgré le respect de l'engagement pris par Equitim Fondation de placement concernant le dépôt du dossier de mise à l'enquête et tous délais de recours étant échus, le présent acte serait caduc, sans indemnité ni d'une part ni de l'autre. ----- Si l'acte est caduc car le permis de démolir et de construire n'est pas délivrable tous délais de recours échus dans ledit délai, les frais du présent acte seraient à charge d'Equitim Fondation de placement. ----- Si l'acte est caduc parce que le bâtiment numéro 442 d'assurance incendie n'est pas libre de tout occupant quelconque, de tout bail, usufruit, ainsi que de tout autre droit de tiers dans le délai prescrit, les frais du présent acte seraient à charge de la Commune de Cossonay. ----- Les parties seront bien entendu libres de prolonger, d'un commun accord, la présente promesse de constitution de droit de superficie.
Durée	La présente promesse de constitution de droit de superficie est

conclue jusqu'à la date ultime du ... 2018, sauf prolongation d'entente entre les comparantes. -----

4. Clôture

Lex Koller

La notaire soussignée, après avoir consulté les livres de la fondation Equitim Fondation de placement, est en mesure de certifier que cette dernière est une société suisse au sens des dispositions de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger. Des personnes de nationalité suisse ou au bénéfice d'un permis « C » ou « B » CE/AELE domiciliées en Suisse : -----

a. détiennent la totalité du capital-actions, -----

b. sont créancières des fonds remboursables pour cent pour cent (100%), -----

c. et constituent la totalité des membres de l'administration. -----

Des personnes à l'étranger n'ont pas de position dominante. -----

Messieurs Pierre Alain Galé et Daniel Moser déclarent que la fondation Equitim Fondation de placement n'acquiert pas à titre fiduciaire. -----

Pièces annexées

La notaire soussignée a donné connaissance aux comparantes des pièces annexées au présent acte, conformément aux dispositions de l'article 58 alinéa 4 de la loi vaudoise sur le notariat. -----

Conformément aux dispositions de l'article 63 alinéa 3 de la loi vaudoise sur le notariat, les comparantes déclarent avoir pris connaissance des tableau de mutation et plan cadastral mentionnés sous chiffre 3.1.ci-dessus par la notaire soussignée et les approuver en y apposant leur signature. -----

Frais

Les frais du présent acte, de notaire et de Registre foncier, ainsi que ceux qui en découlent, notamment les frais de géomètre, de même que le droit de mutation, seront à la charge d'Equitim Fondation de placement. -----

Les frais de constitution ou de modification éventuelle de servitudes nécessitées par des besoins d'intérêt public seront supportés par la Commune de Cossonay. -----

Droit de mutation

En application des dispositions de l'article 62a de la loi vaudoise concernant notamment le droit de mutation, Equitim Fondation de placement consignera pour le jour de l'exécution du présent acte, en l'Etude de la notaire soussignée sur son compte numéro IBAN CH53 0076 7000 L079 5891 8, au nom de l'Association des notaires vaudois, rubrique Etude Ramoni et Vautier Dreyer, auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne, une somme

suffisante pour payer le droit de mutation. -----

Droit applicable

Le présent droit de superficie est régi par le droit suisse. Le for est au lieu de situation de l'immeuble. Tous les litiges qui résultent de l'interprétation ou de l'application du présent acte seront soumis aux tribunaux ordinaires. -----

Dont acte,

lu par la notaire aux comparantes qui l'approuvent et le signent avec elle, séance tenante, à Cossonay, le ... deux mil dix-sept. -----

