



Chemin Guillaume-de-Pierrefleur 20 – biens-fonds n° 2'187 propriété de la commune de Lausanne, droit distinct et permanent (DDP) de superficie n° 2'198 – Demande de renouvellement du DDP octroyé à l'Association du centre paroissial de Saint-Matthieu et régularisation foncière du périmètre du DDP

Préavis N° 2026 / 31

Lausanne, le 18 juin 2026

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

La commune de Lausanne est propriétaire de la parcelle n° 2'187 sise au chemin Guillaume-de-Pierrefleur 20, d'une superficie de 6'118 m².

Le 1^{er} mars 1977, cette parcelle a été concédée par le biais d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de l'Association du temple de Saint-Matthieu, aujourd'hui renommée Association du centre paroissial de Saint-Matthieu, association dont le siège est à Lausanne (ci-après : l'Association).

Le droit de superficie arrivant à échéance le 9 mars 2027, l'Association a demandé à ce qu'il soit reconduit. Accordé à titre gratuit, il est proposé de prolonger ce DDP aux mêmes conditions et pour une durée de 50 ans.

Il est également prévu d'adapter l'assiette du DDP de manière à ce que le trottoir de l'avenue Guillaume-de-Pierrefleur ne soit plus intégré dans l'assiette de ce DDP

Le présent préavis participe à la mise en œuvre des objectifs suivants du programme de législation :

1. Un développement urbain & des logements de qualité

2. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'accord de votre Conseil concernant la prolongation et la modification du périmètre du droit distinct et permanent (DDP) de superficie n° 2'198 de la commune de Lausanne, grevant le bien-fonds n° 2'187, même commune, inscrit au profit de l'Association du centre paroissial de Saint-Matthieu.

Le 1^{er} mars 1977, cette parcelle a été concédée par le biais d'un DDP permanent de superficie en faveur de l'Association. Aux fins d'y créer un centre paroissial, elle y a édifié une église et plusieurs bâtiments, dont elle est propriétaire.

Il s'agit de bâtiments destinés aux activités usuelles d'une paroisse protestante lausannoise, conformément aux missions dévolues par l'Eglise évangélique réformée du Canton de Vaud (EERV). Ce centre paroissial fait partie actuellement de la paroisse de Saint-Laurent – les Bergières, qui regroupe les trois églises de Saint-Laurent, de Saint-Paul et de Saint-Matthieu, toutes les trois toujours consacrées. La commune est donc soumise aux obligations d'entretien et de financement découlant de la loi sur les relations entre l'Etat et les Eglises reconnues de droit public (LREEDP, en particulier à ses art. 21 à 24).

Ces bâtiments ont également permis d'intégrer diverses activités de la vie du quartier et différentes associations, qui poursuivent des buts principalement récréatifs ou caritatifs, y sont présentes. Un lieu d'accueil pour les enfants en milieu scolaire (APEMS) y a également été ouvert. L'établissement primaire de Pierrefleur, basé au chemin du Boisy, et

ses structures d'accueil ont été regroupés en 2001 pour former un secteur uni en matière d'accompagnement parascolaire. L'APEMS de Pierrefleur et sa structure au centre de Saint-Matthieu faisait partie des premiers APEMS de Lausanne.

Accordé initialement à titre gratuit, il est proposé de prolonger, à titre gratuit également, le DDP d'une durée de 50 ans et de porter l'échéance du droit de superficie au 9 mars 2077.

En effet, il n'y a pas de raison d'exiger le retour de ces constructions au patrimoine administratif de la commune, s'agissant d'un lieu de culte toujours actif au sein de l'EERV. L'Association y mène parfaitement bien les activités en lien non seulement avec ses objectifs religieux mais aussi celles relevant de manière plus large à la vie de quartier.

L'ensemble des frais découlant de ce renouvellement de ce DDP (frais de notaire et d'inscription au registre foncier en particulier) sera à charge de la superficiaire.

La rente de superficie initiale était basée sur une valeur de terrain de CHF 610'000.-, calculée à CHF 100.- / m² en 1977. Dans le cadre de ce renouvellement, le prix de base du terrain a été adapté aux conditions actuelles pour des terrains d'utilité publique. La valeur de terrain est aujourd'hui calculée à CHF 250.- / m². Pour une superficie de DDP de près de 5'850 m², la valeur de terrain s'élève à près de CHF 1'460'000.-. Le taux de rente usuel étant de 5% de la valeur du terrain, la rente annuelle théorique s'élève à près de CHF 73'000.-. C'est pourquoi, même si le renouvellement de ce DDP est proposé à titre gratuit, il est rappelé que la valeur actuelle théorique des rentes de DDP sur cinquante ans s'élève à CHF 2'600'000.- arrondis (deux millions six cent mille francs suisses).

3. Régularisation foncière

Les limites du bien-fonds n° 2'187 propriété de la Ville de Lausanne ont été définies suite à une mutation parcellaire intervenue en 1978, plus ou moins en parallèle la constitution des droits de superficie.

Aujourd'hui, le trottoir de l'avenue de Guillaume-de-Pierrefleur est situé sur le DDP, en bordure du domaine public. Cette situation n'est pas souhaitable s'agissant d'un espace qui par nature doit faire partie du domaine public communal, vu sa destination et son usage de passage libre et ouvert à tout un chacun.

L'assiette du DDP doit de ce fait être réduite, un trottoir commun à tous devant relever du domaine public communal et ne pas être concédé à un tiers. L'assiette du DDP doit également correspondre aux aménagements existants et la situation réelle de cette avenue aujourd'hui.

En pratique, après analyse par le Service du cadastre et comme cela est visible sur le plan de projet de mutation joint en annexe 1 au présent préavis, le trottoir sera dorénavant cadastré comme étant situé sur le bien-fonds n° 2'187, mais dehors de l'assiette du DDP n° 2'198. Une fois la modification de l'assiette du DDP inscrite au registre foncier, le Service du cadastre se chargera de transférer le trottoir au domaine public.

L'ensemble de ces mesures sont visibles sur le plan et le tableau de mutation qui sont joints en annexe au présent préavis.

Aucune modification de la servitude de droit de passage n'est à prévoir, celle-ci demeurant inchangée.

4. Solution proposée

Au vu des explications qui précèdent, il est proposé au Conseil communal d'accepter de procéder à la prolongation du droit distinct et permanent (DDP) de superficie n° 2'198 de la commune de Lausanne, à titre gratuit, ce lieu accueillant une église et compte tenu des buts poursuivis par le centre paroissial.

Il est proposé prolonger le DDP pour une durée supplémentaire de 50 ans, soit jusqu'au 9 mars 2077.

Conformément à l'acte constitutif du DDP, les frais d'acte notarié, les émoluments du registre foncier, les droits de mutation éventuels, de même que tous les autres frais en lien

avec la constitution, le renouvellement ou la radiation du DDP, sont à la charge de la bénéficiaire du droit de superficie.

5. Impact sur le climat et le développement durable

Dans le cadre du présent renouvellement du DDP, il a été examiné s'il était nécessaire d'intégrer des plantations complémentaires sur cette parcelle, conformément au Plan canopée.

De l'avis du Service des parcs et domaines (SPADOM), aucune nouvelle exigence n'est à formuler. En effet, les plantations supplémentaires ont déjà été effectuées ces dernières années dans le cadre des relations de ce service avec la paroisse.

6. Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap

Ce préavis n'a aucun impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap. L'ensemble des locaux du centre paroissial sont accessibles aux personnes à mobilité réduite, et ce depuis l'ouverture du centre en 1979.

7. Aspects financiers

8. Incidences sur le budget d'investissement

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

9. Incidences sur le budget de fonctionnement

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

10. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2026 / 31 de la Municipalité, du 18 juin 2026 ;

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'autoriser la Municipalité à prolonger et modifier le droit distinct et permanent (DDP) de superficie n° 2'198 de la commune de Lausanne, grevant le bien-fonds n° 2'187, même commune, inscrit en faveur de l'Association du centre paroissial de Saint-Matthieu, la prolongation étant consentie pour une durée supplémentaire de 50 ans, soit jusqu'au 9 mars 2077, à titre gratuit et dont la valeur actuelle de la rente annuelle théorique est calculé à hauteur de CHF 2'600'000.- (deux millions six cent mille francs suisses) ;
2. d'autoriser la Municipalité à procéder aux opérations d'adaptation de l'assiette du DDP décrites dans le plan et tableau de mutation, établis par Maxime Prot, ingénieur géomètre breveté, en date du 17 avril 2026.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexes : projet DDP
 tableau de mutation
 projet d'acte de modification et prolongation du DDP