Ville de Lausanne
Municipalité

Logement, environnements et architecture
Culture et développement urbain

Réponse au postulat de M. Guy Gaudard : « Hôtellerie des Chevreuils »

Les Chevreuils, route du Jorat 80-80a-80b, bien-fonds 15293 de la commune de Lausanne : constitution d'un droit distinct et permanent de superficie au profit de la Fondation Praz-Soleil pour la réalisation d'un établissement psychosocial médicalisé (EPSM) avec la collaboration de la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS)

Rapport-préavis Nº 2026/60

Lausanne, le 10 septembre 2026

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

La Ville de Lausanne est propriétaire du site des Chevreuils, situé à la route du Jorat 80–80a–80b. Après plus d'un siècle consacré à des activités d'hébergement, les bâtiments nécessitent aujourd'hui d'importants travaux de rénovation. Les différentes études menées ont démontré qu'une réaffectation durable en hôtel-restaurant n'était plus économiquement viable.

Dans le cadre du programme cantonal de développement des établissements psychosociaux médicalisés (EPSM), le Canton de Vaud a retenu le site des Chevreuils pour accueillir un établissement destiné à de jeunes adultes présentant des troubles psychiques. La Fondation Praz-Soleil, reconnue d'intérêt public, en assurera la réalisation et l'exploitation.

Afin de permettre ce projet, la Municipalité sollicite l'autorisation du Conseil communal de constituer un droit distinct et permanent de superficie (DDP) de 90 ans en faveur de la Fondation Praz-Soleil.

Cette solution permet notamment :

— de conserver la propriété communale du terrain ;

— d'assurer la rénovation complète des bâtiments sans investissement communal ;

— de garantir une rente annuelle de CHF 150'000.– ;

— de répondre à un besoin majeur de santé publique reconnu par le Canton ;

— de répondre au postulat de M. Guy Gaudard « Hôtellerie des Chevreuils ».

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

4. Des espaces publics transformés & agréables

5. Des échanges, du tourisme, des emplois & des commerces

2. Objet du rapport-préavis

Par le présent rapport-préavis, la Municipalité sollicite l'autorisation du Conseil communal de constituer un droit distinct et permanent (DDP) de superficie d'une durée de 90 ans en faveur de la Fondation Praz-Soleil, grevant une emprise de 8'057 m² sur le bien-fonds communal n° 15293.

Le rapport-préavis fixe les conditions financières du droit de superficie, présente le projet d'établissement psychosocial médicalisé (EPSM) qui y sera réalisé et répond au postulat de M. Guy Gaudard « Hôtellerie des Chevreuils ».

3. Préambule

Le site des Chevreuils occupe une place particulière dans le patrimoine communal. Affecté depuis plus d'un siècle à des activités d'hébergement, il a longtemps été exploité comme hôtel-restaurant avant d'accueillir, dès 2016, différentes affectations sociales temporaires.

Confrontée à la nécessité de rénover des bâtiments devenus vétustes et à la recherche d'une affectation pérenne compatible avec les contraintes du site, la Ville a étudié plusieurs scénarios. Les analyses menées ont finalement permis d'identifier une solution répondant aux objectifs patrimoniaux de la Ville, aux contraintes réglementaires applicables aux territoires forains tout en contribuant à des besoins de santé publique.

Le projet porté par la Fondation Praz-Soleil constitue aujourd'hui la solution permettant de valoriser ce patrimoine communal sans investissement de la Ville, tout en répondant à un besoin reconnu de prise en charge psychiatrique des jeunes adultes.

Les différentes analyses conduites depuis plusieurs années ont permis d'examiner les possibilités de maintenir une activité hôtelière ou de développer d'autres affectations compatibles avec les contraintes du site. Elles ont démontré qu'aucune solution ne permettait de concilier durablement la préservation du patrimoine, les exigences applicables aux constructions hors zone à bâtir, les investissements importants nécessaires à la rénovation des bâtiments et la viabilité économique d'une exploitation privée. Le projet retenu constitue la première solution réunissant l'ensemble de ces conditions.

3.1 Évolution du site

Construit à la fin du XIXe siècle, le domaine des Chevreuils a été exploité durant plusieurs décennies comme pension puis comme hôtel-restaurant. Acquis progressivement par la Ville de Lausanne dans les années 1960, il a fait l'objet de plusieurs campagnes de rénovation destinées à maintenir son activité hôtelière.

Malgré ces investissements, l'exploitation n'a pas retrouvé un équilibre économique. Dès 2016, l'activité hôtelière a cessé et le site a accueilli différentes affectations provisoires répondant à des besoins sociaux et publics, dans l'attente d'une réaffectation pérenne.

Aujourd'hui, les bâtiments accueillent temporairement :

— une structure de parahôtellerie sociale exploitée par la coopérative Démarche ;

— un logement géré par le Service de l'inclusion et des actions sociales de proximité ;

— un APEMS installé à titre provisoire ;

— une exploitation agricole sur le solde de la parcelle.

Ces occupations ont permis de maintenir le site en activité tout en laissant le temps d'identifier une solution pérenne.

3.2 Le site

Le périmètre concerné comprend trois bâtiments implantés dans un parc arboré offrant une qualité paysagère remarquable.

Le bâtiment principal présente un intérêt patrimonial qui sera conservé et valorisé dans le cadre du projet. Les autres constructions pourront être adaptées en fonction des besoins de la future exploitation.

Sur le plan réglementaire, la parcelle est située hors zone à bâtir et demeure soumise aux restrictions applicables aux territoires agricoles. Les bâtiments existants peuvent toutefois être rénovés, transformés ou adaptés dans le respect du droit fédéral et cantonal, ce qui permet la réalisation du projet envisagé.

3.3 Situation financière actuelle

Les affectations provisoires actuellement en place génèrent des revenus locatifs provenant principalement de la coopérative Démarche ainsi que des imputations internes liées à l'APEMS et au logement social.

Cette situation reste toutefois transitoire et ne permet pas d'assurer, à long terme, la conservation et la valorisation du patrimoine communal.

4. Recherche d'une affectation pérenne

Une étude réalisée en 2016 a estimé les besoins de rénovation des bâtiments à environ CHF 6 millions. En l'absence de financement communal prévu à cet effet, la Ville a recherché une affectation susceptible d'assurer simultanément la rénovation du site, son exploitation et son financement.

Plusieurs variantes ont été étudiées en collaboration avec les services communaux, des partenaires institutionnels ainsi que des investisseurs privés. Aucune n'a toutefois permis de répondre simultanément aux contraintes patrimoniales, réglementaires, financières et d'exploitation du site.

Le projet développé avec la Fondation Praz-Soleil est le premier à réunir les conditions techniques, juridiques, financières et institutionnelles permettant une réalisation durable. Il répond à un besoin cantonal clairement identifié, permet la rénovation complète des bâtiments sans investissement communal, assure une affectation compatible avec les contraintes applicables au site et garantit une exploitation pérenne par une institution reconnue d'utilité publique.

5. Projet d'établissement psychosocial médicalisé (EPSM)

5.1 Une réponse à un besoin de santé publique

Dans le cadre du programme cantonal d'investissement et de modernisation des établissements médico-sociaux et psychosociaux médicalisés (PIMEMS 2022-2027), le Canton de Vaud a identifié un besoin important de nouvelles places d'accueil destinées à des jeunes adultes présentant des troubles psychiques nécessitant un accompagnement de courte durée.

Le Pôle de psychiatrie et d'addictions (PPAD), rattaché à la Direction de l'accompagnement et de l'hébergement (DIRHEB) de la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS), est chargé de développer cette nouvelle offre dans le canton.

Le projet des Chevreuils s'inscrit ainsi dans une planification cantonale et répond à un besoin reconnu par le Conseil d'Etat. Il ne constitue donc pas une initiative communale isolée mais participe au développement d'une offre de soins coordonnée à l'échelle cantonale.

5.2 Un site particulièrement adapté

Les analyses conduites par le PPAD et la Fondation Praz-Soleil ont confirmé que le site des Chevreuils répond aux exigences fonctionnelles, architecturales et environnementales d'un établissement psychosocial médicalisé.

La qualité du cadre naturel, la proximité des transports publics, l'organisation des bâtiments existants et les possibilités de transformation permettent d'y développer un établissement favorisant le rétablissement et la réinsertion de jeunes adultes.

Le Canton a ainsi confirmé son intérêt pour l'implantation d'un EPSM sur ce site.

5.3 Un partenaire reconnu

Sollicitée par la DGCS, la Fondation Praz-Soleil a confirmé son intérêt pour développer cet établissement. Reconnue d'intérêt public, elle dispose d'une expérience reconnue dans la

prise en charge psychiatrique de courte durée et exploite déjà plusieurs structures dans le canton. Son expertise constitue une garantie pour la réalisation et l'exploitation du futur établissement.

5.4 Le projet

Le futur établissement accueillera 25 jeunes adultes âgés de 18 à 30 ans nécessitant un accompagnement psychiatrique de courte durée.

Les séjours, d'une durée comprise entre quinze et soixante jours, auront pour objectif de stabiliser l'état psychique et somatique des bénéficiaires afin de favoriser leur retour à domicile ou leur réinsertion dans leur environnement habituel.

L'établissement comprendra principalement :

- 25 chambres individuelles ;
- des espaces de soins et de consultation ;
- des locaux d'activités thérapeutiques et occupationnelles ;
- des espaces communautaires ;
- un tea-room ouvert au public favorisant les échanges avec le quartier.

Le mandat d'études parallèles permettra d'identifier la meilleure réponse architecturale tout en garantissant la préservation des qualités patrimoniales et paysagères du site ainsi que le respect des exigences cantonales applicables aux établissements psychosociaux médicalisés.

5.5 Financement

Les investissements immobiliers seront financés selon les mécanismes prévus par la législation cantonale applicable aux établissements psychosociaux médicalisés. La Fondation Praz-Soleil assumera les responsabilités du maître d'ouvrage et prendra également à sa charge certains investissements qui ne relèvent pas du financement cantonal.

Ce montage garantit la rénovation complète des bâtiments sans recours aux finances communales, tout en assurant une exploitation financée selon les mécanismes ordinaires applicables aux EPSM.

5.6 Constitution d'un droit distinct et permanent

Afin de permettre la réalisation du projet, la Municipalité propose de constituer un droit distinct et permanent de superficie d'une durée de 90 ans en faveur de la Fondation Praz-Soleil sur une emprise de 8'057 m² comprenant les bâtiments existants.

Les bâtiments seront cédés sans indemnité, compte tenu des investissements importants qui seront consentis par la Fondation pour leur rénovation complète. En contrepartie, la Ville conservera la propriété du terrain et percevra une rente annuelle correspondant à 3 % de la valeur comptable retenue, soit CHF 150'000.-.

Les conditions économiques du droit de superficie tiennent compte de la valeur comptable actuelle du site ainsi que des investissements particulièrement importants qui seront consentis par la Fondation pour rénover entièrement les bâtiments.

Ce montage permet à la Ville :

- de conserver durablement la propriété du terrain ;
- d'assurer la rénovation complète de son patrimoine sans investissement communal ;
- de garantir une rente annuelle stable de CHF 150'000.– pendant toute la durée du droit de superficie ;

— de répondre à un besoin majeur de santé publique reconnu par le Canton.

La constitution du droit de superficie ne relève pas de la législation sur les marchés publics. Le choix de la Fondation Praz-Soleil découle du mandat qui lui est confié par la Direction générale de la cohésion sociale pour développer cette nouvelle offre cantonale et de son statut d'institution reconnue d'intérêt public.

Le projet d'acte constitutif du droit de superficie figure en annexe du présent rapport-préavis.

5.7 Planning

Sous réserve des autorisations communales et cantonales, le projet suivra le calendrier prévisionnel suivant :

— approbation du présent préavis et constitution du DDP ;

— organisation du mandat d'études parallèles ;

— élaboration du projet ;

— obtention des autorisations et des financements cantonaux ;

— début des travaux en 2029 ;

— mise en service de l'établissement en 2031.

5.8 Situation des occupants actuels

Les occupations actuelles du site présentent toutes un caractère transitoire et ont été maintenues jusqu'à la réalisation d'une affectation pérenne.

La coopérative Démarche poursuivra son activité jusqu'au début des travaux. La Ville l'accompagnera, dans la mesure de ses possibilités, dans la recherche d'une solution de relocalisation.

L'APEMS provisoire sera maintenu jusqu'au lancement du chantier. En parallèle, la Direction de l'enfance, de la jeunesse et des quartiers poursuit les études relatives à de nouvelles infrastructures scolaires et parascolaires à Vers-chez-les-Blanc.

La famille actuellement logée dans le Chalet sera relogée par les services compétents avant le démarrage des travaux.

Les différentes occupations actuellement en place ont toutes été autorisées à titre transitoire dans l'attente d'une affectation définitive du site. La mise en œuvre du projet permettra ainsi de mettre un terme à ces occupations provisoires tout en accompagnant les utilisateurs actuels dans leur relocalisation.

6. Réponse au postulat de M. Guy Gaudard « Hôtellerie des Chevreuils »

Déposé en 2017, le postulat de M. Guy Gaudard invitait la Municipalité à examiner les possibilités de redonner à l'ancienne Hostellerie des Chevreuils une affectation privilégiant la restauration et la mise en valeur de son cadre naturel.

Les analyses réalisées depuis lors ont démontré que l'état des bâtiments ainsi que les investissements nécessaires ne permettaient pas d'envisager une réouverture durable d'un hôtel-restaurant dans des conditions économiquement viables.

Le projet d'établissement psychosocial médicalisé, qui prévoit notamment un tea-room ouvert au public, garantit une valorisation durable du site, assure sa rénovation complète sans investissement communal et maintient son ouverture vers la population. La Municipalité considère dès lors avoir répondu aux objectifs poursuivis par le postulat.

7. Impact sur le développement durable

Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable de la Ville. Il permettra la rénovation énergétique des bâtiments existants, la préservation du cadre paysager et le maintien des surfaces agricoles en mains communales. Sur le plan social, il contribuera au développement d'une nouvelle offre de prise en charge des jeunes adultes présentant des troubles psychiques.

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

Les bâtiments seront adaptés afin de répondre aux exigences applicables. La rénovation du bâtiment principal permettra l'installation d'un ascenseur assurant l'accès aux chambres et aux prestations à l'ensemble des étages. S'agissant du bâtiment Le Combin, il est prévu d'aménager au rez-de-chaussée des espaces d'accueil et des locaux communs accessibles à toutes et tous.

9. Aspects financiers

9.1 Incidences sur le budget d'investissement

Le présent rapport-préavis n'a pas d'incidence sur le budget d'investissement de la Commune de Lausanne car les investissements seront pris intégralement en charge par le Canton de Vaud et la Fondation Praz-Soleil.

La solution proposée permet ainsi à la Commune d'éviter non seulement l'investissement initial mais aussi les amortissements (sur 30 ans) ainsi que les charges annuelles d'intérêts.

9.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

La comptabilité en matière de rentrée et perte financière effective permet de comparer :

- Les pertes de loyer (Démarche) : - CHF 158'400.-
- L'entrée de la rente DDP : + CHF 150'000.-, montant qui sera comptabilisé en tant revenu au sein de la Direction du logement, de l'environnement et de l'architecture.

	2027	2028	2029	2030	2031	Total
(en milliers de CHF)						
Perte de loyer			158.4	158.4	158.4	475.2
Amortissements						0
Total charges suppl.	**0**	**0**	**158.4**	**158.4**	**158.4**	**475.2**
Diminution de charges						0
Revenus					-150	-150
Total net	**0**	**0**	**158.4**	**158.4**	**8.4**	**325.2**

La rente de superficie sera conditionnée à l'entrée en force du permis de construire ainsi qu'à la validation du financement par le Conseil d'Etat. Elle sera exigible dès la fin des travaux et l'accueil des premiers bénéficiaires.

10. Conclusions

Le projet présenté permet d'assurer une valorisation durable du site des Chevreuils tout en préservant la propriété communale du terrain. Il garantit la rénovation d'un patrimoine communal sans investissement de la Ville, répond à un besoin reconnu de santé publique et offre une affectation pérenne compatible avec les contraintes du site.

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le rapport-préavis N° 2026/60 de la Municipalité, du 10 septembre 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 procéder à la constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie, d'une emprise de 8'057 m^2, sur le bien-fonds 15293 de la commune de Lausanne, inscrit au profit de la Fondation Praz-Soleil. Le DDP sera inscrit pour une durée de 90 ans, les bâtiments étant cédés gratuitement à la Fondation, moyennant paiement d'une rente annuelle de superficie de CHF 150'000.- (cent cinquante mille francs suisse), l'ensemble des frais étant à la charge de la Fondation ;

2. d'adopter la réponse de la Municipalité au postulat de M. Guy Gaudard intitulé « Hôtellerie des Chevreuils ».

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexes :

1. Communiqué de presse du 28 janvier 2026 ;
2. Photo de la Pension Cruchon ;
3. Plans existants des *Chevreuil*s (bâtiments A, B, C pour respectivement Jorat 80, 80b, 80a) ;
4. Photos de *l'Hostellerie des Chevreuil*s en exploitation ;
5. Vue aérienne des 3 bâtiments ;
6. Etudes de faisabilité, recherches d'investisseurs et consultations d'experts ;
7. Concepts d'accompagnement et prestations ;
8. Schéma de fonctionnement des différents espaces ;
9. Programme des locaux ;
10. Développement durable ;
11. Projet d'acte constitutif du DDP ;
12. Plan de situation annexé au DDP ;
13. Détermination de la DIRHEB sur la proposition communale de DDP _ août 2024 ;
14. Postulat « *Hostellerie des Chevreuil*s » de Guy Gaudard _ août 2017.

Communiqué

Feu vert de la Municipalité pour un établissement psychosocial médicalisé sur la propriété des Chevreuils à Vers-chez-les-Blanc

La Municipalité a validé l'orientation concernant l'avenir de la parcelle communale des Chevreuils. L'option retenue consiste à octroyer un droit distinct et permanent (DDP) de superficie à la Fondation Praz-Soleil pour y implanter un établissement psychosocial médicalisé (EPSM) en collaboration étroite avec la Direction générale de la cohésion sociale du Canton de Vaud (DGCS). Le projet de la Fondation Praz-Soleil et les conditions d'octroi du DDP seront détaillés dans un préavis qui sera soumis début 2026 au Conseil communal.

La Municipalité confirme une affectation pérenne de la parcelle des Chevreuils située à la route du Jorat 80, 80a et 80b. Ce choix prévoit l'octroi d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie portant sur une emprise de 8'040 m^2 pour une durée de 90 ans, au profit de la Fondation Praz-Soleil, active depuis 2010 dans le domaine du court-séjour psychiatrique dans le canton et accompagnée par l'Etat de Vaud qui soutient financièrement également ce projet.

Pension de famille à la fin du 19e siècle, devenue propriété communale dans les années 60, plusieurs restaurateurs-hôteliers se sont succédé à l'Hostellerie des Chevreuils avant sa fermeture définitive en 2016. Afin d'occuper les lieux provisoirement, une activité de parahôtellerie à vocation sociale a alors été confiée à la coopérative Démarche et, en 2022, un APEMS y a été ouvert pour couvrir des besoins urgents en infrastructure parascolaire à Vers-chez-les-Blanc.
Les bâtiments du site nécessitent d'importantes interventions de mise en conformité que les activités transitoires actuelles ne permettent pas d'envisager. L'orientation retenue par la Municipalité permettra donc de pouvoir faire vivre les lieux de façon pérenne et dans le prolongement de la vocation initiale d'hébergement du site, tout en lui assurant une rénovation et une réhabilitation par le futur titulaire du DDP.

La Ville a trouvé un partenaire idéal dans le Pôle de psychiatrie et d'addictions (PPAD) de la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) qui cherchait à implanter un établissement psychosocial médicalisé, destiné à l'accueil de 25 jeunes adultes (18 à 30 ans) pour des séjours psychiatriques de courte durée, comprenant également un tea-room ouvert au public. La Municipalité espère ainsi offrir au Canton et à la Fondation Praz-Soleil un cadre conventionné sur le long terme pour le développement de cette structure, conforme au programme d'investissement et de modernisation des EPSM demandé par l'Etat de Vaud.

« Nous nous réjouissons de cette collaboration qui permet d'offrir, sur la parcelle des Chevreuils, un cadre de vie et de soins en court-séjour adapté à de jeunes adultes en situation de vulnérabilité, tout en préservant la vocation d'accueil et d'hébergement du site. Ce projet est l'aboutissement d'un travail de coordination de longue haleine entre la Ville de Lausanne, d'une part, et le Canton et la Fondation Praz-Soleil, d'autre part », commentent, d'une seule voix, Natacha Litzistorf, conseillère municipale en charge du Logement, de l'environnement et de l'architecture et Thierry Rapin, président de la Fondation Praz-Soleil.

Après validation du préavis par le Conseil communal, et signature du DDP, dans le courant du premier trimestre 2026, la Ville de Lausanne confiera le développement du projet à la Fondation

Praz-Soleil, accompagnée par les services cantonaux, pour une ouverture envisagée à l'horizon 2031. Dans l'intervalle, la Ville accompagnera la coopérative Démarche dans ses recherches d'un nouveau site d'hébergement, en remerciement pour son ouverture d'esprit et de sa collaboration, et délocalisera l'APEMS dans de nouveaux bâtiments à Vers-chez-les-Blanc.

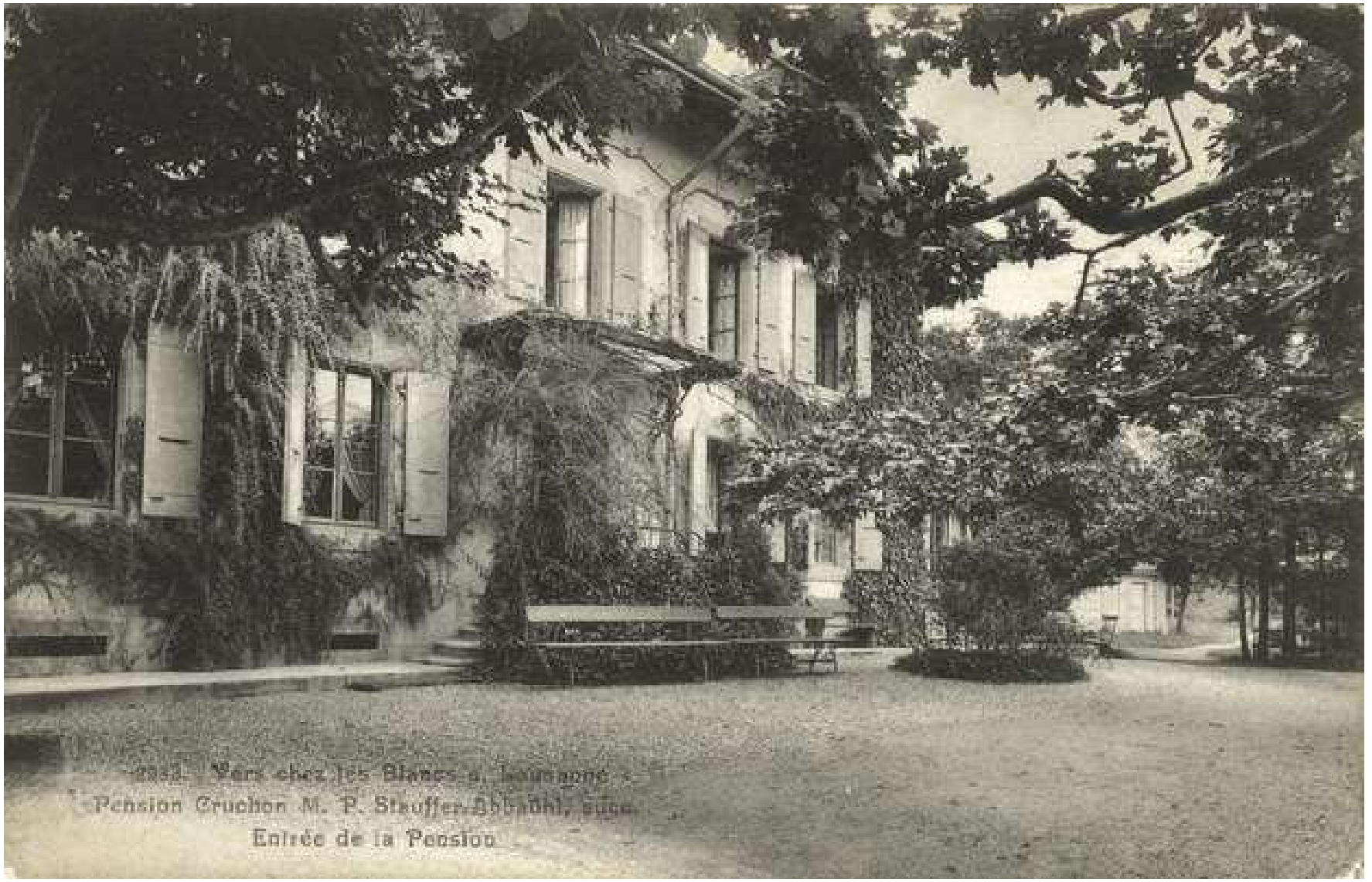
La Municipalité de Lausanne

Pour tout renseignement complémentaire, prendre contact avec :

- **Natacha Litzistorf, conseillère municipale, Direction du logement, de l'environnement et de l'architecture, tél. +41 79 647 99 85**
- **Thierry Rapin, président de la Fondation Praz-Soleil, tél. +41 79 646 98 88**
- **Eduardo Tajuelo, architecte conseil, PPAD, Direction générale de la cohésion sociale, Canton de Vaud, tél. +41 21 316 61 30**

Lausanne, le 28 janvier 2026

Annexe 2


Vers chez les Blancs s. Lausanne
Pension Cruchon M. P. Stauffer-Bhbadhl, suss.
Entrée de la Pension

Affaire 1815	Relevé de l'état existant Route du Jorat 80, 1026 Lausanne (Vers-chez-les-Blanc) Propriété de la Ville de Lausanne		IL-A architectes sàrl Issler & Lamacchia architectes HES
01.1	SITUATION		Av. de Florissant 15 CH - 1008 Prilly Mail : info@il-a.ch Tel : 021 510 22 09
	EXISTANT	ECHELLE: 1:200 / DATE: 20.03.2019 DESSIN: PG, AI / FORMAT: 84x59.4 cm MODIF:	

NOTE:

Le relevé a été exécuté à l'aide d'un scanner 3D. La précision du nuage de points est de +/- 2cm sur les éléments de surface.
Les compositions des murs, dalles et toitures ne sont pas indiquées en l'absence de sondages.

LEGENDE

- Limite de propriété
- Enrobé
- Gazon
- Gravier
- Bâtiments voisins

Annexe 3



Affaire **1815**	**Relevé de l'état existant** **Route du Jorat 80, 1026 Lausanne (Vers-chez-les-Blanc)** Propriété de **la Ville de Lausanne**	**IL-A architectes sàrl** Issler & Lamacchia architectes HES
01.2.1	**SOUS-SOL**	Av. de Florissant 15 CH - 1008 Prilly Mail : info@il-a.ch Tel : 021 510 22 09
	BÂTIMENT A ET B — ECHELLE: **1:50** — DATE: **20.03.2019** — DESSIN: **PG, AI** — FORMAT: **105x59.4 cm** — MODIF:	

NOTE:

Le relevé a été exécuté à l'aide d'un scanner 3D.
La précision du nuage de points est de +/- 2cm sur les élements de surface.
Les compositions des murs, dalles et toitures ne sont pas indiquées en l'absence de sondages.

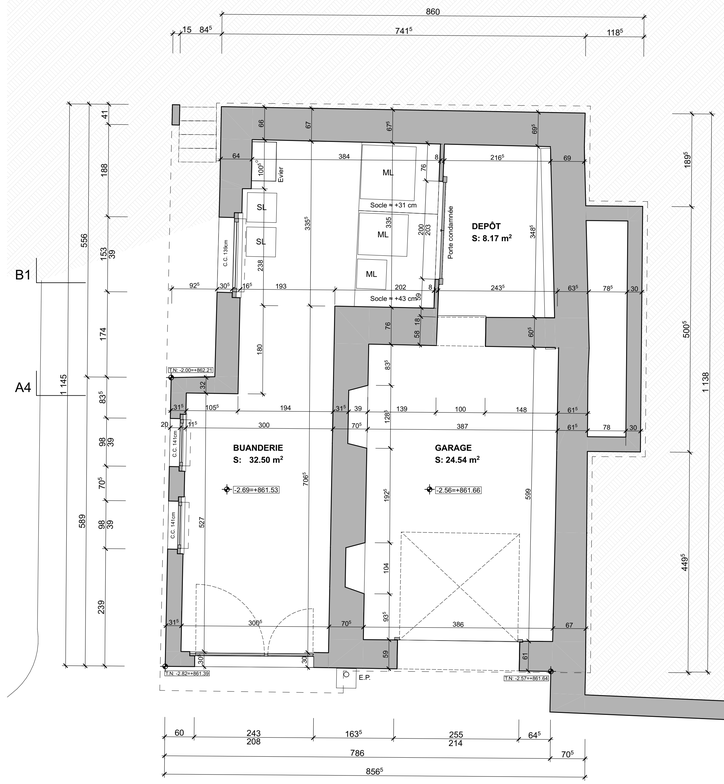
B2

A5

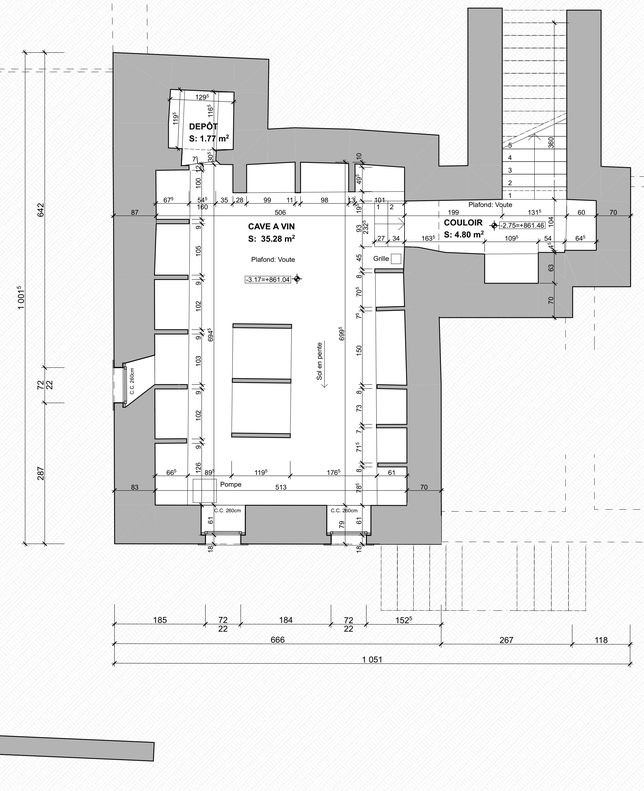
B1

A4

BÂTIMENT B



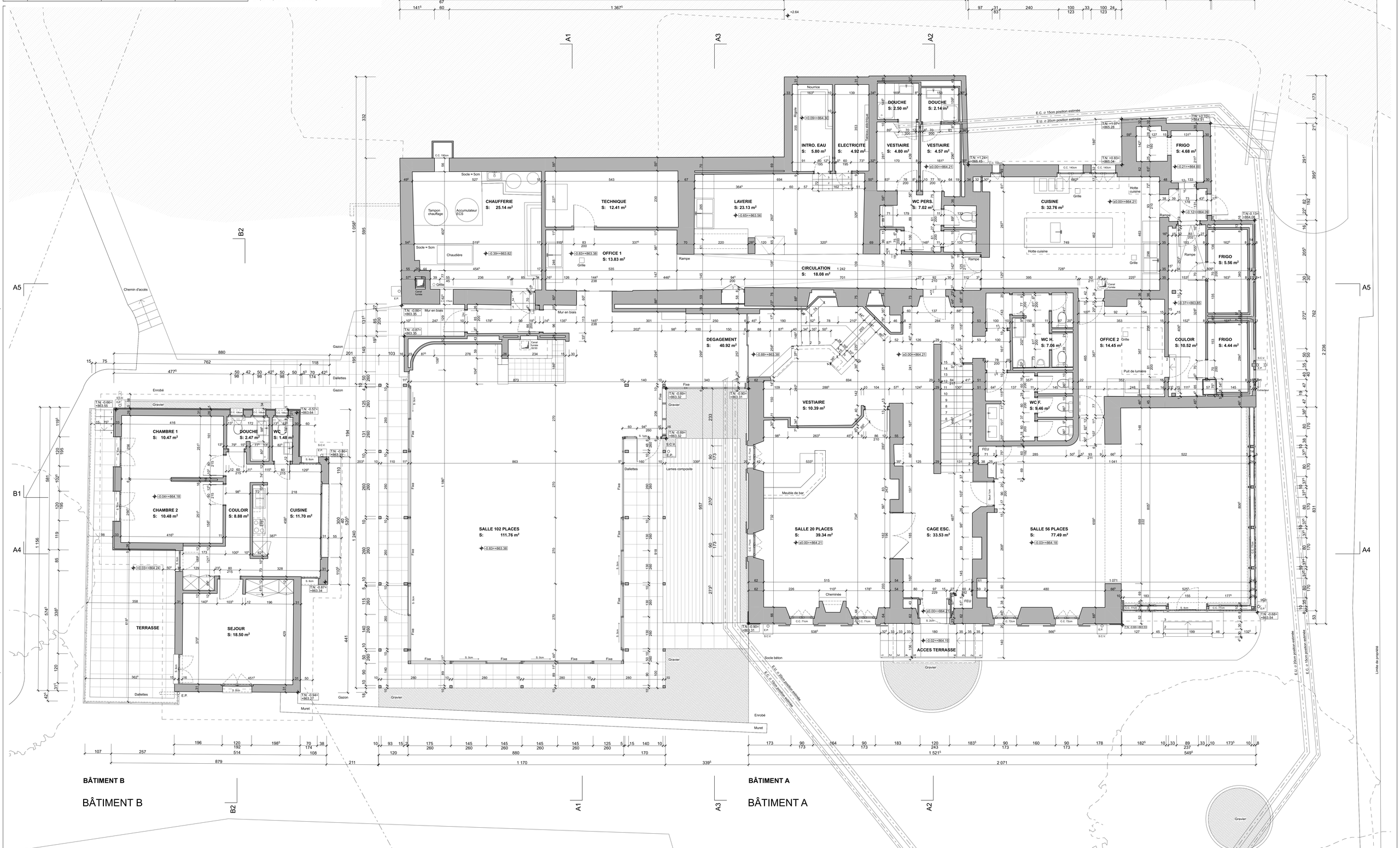
BÂTIMENT A



Affaire **1815**	**Relevé de l'état existant** **Route du Jorat 80, 1026 Lausanne (Vers-chez-les-Blanc)** Propriété de **la Ville de Lausanne**		**IL-A architectes sàrl** Issler & Lamacchia architectes HES
01.2.2	**REZ-DE-CHAUSSEE INF.**		Av. de Florissant 15 CH - 1008 Prilly Mail : info@il-a.ch Tel : 021 510 22 09
	BÂTIMENT A ET B	ECHELLE: **1:50** DATE: **20.03.2019** DESSIN: **PG, AI** FORMAT: **115 x 75 cm** MODIF:	

NOTE:

Le relevé a été exécuté à l'aide d'un scanner 3D.
La précision du nuage de points est de +/- 2cm sur les éléments de surface.
Les compositions des murs, dalles et toitures ne sont pas indiquées en l'absence de sondages.



Affaire **1815**	**Relevé de l'état existant** **Route du Jorat 80, 1026 Lausanne (Vers-chez-les-Blanc)** Propriété de **la Ville de Lausanne**		**IL-A architectes sàrl** Issler & Lamacchia architectes HES
01.2.3	**REZ-DE-CHAUSSEE SUP.**		Av. de Florissant 15 CH - 1008 Prilly Mail : info@il-a.ch Tel : 021 510 22 09
	BÂTIMENT A ET B	ECHELLE: **1:50** DATE: **20.03.2019** DESSIN: **PG, AI** FORMAT: **115 x 75 cm** MODIF:	

NOTE:

Le relevé a été exécuté à l'aide d'un scanner 3D.
La précision du nuage de points est de +/- 2cm sur les éléments de surface.
Les compositions des murs, dalles et toitures ne sont pas indiquées en l'absence de sondages.

BÂTIMENT B

BÂTIMENT B

BÂTIMENT A

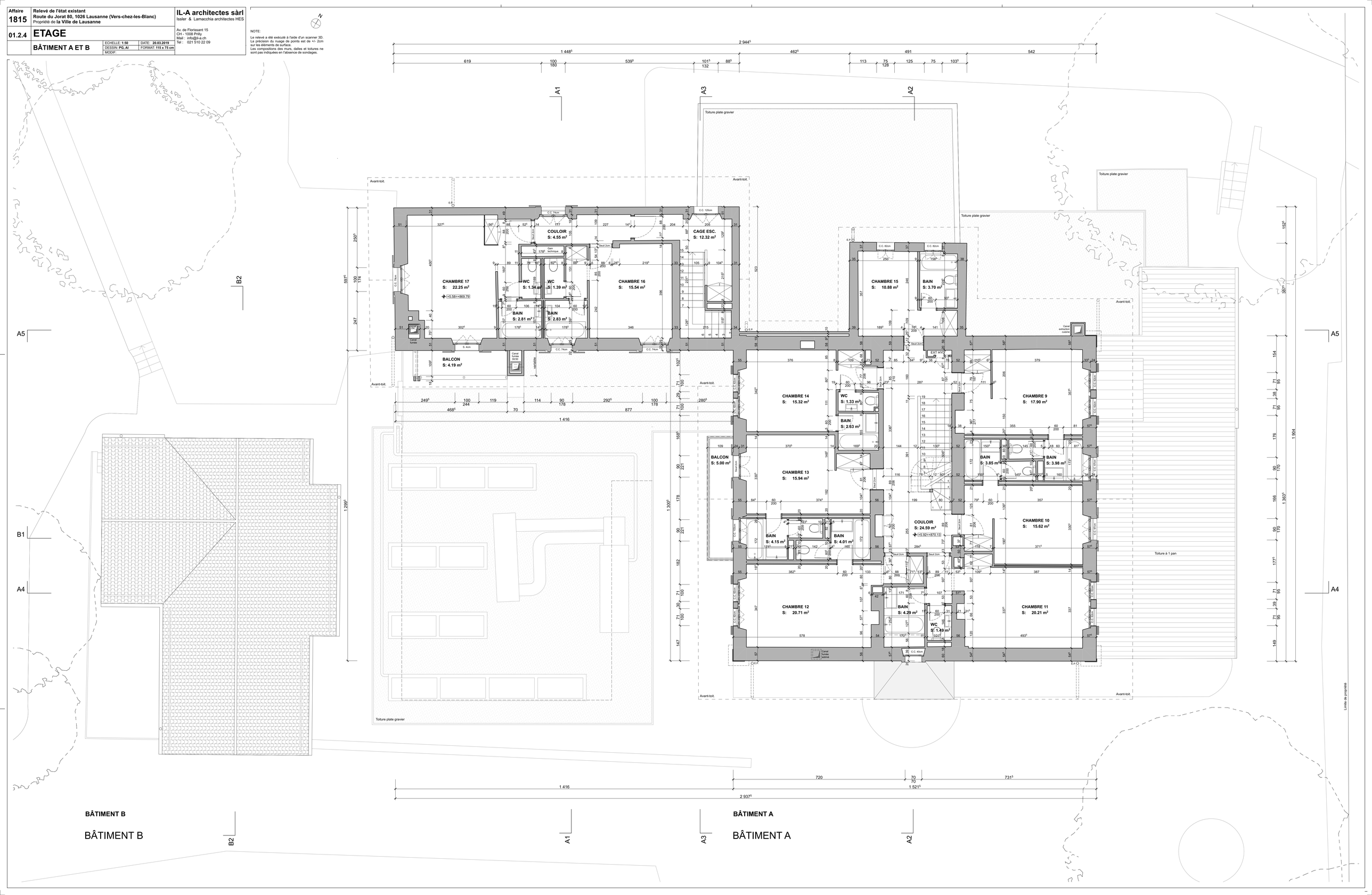
BÂTIMENT A

Limite de propriété

Affaire **1815**	**Relevé de l'état existant** **Route du Jorat 80, 1026 Lausanne (Vers-chez-les-Blanc)** Propriété de **la Ville de Lausanne**	**IL-A architectes sàrl** Issler & Lamacchia architectes HES	
01.2.4	**ETAGE**	Av. de Florissant 15 CH - 1008 Prilly Mail : info@il-a.ch Tel : 021 510 22 09	
	BÂTIMENT A ET B	ECHELLE: **1:50** DATE: **20.03.2019** DESSIN: **PG, AI** FORMAT: **115 x 75 cm** MODIF:	

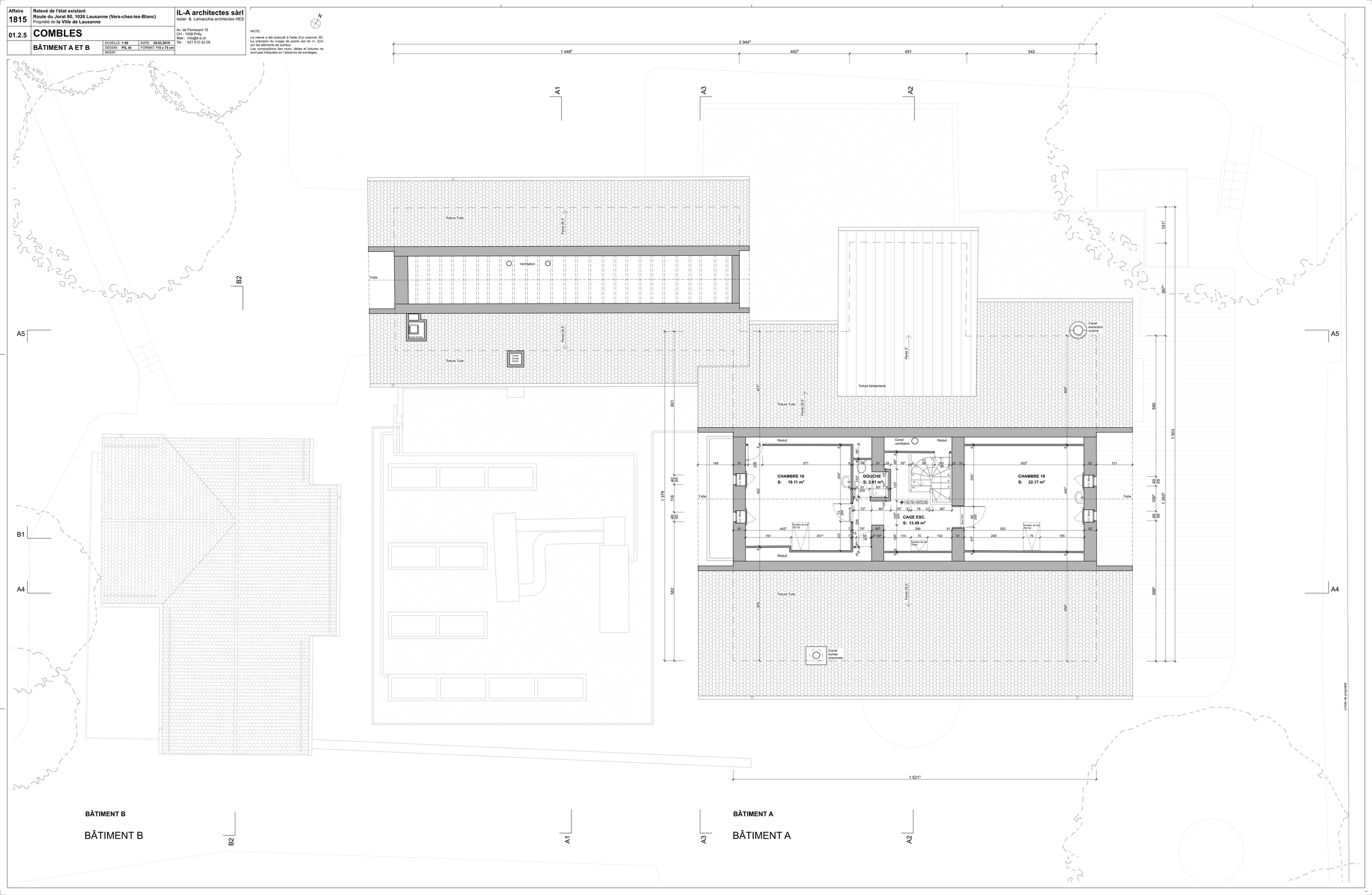
NOTE:

Le relevé a été exécuté à l'aide d'un scanner 3D.
La précision du nuage de points est de +/- 2cm sur les éléments de surface.
Les compositions des murs, dalles et toitures ne sont pas indiquées en l'absence de sondages.



Affaire **1815**	**Relevé de l'état existant** **Route du Jorat 80, 1026 Lausanne (Vers-chez-les-Blanc)** Propriété de **la Ville de Lausanne**		**IL-A architectes sàrl** Issler & Lamacchia architectes HES
01.2.5	**COMBLES**		Av. de Florissant 15 CH - 1008 Prilly Mail : info@il-a.ch Tel : 021 510 22 09
	BÂTIMENT A ET B	ECHELLE: **1:50** DATE: **20.03.2019** DESSIN: **PG, AI** FORMAT: **115 x 75 cm** MODIF:	

NOTE:
Le relevé a été exécuté à l'aide d'un scanner 3D.
La précision du nuage de points est de +/- 2cm sur les éléments de surface.
Les compositions des murs, dalles et toitures ne sont pas indiquées en l'absence de sondages.



BÂTIMENT B

BÂTIMENT B

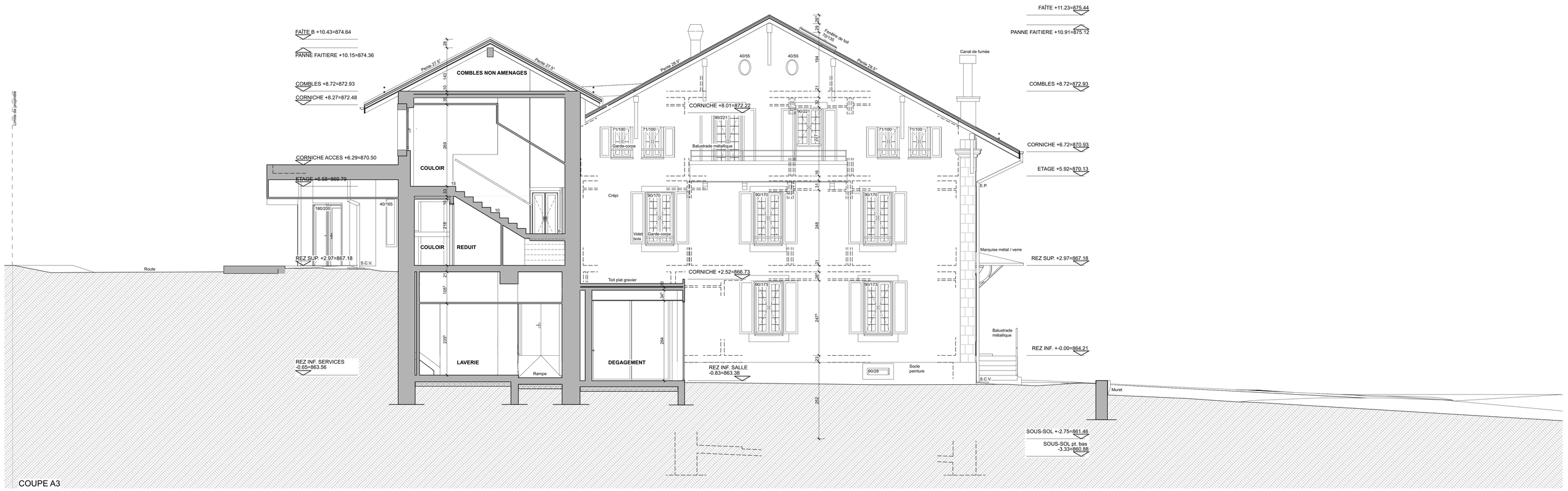
BÂTIMENT A

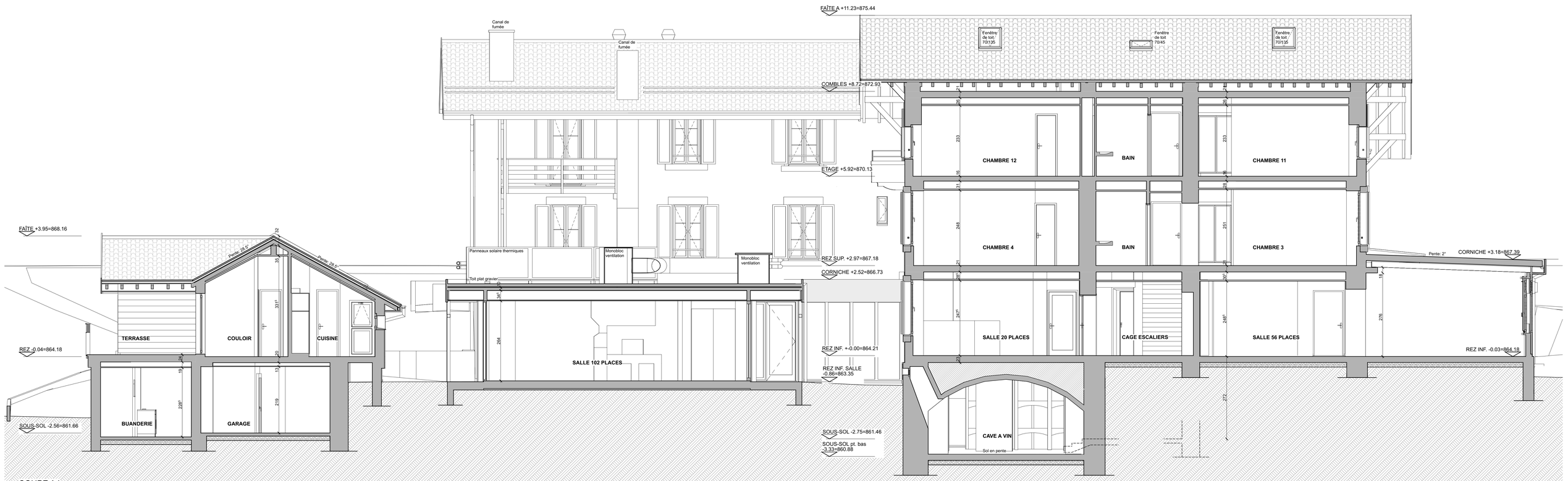
BÂTIMENT A

Affaire **1815**	**Relevé de l'état existant** **Route du Jorat 80, 1026 Lausanne (Vers-chez-les-Blanc)** Propriété de **la Ville de Lausanne**	**IL-A architectes sàrl** Issler & Lamacchia architectes HES
01.3.2	**COUPE A3 ET A4**	Av. de Florissant 15 CH - 1008 Prilly Mail : info@il-a.ch Tel : 021 510 22 09
	BÂTIMENT A ECHELLE: **1:50** DATE: **20.03.2019** DESSIN: **PG, AI** FORMAT: **105 x 75 cm** MODIF:	

NOTE:

Le relevé a été exécuté à l'aide d'un scanner 3D. La précision du nuage de points est de +/- 2cm sur les éléments de surface.
Les compositions des murs, dalles et toitures ne sont pas indiquées en l'absence de sondages.

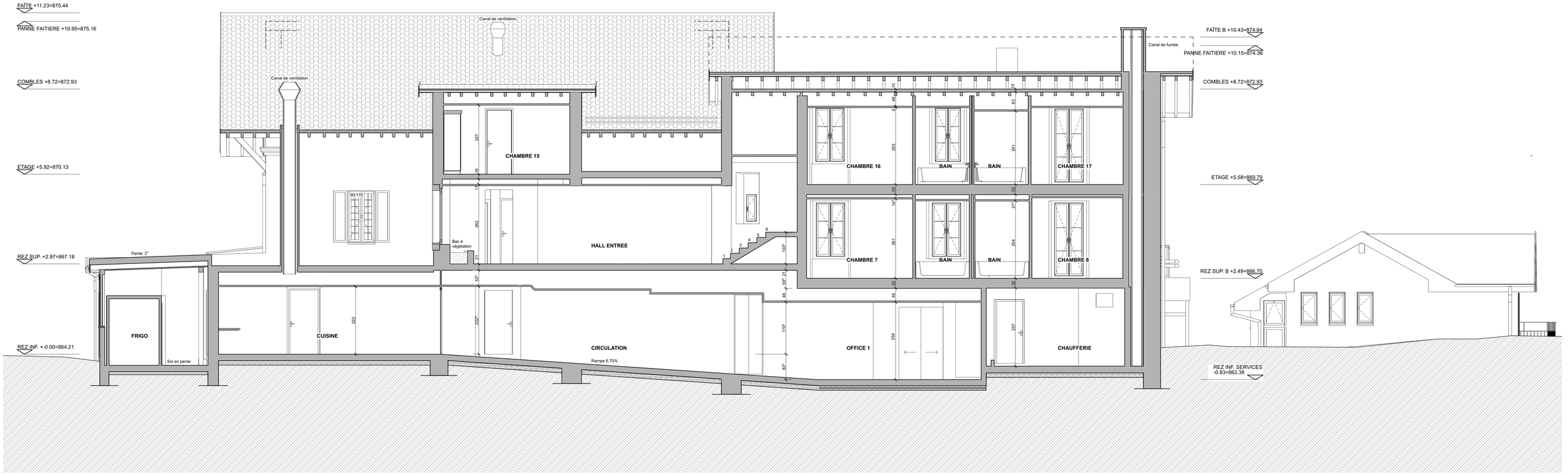




Affaire	Relevé de l'état existant Route du Jorat 80, 1026 Lausanne (Vers-chez-les-Blanc) Propriété de **la Ville de Lausanne**	**IL-A architectes sàrl** Issler & Lamacchia architectes HES
1815		
01.3.3	**COUPE A5**	Av. de Florissant 15 CH - 1008 Prilly Mail : info@il-a.ch Tel : 021 510 22 09
	BÂTIMENT A	ECHELLE: **1:50** DATE: **20.03.2019** DESSIN: **PG, AI** FORMAT: **105x45 cm** MODIF:

NOTE:

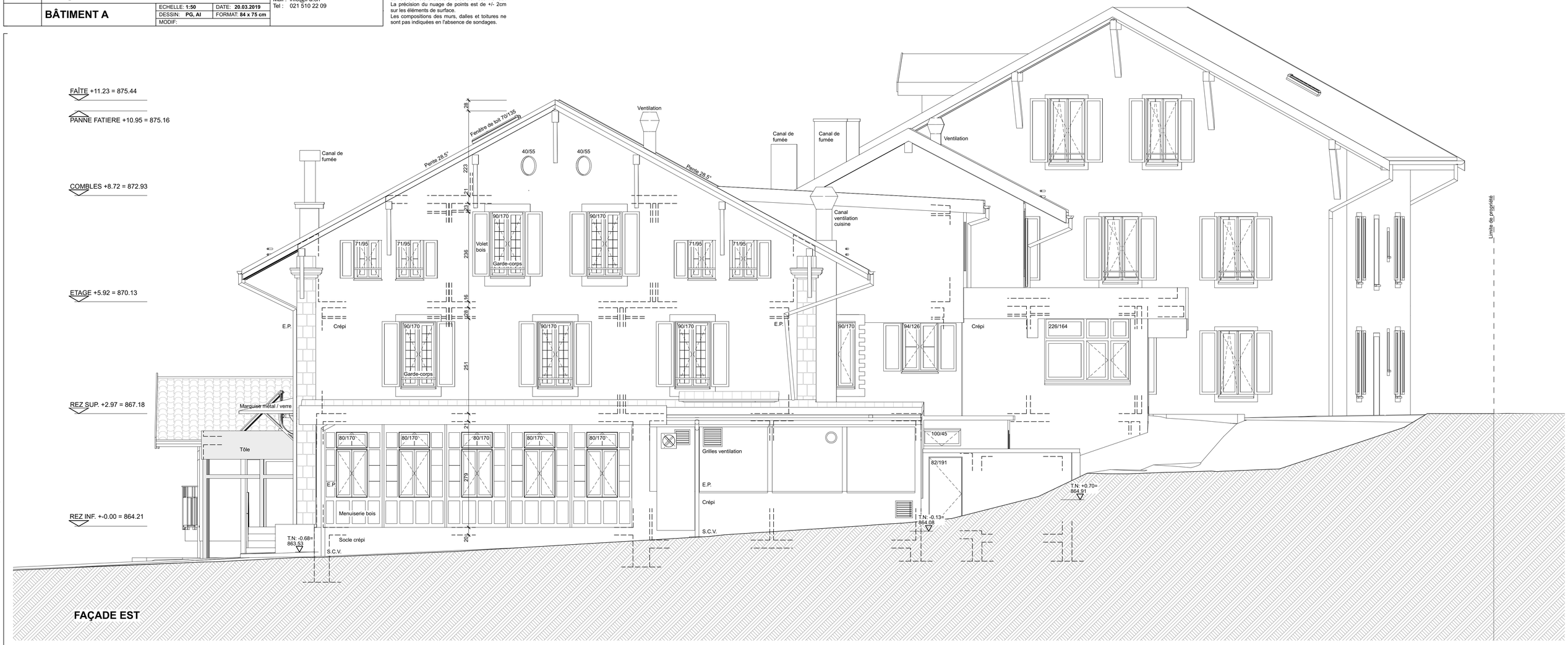
Le relevé a été exécuté à l'aide d'un scanner 3D.
La précision du nuage de points est de +/- 2cm sur les élements de surface.
Les compositions des murs, dalles et toitures ne sont pas indiquées en l'absence de sondages.



Affaire	Relevé de l'état existant			IL-A architectes sàrl
1815	Route du Jorat 80, 1026 Lausanne (Vers-chez-les-Blanc)			Issler & Lamacchia architectes HES
	Propriété de la Ville de Lausanne			
01.3.4	**FAÇADES EST ET OUEST**			Av. de Florissant 15 CH - 1008 Prilly Mail : info@il-a.ch Tel : 021 510 22 09
	BÂTIMENT A	ECHELLE: **1:50**	DATE: **20.03.2019**	
		DESSIN: **PG, AI**	FORMAT: **84 x 75 cm**	
		MODIF:		

NOTE:

Le relevé a été exécuté à l'aide d'un scanner 3D.
La précision du nuage de points est de +/- 2cm sur les éléments de surface.
Les compositions des murs, dalles et toitures ne sont pas indiquées en l'absence de sondages.

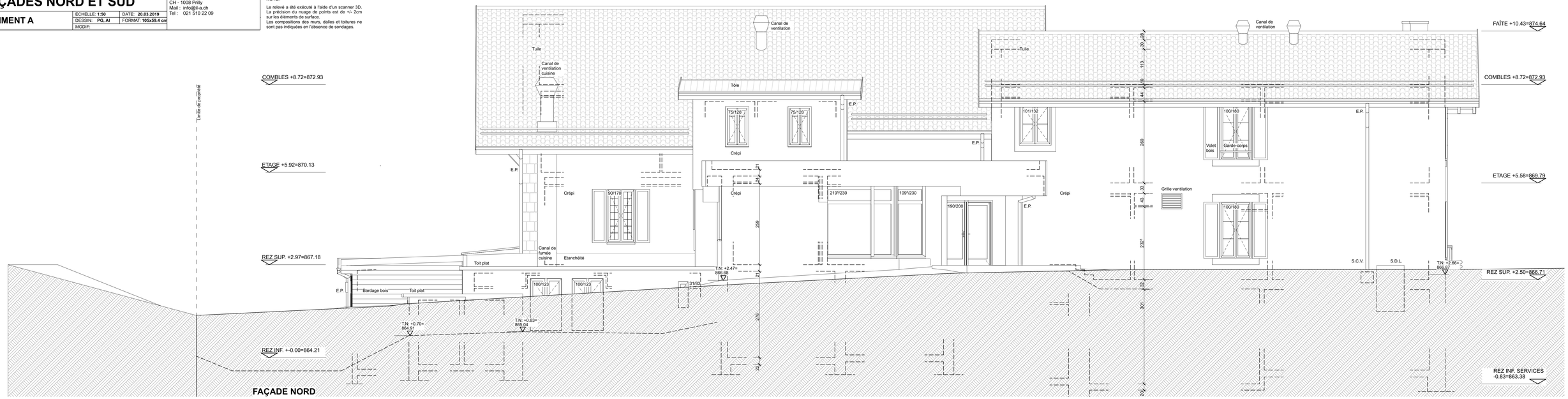




Affaire **1815**	**Relevé de l'état existant** **Route du Jorat 80, 1026 Lausanne (Vers-chez-les-Blanc)** Propriété de **la Ville de Lausanne**	**IL-A architectes sàrl** Issler & Lamacchia architectes HES
01.3.5	**FAÇADES NORD ET SUD**	Av. de Florissant 15 CH - 1008 Prilly Mail : info@il-a.ch Tel : 021 510 22 09
	BÂTIMENT A	ECHELLE: **1:50** DATE: **20.03.2019** DESSIN: **PG, AI** FORMAT: **105x59.4 cm** MODIF:

NOTE:

Le relevé a été exécuté à l'aide d'un scanner 3D.
La précision du nuage de points est de +/- 2cm sur les éléments de surface.
Les compositions des murs, dalles et toitures ne sont pas indiquées en l'absence de sondages.

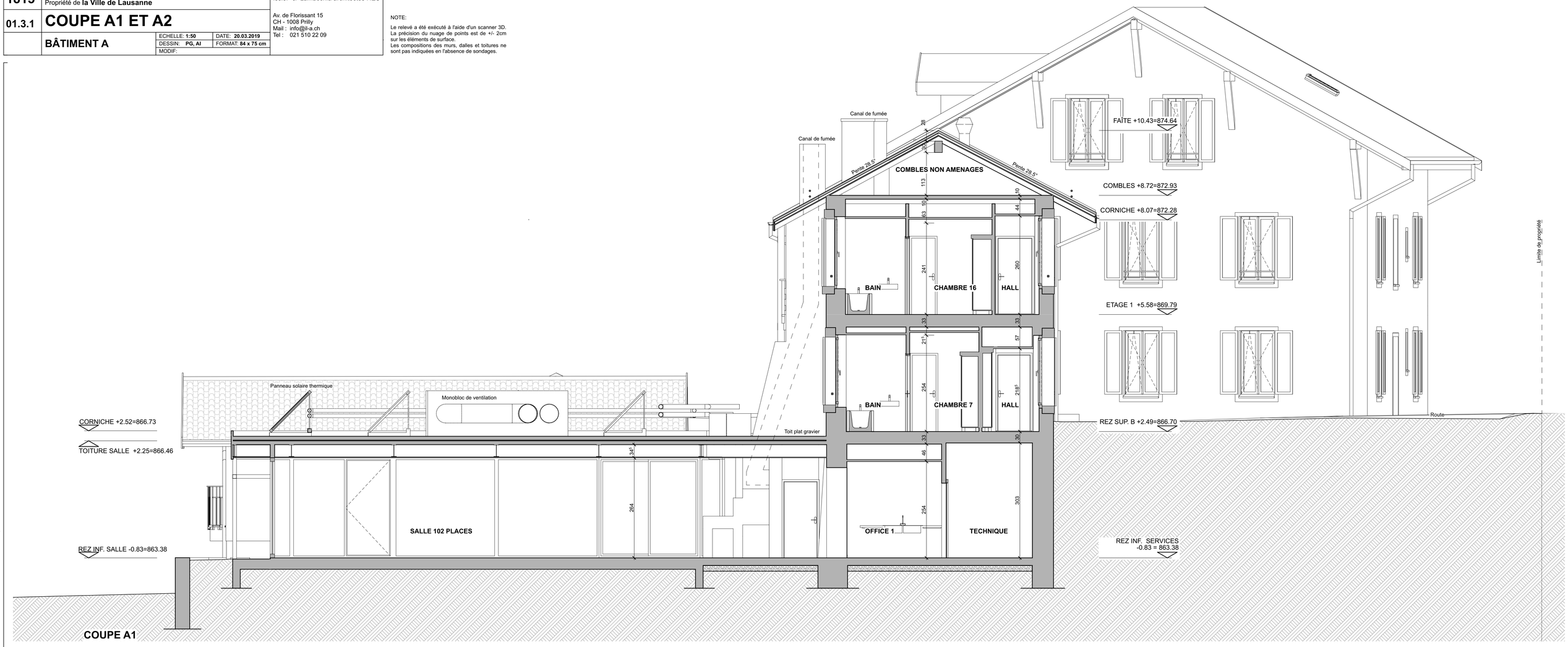




Affaire **1815**	**Relevé de l'état existant** **Route du Jorat 80, 1026 Lausanne (Vers-chez-les-Blanc)** Propriété de **la Ville de Lausanne**		**IL-A architectes sàrl** Issler & Lamacchia architectes HES
01.3.1	**COUPE A1 ET A2**		Av. de Florissant 15 CH - 1008 Prilly Mail : info@il-a.ch Tel : 021 510 22 09
	BÂTIMENT A	ECHELLE: **1:50** / DATE: **20.03.2019** DESSIN: **PG, AI** / FORMAT: **84 x 75 cm** MODIF:	

NOTE:

Le relevé a été exécuté à l'aide d'un scanner 3D.
La précision du nuage de points est de +/- 2cm sur les éléments de surface.
Les compositions des murs, dalles et toitures ne sont pas indiquées en l'absence de sondages.

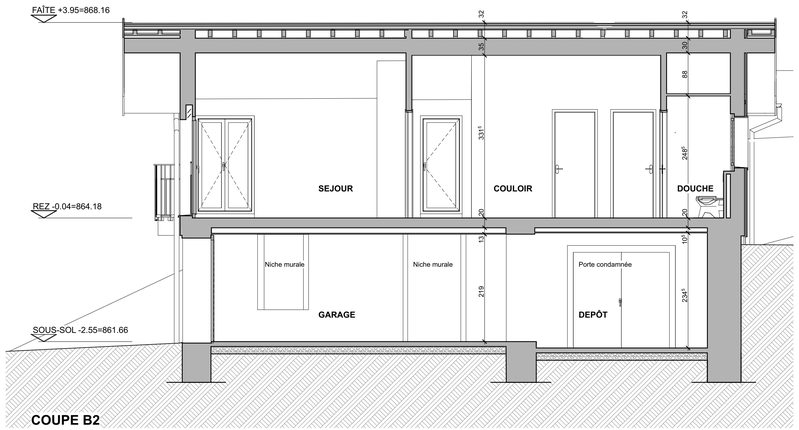




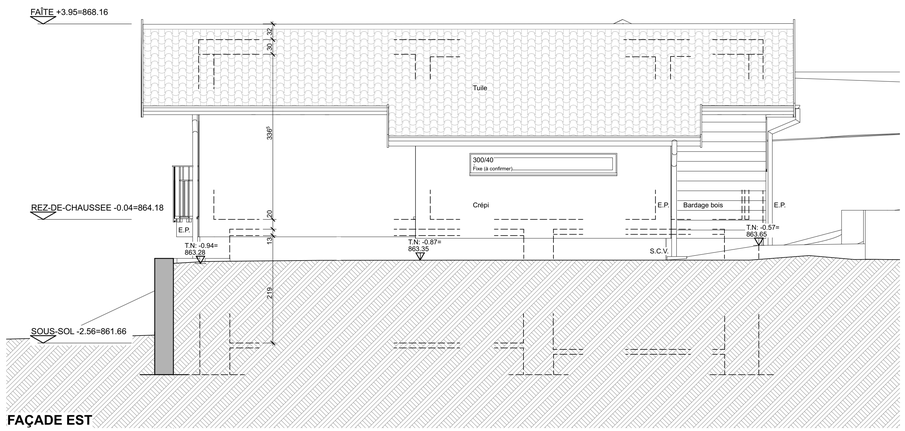
Affaire **1815**	**Relevé de l'état existant** **Route du Jorat 80, 1026 Lausanne (Vers-chez-les-Blanc)** Propriété de **la Ville de Lausanne**		**IL-A architectes sàrl** Issler & Lamacchia architectes HES
01.4.1	**COUPES ET FAÇADES**		Av. de Florissant 15 CH - 1008 Prilly Mail : info@il-a.ch Tel : 021 510 22 09
	BÂTIMENT B	ECHELLE: **1:50** DATE: **20.03.2019** DESSIN: **PG, AI** FORMAT: **105x59.4 cm** MODIF:	

NOTE:

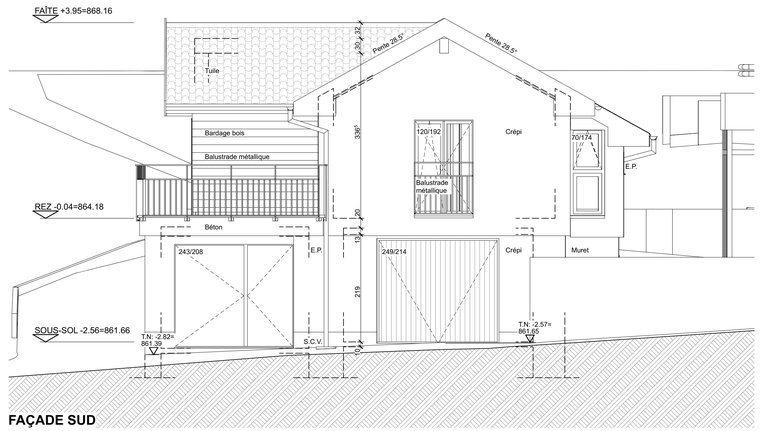
Le relevé a été exécuté à l'aide d'un scanner 3D.
La précision du nuage de points est de +/- 2cm sur les élements de surface.
Les compositions des murs, dalles et toitures ne sont pas indiquées en l'absence de sondages.



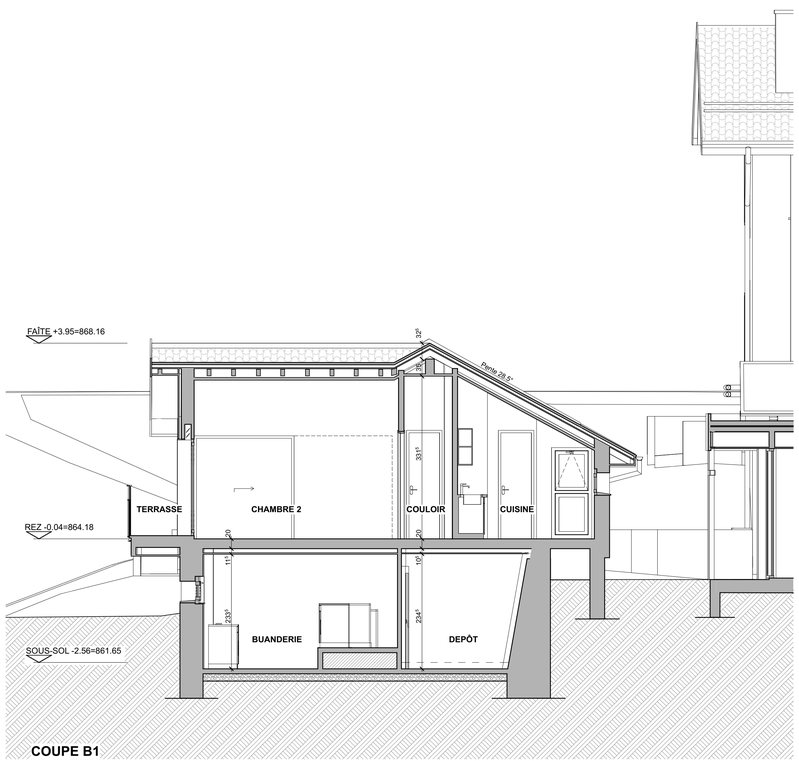
COUPE B2



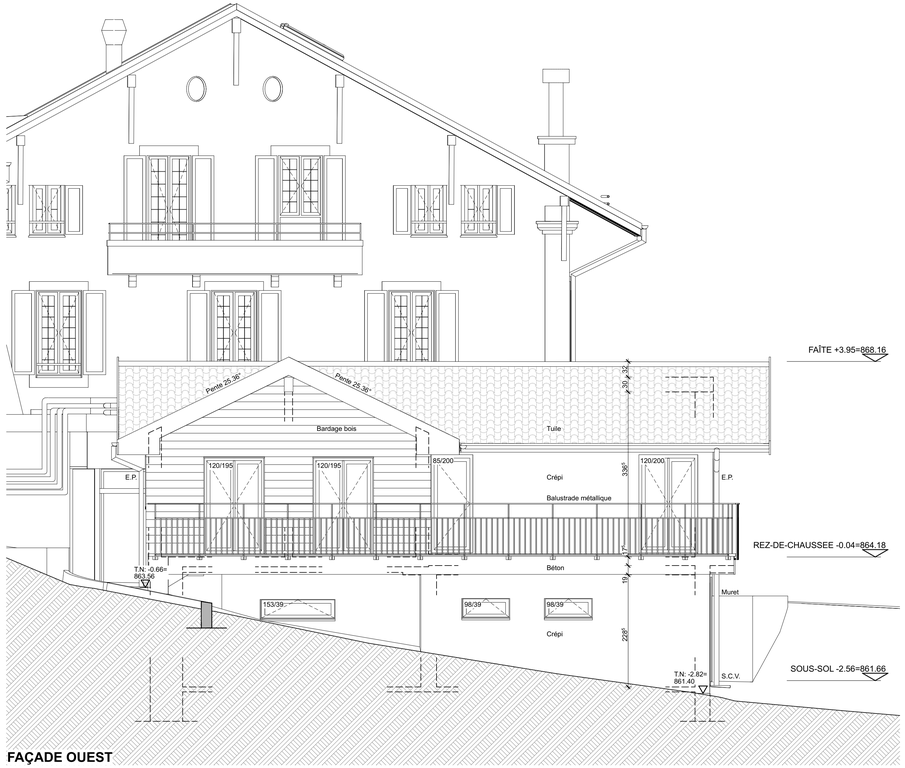
FAÇADE EST



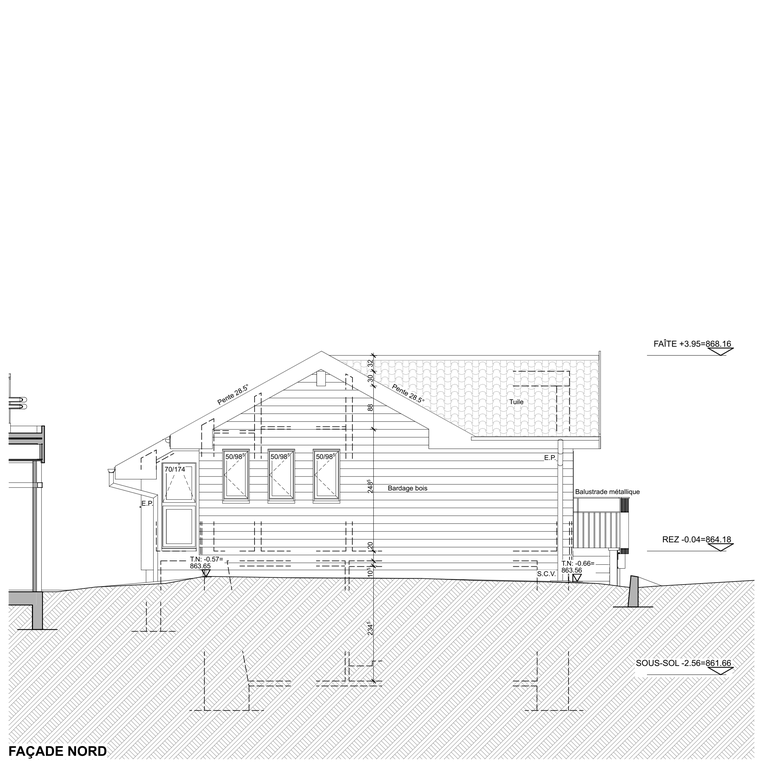
FAÇADE SUD



COUPE B1



FAÇADE OUEST

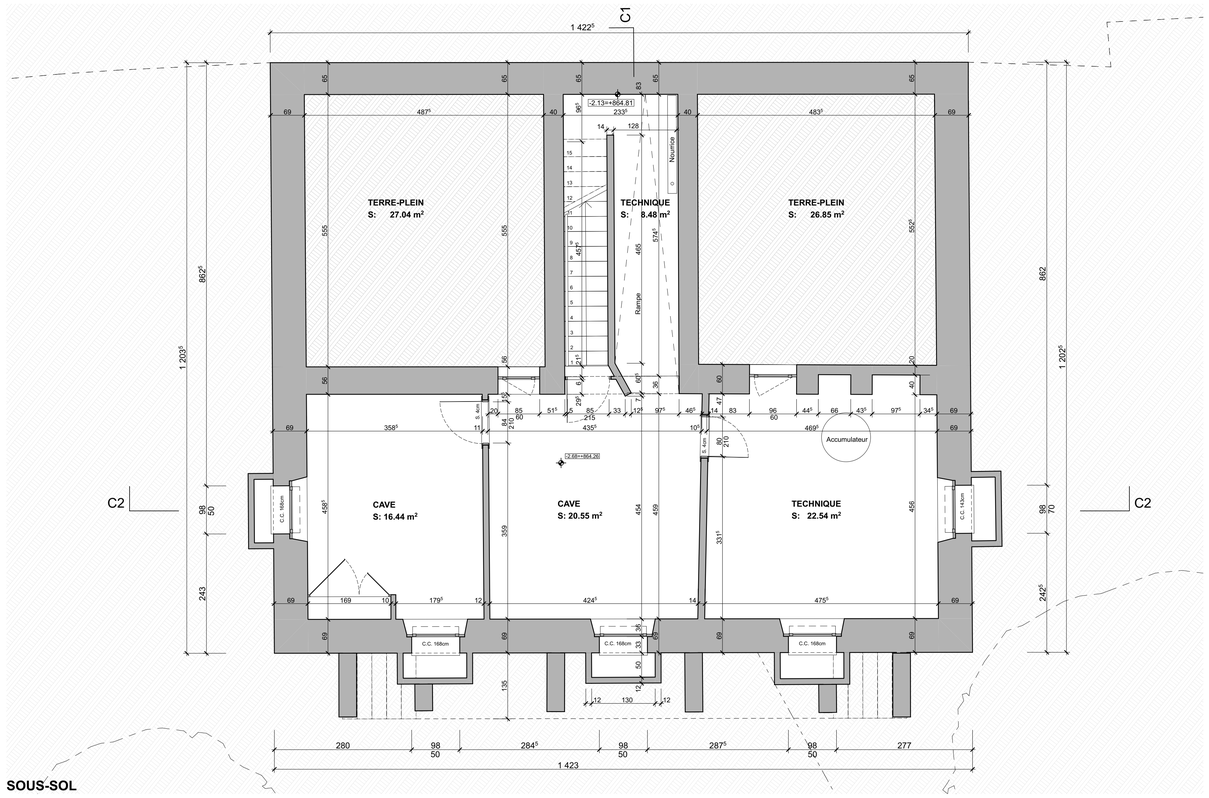


FAÇADE NORD

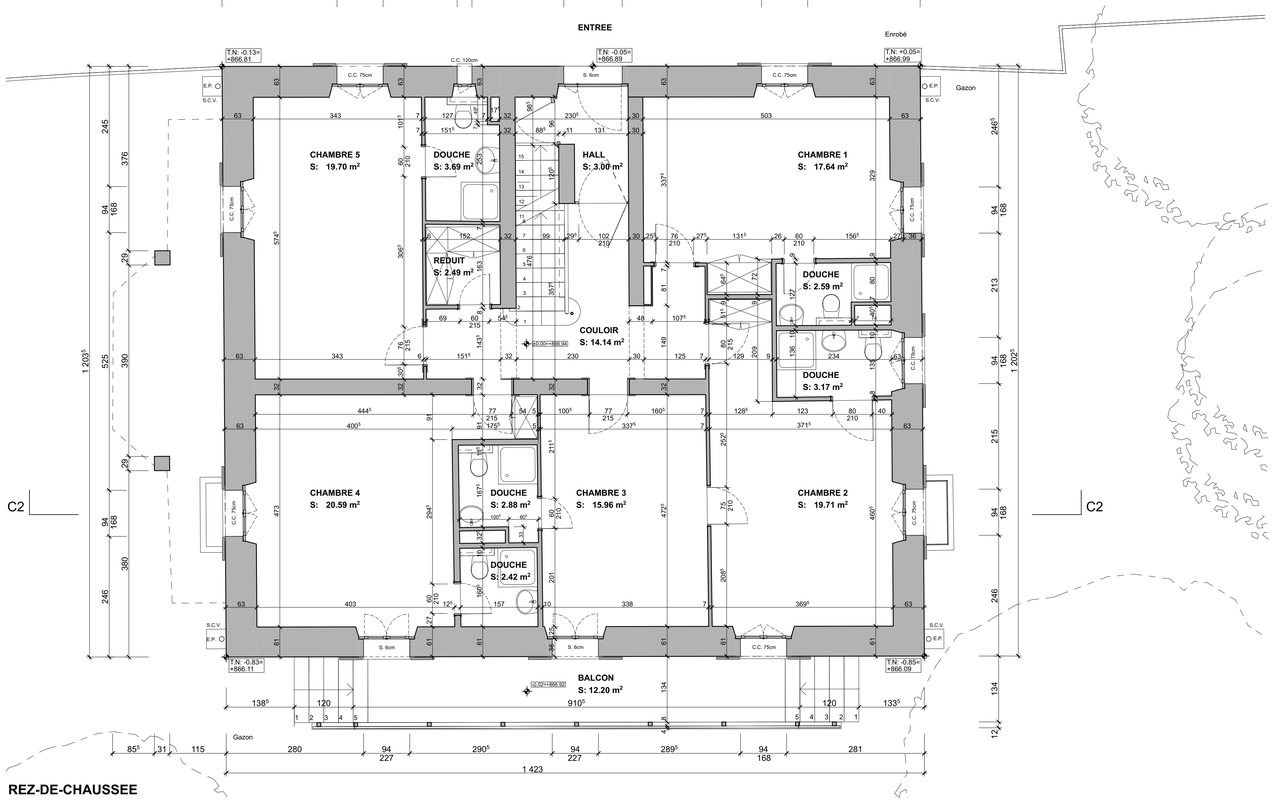
Affaire **1815**	**Relevé de l'état existant** **Route du Jorat 80, 1026 Lausanne (Vers-chez-les-Blanc)** Propriété de **la Ville de Lausanne**	**IL-A architectes sàrl** Issler & Lamacchia architectes HES
01.5.1	**PLAN ETAGES**	Av. de Florissant 15 CH - 1008 Prilly Mail : info@il-a.ch Tel : 021 510 22 09
	BÂTIMENT C	ECHELLE: **1:50** DATE: **20.03.2019** DESSIN: **PG, AI** FORMAT: **105 x 75 cm** MODIF:

NOTE:

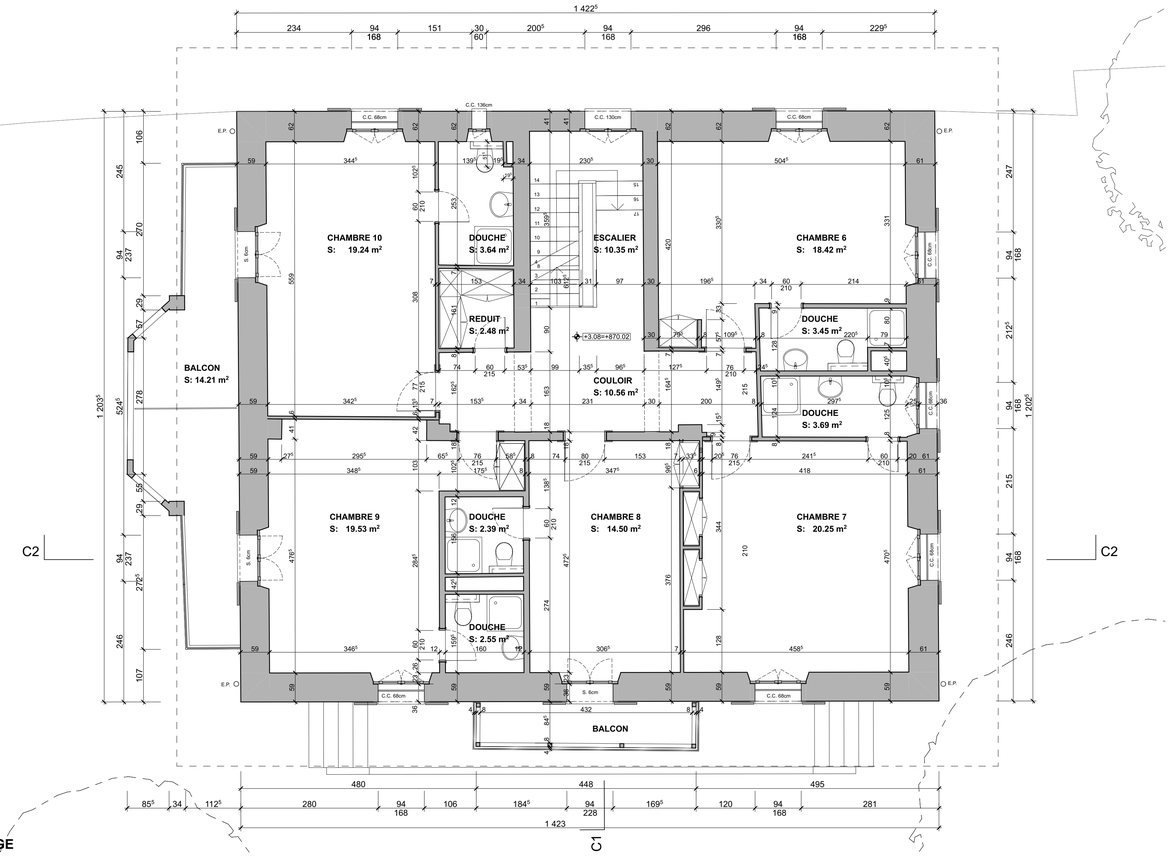
Le relevé a été exécuté à l'aide d'un scanner 3D. La précision du nuage de points est de +/- 2cm sur les éléments de surface.
Les compositions des murs, dalles et toitures ne sont pas indiquées en l'absence de sondages.



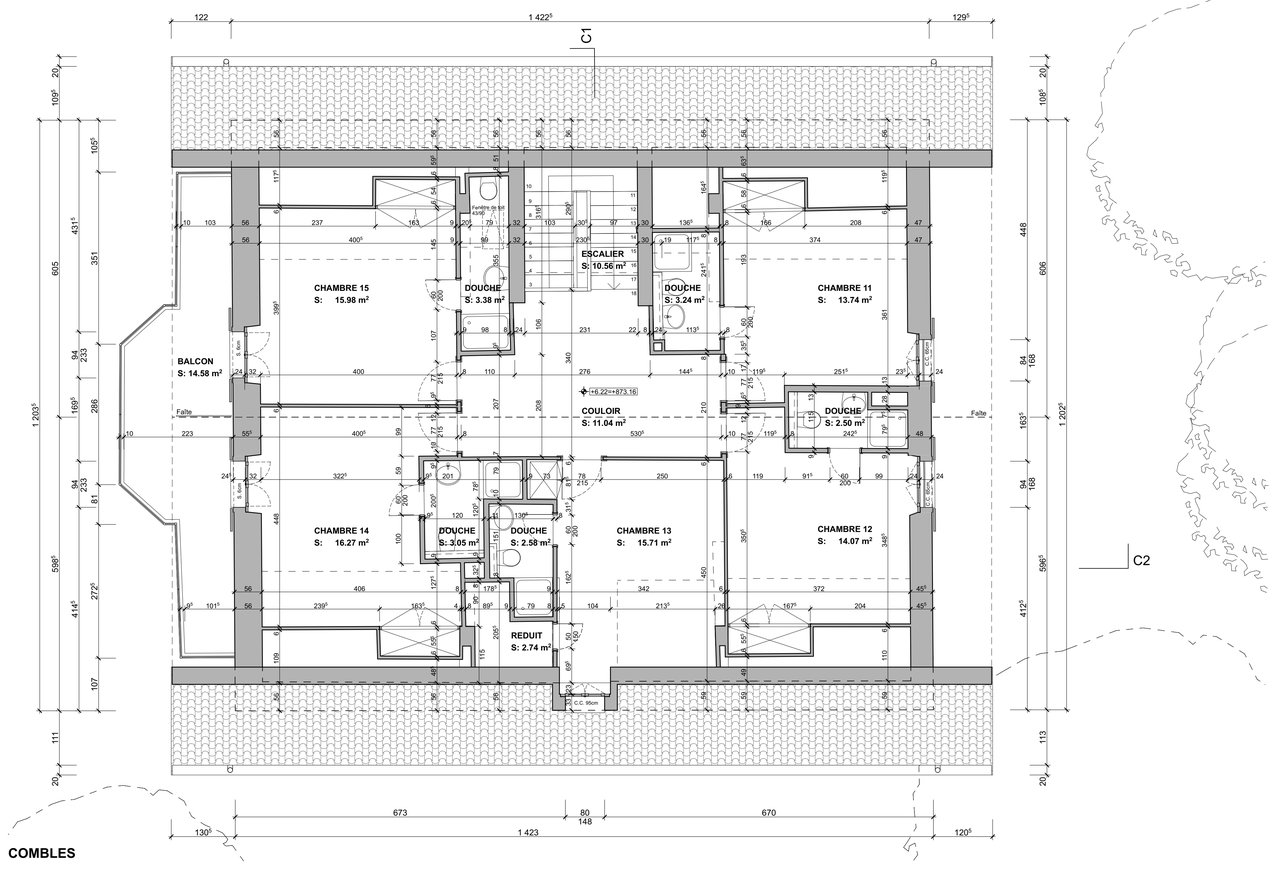
SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSEE



ETAGE

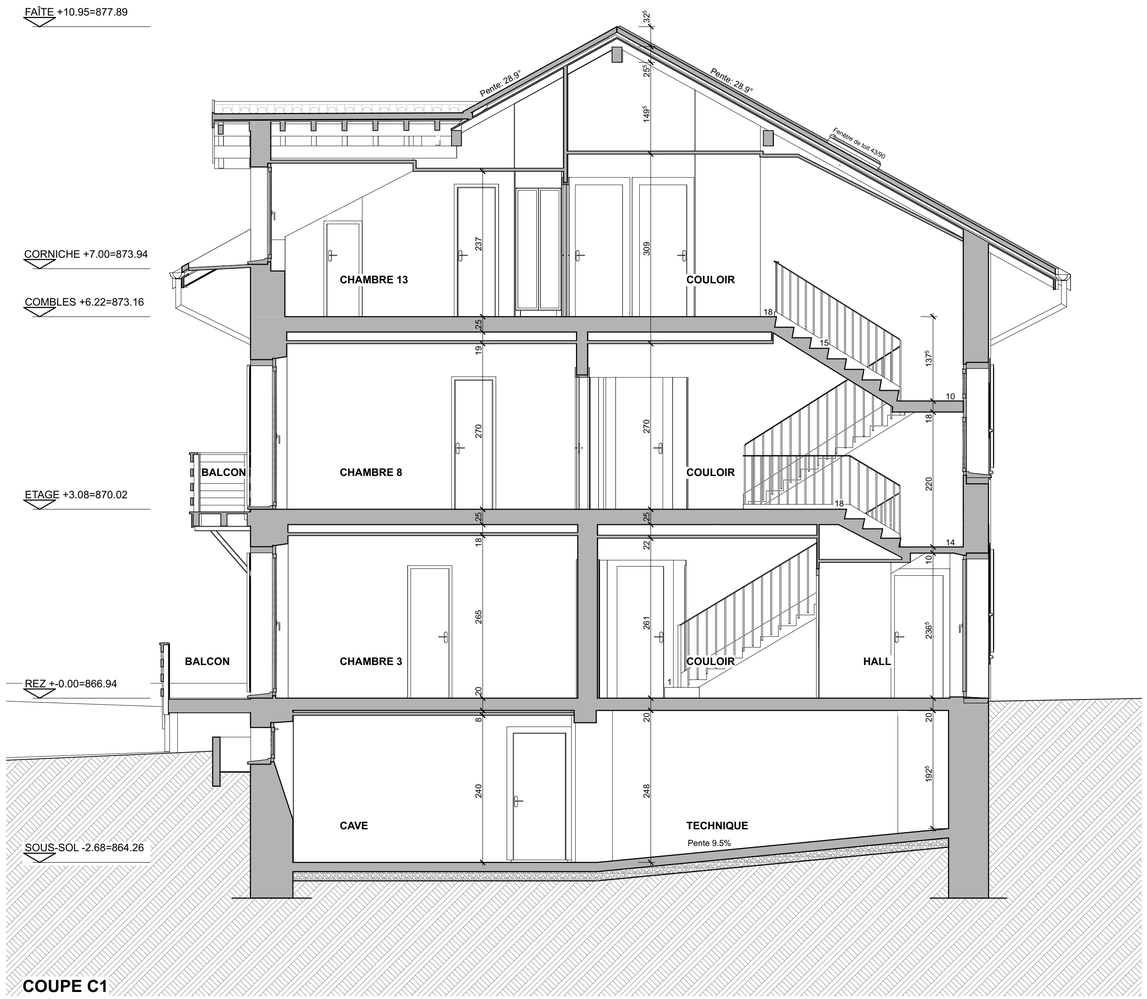


COMBLES

Affaire **1815**	**Relevé de l'état existant** **Route du Jorat 80, 1026 Lausanne (Vers-chez-les-Blanc)** Propriété de **la Ville de Lausanne**		**IL-A architectes sàrl** Issler & Lamacchia architectes HES
01.5.2	**COUPES C1 ET C2**		Av. de Florissant 15 CH - 1008 Prilly Mail : info@il-a.ch Tel : 021 510 22 09
	BÂTIMENT C	ECHELLE: **1:50** / DATE: **20.03.2019** / DESSIN: **PG, AI** / FORMAT: **84x45 cm** / MODIF:	

NOTE:

Le relevé a été exécuté à l'aide d'un scanner 3D.
La précision du nuage de points est de +/- 2cm sur les éléments de surface.
Les compositions des murs, dalles et toitures ne sont pas indiquées en l'absence de sondages.



COUPE C1

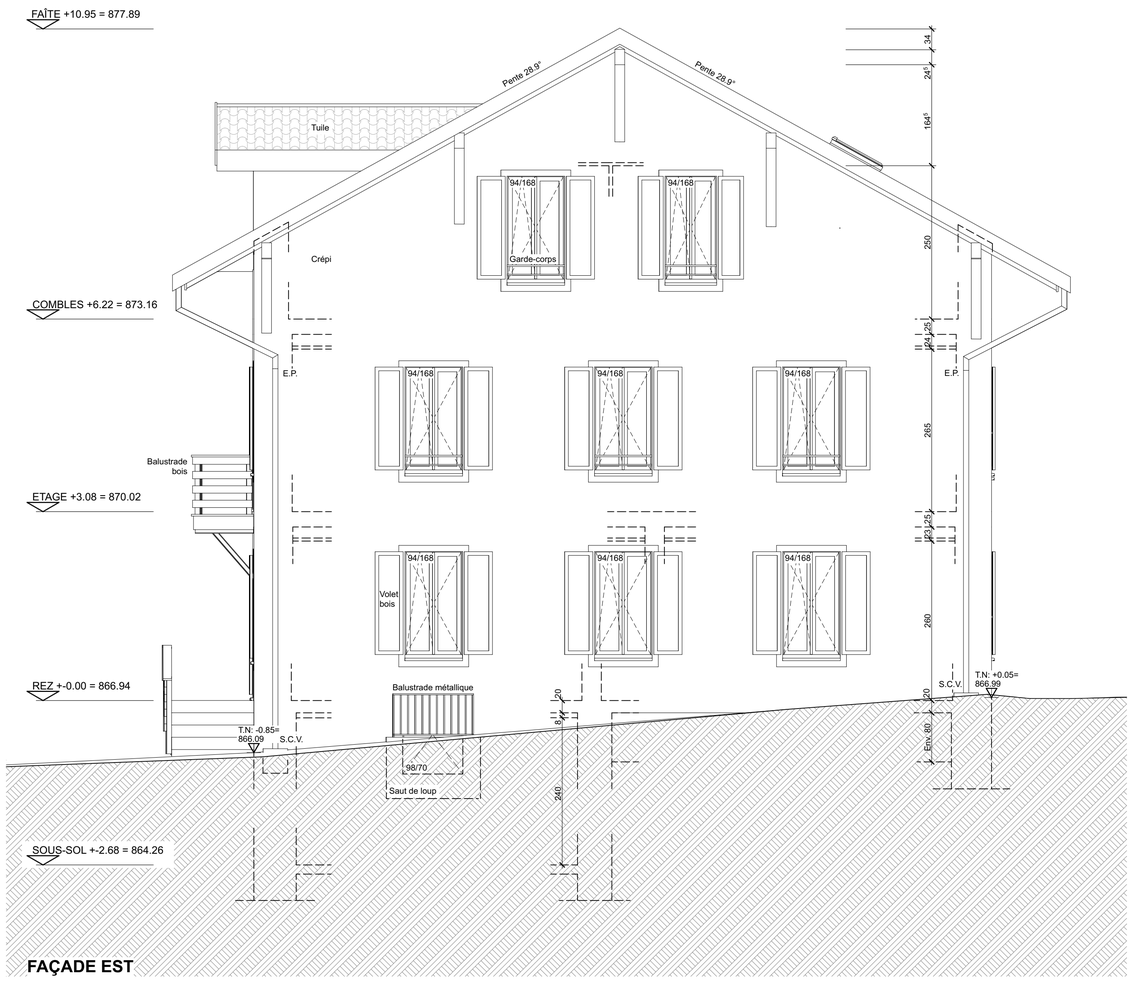


COUPE C2

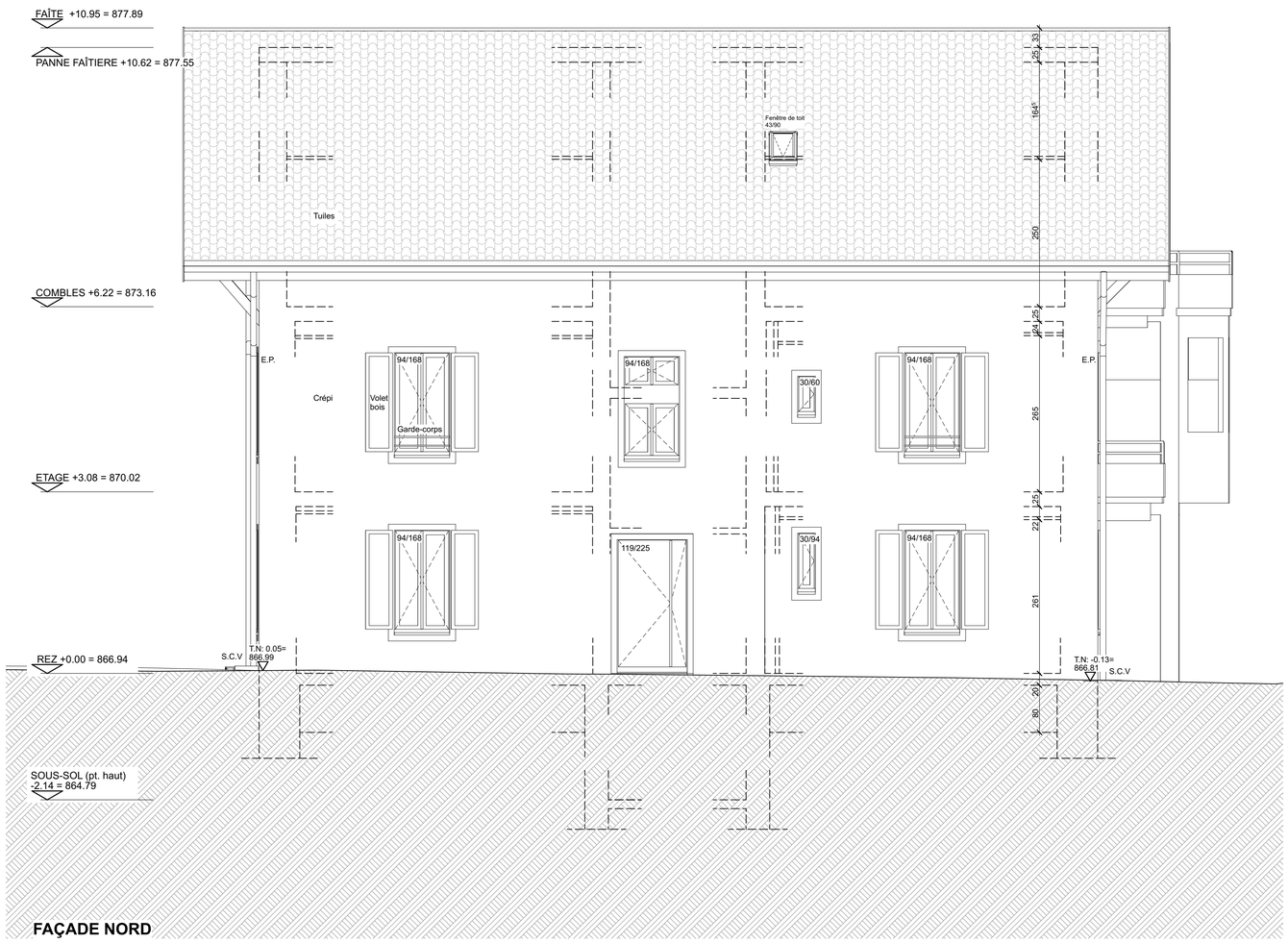
Affaire **1815**	**Relevé de l'état existant** **Route du Jorat 80, 1026 Lausanne (Vers-chez-les-Blanc)** Propriété de **la Ville de Lausanne**		**IL-A architectes sàrl** Issler & Lamacchia architectes HES
01.5.3	**FAÇADES**		Av. de Florissant 15 CH - 1008 Prilly Mail : info@il-a.ch Tel : 021 510 22 09
	BÂTIMENT C	ECHELLE: **1:50** / DATE: **20.03.2019** DESSIN: **PG, AI** / FORMAT: **84 x 75 cm** MODIF:	

NOTE:

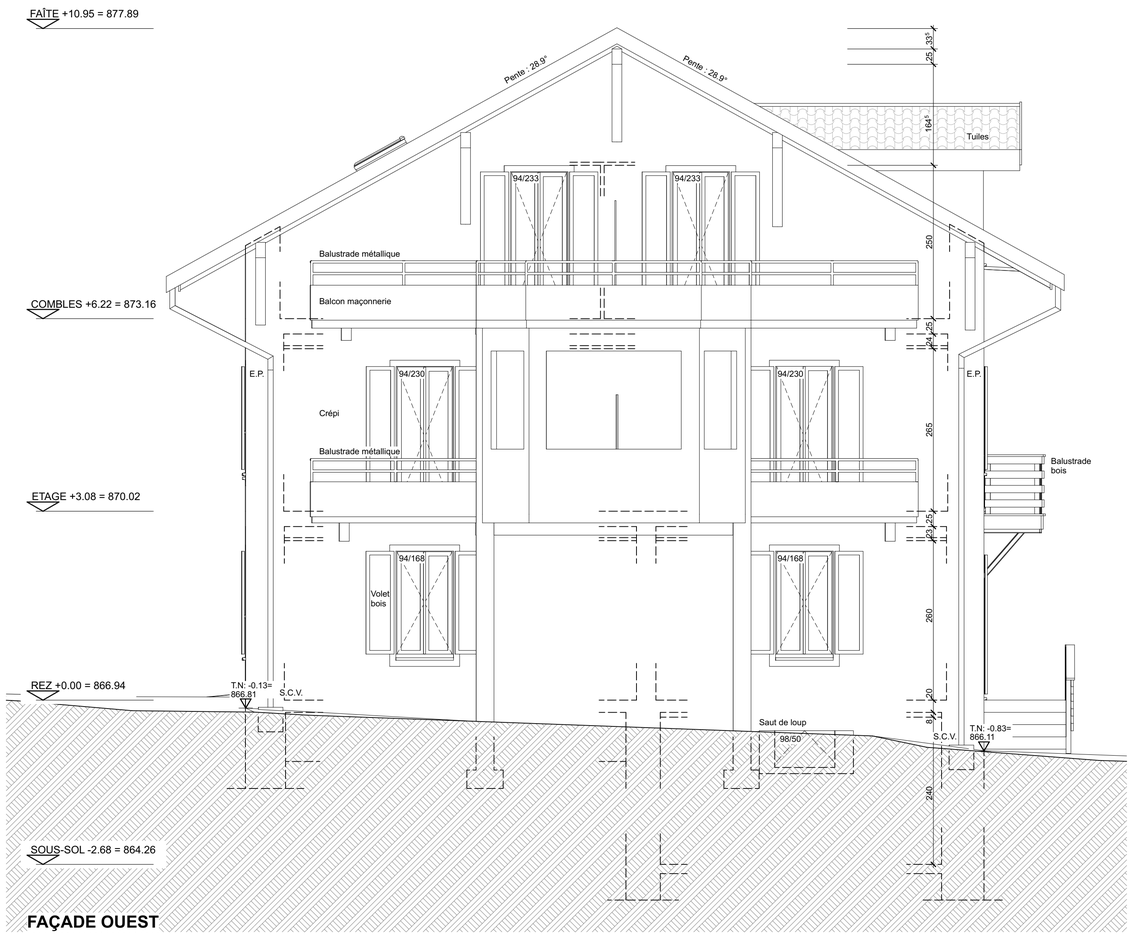
Le relevé a été exécuté à l'aide d'un scanner 3D.
La précision du nuage de points est de +/- 2cm sur les éléments de surface.
Les compositions des murs, dalles et toitures ne sont pas indiquées en l'absence de sondages.



FAÇADE EST



FAÇADE NORD



FAÇADE OUEST



FAÇADE SUD









Annexe 5



Les Chevreuils
Etudes de faisabilité, recherches d'investisseurs et consultations d'experts

Première étude de faisabilité en 2016

Avec le litige qui l'opposa à son locataire, M. Tannaz, la Ville prit conscience de l'ampleur des travaux à réaliser et mandata en 2016 le bureau d'architecte *Fragnière Partenaires*. Les résultats de cette étude font état de remises aux normes importantes autant qu'indispensables (sécurité incendie, isolation, assainissement des installations techniques, hygiène, accessibilité universelle, etc.). N'ayant pas été planifiés ni inscrits au plan des investissements, ces travaux estimés à minima à CHF 6'000'000.- HT n'ont pas été mis en œuvre. Cette étude a conduit toutefois dans le cadre de la politique de valorisation des établissements publics à chercher des affectations complémentaires moins gourmandes en travaux et/ou plus rémunératrices afin de trouver un modèle d'exploitation viable.

Etudes internes 2018-2019

A l'interne, deux études ont été menées en 2018-2019 afin de vérifier si une mixité des affectations pouvait permettre d'obtenir un rendement satisfaisant avec :

- une option logement, envisagée en particulier dans le Combin dont la structure s'y serait prêtée et qui aurait permis d'obtenir un rendement d'environ 3.2% avec un prix locatif de CHF 250.-/m^2/an ;
- une option artistique, envisagée par et avec le Service de la culture et qui consistait à proposer des ateliers avec lieu de résidence pour des artistes.

Ces deux options ont finalement été abandonnées : la première pour des questions d'incompatibilité avec la zone intermédiaire, la deuxième pour des questions financières car si le logement aurait pu compenser le business plan plus risqué d'un établissement public, il n'en était pas de même avec une affectation artistique qui n'aurait pas pu être proposée au-delà de CHF 150.-/m^2/an.

Recherches d'investisseurs et avis éclairés 2018-2019

En 2018, la **coopérative ZFV** active dans les domaines de l'hôtellerie, la restauration et la boulangerie a été contactée car pressentie comme un investisseur potentiel, intéressé par le fait d'établir à Lausanne le siège romand de ses activités tout en y ouvrant un nouvel établissement public. Après visite et réflexions, la coopérative renonça à ce projet car la capacité hôtelière du site était trop faible, l'identité architecturale trop peu cohérente et surtout l'investissement trop lourd.

Une expertise de **GastroLausanne** a ensuite été sollicitée et les retours après visite ont également été défavorables eu égard aux chiffres d'affaires permettant de faire face à un loyer de CHF 180'000.- à 200'000.-/an, nécessaire pour couvrir les investissements à consentir.

Deuxième étude de faisabilité en 2020

Le Service du travail, en partenariat avec la coopérative Démarche et l'Œuvre Suisse d'Entraide Ouvrière (OSEO), a répondu, en 2020, à un appel d'offres de la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) à la recherche de nouvelles mesures d'insertion intégrant des critères environnementaux. Sur la base de l'infrastructure des *Chevreuils* et de l'aval de la Direction LEA, le projet esquissé s'articulait en trois axes :

1. *La valorisation des espaces verts (*entretien du site, jardin potager bio, cultures maraîchères) ;
2. *L'exploitation d'un lieu d'hébergement et de restauration* avec des salles de séminaire[1] ;
3. *Des animations et des activités liées au site en collaboration avec le parc périurbain.*

[1] Sur le modèle de l'Hôtel de l'Union à Epalinges géré par la coopérative Démarche et propriété des Retraites Populaires

Comme la DGCS accepta de rentrer en matière pour le subventionnement de 45 places au bénéfice de mesures d'insertion sociale et professionnelle, d'intégration pour des bénéficiaires RI ainsi que pour des personnes handicapées[2], un mandat d'architecte fut attribué pour formaliser un projet qui permette d'intégrer les activités pressenties.

Mandat d'un bureau d'architecte 2020-2021

Le projet consistait à conserver et à rénover *le bâtiment principal* dans sa fonction de restaurant-hôtel en maintenant la grande véranda et en créant quelques salles de séminaire et de formation en déduction de quelques chambres d'hôtel. *Le Combin* était maintenu dans sa vocation d'hébergement social avec ses chambres existantes tout en aménageant complémentairement, au rez-de-chaussée, un local pour le personnel ainsi qu'au rez inférieur, des locaux appropriés pour les emplois verts. N'étant plus occupé par du personnel d'exploitation, le *Chalet* est alors pressenti démoli en raison de son absence de qualité architecturale et de son emplacement inapproprié (note 6). L'ensemble de ce projet a été estimé à CHF 5'600'000.- TTC.

Abandon du projet du Service du travail et de l'OSEO en 2021

Ce projet - dont les principes devaient encore être validés par la Municipalité - a été suspendu en décembre 2021, quand le Service du travail et l'OSEO renoncèrent à la collaboration avec la DGCS en retirant le projet déposé. Les raisons invoquées sont les conditions climatiques et les contraintes liées au plan de zone qui rendent difficiles la pratique d'une agriculture biologique rentable sur le plan économique ainsi que la forte diminution d'emplois verts lors de recrutement en réinsertion sociale.

La coopérative Démarche, privée des synergies que les autres partenaires et activités auraient dû lui apporter, a dès lors demandé au Service d'architecture et du logement de voir dans quelle mesure d'autres partenariats ou d'autres activités pourraient contribuer à faire vivre le site, complémentairement à un établissement public dont elle aurait pu assurer la gestion. C'est ainsi que de nouveaux avis ont été sollicités, d'une part, auprès d'un bureau de conseils en tourisme et hôtellerie et, d'autre part, à EJQ en ce qui concerne l'accessibilité du site par des enfants.

Expertise restauration-hôtellerie en 2021

Consulté, le bureau d'experts lausannois Horesman SA a relevé la localisation excentrée *des Chevreuils* qui a toujours handicapé cette exploitation, ce d'autant que le marché s'est encore davantage tendu ces dix dernières années avec l'arrivée de nouveaux établissements dans la région lausannoise comme par exemple l'Hôtel Aquatis ou l'hôtel-restaurant de l'Union à Epalinges.

L'expert en restauration et hôtellerie a confirmé que les *Chevreuils* avec sa trentaine de chambres est en-dessous du seuil critique minimal de rentabilité, 60 chambres étant généralement nécessaires à l'équilibre et à la pérennisation d'une exploitation. Les marges étant reconnues comme largement supérieures dans l'hôtellerie (65%) que dans la restauration (15-17%), cela incite aussi généralement les exploitants à augmenter le nombre de leurs chambres et non à les diminuer. La proposition de Démarche de réaliser des salles de séminaire en diminution de certaines chambres va donc à l'encontre de ce principe ce d'autant que cette offre additionnelle fait déjà l'objet, dans la région lausannoise, d'une grande concurrence en quantité mais aussi en qualité par des établissements 4 et 5 étoiles.

Dans le registre des établissements de charme, une comparaison a également été faite avec des établissements qui peuvent présenter, à première vue, des caractéristiques semblables : *L'Auberge aux 4 Vents* à Granges-Paccot, *la Grande Maison* à Chandolin*, l'Aubier* à Montezillon. Pour l'expert consulté, le placement des *Chevreuils* sur ce marché est délicat en raison de sa localisation (visibilité et accès) mais surtout de l'offre déjà diversifiée et pléthorique de la région lausannoise, ce qui n'affecte pas ou beaucoup moins les régions des établissements comparés. Selon l'expert, seul le projet d'un passionné - que les ajustements de concept, les concessions de rentabilité et de rémunération voire les risques financiers n'effraient pas - pourrait développer une telle exploitation, ce qui paraît, en l'état, aller à l'encontre d'un projet qui serait assumé par des deniers publics.

[2] Dans l'esprit du postulat de Fabrice Moscheni « Un restaurant de la Ville dédié à l'intégration des personnes handicapées »

Projet d'un centre aéré urbain et/ou un APEMS 2021-2022

Le secrétariat général de la direction EJQ a été approché à fin 2021 pour voir si les infrastructures des *Chevreuils* et un partenariat avec la coopérative Démarche les intéresseraient. Réflexion faite, les services SGEJQ et SEP y ont répondu favorablement début 2022 car l'idée d'un projet de centre aéré urbain (CAU) et/ou d'un APEMS sur le site des *Chevreuils* semblait pouvoir apporter une réponse intéressante à la pénurie de places et d'infrastructures dont souffre EJQ à Vers-chez-les-Blanc. Deux éléments ont particulièrement séduit : *la grande véranda* qui permettrait de déployer des activités avec les enfants et la présence d'*une cuisine professionnelle* qui permettrait non seulement de servir des repas aux enfants présents mais également d'en produire pour les livrer dans d'autres infrastructures.

Ce projet supposait que la Ville investisse massivement pour rendre compatible et aux normes ces trois bâtiments dont l'affectation et les équipements n'étaient alors pas en relation avec un projet d'accueil pour des enfants. Malgré le fait qu'un APEMS de 36 places ait pu être introduit en urgence et à titre provisoire en 2022 dans une surface libre des *Chevreuils*, le maintien et encore moins le déploiement à terme de cette affectation sur l'ensemble du site n'a pas pu être envisagée en raison de son incompatibilité avec les bases légales actuelles (zone intermédiaire hors zone à bâtir) et futures (zone agricole du PaCom). Les investigations n'ont donc pas été poursuivies avec la Direction EJQ qui s'est tournée vers la réalisation d'une nouvelle structure scolaire à Vers-chez-les Blanc.

Concept d’accompagnement et d’hébergement

Prise en charge selon le concept du Rétablissement

Le concept d’accompagnement est basé sur le concept du Rétablissement pratiqué à la Maison Béthel et dont la philosophie est exprimée ci-dessous.

Philosophie du Rétablissement

Le modèle du Rétablissement, ou "Recovery Model" en anglais, est une approche holistique centrée sur la personne pour le traitement des troubles mentaux et de la dépendance. Il met l'accent sur le potentiel de rétablissement de chaque individu, considérant ce processus comme un voyage personnel plutôt qu'un résultat prédéterminé.

La philosophie du modèle du rétablissement repose sur l'idée que le rétablissement est possible même en présence de symptômes persistants. Il s'agit d'un processus continu qui ne se limite pas à la disparition des symptômes mais vise à aider les individus à mener une vie satisfaisante et significative malgré leurs défis. Cette approche rejette la dichotomie sain-fou et considère que chaque personne a le potentiel de contribuer positivement à la société. Elle promeut également l'inclusion sociale, l'autonomisation personnelle et le respect des droits des consommateurs dans le cadre des soins de santé mentale.

Objectifs de séjour et contrat thérapeutique

L’objectif principal est la stabilisation de la santé mentale dans le but du maintien à domicile de personnes jeunes souffrant de maladies psychiques passagères ou chroniques.

Des objectifs thérapeutiques individualisés sont mis en place lors de la visite d’admission et mis à jour en cours de séjour. Ces objectifs sont spécifiés par un contrat thérapeutique. Celui-ci mentionne également le cadre et les limites spécifiques à la prise en charge. Ils sont le reflet de l’engagement mutuel entre le bénéficiaire de soins et l’équipe d’accompagnement (soignants et socio-éducative).

Profils

- Épuisement, décompensation légère d’une problématique psychiatrique chronique ;
- Troubles psychotiques ;
- Trouble de l’humeur : dépression, bipolarité ;
- Troubles de la personnalité ;
- Dépendances (alcool, drogues, addictions avec ou sans substances) ;
- Dysphorie de genre ;
- TSA ;
- Troubles alimentaires.

Indications

- Éloignement du quotidien ;
- Prise de distance familiale ;
- Pause thérapeutique ;
- Transition hôpital-domicile ;
- Mise en danger à domicile/mise à l’abri ;
- Alternative à l’hospitalisation ;
- Attente de placement.

Critères d’admission

- Âge :18 à 30 ans ;

- Domicile dans le Canton de Vaud ;
- Indication psychiatrique avec un traitement adéquat ;
- Stabilité psychique et somatique (pas de situation d'urgence) ;
- Engagement dans un processus visant l'abstinence (alcool, substances) ou son maintien, selon politique interne ;
- Personnes sevrées (alcool, substances) et/ou avec un traitement de substitution ;
- Orientation aux 3 sphères ;
- Durée de séjour minimale de 15 jours ;
- Durée de séjour maximale annuelle de 60 jours, sauf autorisation cantonale particulière.

Gestion des addictions et consommations

La gestion des consommations et des addictions sera traitée à l'identique de la politique de consommation de la Maison Béthel.

Critères d'exclusion

- Problèmes de comportement contraires au règlement interne tels que : introduction d'alcool, substances illicites au sein de l'institution, violences et mise en danger d'autrui ;
- Objectifs de séjour inadaptés à la mission ;
- Personnes désirant un lieu de résidence à long terme. Dans ce cas les demandeurs sont dirigés vers d'autres structures d'accueil (EPSM, foyers).

Plan de crise conjoint (PCC)

Le PCC est une forme récente de déclaration anticipée permettant de prévenir et de mieux gérer une éventuelle future crise en considérant les préférences des usagers en matière de soins et de traitements. Contrairement aux directives anticipées, le PCC résulte d'un processus de décision partagée entre l'usager et son réseau de soutien, professionnel et/ou personnel, le rôle de chacun ayant été défini en amont de la crise. En court séjour, le PPC est utilisé avant le séjour, si le bénéficiaire en a déjà élaboré. Pendant le séjour le bénéficiaire est encouragé et soutenu pour l'élaboration d'un PCC, ce qui lui permettra d'anticiper des crises et de soutenir son retour à domicile. Après le séjour, le bénéficiaire partage son PCC, s'il le souhaite, avec son réseau de soins.

Étapes d'accompagnement des bénéficiaires de soins

➔ *Avant le séjour, préadmission*

Objectif : aligner les besoins et attentes des bénéficiaires au regard des prestations d'accompagnement. Ceci se traduit par des objectifs thérapeutiques déterminés lors de cette visite de préadmission. Les visites pour les jeunes pourraient être adaptées pour être plus brèves.

- ⇨ Contact avec le/la demandeur/euse ;
- ⇨ Contact avec le/les médecin/s somatique et psychiatre ;
- ⇨ Contacts avec le réseau socio-médical ;
- ⇨ Visite de préadmission :
  - Présentation des lieux et des prestations : soins, socio-éducatives, socio-hôtelières ;
  - Clarification de la demande, des besoins et des objectifs de séjour ;
  - Clarification du traitement avec le réseau ;
  - Clarification de la situation sociale, familiale et financière ;
  - Signature d'un contrat de séjour et d'un contrat thérapeutique.
- ⇨ Fixation de la date d'entrée.

➔ *Pendant le séjour*

Phase 1 : ***S'arrêter***	Phase 2 : ***Choisir***	Phase 3 : ***Repartir***
• Retrouver un rythme : repas, sommeil, traitement, • Maintien de l'abstinence avec ou sans sevrage, • Identification du besoin de soins et d'accompagnement selon le stade du rétablissement, • Précision des objectifs thérapeutiques du séjour, • Retrouver du sens par des échanges sociaux.	Travail sur des objectifs particuliers : • Émotions, • Contacts sociaux, • Consommations, • Traitement, • Sommeil, • Alimentation, • Mobilité physique, • Choix de vie.	• Préparer le retour à domicile : PCC, rythme à domicile, activités socio-professionnelles, contacts réseau médico-social, relations socio-familiales, projet consommation vs. abstinence, • Transition à domicile ou vers un autre lieu de vie selon évolution des objectifs de séjour : Appartement supervisé, EPSM. • Mise en contact avec le réseau socio-médical pour le maintien à domicile.

➔ *Après le séjour*

L'EPSM ne suit pas le bénéficiaire du séjour dans son lieu de vie (domicile ou autre), mais transmet un bilan de séjour au réseau envoyeur (médecins, soins à domicile, autres).

Prestations

Soins infirmiers et socio-éducatifs

- Évaluations des besoins bio-psycho-sociaux ;
- Cadre de soins selon objectifs individualisés ;
- Entretiens thérapeutiques : les entretiens sous forme mobile, par exemple lors d'une balade en forêt seront à privilégier car plus porteurs que des entretiens formels ;
- Prise en charge des addictions : entretiens motivationnels, renforcement du processus d'abstinence ;
- Prise de traitement (régularité et évaluation) ;
- Repas réguliers visant l'équilibre alimentaire ;
- Accompagnement pour les AVQ (actes de la vie quotidienne) ;
- Plan de crise conjoint (PCC) : renforcement de l'autodétermination ;
- Supervision et consultations par les médecins responsables ;
- Intégration des proches ;

Préparation du retour à domicile ou au nouveau lieu de vie en collaboration avec le réseau médico-social.

Activités socio-éducatives en groupe

Groupes de parole, gestion des émotions et des limites, affirmation de soi, gestion du rétablissement, gestion des consommations ou de l'abstinence, art-thérapie, musicothérapie, expression créative, jeux de société, atelier cuisine/pâtisserie, sorties accompagnées, découvertes culturelles de la région, sorties récréatives, soins de son corps, relaxation, activités sportives diverses, auriculothérapie.

Les activités en groupe seront adaptées à une population jeune, par exemple :

- Renforcement des activités sportives et de mobilité physique : vélo, marche, activités en forêt, Piste Vita, Golf Pra Roman, hippothérapie ;
- Ateliers cuisine et pâtisserie entre bénéficiaires et avec le soutien socio-éducatif ;
- Motivation par le service d'accueil au travers de l'activité « tea-room » (voir ci-dessous).

Accompagnement social

Une assistante sociale est à disposition pour un soutien administratif, juridique, demande d'aide financière, démarches pour la recherche de lieu de vie ou la mise en place d'un projet socio-

professionnel. Des liens particuliers peuvent être noués avec RESSORT, l'Office AI, les services sociaux des lieux de résidence (CSR), le service des curatelles, et tous autres services administratifs en lien avec l'insertion socio-professionnelle.

Accompagnement spirituel

La Fondation Praz-Soleil emploie des aumôniers-ères formés aux soins de santé mentale, Ceux-ci offrent un accompagnement de proximité ainsi qu'un soutien spirituel non-prosélyte ouvert à chacun-e selon le même modèle que l'accompagnement pratiqué à la Maison Béthel.

L'aumônier en collaboration interdisciplinaire avec l'équipe médico-socio-éducative cherche à intégrer la dimension spirituelle au projet de soins entre autres à travers l'outil **STIV**. En résumé, celui-ci décrit la dimension spirituelle en termes de S-**Sens**, T-**Transcendance**, I-**Identité** et V-**Valeur**. L'aumônier propose un soutien pour permettre au bénéficiaire d'explorer et de nommer sa spiritualité et l'accompagne pour mieux cerner ce qui est aidant. Il offre une écoute active aux questions spirituelles ou existentielles et peut aussi répondre aux demandes religieuses.

Atelier socio-professionnel « Tea-Room »

Pour soutenir le principe d'inclusion et favoriser la mixité des populations, un espace sera consacré à l'exploitation d'un tea-room ouvert au public. La production de la marchandise vendue et la tenue du lieu seront assurées par les bénéficiaires et encadrées par l'équipe de la structure. L'objectif de cet atelier est de créer un pôle d'activités sociales orientées vers l'inclusion, le sens donné au partage. L'ouverture au public peut soutenir la déstigmatisation de la maladie psychique.

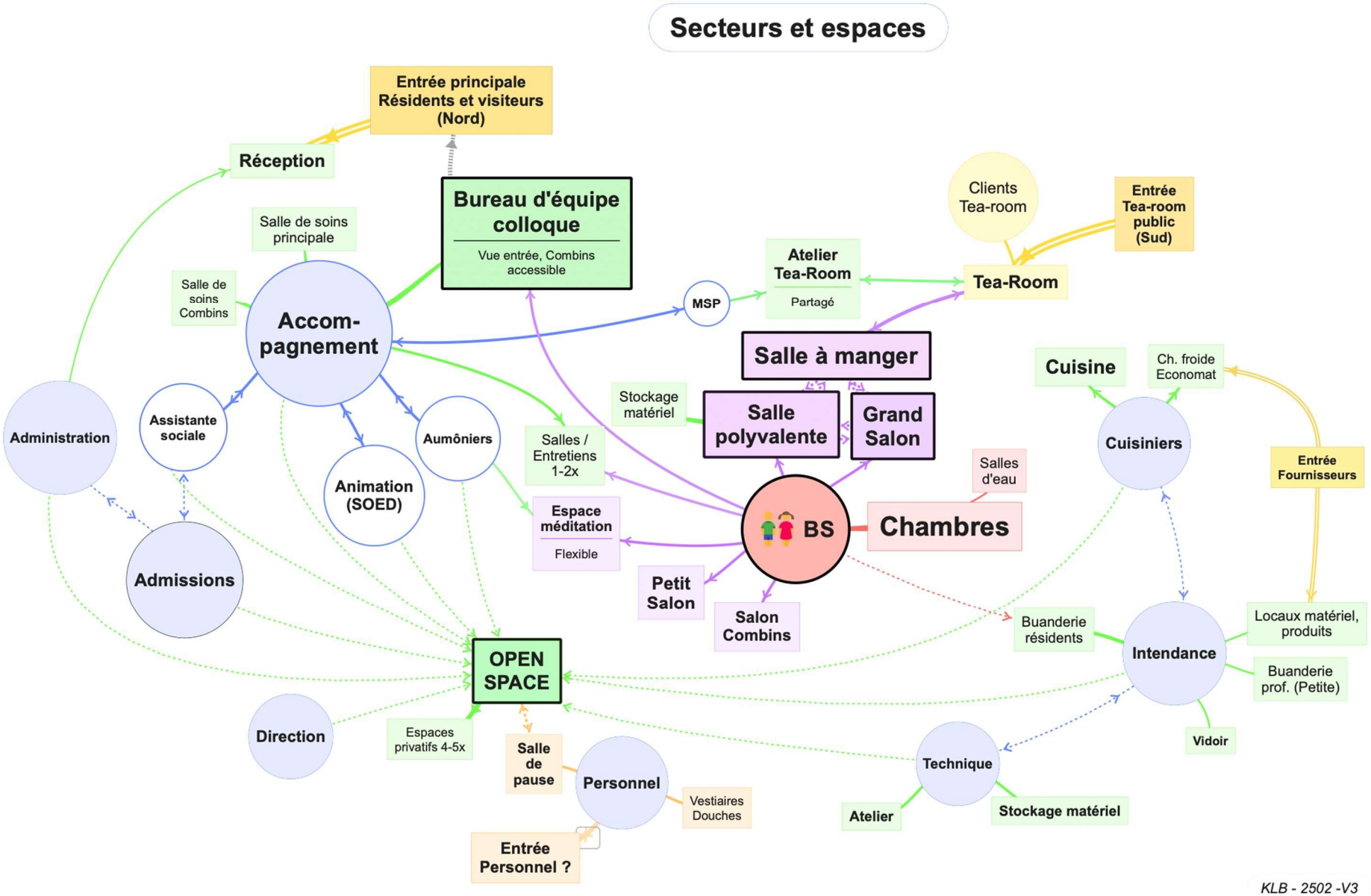
Il s'agit de la mise en place d'une activité par un-e maître-tresse socio-professionnel-le (MSP) visant la production de produits de bouche et le service de boissons à des clients externes. L'activité consiste à gérer la préparation de denrées et le service de boissons non alcoolisées au sein du « tea-room ». L'accueil au « tea-room » serait ouvert quelques heures par semaine avec un accès réservé aux clients par la véranda du bâtiment à côté de la terrasse (sud). L'activité serait réservée aux bénéficiaires de soins entamant la phase 2 ou 3 du séjour, selon évaluation clinique et objectifs de séjour.

Par la suite, il faudrait évaluer si cette activité pourrait être ouverte à d'autres bénéficiaires, non-résidents, dans le cadre d'un atelier de jour, aussi lors de mesures de réinsertion AI.

Lieu d'échange et de conférences, soirées thématiques

Les locaux (salon du rez inférieur ou salle à manger/tea-room) pourraient être mis à disposition d'associations ou de groupements de personnes intéressées par des thématiques variées pouvant intéresser un public jeune. Des moments d'échanges sous forme de conférences pourraient être envisagées en fin de journée ou soirée afin de contribuer à une déstigmatisation de la santé mentale, une meilleure connaissance de l'autre à travers des échanges sociaux-culturels. L'objectif est de créer un lieu d'échange sociaux, d'entraide à travers des conférences, des soirées en lien avec la problématique de la santé mentale ou d'addiction, ainsi que d'autres thématiques propres aux jeunes telles que présentation de métiers, de films, de jeunes artistes, de sujets IT et lien avec les réseaux sociaux. Des thématiques variées culturelles ou sociales sans relation avec la santé mentale peuvent être choisies dans ce cadre.

Parmi les intervenants, il peut s'agir par exemple des pairs praticiens en santé mentale (Association Repair), des « Amis de Béthel » (association des anciens et proches de Béthel), de groupes de proches aidants, des Alcooliques anonymes (AA), ou Narcotiques anonymes (NA), d'artistes divers et variés ou tout autre groupement promouvant le rétablissement et l'inclusion en santé mentale. Les réunions, que ce soient des groupes de partage ou des conférences, seraient soit réservées aux résidents, soit ouvertes au public. Elles auraient également pour but de développer les ressources des bénéficiaires en séjour, des proches ou des anciens bénéficiaires.



Les LOCAUX sont modélisés sous forme de rectangle

Les SECTEURS (équipes) et PERSONNES sont modélisés sous forme de cercle

Secteurs	Espaces et locaux (professionnels, communautaires, résidents, personnel, public)	Liens inter-secteurs	Besoins particuliers	Financement étatique	Postes
Admissions : Équipe de 3 personnes gérant les demandes de séjour, visites de préparation au séjour et entrées en séjour.					
	Espaces privatifs pour entretien et visites de pré-admissions (2-3 personnes par visite).	⇨ **Administration** : Gestion dossiers ⇨ **Assistante sociale :** Préparation séjour ⇨ **Accompagnement** : Préparation séjour ⇨ **Cuisine** : Gestion repas ⇨ **Intendance** : Gestion entrées chambres	Possibilité de partage open-space hors visites et hors entretiens téléphoniques Besoin de sécurité avec appel à l'aide si besoin. WC à proximité. Si possible un bureau accessible en mobilité réduite	Oui	3 postes dans l'OPEN SPACE (avec une occupation à 80-90% des espaces privatifs, mentionnées dans la rubrique Open-Space)
Accompagnement : Équipe composée des référents des bénéficiaires en séjour (infirmiers, éducateurs-trices) + assistante sociale, pairs-praticiens, coach sport, aumôniers, maître socio-professionnel (Atelier Tea-room)					
	Bureau d'équipe : espace principal dans le bâtiment principal où ont lieu les colloques d'équipe et où sont stockés les dossiers papiers.	⇨ **Admissions** : Organisation séjour et prolongations de séjours. ⇨ **Cuisine** : Gestion repas et spécificités alimentaires. ⇨ **Intendance** : gestion chambres et départs ⇨ **Administration** : Gestion dossiers administratifs	Le bureau d'équipe est utilisé pour l'équipe d'accompagnement soins et socio-éducative. Si besoin l'espace partagé OPEN SPACE peut être utilisé. Le bureau d'équipe doit être suffisamment grand pour accueillir les réunions d'équipe et colloques quotidiens. Les réunions d'équipe peuvent comporter jusqu'à 15 personnes, pas forcément avec une place assise à une table de réunion. Un espace supplémentaire (avec poste de travail) dans le bâtiment des **Combins**	Oui	2 principal + 1 Combins +1 poste dans l'OPEN SPACE

			pour présence. Cela peut être dans une salle de soins		
	Salle de soins pour traitements, consultations médicales	⇨ **Porte communicante entre le bureau d'équipe et la salle de soins** du bâtiment principal afin de pouvoir gérer les urgences.	Accès facilité pour les bénéficiaires. Une petite salle d'entretien avec une petite pharmacie doit se situer dans le bâtiment des Combins.	Oui	1 principal + 1 Combins
	Animation (SOED) lors d'activités socio-éducatives avec stockage (matériel sportif, créativité, musique)	➔ Les professionnels sont à proximité de la salle polyvalente, des activités socio-éducatives et des espaces communautaires ➔ Salle de stockage de matériel	1 poste de travail doit pouvoir être accessible à proximité des activités pour accès dossiers. Les autres postes peuvent être dans l'OPEN SPACE	Oui	1 + 1 poste dans l'OPEN SPACE
	Salons d'entretien / Petits salons/ consultation psychiatre / Salon d'accueil	➔ **Accompagnement**	2 Salles d'entretiens « mixtes » (petits salons) qui peuvent servir de salle d'accueil pour les entrées en séjour, de salle de consultation pour le psychiatre ou comme salon en soirée et week-end.	Oui	1 poste dans une salle pour les consultations
	Assistante sociale	➔ **Accompagnement** ➔ **Admissions**	Un espace privatif pour un-e assistant-e social-e serait idéal pour les entretiens ; il-elle peut utiliser l'OPEN SPACE. Idéalement l'assistant-e social-e est à proximité des admissions	Oui	1 poste dans l'OPEN SPACE
	Aumônerie avec espace méditation		Il/elle peut utiliser l'OPEN SPACE ainsi que les salons d'entretien pour les rencontres individuelles. <u>Un espace de recueillement, méditation serait souhaité</u>. Ce pourrait être un Salon d'entretien « transformable » Ce poste peut être partagé entre plusieurs aumôniers. Une partie entre dans la dotation socio-éducative, l'autre est financée par la FPS.	**Non**	1 poste vacant dans l'OPEN SPACE

	Atelier Tea-room Petite cuisine semi professionnelle de fabrication de repas avec les bénéficiaires. Il faut la possibilité de préparer les boissons et pâtisserie pour le service au Tea-Room.	➔ **Cuisine**	Cet atelier est géré par un-e Maître-tresse socio-professionnel-le faisant partie de l'équipe d'accompagnement. L'objectif est la fabrication de pâtisseries et la distribution de boissons pour le public. L'atelier doit être à proximité de la cuisine pour faciliter la circulation des denrées. Cet atelier peut aussi être utilisé par les résidents accompagnés pour la confection de repas	**Oui-Non**	1
Espaces communautaires : Ces espaces sont accessibles par tous les bénéficiaires, 24h/24 ou à des heures spécifiques selon règlement interne. Ces espaces sont gérés entre l'équipe d'accompagnement, les équipes de cuisine et d'intendance					
	Petit salon TV Ces espaces peuvent être utilisés à titre individuel pour des entretiens ou des réunions ponctuelles avec les professionnels de l'accompagnement.		1 salon TV (dans le bât. principal) à proximité des chambres de taille réduite	Oui	
	Grand Salon, bibliothèque		Situé à proximité de la salle à manger dans le bât. principal		
	Petit salon aux Combins	➔ A proximité de la salle de soins des Combins	Plus petit que le Grand salon, peut servir de salle à manger pour le petit déjeuner des résidents des Combins. Peut aussi servir de salon TV pour les résidents des Combins.		
	Salle polyvalente (véranda verte ?) Cet espace serait utilisé pour des activités socio-éducatives : créatrices, sportives (à l'intérieur), relaxation, groupes de parole. Il pourrait aussi être utilisé comme salon de repos, d'échanges à disposition des résidents	➔ Gérée par l'équipe socio-éducative (animation) ➔ Un espace de stockage de matériel se trouve à proximité	Cet espace doit pouvoir être polyvalent, avec des possibilités de compartimentage. Cet espace serait partiellement prévu dans le financement étatique.	Oui - non	

	ou alors ponctuellement pour des réunions en grand groupe pour les professionnels, ou même pour les soirées thématiques ouvertes au public.		**La FPS peut financer le solde non financé.**		
	Stockage de matériel	➔ Géré par l'équipe socio-éducative (animation)	Espace dédié au matériel de sport, créativité, musique **Non accessible aux bénéficiaires**		
	Salle à manger	Voir secteur cuisine	Le Tea-Room est attenant à la salle à manger et doit pouvoir être réservé aux résident-tes pendant les horaires d'ouverture du tea-room.		
Espaces résidents : Réservés aux bénéficiaires					
	Chambres avec salle d'eau privée ou partagée		Un maximum de 4 à 6 chambres pourrait avoir une salle d'eau partagée entre deux chambres. L'accès doit être par l'extérieur de la chambre via un dégagement. Prévoir pour les résidents un accès facilité au bureau d'équipe, surtout pour les personnes à mobilité réduite ; y compris une possibilité de téléphone interne (voir « Sécurité »)	Oui	25-27
Cuisines Espaces gérés par l'équipe de cuisine et d'intendance					
	Cuisine Gérée par l'équipe de cuisine pour la production des repas. Besoin de chambres froides et d'un économat		Prévoir accès extérieur pour les livraisons de marchandises	Oui	1 poste pour accès facilité en cuisine
	Salle à manger		Gérée par l'équipe de cuisine et d'intendance		
	Tea-room		Prévoir un espace pour le MSP pour la gestion du Tea-Room et les prestations du	Non (financement séparé)	1 poste MSP

	Il s'agit d'un espace accessible au public et attenant à la salle à manger ouvert quelques heures par jour		Tea-Room. A voir si poste travail MSP peut être dans un espace partagé. MSP peut être polyvalent pour ateliers cuisine et pâtisserie pour les bénéficiaires en séjour.		
	WC visiteurs Pour le public du Tea-Room				
Intendance					
	Locaux rangements matériel nettoyage et linge		Différents lieux doivent être prévus pour les chariots de nettoyage, avec au moins un vidoir dans chaque bâtiment.	Oui	1 poste dans l'OPEN SPACE (30%)
	Petite buanderie professionnelle		Le linge plat sera sous-traité. Il s'agit du nettoyage des duvets et petit matériel (duvets, couvertures)	Oui	
	Petite buanderie pour les bénéficiaires		Cette buanderie peut être attenante à l'autre buanderie, réservée aux résidents.	Oui	
Technique					
	Atelier		Le poste de travail peut être dans un espace partagé	Oui	1 poste dans l'OPEN SPACE (30%)
	Stockage matériel pour entretien extérieur		Possibilité dans les soubassements du chalet	Oui	
Administration et direction					
	Réception - secrétariat	⇨ **Admissions** : pour préparation dossiers administratifs ⇨ **Tous les secteurs :** pour courrier et communication	Ce poste de travail se situe idéalement à l'entrée du bâtiment principal pour l'accueil et l'orientation des visiteurs.	Oui	1 poste (100%)
	Direction	⇨ **Tous les secteurs**	Le/la directeur-trice ainsi que les membres de direction ne sont pas présents en permanence ; donc n'ont pas besoin d'un bureau individuel.		

	Open Space **Espace partagé pour coworking**	⇨ **Tous les secteurs**	Les postes de travail sont accessibles par tous les collaborateurs-trices ayant un besoin de travail administratif tel que chef de cuisine, infirmières, éducateurs. Il faudrait prévoir 4-5 espaces privatifs pour de petites réunions (3-5 personnes).	Oui	4 postes + 3-5 postes privatifs (y compris admissions)
	Espace réunion		Dans l'ensemble du bâtiment il faut un lieu de réunion pour 10-15 personnes. Ce serait un lieu mutualisé comme la salle polyvalente ou le bureau d'équipe.		
Personnel					
	Salle de pause		Prévoir un coin cuisine, des WC à proximité et idéalement un accès extérieur réservé au personnel.		
	Vestiaires				
	WC-douches				
Extérieurs					
	Terrasse		La terrasse peut être utilisée par les bénéficiaires et également par le public du Tea-room		
	Jardin		Dans le jardin on peut prévoir un espace pour des jeux extérieurs.		
	Coins fumeurs		Ces espaces doivent être délimités par un règlement interne ; coin fumeurs au minimum : - Devant le bâtiment principal - Devant les Combins - Sur la Terrasse (espace délimité)		
	Parkings		Les parkings sont accessibles pour les visiteurs essentiellement. Pour le personnel c'est selon le plan mobilité (voir ci-dessous).		
Communications inter-espaces					

Ascenseur			Obligatoire pour le bâtiment principal		
Escalier unique			Obligatoire pour le bâtiment principal		
Communications/accès avec extérieur					
	Entrée principale		Entrée pour les bénéficiaires et visiteurs, à priori au nord du bâtiment.		
	Accès public tea-room		A prévoir au sud par la route du dessous. Prévoir un cheminement depuis l'entrée principale (intérieur et/ou extérieur). A voir si l'accès au tea-room est le même que l'accès à la terrasse.		
	Accès fournisseurs		Accès pour livraisons cuisine et livraisons linge et matériel d'intendance. Pour les livraisons de matériel technique, ce pourrait se faire par la route du dessous pour accéder au soubassement du chalet.		
	Accès personnel		A voir si cette entrée peut être séparée ou la même que pour les fournisseurs, sinon utilisation de l'entrée principale.		
	Circulation inter-bâtiments		Prévoir la possibilité de passer des chariots entre le bâtiment principal et les Combins pour petits déjeuners, intendance, matériel technique éventuellement matériel de soins.		
	Accès terrasse		Depuis la salle à manger, il doit exister un accès vers la terrasse		
	Accès salle polyvalente (véranda ?)		Idéalement il existe un accès extérieur vers le jardin pour faciliter les activités socio-éducatives et sportives.		

Développement durable

Les ***Engagements de la direction***[i] de la Fondation Praz-Soleil actuellement en vigueur pour son EPSM Maison Béthel mentionnent des engagements durabilité selon les trois pôles (social, économique, environnemental). Ses engagements seront étendus à tout nouvel établissement, tel que l'EPSM des Chevreuils.

Social

La Fondation Praz-Soleil s'engage pour une politique des ressources humaines respectueuses et durables. Selon sa Charte, « *la Fondation Praz-Soleil favorise un climat de confiance au sein du personnel et encourage la participation de chacun·e à la vie de l'institution afin de mettre en valeur ses ressources et compétences*. »
En outre dans les Engagements de la direction, il est mentionné des engagements spécifiques par rapport aux ressources humaines.
On peut ainsi mentionner :

- **La CCT-SAN**: Les établissements médico-sociaux de la Fondation Praz-Soleil sont soumis à la convention collective de travail du secteur sanitaire parapublic vaudois (CCT-SAN)[1]
- **La Médecine santé et sécurité au travail** (MSST) : La Fondation Praz-Soleil adhère pour l'EPSM Béthel à la solution de branche la SOLBRA[2] ; elle pourra étendre son périmètre à un nouvel EPSM.
- **Une gestion des risques psycho-sociaux** par la mise en place d'une personne ressource externe (TOM)[ii]
- Une politique salariale : celle-ci[iii] doit être ciblée et motivante. Divers incitatifs sont mis en place régulièrement à l'identique de la politique salariale de la Maison Béthel.
- **Une politique de formation continue[iv].**

Économique

Dans une vision économique durable, la Fondation Praz-Soleil a mis en place pour son EPSM un système qualité Iso 9001-2015 certifié avec excellence depuis plusieurs années (sans déviation majeure, déviations mineures exceptionnellement). Une gestion des risques est assurée en visant particulièrement la gestion de la cybersécurité. Une labélisation Cyber-safe[3] a été mise en place en 2023.
Une gestion financière et stratégique durable est mise en place par la Fondation Praz-Soleil en confiant ses comptes et sa comptabilité à un une fiduciaire externe, Locasser[4], experte spécialisée notamment dans la gestion des EMS et EPSM vaudois.

Environnemental

La Fondation Praz-Soleil s'engage dans une politique de durabilité environnementale de et en ce qui concerne l'EPSM des Chevreuils, elle compte les appliquer dans les domaines suivants.

Infrastructure

La rénovation des bâtiments devra être réalisée selon les normes architecturales étatiques. Le projet, qui fera l'objet d'un financement étatique comme tous les bâtiments de collectivités publiques, sera soumis au principe d'exemplarité en matière de conception énergétique, de consommation d'énergie et d'utilisation des énergies renouvelables : matériaux d'isolation, matériaux avec impact environnemental limité et énergie durable.

[1] https://www.cctsan-vaud.ch/
[2] https://www.solbra.ch/fr/
[3] https://www.cyber-safe.ch/
[4] https://locasser.ch/

Mobilité

Mobilité douce

Pour le personnel, les déplacements en transports publics ou en mobilité douce sont encouragés dans le cadre d'une politique mobilité ; avec des incitations financières, à l'identique de la politique salariale de la Maison Béthel. La proximité des transports publics facilite cette incitation.

Pour le personnel ne pouvant se déplacer qu'en voiture privée, le co-voiturage est encouragé, également à travers des incitations financières.

En exemple annexé, voir la ***Politique mobilité***[v] de la Maison Béthel.

Parkings aux alentours

Les possibilités de parking sont limitées. Ce qui existe actuellement :

- **Places de parc sur le chemin d'accès** (15 places environ)
  Ces places à l'entrée du site seront prévues pour les visiteurs et admissions. Les bénéficiaires en séjour et le personnel ne pourront y laisser leur véhicule.
- **Zone gratuite à proximité de la forêt en face de la Chapelle de Vers chez les Blancs** ; places limitées à 10h
- **Parking du Chalet à Gobet** : payant 2.-/heure ou 8.- la journée. Ceci représente 160.-/mois pour une personne employée à 100%.

Alimentation

La Fondation Praz-Soleil s'est engagée depuis plusieurs années à limiter son impact environnemental en mesurant celui-ci à travers l'Eco-score Beelong[5]. A travers les recommandations des différents audits Beelong, elle peut ainsi améliorer ses achats alimentaires tout en gardant une cuisine de qualité. Le nouvel EPSM pourra bénéficier de cette labélisation.

Fournisseurs

Les fournisseurs majeurs sont identifiés et évalués selon leur politique de durabilité. Il est prévu de lier leurs contrats par une « charte fournisseurs » où ils doivent s'engager dans la durabilité selon les trois axes.

Exploitation

Des objectifs de durabilité dans la gestion des déchets et l'utilisation des ressources seront mis en place comme au sein de l'EPSM Béthel.

---

[i] Engagements de la direction Maison Béthel

[ii] Flyer d'information aux collaborateurs pour la gestion des risques psycho-sociaux

[iii] Politique salariale Maison Béthel

[iv] Politique de formation Maison Béthel

[v] Politique mobilité Maison Béthel

---

[5] https://beelong.ch/

Projet d'acte constitutif de DDP du 6 février 2026,
sur parcelle 15293, route du Jorat 80-80a-80b

Route du Jorat 80-80a-80b - Lausanne, bien-fonds 15293, constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie, inscrit au bénéfice de la Fondation Praz-Soleil

Structure du contrat

Chapitre I Exposé préalable

Chapitre II Droit distinct et permanent de superficie

A. Constitution du droit de superficie

B. Responsabilité de la superficiaire

C. Obligations de la superficiaire

D. Droit de contrôle de la superficiante

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

F. Retour des constructions

Chapitre III Divers

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
Valeur des constructions	Les constructions, plantations et ouvrages existants sur l'emprise du DDP sont cédés à titre gratuit.
Rente de superficie	La mise à disposition porte sur une emprise de 8'040 m² qui comprend les bâtiments. La rente du droit de superficie s'élèvera à 3% de la valeur du terrain et des bâtiments qui a été fixée à CHF 5'000'000.-, soit CHF 150'000.- par an. La redevance sera indexée tous les cinq ans à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC).
Assainissement énergétique	Obligation d'assainissement énergétique des bâtiments dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force du permis de construire, mais au plus tard 5 ans après la signature de l'acte constitutif du DDP, cas de force majeur réservés, l'inexécution des travaux dans les délais prévus étant un cas de retour anticipé des constructions.
Lieu d'accueil au public	Le site devra maintenir en tout temps un espace dédié à un établissement public
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur le montant des travaux réalisés et reconnus par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.

Retour à l'échéance

Les constructions étant cédées gratuitement lors de la constitution du droit distinct et permanent de superficie, aucune indemnité n'est prévue pour le retour des constructions à l'échéance du DDP.

CONSTITUTION
DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Par-devant [●], notaire à Lausanne,

se présentent

D'une part :

La **Commune de Lausanne**, ici valablement représentée par Rolf Eberhard, délégué à la Commission immobilière, lequel :

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

ci-après nommée « la superficiante »,

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

D'autre part :

La **Fondation Praz-Soleil,** fondation dont le siège est à Blonay, CHE-108.096.642,
ici valablement représentée par **[●]**, domicilié à **[●]**, et **[●]**, domicilié à **[●]**,
qui l'engagent par leur signature collective à deux,
ci-après nommée « la superficiaire ».

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit :

I. EXPOSE PREALABLE

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

Etat descriptif de l'immeuble	
Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	Fédérale
Numéro d'immeuble	15293
Forme de registre foncier	Fédérale
E-GRID	CH 407645368329
Surface	38’422 m², numérique
Mutation	22.02.2021 007-2011/770/1 SAU
Autre(s) plan(s):	
No plan:	133
Désignation de la situation	Route du Jorat 80/80A/80B
Couverture du sol	Bâtiment(s), 916 m² Accès, place privée, 1'621 m² Champ, pré, pâturage, 30’641 m² Jardin, 5’244 m²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment commercial, N° d'assurance: 9690a, 520 m² Bâtiment commercial, N° d’assurance : 9690b, 131 m² Habitation avec affectation mixte, N° d’assurance : 9691, 97 m² Habitation, N° d’assurance : 9693, 168 m²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	2'798’000.00 RG 92
Propriété	
Propriété individuelle	
Lausanne la Commune, Lausanne,	
Mentions	
Aucun(e)	
Servitudes	
26.11.1892 007-321982	(C) Canalisation(s) d’eau ID.007-2001/002557 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
22.02.1893 007-321989	(C) Canalisation(s) d’eau ID.007-2002/002137 en faveur de B-F Lausanne 5586/15287 en faveur de B-F Lausanne 5586/15411

08.09.1902 007-321997	(D) Zone/quartier : restriction de bâtir ID.007-2006/0013/78 à charge de B-F Lausanne 5586/15290
16.08.1905 007-322004	(C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2005/005032 en faveur de B-F Lausanne 5586/15294 en faveur de B-F Lausanne 5586/15302 en faveur de B-F Lausanne 5586/15426 en faveur de B-F Lausanne 5586/20303 en faveur de B-F Lausanne 5586/20328 en faveur de B-F Lausanne 5586/20329 en faveur de B-F Lausanne 5586/20334 en faveur de B-F Lausanne 5586/20405 en faveur de B-F Lausanne 5586/20427 en faveur de B-F Lausanne 5586/20428 en faveur de B-F Lausanne 5586/20453 en faveur de B-F Lausanne 5586/20867
16.08.1905 007-322005	(C) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2002/003363 en faveur de B-F Lausanne 5586/15294 en faveur de B-F Lausanne 5586/15297 en faveur de B-F Lausanne 5586/15412 en faveur de B-F Lausanne 5586/15426 en faveur de B-F Lausanne 5586/20328 en faveur de B-F Lausanne 5586/20329 en faveur de B-F Lausanne 5586/20427 en faveur de B-F Lausanne 5586/20428 en faveur de B-F Lausanne 5586/20453 en faveur de B-F Lausanne 5586/20867
18.07.1962 007-322182	(C) Zone/quartier : hauteur des constructions ID.007-2006/001382 en faveur de B-F Lausanne 5586/15302
18.07.1962 007-322183	(C) Passage Dévestiture de culture ID.007-2006/001383 en faveur de B-F Lausanne 5586/15427
18.07.1962 007-322184	(D) Canalisation(s) d'égout ID.007-2005/005033 à charge de B-F Lausanne 5586/15427 à charge de B-F Lausanne 5586/20303
18.07.1962 007-322185	(C) Canalisation(s) d'eau ID.007-2005/005034 en faveur de B-F Lausanne 5586/20334
18.07.1962 007-322186	(C) Canalisation(s) d'eaux usées ID.007-2005/005035 en faveur de B-F Lausanne 5586/20303 en faveur de B-F Lausanne 5586/20334
18.07.1962 007-322186	(D) Canalisation(s) d'eaux usées ID.007-2005/005035 à charge de B-F Lausanne 5586/20303

	à charge de B-F Lausanne 5586/20334
07.10.1991 007-500867	(C) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2006/001384 en faveur de Lausanne, la Commune, Lausanne
24.05.2006 007-2006/2637/0	(C) Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées ID. 007-2006/002490 en faveur de B-F Lausanne 5586/20303
24.08.2006 007-2006/4429/0	(C) Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées ID.007-2006/003919 en faveur de B-F Lausanne 5586/15426 en faveur de B-F Lausanne 5586/20334 en faveur de B-F Lausanne 5586/20405 en faveur de B-F Lausanne 5586/20453 en faveur de B-F Lausanne 5586/20867
08.09.2008 007-2008/4472/0	(C) Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées ID.007-2008/005318 en faveur de B-F Lausanne 5586/20328 en faveur de B-F Lausanne 5586/20427
28.09.2010 007-2010/4995/0	(C) Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées ID.007-2010/002424 en faveur de B-F Lausanne 5586/20428

Charge foncière
Aucun(e)
Annotation
(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)
Selon le registre foncier
Droit de gage immobilier
Aucun(e)

2. Les comparantes déclarent avoir reçu un extrait complet du Registre foncier de la parcelle concernée.

3. La parcelle sus-désignée demeure assujettie aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public et privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la loi et des règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que des lois sur les routes, la protection des eaux et le Code rural et foncier.

4. La superficiaire, la Fondation Praz-Soleil, a l'intention de procéder à des travaux de rénovation et d'assainissement énergétique des bâtiments numéros ECA 9690, 9691 et 9693 de la commune de Lausanne, afin de pouvoir y exploiter un établissement psychosocial médicalisé (EPSM).

5. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition d'une emprise de 8'040 m² située sur le bien-fonds 15293 de la commune de Lausanne, décrit ci-dessus, sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro [●] au Registre foncier de Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte. ———————

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

——————— II. DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT ———————

A. Constitution ———————

Article 1 – Constitution de servitude de superficie ———————

Afin que les constructions mentionnées dans l'exposé préalable ne fassent pas partie intégrante de la parcelle 15293 de la commune de Lausanne sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse. ———————

L'assiette de la servitude est constituée par le terrain d'une surface de [8'040] m² entourée d'un liseré rouge faisant l'objet du numéro ad hoc [●] des plan et tableau de mutation susmentionnés établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne. ———————

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre celle-ci et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle qui sera grevée par le droit distinct et permanent de superficie. De plus, elle certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès ni menacée de l'être et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle 15293 de la commune de Lausanne. ———————

Il est rappelé enfin que la surface constituant l'assiette du droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé qui, selon la législation, déploient leurs effets même sans inscription au Registre foncier, notamment les restrictions découlant des lois et règlements sur lice des constructions et l'aménagement du territoire. Par conséquent, la parcelle de base reste grevée ou favorisée des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie, qui en est également grevé ou favorisé. -

Article 2 – Durée ———————

Le droit de superficie est accordé pour une durée de 90 ans dès la date d'inscription au Registre foncier de l'acte constitutif du droit de superficie. Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiaire au plus tard 4 ans avant

l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 90 ans, la superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier.

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

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

Article 3 - Immatriculation au Registre foncier

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

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

Etat descriptif de l'immeuble	
Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	Fédérale
Numéro d'immeuble	[●]
Surface	[8'040] m², numérique
No plan:	133
Désignation de la situation	Route du Jorat 80/80A/80B

Article 4 - Constructions autorisées

Il est construit trois bâtiments numéros d'assurance incendie 9690, 9691 et 9693 sur le bien-fonds 15293 de la commune de Lausanne, comprenant [●] m² de surfaces brutes de plancher (SBP) existantes. La superficiaire s'engage à rénover et à transformer les bâtiments susmentionnés.

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

Les travaux de rénovation et de transformation devront commencer dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force du permis de construire, tous délais de recours échus, mais

au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la signature du présent acte, cas de force majeur réservés.

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence de la superficiaire, la superficiante pourrait demander le retour anticipé, de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. Si les travaux n'ont pas débuté, aucune indemnité n'est due de part et d'autre. S'ils ont débuté, l'indemnité est calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire). La superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet.

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

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire (article 17 – retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire) cette dernière fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des travaux devisé au [●] à CHF [●].- ([●] francs). Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante.

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que la construction soit détériorée ou altérée.

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour la construction, à l'exclusion des frais d'entretien.

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par la superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 5bis – Bâtiments existants et exclusion de garantie

Les bâtiments numéros ECA 9690, 9691 et 9693 sont cédés gratuitement et sans aucune garantie.

Article 6 - Redevance de superficie

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain et des constructions au moment la constitution du présent droit de superficie. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 5'000'000.- (cinq millions de francs).

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

Taux de la redevance de superficie

La redevance annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 3% appliqué à la valeur du terrain telle que fixée ci-dessus.

Redevance de superficie

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à 3% de la valeur foncière du terrain de CHF 5'000'000.- (cinq millions de francs), soit CHF 150'000.- (cent cinquante mille francs).

Exigibilité de la redevance de superficie

La redevance de superficie sera perçue dès l'obtention du permis d'utiliser mais au plus tard 6 mois après la fin des travaux ; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1er janvier et 1er juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 450'000.- (quatre cent mille francs). En cas d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de 90% au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà.

Indexation

La redevance de superficie périodique pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder. L'indice considéré comme base de calcul

dans le présent acte correspondra à celui de la date d'exigibilité de la première redevance.

Article 7 - Entrée en possession

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

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiante

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

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

La superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux évènements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par la superficiaire, y compris durant les travaux de rénovation.

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

Article 9 – Garantie

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

Article 10 - Sites pollués ou contaminés

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de pollution ou de contamination, ni au sujet de l'immeuble, ni dans la zone où il se situe et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent acte, au cadastre des sites pollués, après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. En conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983. Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations,

notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE par les autorités environnementales. La superficiante précise qu'aucun diagnostic amiante, ni aucune mesure relative à la concentration de radon n'ont été effectués. Les frais éventuels pour ces diagnostics seront pris en charge par la superficiaire, à l'entière décharge de la superficiante.
La superficiante s'engage toutefois, en cas de découverte de pollution importante et avérée dont l'influence financière mettrait en péril le projet, à ouvrir des négociations en vue d'une prise en charge partielle des coûts y afférents par rabais de rente sur une période à déterminer.

C. Obligation de la superficiaire

Article 11 - Obligations de la superficiaire
Pendant toute la durée du droit de superficie, la superficiaire s'engage à :
a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ;
b) dès la rénovation et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article 4 du présent acte ;
c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé ;
d) ne pas interrompre durablement la mise à disposition des surfaces pour l'exploitation d'un Etablissement psychosocial médicalisé (EPSM) dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ;
e) garantir l'exploitation d'un espace dédié à un établissement public tout au long de la durée du présent droit de superficie.
f) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 6 ;
g) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ;
h) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent acte ;
i) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins, avant l'échéance dudit droit. Cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers ;
j) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ;
k) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ;

l) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions ou des parts sociales de la superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;

m) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;

n) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf accord de la superficiante ;

o) suivre et analyser pendant au minimum les trois prochaines années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de rénovation des bâtiments pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques. En outre, la superficiaire s'engage à transmettre en tout temps durant 3 ans minimum, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière ;

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

q) suivre les instructions émises par la Ville de Lausanne en ce qui concerne l'aménagement urbanistique et paysager en signant avec la Ville de Lausanne une convention qui précisera, notamment, les règles obligatoires d'aménagement et d'entretien des espaces extérieurs. Il est précisé que dite convention pourra évoluer avec le temps, d'entente entre les parties, ceci eu égard à la durée du présent droit distinct et permanent de superficie ;

r) se fournir exclusivement en énergies provenant de sources renouvelables de provenance régionale pour les consommations qui relèvent de sa responsabilité et qui lui sont facturées, en particulier pour l'électricité.

Article 12 – Modifications

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

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ;
- Modification majeure du projet de construction nécessitant une mise à l'enquête ;
- Extension des bâtiments et installations.

D. Droit de contrôle de la superficiante

Article 13 Visite des lieux

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

Article 14 - Consultation des documents de la superficiaire

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents pertinents en relation avec le droit de superficie, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la superficiaire en tout temps pour veiller, dans la mesure nécessaire, au respect du présent acte.

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit

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

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

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis :

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;

c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la superficiaire ;

d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes ;

Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 22 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis à la superficiante avant que les contractants le signent.

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte.

Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert.

F. Retour des constructions

Article 16 - Retour anticipé d'une ou des constructions pour cause d'intérêt public – Si une ou plusieurs constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation de la superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

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

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure écrite mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante (90) jours suivant la réception de ladite mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 lettre f du Code civil suisse.

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la superficiante au sens de l'article 4, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction :

- de 30% à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

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

Le paiement de l'indemnité ne pourra s'opérer en mains de la superficiaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires.

La superficiaire pourra s'opposer dans les 6 mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-dessus.

La superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie.

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article 23 ci-après.

Article 18 - Retour à l'échéance

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé ou renouvelé, la superficiante deviendra propriétaire des constructions édifiées sur la parcelle grevée, la superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

Les constructions ayant été cédées gratuitement lors de la constitution du droit de superficie distinct et permanent, aucune indemnité n'est prévue pour le retour des constructions à l'échéance du DDP. En cas d'agrandissement ou de construction de nouveaux bâtiments pendant la durée du droit de superficie, cette clause sera adaptée dans l'acte rectificatif du DDP.

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes

La superficiaire et la superficiante s'engagent à modifier ou constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments construits et aux rapports de bon voisinage.

La superficiaire devra requérir l'accord de la superficiante en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire.

Article 20 – Droit de préemption

Le droit de préemption légal de la superficiaire est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au registre foncier.

Article 21 - Contributions diverses

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

Article 22 - Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'exécution, l'inexécution ou l'interprétation du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente.

La superficiante et la superficiaire désigneront chacune un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne. Le siège de ce Tribunal arbitral sera à Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile s'appliquent pour le surplus.

Article 23 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre r) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 17 et 18 (conditions de

retour des constructions), ainsi que 20 (suppression du droit de préemption de la superficiaire) feront l'objet d'annotations au Registre foncier. ———

Article 24 - Modifications éventuelles de la loi ———
Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les comparantes prévoient d'emblée : ———
a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur ; ———
b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront être applicables qu'avec l'accord des deux parties. ———
Les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquence. ———

Article 25 - Autres dispositions ———
Pour les cas non prévus dans le présent acte, les dispositions figurant dans le Code civil suisse font règle. ———

Article 26 – Frais et droits de mutation ———
Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le paiement des droits de mutation, ainsi que la constitution ou la modification de servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. ———
La superficiaire requiert l'exonération du droit de mutation ou d'un impôt de donation en application des articles 3 lettre c et 20 lettre d de la loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD). ———

<u>Réquisitions pour le Registre foncier</u> ———

1. Constitution d'un droit de superficie de 90 ans en faveur de la Fondation Praz-Soleil, fondation dont le siège est à Blonay, CHE-108.096.642, comme droit distinct et permanent ; ———
2. Annotations :
   - suppression du droit de préemption de la superficiaire. ———
   - clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre r (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 17 et 18 (conditions de retour des constructions), ainsi que 20 (suppression du droit de préemption de la superficiaire). –

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

COMMUNE DE LAUSANNE

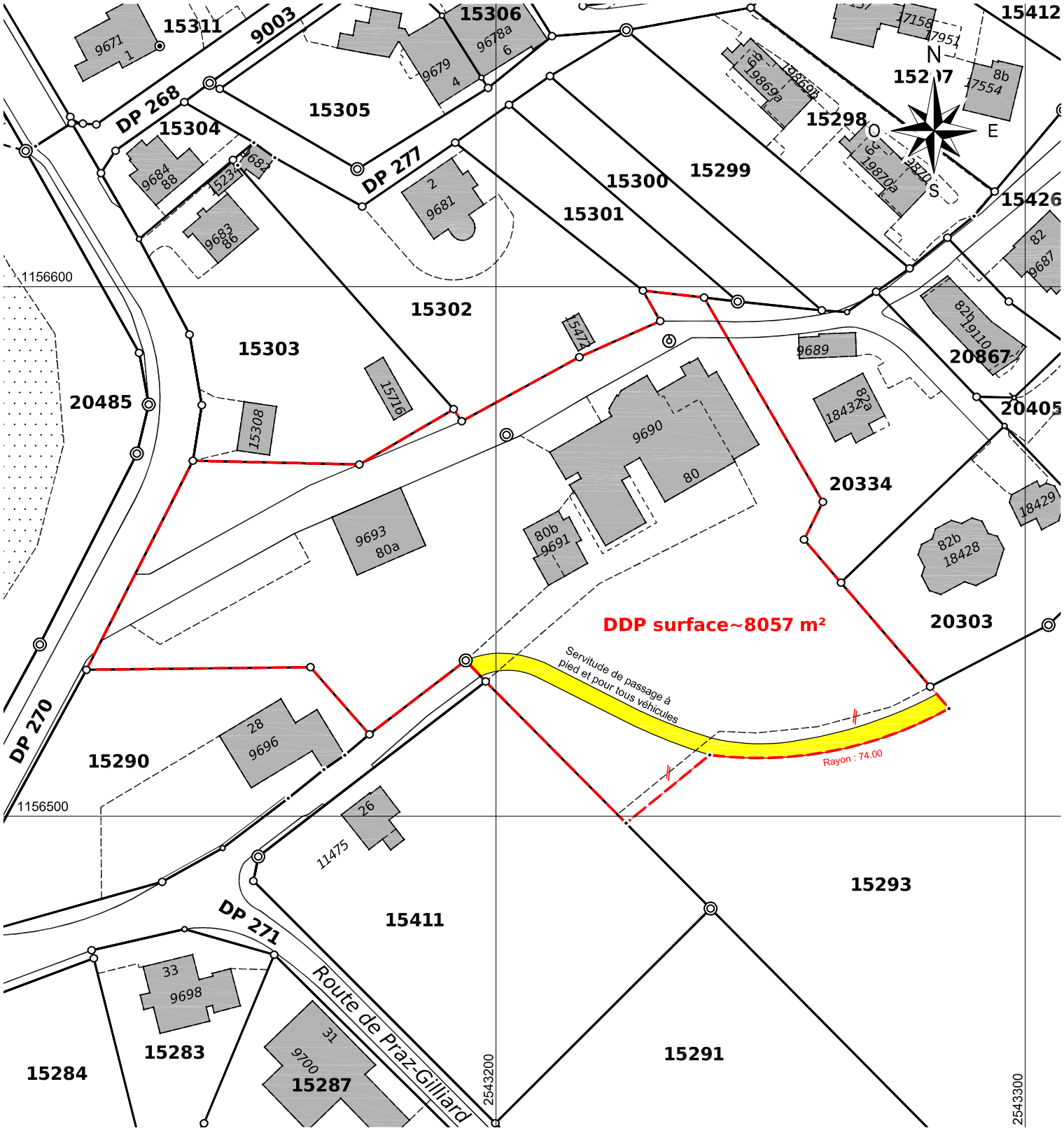
Plan 133
Mensuration numérique
Echelle 1:1000
Lausanne, le 4 février 2026

D.T. N° 132 / 133075

PROJET

Coordonnées moyennes: 2'543'245 / 1'156'515

Annexe 12



PLAN CADASTRAL - Mutation

Ville de Lausanne
Service du cadastre

COPIE

Annexe 13

canton de vaud

Direction générale
de la cohésion sociale
(DGCS)

Direction de
l'accompagnement et de
l'hébergement
(DIRHEB)

BAP - Av. des Casernes
2
1014 Lausanne

M. Schweizer Robin
Commission immobilière
Direction de la culture et du
développement urbain
Place de la Palud 2 | CP 6904
1001 Lausanne

Pôle Psychiatrie et addictions
Réf. Anouchka Roman / ETO
Tél. 021 316 52 01
e-mail : anouchka.roman@vd.ch

Lausanne, le 23 août 2024

Projet EPSM Les Chevreuils
Détermination sur la proposition DDP soumise par la Ville de Lausanne

Monsieur Schweizer,

Nous vous remercions pour votre courriel du 13 août 2024 concernant les conditions essentielles relatives au droit de superficie (DDP) proposées par la Commission Immobilière de la Ville de Lausanne, dans le cadre de la mise à disposition du site de l'Hôtel des Chevreuils pour la création d'un EPSM de court séjour.

Après une analyse approfondie, nous vous informons que la Direction de l'hébergement (DIRHEB) attaché à la Direction Général de la Cohésion Sociale (DGCS) émet un préavis favorable sur les termes proposés, à savoir :

- Une durée du droit de superficie fixée à 90 ans.
- Une valeur du terrain et des constructions de CHF 5'000'000.
- Une rente annuelle du DDP de 3%, soit CHF 150'000.
- La cession gratuite des bâtiments à la constitution du DDP.
- L'absence d'indemnité de retour à l'échéance du DDP.

Ces conditions nous semblent répondre aux objectifs et au financement du projet et nous permettent d'envisager sereinement la création de cet EPSM, en partenariat avec la Fondation Praz Soleil.

canton de vaud
Direction générale de la cohésion sociale – Direction de l'accompagnement et de l'hébergement
Pôle Psychiatrie et addictions

Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir nous soumettre une proposition du modèle de convention de droit de superficie intégrant ces conditions, afin que nous puissions le transmettre à l'interne de la DGCS pour validation.

Nous vous remercions très chaleureusement pour votre précieuse collaboration et restons à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

En nous réjouissant de l'avancement de ce projet, nous vous prions d'agréer, Monsieur Schweizer, nos salutations les meilleures.

Anouchka Roman
p.o.
Responsable PPAD

Eduardo Tajuelo
Architecte chef de projet

Copie :

- **Mme Faucherre-Baer / Mme Arlettaz,** Service d'architecture et du logement
  Place Chauderon 9, 1001 Lausanne

Postulat

Hôtellerie des Chevreuils

Le complexe hôtelier des Chevreuils est fermé depuis le début de l'année, privant les utilisateurs de cet endroit privilégié tant du point de vue de la restauration que de l'environnement naturel qu'il offre de par son emplacement.

De plus, l'hôtel est actuellement utilisé à d'autres fins que celles initialement prévues, la Ville ayant décidé, par un mécanisme compliqué de compensation financière, de laisser la jouissance des lieux gratuitement à l'ancien bailleur pendant deux ans.

Profitons de ce laps de temps pour lancer une étude quant à l'avenir de cet endroit apprécié des Lausannois, des promeneurs, de la clientèle d'affaires, des gourmets et des touristes.

Un espace gourmand avec des produits du terroir pourrait, par exemple, être envisagé avec des rénovations mineures. Un service hôtelier à prix concurrentiel pourrait également être proposé. Quant au cadre végétal et aux extérieurs de ce complexe, ils pourraient être valorisés et réaffectés en un espace public ouvert à toutes et à tous sous forme, notamment, d'une place de jeux et d'une aire de détente.

Lausanne, le 21 août 2017

Guy Gaudard - PLR

