

**Réfection et aménagement du Centre de formation de La Rama
Construction d'un simulateur d'incendie
Constitution d'un droit de superficie**

Préavis N° 2011/16

Lausanne, le 2 mars 2011

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'octroi de deux crédits d'investissement du patrimoine administratif, l'un de 2'578'200 francs et l'autre de 2'240'000 francs, destinés, respectivement, à financer des travaux de réfection et d'aménagement du Centre de formation de La Rama (CFR) et à couvrir la part communale aux coûts de construction d'un simulateur d'incendie.

Les travaux à entreprendre sur le CFR consistent à rénover et à assainir les enveloppes extérieures des bâtiments, ainsi qu'à entretenir et à aménager l'intérieur des locaux, notamment afin de permettre l'accès à des personnes à mobilité réduite. La construction d'un simulateur d'incendie sera effectuée en collaboration avec l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels (ECA), sur le terrain d'exercice de La Rama, afin de permettre la formation et l'entraînement des sapeurs-pompiers à la lutte contre l'incendie. Ce nouvel équipement remplacera l'ancienne maison de feu, d'ores et déjà détruite au vu de sa vétusté et de sa dangerosité (menace d'effondrement). Pour permettre l'implantation du simulateur d'incendie sur le site de La Rama, la Municipalité demande également à votre Conseil l'autorisation d'octroyer à l'ECA et à la Ville, qui seront propriétaires communs, au sens des articles 652 et suivants du Code civil, dudit simulateur d'incendie, un droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle N° 15545, propriété de la Commune de Lausanne.

2. Table des matières

1. Objet du préavis.....	1
2. Table des matières	2
3. Préambule et bref rappel historique	3
3.1 Centre de formation de La Rama.....	3
3.2 Simulateur d'incendie.....	3
4. Nécessité des travaux à entreprendre	4
4.1 Réfection et aménagement du CFR.....	4
4.2 Simulateur d'incendie.....	4
5. Revalorisation et choix du site de La Rama	5
5.1 Revalorisation du site de La Rama.....	5
5.2 Choix du site de La Rama par l'ECA.....	5
6. Description des travaux envisagés.....	6
6.1 Réfection et aménagement du CFR.....	6
6.1.1 Enveloppe extérieure.....	6
6.1.2 Travaux intérieurs	6
6.1.3 Couvert pour containers et deux-roues.....	6
6.1.4 Aménagements extérieurs	6
6.2 Simulateur d'incendie.....	7
6.2.1 Aménagement des zones d'exercice	7
6.2.2 Construction du simulateur d'incendie	7
6.2.2.1 Simulateur d'incendie.....	7
6.2.2.2 Citerne à gaz	7
6.2.2.3 Containers	7
7. Aspects énergétiques et développement durable.....	8
7.1 Réfection et aménagement du CFR.....	8
7.2 Simulateur d'incendie.....	8
8. Organisation du chantier	8
8.1 Considérations générales	8
8.2 Réfection et aménagement du CFR.....	8
8.3 Simulateur d'incendie.....	9
9. Aspects financiers	9
9.1 Réfection et aménagement du CFR.....	9
9.2 Simulateur d'incendie.....	9
9.3 Simulateur d'incendie - répartition des frais entre la Ville de Lausanne et l'ECA.....	10
9.4 Plan des investissements.....	11
9.5 Conséquences budgétaires	11
9.5.1 Réfection et aménagement du CFR.....	11
9.5.2 Simulateur d'incendie	12
10. Forme juridique de la collaboration entre l'ECA et la Commune de Lausanne	12
11. Droit distinct et permanent de superficie	13
12. Conclusions.....	21

3. Préambule et bref rappel historique

3.1 Centre de formation de La Rama

Suite à l'acceptation, par le Conseil communal, des conclusions du préavis N° 128 du 30 mai 1980¹ demandant les crédits nécessaires à l'édification, sur le territoire communal lausannois, d'un centre d'instruction pour la protection civile, les travaux de construction dudit centre ont débuté en juin 1981, pour s'achever en août 1983. Cet ouvrage, désormais dénommé Centre de formation de La Rama (CFR), occupe une surface globale de 21'290 m².

Le bâtiment principal comprend une salle de théorie de 80 à 160 places, cinq salles de 12 places chacune et une salle de 30 places. A ce jour, les locaux d'enseignement sont tous dotés de moyens audiovisuels. Les bureaux et le restaurant (dont la cuisine a été rénovée en 2001) pouvant accueillir 90 personnes sont également réunis dans cette partie de la construction, qui abrite aussi deux appartements de service, l'un de quatre pièces et demie et l'autre de trois pièces et demie, occupés par le préposé au matériel et le concierge.

Au niveau inférieur du bâtiment principal se trouve un abri, dont la prise en charge intégrale des coûts de construction par la Confédération a fait l'objet d'une convention signée le 5 février 1981. Cet abri comprend des dortoirs avec vestiaires, douches et lavabos, permettant l'hébergement d'environ 90 personnes, ainsi qu'une cuisine, deux réfectoires et différents locaux. Cette partie du bâtiment est prioritairement utilisée par l'armée.

Le bâtiment, qui présente un volume hors terre réduit avec des toitures à pans inclinés, est constitué de matériaux simples: béton, brique, bois (pour la charpente) et fibrociment ondulé (pour la toiture). Des locaux techniques semi-enterrés en béton industriel et une piste d'exercices sont implantés dans le bas du terrain.

Une annexe, située dans le prolongement du bâtiment principal, a été construite dans le courant de 2002. Ces locaux sont aujourd'hui occupés par les collaborateurs de la division de la sécurité civile.

L'ensemble est complété par un parking pouvant accueillir 65 véhicules. En outre, l'importance des installations a nécessité la construction d'une petite station d'épuration.

Cela étant, le CFR s'est imposé, au fil des années, par la qualité de ses infrastructures (salles de classe, piste d'exercices et restaurant), comme un site de formation privilégié aux niveaux tant communal que cantonal. Entre 2004 et 2009, le nombre de locataires (services de la Ville et de l'Etat de Vaud, clients externes, etc.) a augmenté d'environ 45 %. Le nombre de personnes ayant fréquenté le centre a, quant à lui, progressé de 26 %, atteignant, pour l'année 2009, 16'444 personnes. En ce qui concerne les repas concoctés durant la même période, leur nombre a augmenté de 62 %, passant de 14'450 à 23'449 (dont 3'869 préparés et livrés à celles et ceux qui sont intervenus lors de l'incendie de sous-sol survenu à l'avenue de Provence).

Jusqu'au début de 2008, le CFR dépendait de la division de la sécurité civile. Or, dans le but de développer les prestations qu'il est susceptible d'offrir, il a été élevé au rang de division du Service de protection et sauvetage et un administrateur a été engagé avec effet au 1^{er} février 2008.

3.2 Simulateur d'incendie

Afin de former son personnel à la lutte contre les incendies, le Service de protection et sauvetage (SPSL) disposait d'une maison de feu située sur la piste d'exercice du Centre de formation de La Rama. Cette installation, vétuste et qui menaçait de s'effondrer, a dû être détruite. Depuis lors, les sapeurs-pompiers professionnels et volontaires de la Ville de Lausanne ne disposent plus d'une infrastructure de formation à la lutte contre les incendies et doivent, dès lors, bénéficier de formations dispensées en externe.

¹ Bulletin du Conseil communal (BCC) 1980, pp. 1291-1301 et 1373-1379

Au niveau cantonal, le constat effectué par l'ECA est identique, à savoir l'absence d'une infrastructure moderne de formation à la lutte contre les incendies pour l'ensemble des corps de sapeurs-pompiers volontaires.

Dans cette optique, l'ECA et le SPSL ont décidé d'examiner la possibilité de construire conjointement un simulateur d'incendie permettant de répondre aux besoins respectifs en matière de formation. Depuis 2005, un groupe de travail commun a été créé, avec comme mission de mener à bien les travaux suivants :

- une réflexion sur le bien-fondé de la réalisation d'une nouvelle installation sur le site même, à savoir celui du Centre de formation de La Rama ;
- une recherche des différents types d'installations existantes servant à la formation des sapeurs-pompiers, afin de pouvoir faire un choix en connaissance de cause ;
- l'élaboration d'un projet, afin de s'assurer de la faisabilité de ce dernier et de définir l'enveloppe financière nécessaire à sa réalisation.

Ces démarches ont abouti à la conclusion que le site de La Rama se prêtait particulièrement bien à l'activité envisagée.

4. Nécessité des travaux à entreprendre

4.1 Réfection et aménagement du CFR

Les travaux de réfection de la toiture du bâtiment principal doivent être effectués dans les plus brefs délais. En effet, de nombreuses fouines, liées à l'environnement rural et forestier du site, se sont introduites et ont élu domicile dans l'isolation de la toiture. Outre l'endommagement considérable de la structure d'isolation, ces fouines génèrent un volume important d'urine et d'excréments, qui s'infiltrent dans les plafonds pour s'écouler ensuite dans les locaux. Cette situation, qui génère une inévitable altération de l'image du centre auprès des usagers, ne saurait être tolérée, par exemple, dans les locaux destinés à la formation, dans ceux affectés à l'hébergement du concierge et du préposé au matériel, ainsi que dans les bureaux occupés par le personnel du CFR.

De plus, le bâtiment principal, qui date de 25 ans, nécessite des travaux de réfection normaux pour son âge, tant en façade qu'à l'intérieur. Certains aménagements se révèlent également nécessaires, afin de revaloriser le centre et de répondre aux besoins des clients. A ce titre, on peut citer la nécessité de créer une infrastructure permettant d'accueillir des personnes à mobilité réduite. Des travaux doivent également être entrepris dans l'annexe, afin, notamment, de résoudre des problèmes d'étanchéité.

En raison de l'augmentation de la fréquentation du centre, des aménagements extérieurs sont également prévus, dans le but de pouvoir accueillir les clients dans de bonnes conditions.

L'ensemble des travaux permettra d'assainir le centre, de maintenir la qualité d'accueil actuelle et d'améliorer les services offerts aux utilisateurs du centre.

4.2 Simulateur d'incendie

Les contraintes en matière de formation des sapeurs-pompiers professionnels ont considérablement évolué ces dernières années. En date du 22 février 2008, l'Office fédéral de la formation professionnelle et de la technologie (OFFT) a reconnu le métier de sapeur-pompier professionnel comme profession du degré tertiaire. Depuis, les sapeurs-pompiers professionnels nouvellement formés voient leur cursus de formation sanctionné par un brevet fédéral inscrit au registre professionnel. Cette reconnaissance de la profession

implique une formation standardisée, avec des critères de qualité élevés et des infrastructures de formation adéquates.

De fait, les techniques d'apprentissage de la lutte contre les incendies se sont modernisées, afin de permettre d'appréhender les phénomènes complexes comme par exemple le backdraft² ou le flashover³.

Or, à ce jour, aucune infrastructure de formation dans ce domaine n'existe dans le canton de Vaud, raison pour laquelle le personnel sapeur-pompier doit aller suivre des formations onéreuses dans d'autres cantons (Genève, Neuchâtel), voire à l'étranger (France, Grande-Bretagne et Finlande).

Le projet de remplacement de l'ancienne maison de feu a donc évolué en fonction de ces nouvelles contraintes. Dans ce sens, une analyse des différents sites de formation suisses et étrangers a été effectuée, afin de déterminer les besoins complémentaires en installations techniques et logistiques. Il s'ensuit que le projet présenté vise à regrouper sur un même site plusieurs installations dans le domaine de la simulation d'incendie.

5. Revalorisation et choix du site de La Rama

5.1 Revalorisation du site de La Rama

Depuis plusieurs années, un effort particulier a été réalisé, afin de revaloriser le CFR. Les différentes démarches entreprises ont porté leurs fruits, puisqu'en six ans, le nombre de locataires (services de la Ville, de l'Etat, partenaires, clients externes, etc.) a augmenté, comme indiqué au point 3.1 ci-dessus.

La construction d'un simulateur d'incendie sur le site de La Rama permettra d'achever cette démarche de revalorisation. En effet, ce site sera utilisé par le corps professionnel de Lausanne et l'école de formation latine des sapeurs-pompiers professionnels, ainsi que par l'entier des sapeurs-pompiers volontaires vaudois. Le site pourra également accueillir, contre rétribution, des sapeurs-pompiers professionnels ou volontaires d'autres cantons, ainsi que des organisations tierces.

Bien évidemment, si l'ECA envisage de consentir un investissement conséquent sur le site de La Rama, il présuppose que celui-ci soit en état pour accueillir les sapeurs-pompiers qui utiliseront le simulateur d'incendie.

L'exploitation du simulateur d'incendie garantira au CFR une occupation annuelle supplémentaire de 130 journées et 100 soirées (hors location à des tiers), générant ainsi la confection de près de 3'500 repas supplémentaires.

5.2 Choix du site de La Rama par l'ECA

Vu l'absence d'installation moderne de formation à la technique de lutte contre le feu au niveau cantonal, l'ECA se devait de répondre à ce besoin en investissant dans la construction d'une nouvelle infrastructure. L'ECA, après étude de diverses variantes, a décidé de porter son choix sur le site de La Rama, qui bénéficie d'avantages tels qu'une position centrale au niveau cantonal, une infrastructure de base existante et une affectation de la parcelle qui répond aux exigences du projet.

² Inflammation soudaine d'une atmosphère confinée, saturée de gaz imbrûlés et de particules de graphite, sous l'effet d'un apport d'oxygène extérieur.

³ Etape d'un incendie au cours de laquelle toutes les surfaces et tous les objets d'une pièce, ayant été chauffés jusqu'à atteindre leur température d'auto-inflammation, produisent un embrasement général et simultané de l'ensemble des objets et surfaces de la pièce considérée.

Le choix de La Rama permettra donc de développer des synergies dans le domaine de la formation avec l'ECA et de bénéficier directement, sur le territoire communal, d'une infrastructure moderne et complète, adaptée aux besoins de la division « secours et incendie » du SPSL. La proximité du site de La Rama avec la zone d'intervention du SPSL permettra aussi de pouvoir, en cas d'événements nécessitant des moyens supplémentaires, bénéficier rapidement de l'aide du personnel en formation.

6. Description des travaux envisagés

6.1 Réfection et aménagement du CFR

6.1.1 Enveloppe extérieure

Il est prévu de procéder à la réfection complète des toitures en fibrociment du bâtiment principal qui comportent de l'amiante, et de remplacer l'isolation endommagée par les fouines, en profitant de l'opération pour la mettre aux normes actuelles. A cette occasion, toutes les mesures seront prises, afin d'interdire l'accès à ces rongeurs dans le futur. Les éléments de ferblanterie seront également remplacés. L'étanchéité des toitures plates végétalisées abritant les locaux du sous-sol sera complètement remise à neuf et une nouvelle végétalisation sera effectuée.

L'étanchéité et le revêtement final des coursives de l'annexe seront également remis en état. La protection contre la foudre sera mise en conformité, à l'issue des divers travaux de ferblanterie, de couverture et d'étanchéité. Les parties crépies des façades seront rhabillées et repeintes. Les parties en béton des façades du bâtiment principal seront assainies, en procédant à la mise à nu des armatures non enrobées, au rhabillage et à l'application d'un revêtement de protection.

Les portes-fenêtres et fenêtres en bois seront remplacées par des portes-fenêtres et fenêtres en bois/métal. Il en ira de même des anciennes portes de garage, dont la stabilité actuelle est sujette à caution.

6.1.2 Travaux intérieurs

Un WC destiné aux personnes à mobilité réduite sera créé et deux lifts d'escaliers seront mis en place. Les commandes manuelles des urinoirs seront remplacées par des commandes à infrarouges. Les diverses conduites d'alimentation en eau froide et les agencements des cuisines (meubles et appareils électroménagers) des deux appartements seront aussi remplacés.

Il sera également procédé à la réfection des peintures intérieures défraîchies et à la pose de rideaux d'obscurcissement dans les salles de classe. Les lustreries seront également remplacées. Des détecteurs de fumée seront installés dans tous les locaux, de même que huit antennes wi-fi pour connexion sans fil à Internet seront mises en place.

6.1.3 Couvert pour containers et deux-roues

Un couvert, destiné à abriter les deux-roues et les containers à ordures ménagères, sera créé.

6.1.4 Aménagements extérieurs

Les dalles en béton lavé des terrasses extérieures des appartements des deux concierges seront remplacées, après une remise à niveau du terrain, nécessitée par les importants tassements enregistrés. Les caniveaux extérieurs seront renouvelés. Les revêtements des cours, des routes d'accès et du parking seront remis en état.

Un nouveau parking de 30 places sera également créé.

6.2 Simulateur d'incendie

6.2.1 Aménagement des zones d'exercice

Le projet prévoit une séparation de la zone « feu » et de la zone destinée à la protection civile (PCi). Cette sectorisation permettra d'exploiter simultanément les deux zones d'exercice.

La zone « feu » sera dévolue aux installations de lutte contre les incendies, notamment le simulateur d'incendie, les containers destinés à l'étude des phénomènes de feux tels que le *backdraft* et le *flashover*, ainsi qu'un emplacement pour les feux à ciel ouvert. Des vestiaires permettant aux utilisateurs de se changer en dehors des heures d'ouverture du CFR, ainsi qu'une salle de théorie, principalement pour les briefings et débriefings d'exercices seront installés dans quatre containers superposés implantés à proximité du simulateur d'incendie.

La zone destinée à la protection civile servira aux différents exercices dits de catastrophe (recherches de personnes dans des décombres, etc.).

6.2.2 Construction du simulateur d'incendie

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment de quatre niveaux, permettant de simuler différents types d'incendie, au moyen d'un système de foyer avec diffusion directe de gaz.

6.2.2.1 Simulateur d'incendie

Le simulateur d'incendie, large de 12.50 m, long de 16.50 m et haut de 13.30 m. au faite, représente une maison de deux étages avec garage et terrasse, dans laquelle les conditions nécessaires pour l'entraînement à l'engagement au feu des sapeurs-pompiers peuvent être garanties, du niveau de débutant au niveau de cadre. Les techniques d'engagement entraînées seront la prise de décision, l'engagement, le sauvetage, le travail en toiture, la recherche de personnes, la technique de ventilation, l'interprétation des données fournies par les systèmes de protection passive (type Cerberus), les techniques de sauvetage en immeuble (cage d'ascenseur), ainsi que les liaisons radio et l'adaptation en fonction du déroulement de l'intervention. Le fonctionnement du simulateur est assuré uniquement à partir de gaz, ce qui permet de gérer en tout temps, le démarrage, la durée et la fin des simulations d'incendies. Ce système moderne permet de ménager l'environnement.

6.2.2.2 Citerne à gaz

Une citerne à gaz est prévue à proximité du simulateur d'incendie. En effet, une étude menée par le service du gaz a démontré que l'alimentation du site par une conduite reliant Cugy à La Rama serait beaucoup trop onéreuse (environ 150'000 francs).

6.2.2.3 Containers

Outre les quatre containers précités abritant les vestiaires et la salle de théorie, deux containers sur pilotis seront dévolus à la reproduction des phénomènes de feu (explosion de fumée, embrasement généralisé), afin de permettre aux sapeurs-pompiers d'acquérir et de maintenir les réflexes propres à améliorer leur sécurité. Ces containers seront équipés d'un système de filtrage des fumées qui réduira à presque rien l'impact sur l'environnement.

7. Aspects énergétiques et développement durable

7.1 Réfection et aménagement du CFR

Dans la recherche d'un optimum économique et du fait que la production de chaleur est 100 % renouvelable (chaufferie à bois), les travaux de réfection du CFR ont été axés sur l'isolation de la toiture et le remplacement des vitrages. Sur l'ensemble des éléments d'enveloppe touchés, les épaisseurs et types d'isolation donnent droit aux subventions du Programme Bâtiments. Les principales lignes directrices de cette approche et les mesures prises en conséquence sont les suivantes :

- optimisation de l'enveloppe des bâtiments du point de vue énergétique par la diminution des pertes thermiques (isolation des toitures atteignant un U^4 de $0.2 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ et pose de vitrages performants avec U_{verre} égal à $0.7 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$;
- intégration des paramètres de développement durable au niveau du type et de la qualité des matériaux choisis (remplacement de la couverture actuelle avec amiante).

7.2 Simulateur d'incendie

L'aspect environnemental a été le critère prépondérant qui a présidé à l'étude des différentes technologies possibles pour le simulateur d'incendie. Au final, l'impact sur l'environnement sera des plus limités en raison de l'utilisation de gaz pour la simulation d'incendies (limitation des fumées) et de l'implantation choisie, qui réduit au maximum les atteintes au paysage.

8. Organisation du chantier

8.1 Considérations générales

Une des difficultés inhérentes à ces opérations de réfection, d'aménagement et de construction est la nécessité de maintenir, durant toute la période des travaux, une exploitation quasi complète du centre, tout en garantissant la sécurité du personnel et des clients et en causant le moins possible de désagréments aux usagers. La fréquentation du centre n'étant pas constante sur un exercice annuel, il convient, bien évidemment, de prendre en compte ce paramètre, afin de condenser les travaux générant le plus de nuisances pendant les périodes de faible affluence. De plus, l'emplacement du site (alt. 752 m.) et les conditions météorologiques hivernales, parfois rudes, doivent également être intégrés dans la réflexion globale relative à la planification du chantier.

8.2 Réfection et aménagement du CFR

En tenant compte des paramètres évoqués ci-dessus, les travaux devraient débuter à la fin du printemps de 2012. La première étape comprend la réfection totale de la toiture, l'aménagement des infrastructures pour personnes à mobilité réduite, ainsi que l'exécution des travaux d'étanchéité et d'entretien.

La seconde étape consistera à procéder au remplacement des portes-fenêtres et fenêtres, ainsi que des portes extérieures, à la pose des détecteurs de fumée, à divers travaux de remise en état des installations sanitaires et aux aménagements extérieurs.

Les travaux devraient s'achever dans le courant de 2013.

⁴ Coefficient de transmission thermique, ce qui correspond au flux thermique, à la quantité de chaleur qui traverse une paroi ou un élément par unité de surface et de température. Plus une paroi est isolée, plus la valeur U est faible.

8.3 Simulateur d'incendie

Les travaux de construction et d'aménagement des deux zones d'exercice (zone « feu » et zone dévolue à la protection civile) devraient débiter à la fin du premier semestre de 2012 pour une durée approximative de 12 mois.

9. Aspects financiers

9.1 Réfection et aménagement du CFR

Calculé sur la base des prix en vigueur en juillet 2009, le coût global des travaux se monte à 2'578'200 francs, somme qui se répartit comme suit :

CFC Bâtiment	1'987'500.00
21 Gros œuvre 1	560'000.00
22 Gros œuvre 2	851'500.00
23 Installations électriques	109'000.00
25 Installations sanitaires	111'000.00
26 Installations de transport	54'000.00
27 Aménagements intérieurs 1	22'000.00
28 Aménagements intérieurs 2	280'000.00
Aménagements extérieurs	401'000.00
41 Constructions	54'000.00
42 Jardins	30'000.00
46 Petits tracés	317'000.00
Frais secondaires et compte d'attente	8'000.00
51 Autorisations, taxes	8'000.00
Réserve pour divers et imprévus	181'700.00
TOTAL	2'578'200.00

Un subside d'environ 55'000 francs pourrait être octroyé par le Service cantonal de l'environnement et de l'énergie, en raison du respect des exigences Minergie.

9.2 Simulateur d'incendie

Calculé sur la base des prix en vigueur au 1^{er} février 2009, prix qui devront être indexés lors du début des travaux, selon l'indice suisse des prix de la construction, le coût global des travaux se monte à 7'800'000 francs, dont 2'240'000 francs sont à la charge de la Ville de Lausanne, coût global qui se répartit comme suit :

CFC	Terrain	360'000.00
05	Conduites de raccordement aux réseaux (hors de la parcelle)	360'000.00
	Travaux préparatoires	90'000.00
11	Déblaiement, préparation du terrain	90'000.00
	Bâtiment	3'425'370.00
21	Gros œuvre 1	1'275'820.00
22	Gros œuvre 2	286'650.00
23	Installations électriques	102'000.00
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air, réfrigération (installation)	200'000.00
25	Installations sanitaires	63'000.00
26	Installations de transport	15'000.00
27	Aménagements intérieurs 1	224'400.00
28	Aménagements intérieurs 2	8'500.00
29	Honoraires	1'250'000.00
	Equipements d'exploitation	2'688'000.00
33	Installations électriques	15'000.00
34	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air, réfrigération (installation)	2'673'000.00
	Aménagements extérieurs	379'125.00
41	Constructions	68'055.00
42	Jardins	10'000.00
46	Voies de circulation	301'070.00
	Frais secondaires et compte d'attente	126'520.00
51	Autorisations, taxes	91'520.00
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	10'000.00
53	Assurances	20'000.00
56	Autres frais accessoires	5'000.00
	Réserves	700'985.00
	Ameublement et décoration	30'000.00
90	Meubles	30'000.00
	TOTAL	7'800'000.00

9.3 Simulateur d'incendie – répartition des frais entre la Ville de Lausanne et l'ECA

L'ECA pendra en charge, par paiement direct aux fournisseurs et entrepreneurs concernés, l'intégralité des coûts liés à l'infrastructure de base, à savoir un montant de 5'560'000 francs.

La Ville de Lausanne devra, quant à elle, couvrir le solde du prix de revient, à savoir un montant de 2'240'000 francs, auquel il convient, pour avoir une juste représentation de l'effort financier lausannois, d'ajouter la valeur du droit distinct et permanent de superficie, qu'il est prévu d'accorder à titre gratuit pour

une durée de cinquante ans sur la parcelle N° 15545, propriété de la Ville (cf. chapitre 11 ci-dessous), valeur qui ascende à 360'000 francs.

CFC	Partie de l'ouvrage	Répartition (francs)	
		Commune de Lausanne	ECA
0	Terrain (conduites de raccordement au réseau)	360'000.00	
1	Travaux préparatoires	90'000.00	
2	Bâtiment (réalisation)		2'500'000.00
	Bâtiment (honoraires étude)	950'000.00	
3	Equipements d'exploitation		2'700'000.00
4	Aménagements extérieurs	370'000.00	
5	Frais secondaires et comptes d'attente	140'000.00	
6	Réserve	330'000.00	330'000.00
9	Ameublement et décoration	30'000.00	
	Coûts par entité	2'240'000.00	5'560'000.00
	Total des coûts	7'800'000.00	

9.4 Plan des investissements

Le plan des investissements pour les années 2011 à 2014 prévoit un montant de 2'250'000 francs pour la réfection et l'aménagement du Centre de formation de La Rama. Le plan précité comprend également une somme de 2'236'000 francs pour la construction d'une piste et de locaux d'exercices, incluant notamment un simulateur d'incendie.

Or s'agissant de la réfection et de l'aménagement du Centre de formation de La Rama, le crédit demandé dans le cadre du présent préavis s'élève à 2'578'200 francs. La différence de 328'200 francs s'explique par le fait que le devis, qui a servi de base à l'établissement du plan des investissements en cause, a été établi en 2007. Or, l'indice suisse des prix de la construction ayant, depuis lors, assez fortement évolué, les coûts ont dû être recalculés. De plus, afin de répondre aux exigences Minergie sur les éléments de construction, la nature des vitrages appelés à équiper les fenêtres et portes-fenêtres, ainsi que le mode d'isolation des toitures ont dû être revus, ce qui a également généré un surcoût. A ce sujet, il convient toutefois de rappeler que, comme déjà indiqué sous chiffre 9.1 ci-dessus, le Service cantonal de l'environnement et de l'énergie pourrait octroyer, en raison du respect des exigences Minergie, une subvention de l'ordre de 55'000 francs.

9.5 Conséquences budgétaires

9.5.1 Réfection et aménagement du CFR

Fondées sur une valeur à amortir de 2'578'200 francs et calculées sous la forme d'annuités constantes au taux de 3,5 % pendant 20 ans, les charges financières annuelles brutes s'élèvent à 181'400 francs.

Ces travaux de réfection et d'aménagement n'entraîneront pas de charges supplémentaires en ressources humaines. Ils auront une incidence positive sur les coûts d'entretien du bâtiment concerné, par la diminution d'interventions urgentes et onéreuses, ainsi que par les économies d'énergie décrites au chapitre 7.1.

9.5.2 Simulateur d'incendie

Fondées sur une valeur à amortir de 2'240'000 francs et calculées sous la forme d'annuités constantes au taux de 3,5 % pendant 20 ans, les charges financières annuelles brutes s'élèvent à 157'600 francs.

Les coûts d'exploitation annuels estimés sont les suivants :

	Coûts	Remarques
Administration	fr. 15'000.-	Correspond à 0.1 EPT. Pris en charge intégralement par l'ECA.
Responsable technique du site	fr. 20'000.-	Correspond à 0.2 EPT. Pris en charge par le SPSL, sans augmentation d'effectif. Sera assumé, après réorganisation des cahiers des charges, par le personnel technique du Centre de formation de La Rama.
Responsable méthodologique de l'instruction	fr. 160'000.-	Correspond à 1 EPT. Sorti des rangs de la Division « secours et incendie » du SPSL. Pris en charge à hauteur de 80 % par l'ECA et 20 % par le SPSL.
Solde des instructeurs	fr. 90'000.-	Intégralement prise en charge par l'ECA.
Maintenance des installations	fr. 50'000.-	Prise en charge à hauteur de 80 % par l'ECA et 20 % par le SPSL.
Consommables	fr. 160'000.-	Pris en charge à hauteur de 80 % par l'ECA et 20 % par le SPSL.

En tout, le SPSL devra donc supporter, du fait des frais d'exploitation du simulateur d'incendie, une charge annuelle globale qui s'élèvera à 74'000 francs en chiffre rond, montant qui, bien sûr, ne comprend pas la mise à disposition, estimée à 20'000 francs par an, du responsable technique du site. Ces montants seront inscrits au budget 2012.

10. Forme juridique de la collaboration entre l'ECA et la Commune de Lausanne

Le choix de la forme juridique de la collaboration entre l'ECA et la Commune de Lausanne doit permettre aux deux parties :

- de définir leurs devoirs et leurs droits, ainsi que la répartition des coûts, dans le cadre de la construction du simulateur d'incendie et de son exploitation ;
- de pérenniser à long terme l'engagement pris.

Diverses options ont été examinées par les deux parties, avec l'appui d'un conseiller juridique externe.

La forme juridique retenue est la suivante :

- constitution, pour une durée de 50 ans, d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de l'ECA et de la Commune de Lausanne sur une surface de 5'245 m² de la parcelle N° 15545, propriété de la Commune de Lausanne ;
- construction, conjointement entre l'ECA et la Commune de Lausanne, en tant que maîtres de l'ouvrage communs, d'un simulateur d'incendie ;
- régime de propriété commune sur l'ouvrage réalisé, au sens des articles 652 et suivants du Code civil, à l'achèvement des travaux.

A cet effet, trois conventions ont été rédigées et signées par les deux parties, à savoir :

1. *Convention concernant la réalisation et la construction d'un simulateur d'incendie* (convention maître), qui fixe les modalités liées à la réalisation du projet, à la répartition des coûts de construction entre les deux parties et au régime de propriété à l'achèvement des travaux.
2. *Convention concernant l'utilisation du simulateur d'incendie*, qui traite de l'utilisation par les deux parties ou par des tiers du simulateur d'incendie, de son exploitation et des assurances.
3. *Convention concernant les coûts d'exploitation et d'entretien du simulateur d'incendie*, qui fixe les modalités de répartition des coûts d'exploitation, d'entretien, de réparation et de rénovation.

Bien évidemment, une clause particulière figure dans la convention maître, à savoir que la validité de la convention est soumise à la condition suspensive de l'approbation, par le Conseil communal de Lausanne, du préavis concernant le financement du projet.

11. Droit distinct et permanent de superficie

Afin de permettre l'implantation du simulateur d'incendie, propriété commune de l'ECA et de la Ville de Lausanne, il convient de constituer, en faveur de l'ECA et de la Ville, un droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle N° 15545, propriété de la Commune de Lausanne, selon les modalités prévues dans le projet d'acte constitutif figurant ci-dessous :

CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE

Par devant, notaire à Lausanne pour le canton de Vaud comparaissent

d'une part :-----

- la COMMUNE DE LAUSANNE, ici représentée par Mme Silvia Zamora, Conseillère municipale, domiciliée à Lausanne, qui agit en vertu et sur la base des pièces suivantes :-----

- procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne en date du, produite pour demeurer ci-annexée (pièce 1), et qui mentionne que la Préfecture a été informée de cette opération conformément à l'article cent quarante-deux (142) de la loi du vingt-huit février mil neuf cent cinquante-six sur les communes, par lettre du , -----

- autorisation délivrée par le Conseil communal de Lausanne dans sa séance du . Une photocopie conforme de l'extrait du procès-verbal de ladite séance est produite pour demeurer ci-annexée (pièce 2), -----

ci-après nommée « le superficiant »; -----

d'autre part :-----

- l'ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS DU CANTON DE VAUD (ECA), dont le siège est à Pully, ici représentée par ..., qui l'engage ..., selon procuration du ...-----

- la COMMUNE DE LAUSANNE, ici représentée par M. Marc Vuilleumier, Conseiller municipal, domicilié à Lausanne, qui l'engage selon procuration du ..., -----
ci-après nommées « les superficiaires ». -----

I. EXPOSE PREALABLE -----

1.1. Le superficiant est à ce jour propriétaire de la parcelle n° 15545 de la Commune de Lausanne, désignée ci-après : -----

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne
 Numéro d'immeuble: 15545
 Adresse(s): Route de la Rama 1
 Route de l'Abbaye 2/3/5
 Chemin du Bas-de-Lavaux
 Autre(s) plan(s): 138
 No plan: 139
 Surface: 114'553m2, numérique
 Mutation: 17.06.2003 2003/3017/0, Mutation aux immeubles, taxe
 Genre(s) de nature: Pré-champ, 41'452m2
 Forêt, 62'299m2
 Revêtement dur, 7'630m2
 Bâtiment(s): Habitation, No ECA 9512, 168m2
 Bâtiment public, No ECA 9513, 465m2
 Habitation et rural, No ECA 9516, 316m2
 Habitation avec affectation mixte, No ECA 9518, 226m2
 Bâtiment ecclésiastique, No ECA 9519, 237m2
 Bâtiment, No ECA 11263, 80m2
 Garage, No ECA 14458, 39m2
 Bâtiment, No ECA 14459, 139m2
 Bâtiment, No ECA 16018, 5m2
 Bâtiment Centre d'instruction de la PC, No ECA 16195a, 1'454m2
 Garage, No ECA 16196, Surface totale 188m2 (souterraine)
 Bâtiment B136, 43m2
 Bâtiment Centre d'instruction de la PC, No ECA 16195b, Surface totale 134m2 (souterraine)
 Bâtiment Centre d'instruction de la PC, No ECA 16195c, Surface totale 560m2 (souterraine)
 Bâtiment Centre d'instruction de la PC, No ECA 16195d, Surface totale 21m2 (souterraine)
 Bâtiment Centre d'instruction de la PC, No ECA 16195e, Surface totale 42m2 (souterraine)
 Feuillet de dépendance:
 Mention mens. officielle:
 Estimation fiscale: Fr. 692'000.00, 2003, 09.06.2004
 Observation(s):

Propriété

Propriété individuelle
 Lausanne la Commune, Lausanne

Mentions (Affichage uniquement des mentions publiques. Art. 106a de l'Ordonnance sur le registre foncier)

19.03.1955 270094 Protection des monuments et des sites, ID.2001/003182
 25.10.1985 444837 Protection des monuments et des sites, ID.2003/006790
 15.02.2007 2007/723/0 Protection des monuments et des sites, ID.2007/001056

Servitudes

28.01.1893 344692 C Passage Dévestiture forestière, ID.2003/007877
 En faveur de: Lausanne/15556
 19.06.1908 338715 C Canalisation(s) d'eau, ID.2003/000434
 En faveur de:Morrens la Commune, Morrens

10.06.1981 411968	C Usage Droit d'usage, ID.2003/007878 En faveur de:Confédération suisse, Berne
23.02.1999 549292	C Canalisation(s) d'eau, ID.2002/007463 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne
19.07.2002 2002/3458/0	C Canalisation(s) d'eaux usées, ID.2003/000591 En faveur de: Lausanne/15540
29.10.2008 2008/5293/0	C Canalisation(s) d'eaux usées, ID.2008/007994 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne

Charges foncières

Aucune

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

Voir registre foncier

Exercices des droits (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Servitude, ID.2008/007994,

C, Canalisation(s) d'eaux usées Cette servitude s'exerce selon le tracé figuré en rouge sur le plan annexé. Cette servitude permet également l'accès sur le fonds servant pour les travaux d'entretien ou de réparation de la canalisation. Les frais d'entretien et de réfection de cette canalisation sont à la charge de la bénéficiaire, qui assurera une parfaite remise en état des lieux après chaque intervention et assumera toute responsabilité pour tout dommage et inconvénient dont cette canalisation pourrait être la cause ou l'objet. En cas de travaux sur le fonds servant, toutes dispositions constructives seront prises pour assurer l'intégrité et la pérennité de la canalisation. Cette dernière restera accessible. Cette servitude est accordée pour une durée illimitée et à titre gratuit.

Gages immobiliers

Voir registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 09.07.2009: Aucune

1.2. Demeurent néanmoins réservées certaines restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé, telles que celles résultant notamment des dispositions sur le droit des forêts, des constructions, des routes et d'autres, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier. -----

1.3. Les superficiaires ont l'intention de réaliser un complexe de diverses constructions liées au simulateur d'incendie (ci-après « les constructions ») réparties sur le terrain d'exercice, et à en devenir copropriétaires, chacun pour moitié. Ce complexe comprendra les éléments suivants : une maison du feu en béton, une citerne à gaz, deux containers pour l'instruction et le matériel, un couvert pour l'instruction, deux containers dévolus à la reproduction des phénomènes de feu, un couvert pour le stockage du bois, diverses fosses feu et une place de feu ouverte.. -----

A cet effet, les superficiaires sollicitent du superficiant la mise à disposition d'une surface de 5'245 m² de la parcelle n° 15545 sous la forme d'un droit de superfic. -----

Cela exposé, les parties conviennent de ce qui suit : -----

II. DROIT DE SUPERFICIE -----**Article 1 - Constitution de servitude de superfic** -----

Le superficiant constitue en faveur de l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturel du canton de Vaud (ECA) et de la Commune de Lausanne, qui acceptent, une servitude de superfic au sens des articles six cent septante-cinq (675), sept cent septante-neuf (779) et sept cent septante-neuf, alinéas b) à l) (779 b à l) du Code civil suisse. -----

Cette servitude grève environ cinq mille deux cent quarante-cinq mètres carrés (5'245 m²) de la parcelle n° 15545 de la Commune de Lausanne sus désignée, selon plan et tableau de mutation dressés le....., par l'ingénieur géomètre breveté Yves Deillon, à Lausanne, signés par les parties et produits à l'appui de la présente. -----

L'exercice de cette servitude sera limité à la réalisation des constructions mentionnées dans l'exposé préalable chiffre 1.3. -----

Article 2 – Durée -----

Le droit de superficie est accordé pour une durée de cinquante ans dès la date du dépôt de la réquisition de servitude au Registre foncier. -----

Toute demande de prolongation devra être formulée par les superficiaires quatre ans avant l'échéance, le superficiant s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. -----

Article 3 - Constructions autorisées -----

Les constructions autorisées sont celles mentionnées au chiffre 1.3 et conformes au permis de construire. -----

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

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux ans dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés. -----

Au cas où les travaux ne débutaient pas dans le délai ci-dessus ou étaient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence des superficiaires, le superficiant pourrait demander le retour anticipé de la totalité du fonds grevé du présent droit de superficie, les superficiaires s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le cas échéant, aucune indemnité ne serait due de part et d'autre. -----

Le superficiant peut autoriser d'autres constructions, pour autant que ces dernières respectent les lois et règlements en vigueur et qu'elles restent à l'intérieur de l'assiette du droit; de plus, tout projet ultérieur de modification ou d'amélioration des constructions sera préalablement soumis à l'accord du superficiant, indépendamment de la procédure ordinaire d'autorisation de construire selon le droit public. ---

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

Article 4 - Coût de la construction et impenses d'amélioration -----

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues aux superficiaires à l'article sept (7), ces derniers feront connaître au superficiant avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès

l'achèvement des travaux, le coût réel de la construction, de ses parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant. -----

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article six cent quarante-deux (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 les superficiaires ou leurs locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiant et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. -----

Article 5 - Obligations des superficiaires -----

Pendant toute la durée du droit de superficie, les superficiaires s'engagent à : -----

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

b) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article trois (3) du présent acte; -----

c) entretenir constamment le bâtiment précité, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie; -----

d) ne pas interrompre durablement l'exploitation de la construction objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés; -----

e) exécuter ponctuellement les obligations qu'ils doivent assumer en vertu du présent contrat.

f) amortir la construction et les installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit. -----

Article 6 - Retour anticipé de la construction pour cause d'intérêt public -----

Si la construction fait l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation des superficiaires sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. -----

Article 7 - Retour anticipé de la construction en cas de violation de leurs obligations par les superficiaires -----

En cas de violation grave ou réitérée par les superficiaires des obligations assumées par eux en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous article cinq (5), le superficiant pourra, après vains avertissements et mises en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé de la construction au sens de l'article sept cent septante-neuf (779), lettre f, du Code civil suisse. -----

Si le superficiant exerce ce droit, il devra verser une indemnité aux superficiaires à dire d'expert ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur de la construction autorisée et reconnue par le superficiant au sens de l'article cinq (5), à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée : -----

- de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité ; -----

- d'une moins-value de vétusté de cinq pour cent (5 %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité. -----

La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par les superficiaires. -----

En cas de litige dans l'application de cet article, les parties régleront leur différend conformément à l'article 18. -----

Article 8 – Redevance -----

Compte tenu de l'intérêt public du projet et des constructions, aucune redevance ne sera perçue pendant la durée du droit de superficie. -----

Article 9 - Entrée en possession -----

L'entrée en possession a lieu au jour de la signature du présent acte. -----

La parcelle objet du droit de superficie est mise à disposition dans son état physique actuel, bien connu des superficiaires. -----

En dérogation à l'article cent nonante-sept (197) du Code des obligations, le superficiant n'assumera aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain grevé est actuellement libre de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier. -----

Le superficiant n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de la construction du bâtiment et de l'exploitation du terrain grevé par les superficiaires. -----

Par conséquent, le terrain reste favorisé ou grevé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie. -----

Article 10 – Sites contaminés -----

Le superficiant déclare qu'à ce jour il n'a pas connaissance de l'existence de charges de contamination, ni au sujet de l'immeuble, ni au sujet de la zone où il se situe, et en particulier que la parcelle objet des présentes ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux contaminés. -----

Les frais liés à un éventuel assainissement de la parcelle sont à la charge des superficiaires.--

Article 11 - Servitudes à constituer -----

Les superficiaires s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires aux rapports de bon voisinage avec les propriétaires des parcelles voisines et la Commune de Lausanne. -----

Article 12 - Responsabilité des superficiaires -----

Les superficiaires prennent à leur charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant au superficiant en sa qualité de propriétaire du terrain grevé, ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui des constructions objet du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. -----

Ils répondent à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article six cent septante-neuf (679) du Code civil suisse. -----

Les superficiaires prendront à leur charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées; ils ne pourront pas invoquer la responsabilité du superficiant. -----

Article 13 - Retour de la construction à l'échéance du droit -----

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas renouvelé, le superficiant pourra choisir librement entre les deux possibilités suivantes :

- a) Devenir propriétaire des constructions, installations techniques et aménagements réalisés sur l'immeuble grevé, sans paiement d'aucune indemnité, les superficiaires s'engageant à donner leur consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.
 - b) Exiger des superficiaires la destruction des bâtiments et installations techniques diverses, ainsi que la remise en état du terrain selon les directives des services communaux concernés. Tous les frais y relatifs seront à la charge des superficiaires qui s'engagent à donner leur consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.
-

Article 14 - Cession ou transmission du droit -----

Le droit de superficie ne pourra être cédé qu'à l'un des deux copropriétaires ; il est incessible à l'égard de tiers. -----

Article 15 - Droit de contrôle -----

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

Article 16 - Contributions diverses -----

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

Article 17 - Rapports de voisinage -----

Les rapports de voisinage entre le superficiant et les superficiaires seront réglés par voie de conventions. -----

Article 18 - Clause d'arbitrage

En cas de litige concernant l'interprétation ou l'application du présent acte, les parties s'efforcent de régler leur différend en recourant à un arbitre désigné conjointement.

Les parties déclarent vouloir se conformer sans appel au jugement de l'arbitre.

Le for est à Lausanne.

Article 19 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées sous chiffres deux, six, sept et treize (2, 6, 7 et 13) feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Article 20 - Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 21 - Autres dispositions

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

Article 22 – Frais

Les frais du présent acte, de plans, des émoluments du Registre foncier, des droits de mutation cantonal et communal, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par les superficiaires pour la construction projetée sont à la charge des superficiaires à parts égales.

Compte tenu de leur qualité, les superficiaires requièrent l'exonération des droits de mutation.

Réquisitions pour le Registre foncier de Lausanne :

1. Servitude de droit de superficie en faveur de l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud (ECA) et de la Commune de Lausanne, d'une durée de cinquante ans (50).

2. Annotations : clauses spéciales relatives à la durée et au droit de retour des constructions (articles deux, six, sept et treize du présent acte).

Pour la Commune de Lausanne en tant que superficiant

Silvia Zamora

Pour l'Etablissement cantonal d'assurance
contre l'incendie et les éléments naturels du
canton de Vaud (ECA) :

.....

Pour la Commune de Lausanne en tant que superficiaire

Marc Vuilleumier

12. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2011/16 de la Municipalité, du 2 mars 2011 ;
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 2'578'200 francs destiné à financer les travaux de réfection et d'aménagement, à entreprendre au Centre de formation de La Rama ;
2. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 1 à raison de 128'900 francs par la rubrique 2501.331 du budget du Service de protection et sauvetage ;
3. de faire figurer sous la rubrique 2501.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 1 ;
4. de porter en amortissement du crédit mentionné sous chiffre 1, les subventions qui pourraient être accordées ;

5. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 2'240'000 francs destiné à couvrir la part communale aux coûts de construction, en collaboration avec l'ECA, d'un simulateur d'incendie sur le terrain d'exercice de La Rama ;
6. d'autoriser la Municipalité à mettre à disposition le terrain sous forme de prestations en nature à hauteur de 360'000 francs ;
7. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 5 à raison de 112'000 francs par la rubrique 2501.331 du budget du Service de protection et sauvetage;
8. de faire figurer sous la rubrique 2501.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 5 ;
9. d'autoriser la Municipalité à octroyer, pour une durée de 50 ans, un droit distinct et permanent de superficie en faveur de l'ECA et de la Ville de Lausanne, grevant une surface de 5'245 m² de la parcelle N° 15545, propriété de la Commune de Lausanne, aux conditions figurant au chapitre 11 du présent préavis.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre