



Opérations immobilières avec et sur le territoire de la Commune d'Epalinges

Cession de l'Eglise des Croisettes – parcelle n° 320

Cession des parcelles n°s 273 et 274 entourant l'Eglise des Croisettes

Cession de la parcelle de l'ancien réservoir d'eau de la Cabolétaz – parcelle n° 574

Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie – parcelle n° 2'809

Préavis N° 2019 / 06

Lausanne, le 21 février 2019

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé et objet du préavis

Le présent préavis concerne des opérations immobilières avec la Commune d'Epalinges. Il permet de régler des dossiers qui sont en discussion entre les municipalités de Lausanne et Epalinges depuis plusieurs années. Les solutions trouvées s'inscrivent dans les bonnes relations entretenues entre les deux collectivités. Elles concernent trois affaires spécifiques et sans relation les unes avec les autres :

- la cession de l'Eglise des Croisettes sise sur la parcelle n° 320 d'Epalinges utilisée tant par les paroissiens lausannois que par les paroissiens palinzards ainsi que la cession des parcelles n°s 273 et 274 entourant l'Eglise d'Epalinges. Cette cession permet à la Ville de Lausanne d'être libérée des charges annuelles d'entretien et de futures charges de rénovation ;
- la cession de la parcelle n° 574 sur laquelle se trouvait le réservoir d'eau de la Cabolétaz exploité par le Service de l'eau de la Ville de Lausanne actuellement démoli. Cette opération répond à un intérêt commun des deux communes, Lausanne pouvant vendre une parcelle aujourd'hui inconstructible mais qui pourra l'être une fois réunie avec la parcelle voisine propriété d'Epalinges ;
- l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent pour les terrains de sports du Bois-de-la Chapelle sis sur la parcelle 2809 objet actuellement d'un bail à loyer entre la Commune de Lausanne et la Commune d'Epalinges. Cette solution permet d'apporter une solution neutre financièrement mais plus durable que l'actuel bail à loyer à l'utilisation de ces terrains de sport, propriété de la Ville de Lausanne, par la Commune d'Epalinges.

2. Table des matières

1.	Résumé et objet du préavis	1
2.	Table des matières.....	1
3.	Préambule	2
4.	Cession de l'Eglise des Croisettes.....	2
5.	Cessions des parcelles n°s 273 et 274.....	2
6.	Cession de la parcelle du réservoir de la Cabolétaz	4
7.	Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie	5
8.	Cohérence avec le développement durable	16
9.	Considérations	16
10.	Aspects financiers	18
10.1	Incidences sur le budget d'investissement	18
10.2	Incidence sur le budget de fonctionnement.....	18
11.	Conclusions.....	18

3. Préambule

Les communes de Lausanne et d'Epalinges se rencontrent deux fois par année pour traiter des affaires communes dans le cadre du Schéma directeur Centre Lausanne (SDCL). A l'occasion de ces contacts, les opérations foncières citées en titre ont été évoquées à plusieurs reprises, la Commune d'Epalinges étant intéressée à acquérir les parcelles concernées propriété de la Commune de Lausanne et sises sur son territoire. La Commune de Lausanne a étudié séparément chaque dossier et a pu négocier les conditions spécifiques évoquées ci-dessous.

4. Cession de l'Eglise des Croisettes

Parcelle n° 320

Commune politique	130 Epalinges
Numéro d'immeuble	320
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 86908 34541 60
Surface	1'260 m ² , numérique
Mutation	19.09.2008 007-2008/4679/0 Mensuration 19.09.2008 007-2008/4679/1 Modification de limites
Autre(s) plan(s):	
No plan:	29
Désignation de la situation	Les Croisettes
Couverture du sol	Bâtiment(s), 217 m ² Jardin, 382 m ² Accès, place privée, 637 m ² Route, chemin, 24 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment ecclésiastique, 217 m ² , N° d'assurance: 278
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	0.00 RG92
Propriété	Propriété individuelle, Lausanne la Commune, Lausanne

Valeur

La Commune d'Epalinges revendique une cession pure et simple pour CHF 1.-, s'agissant d'un bâtiment d'utilité publique. La demande de cession de la parcelle n° 320 de 1'260 m², pour CHF 1.- symbolique, se base sur le fait que les communes mettent les lieux de culte dont elles sont propriétaires à disposition de l'Eglise évangélique réformée du Canton de Vaud (EERV) et de la Fédération ecclésiastique catholique romaine du Canton de Vaud (FEDEC-VD) et que les communes pourvoient aux frais nécessaires d'exploitation et d'entretien courants des lieux de culte utilisés par l'EERV et la FEDEC-VD. Elles prennent également en charge l'entretien lourd nécessaire (articles 22 et 23 alinéas 1 et 2 de la loi sur les relations entre l'Etat et les Eglises reconnues de droit public du 9 janvier 2007). Du fait de cette obligation de mise à disposition gratuite, l'Eglise des Croisettes ne pourrait être vendue à un tiers et n'a donc pas de valeur de marché. Le présent accord permet à la Ville de Lausanne d'être déchargée des frais d'entretien et de rénovation future de l'église.

5. Cessions des parcelles n°s 273 et 274

Parcelle n° 273

Commune politique	130 Epalinges
Numéro d'immeuble	273
Forme de registre foncier fédérale	E-GRID CH 97459 04183 97
Surface	9'906 m ² , numérique
Mutation	19.09.2008 007-2008/4679/0 Mensuration 19.09.2008 007-2008/4679/1 Modification de limites
No plan:	29

Désignation de la situation	Les Croisettes
Couverture du sol	Bâtiment(s), 32 m² Jardin, 9'698 m² Accès, place privée, 88 m² Route, chemin, 88 m² Bâtiments Constructions Bâtiment ecclésiastique, Maison de paroisse, N°d'assurance: 923, 32 m² Surface totale 202 m² (sur plusieurs immeubles)
Estimation fiscale	0.00 RG92
Propriété	Copropriété simple pour ½ Epalinges la Commune, Epalinges, 10.11.1954 007-267617 Achat Copropriété simple pour ½ Lausanne la Commune, Lausanne, 10.11.1954 007-267617 Achat
Servitudes	
28.05.1904 007-329696 (C)	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2003/006747 en faveur de Epalinges la Commune, Epalinges
15.09.1913 007-329809 (D)	Passage à pied et à char ID.007-2003/002150 à la charge de B-F Epalinges 130/268
10.11.1954 007-329926 (C)	Zone/quartier : interdiction de bâtir ID.007-2003/006380 en faveur de Etat de Vaud, Lausanne
10.11.1954 007-329927 (C)	Usage Restriction d'usage ID.007-2003/006381 en faveur de Etat de Vaud, Lausanne
15.03.1968 007-344892 (C)	DDP Superficie, jusqu'au 15.03.2018 ID.007-2002/001468 en faveur de DDP Epalinges 130/1023
27.02.1978 007-393994 (D)	Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées ID.007-2002/001523 à la charge de B-F Epalinges 130/264 à la charge de B-F Epalinges 130/810 à la charge de B-F Epalinges 130/2215 à la charge de B-F Epalinges 130/2216 à la charge de B-F Epalinges 130/2217 à la charge de B-F Epalinges 130/2218 à la charge de B-F Epalinges 130/2262
Parcelle n° 274	
Commune politique	130 Epalinges
Numéro d'immeuble	274
Forme de registre foncier fédérale	E-GRID CH 85418 39045 64
Surface	9'213 m², numérique
Mutation	19.09.2008 007-2008/4679/0 Mensuration 19.09.2008 007-2008/4679/1 Modification de limites
No plan:	29
Désignation de la situation	Les Croisettes
Couverture du sol	Jardin, 9'213 m² Bâtiments/Constructions Aucun(e)
Estimation fiscale	0.00 RG92
Propriété	Copropriété simple pour ½ Epalinges la Commune, Epalinges, 10.11.1954 007-267617 Achat Copropriété simple pour ½ Lausanne la Commune, Lausanne, 10.11.1954 007-267617 Achat
Servitudes	
10.11.1954 007-329926 (C)	Zone/quartier : interdiction de bâtir ID.007-2003/006380 en faveur de Etat de Vaud, Lausanne
<i>Texte :</i>	
<i>Interdiction de bâtir quelque construction que ce soit, à l'exception d'un petit édicule à destination de WC public et d'un local de voirie.</i>	

10.11.1954 007-329927 (C)

Usage Restriction d'usage ID.007-2003/006381
en faveur de Etat de Vaud, Lausanne**Texte :**

Les parcelles grevées ne pourront être utilisées que pour réaliser le but poursuivi, à savoir protéger le site et le point de vue de l'Eglise des Croisettes. Suivant les besoins, l'accès du public sera autorisé d'un commun accord par les deux communes copropriétaires. Une réserve est toutefois prévue permettant à la Commune d'Epalinges d'ouvrir un cimetière à son usage, sur la partie teintée en vert sur le plan RF 09/01280/2 annexé. Ce cimetière sera clôturé le long de sa limite ouest par une haie vive d'une hauteur maximum de deux mètres.

Valeur

L'offre faite par la Commune d'Epalinges, soit CHF 100.-/m² de terrain, se réfère à l'estimation effectuée par la Commission cantonale immobilière en 2017 pour une partie de la parcelle n° 268 voisine acquise par les Communes d'Epalinges et de Lausanne à l'Etat de Vaud. Cette acquisition avait permis au droit de superficie accordé pour la construction de la maison de paroisse des Croisettes de ne grever que la parcelle n° 274. Les parcelles n°s 273 et 274 sont colloquées en zone de verdure. La valeur des deux parcelles est donc de :

Parcelle n° 273	9'906 m ²	CHF 100.-/m ²	CHF 990'600.-
Parcelle n° 274	9'213 m ²	CHF 100.-/m ²	<u>CHF 921'300.-</u>
			CHF 1'911'900.-
Prix de vente de la part lausannoise ½ soit :			CHF 955'950.-

6. Cession de la parcelle du réservoir de la Cabolétaz**Parcelle n° 574**

Commune politique	130 Epalinges
Numéro d'immeuble	574
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 88718 34591 70
Surface	675 m ² , numérique
Mutation	18.03.2009 007-2009/1280/0 Mensuration
Autre(s) plan(s):	
No plan:	31
Désignation de la situation	La Cabolétaz
Couverture du sol	Bâtiment(s), 10 m ² Champ, pré, pâturage, 665 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment industriel, 10 m ² , N° d'assurance: 568a Bâtiment industriel, N° d'assurance: 568b Surface totale 59 m ² (souterrain)
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	0.00 RG92
Propriété	Propriété individuelle, Lausanne la Commune, Lausanne 15.04.1953 007-257633 Achat

Valeur

Un prix de CHF 450.-/m² a été évoqué avec la Commune d'Epalinges montant tenant compte de l'accroissement du potentiel constructible de la parcelle voisine propriété de la Commune d'Epalinges. Il faut préciser que la parcelle n° 574 d'une surface de 675 m², non fusionnée avec une parcelle voisine, est inconstructible car la surface minimale autorisant une construction est de 1'000 m² selon le plan général d'affectation d'Epalinges. L'estimation aboutissant à ce prix est la suivante :

Surface de la parcelle	675 m ²
Cos 0.125	84 m ²
Surface de plancher possible (trois niveaux)	252 m ²
Surface habitable 80%	201.60 m ²
Loyer potentiel à CHF 320.-/m ² /année	CHF 64'512.-
Valeur de rendement à 5%	CHF 1'290'240.-
Coût de construction	
Sous-sol de 210 m ³ à CHF 350.-	CHF 73'500.-
Trois niveaux de 680.4 m ³ à CHF 830.-	CHF 564'732.-
Frais annexes 15%	CHF 84'709.-
Risques et bénéfices 25%	CHF 180'735.-
Aménagements extérieurs 591 m ² à CHF 150.-/m ²	CHF 88'650.-
Coût construction	Total CHF 992'326.-
Incidence foncière (valeur de rendement moins coût construction)	CHF 297'914.-
Soit CHF 441.- le m ² arrondi à CHF 450.-/m ²	CHF 303'750.-

La cession de la parcelle n° 574 sur laquelle se situe le réservoir d'eau de la Cabolétaz, d'une surface de 675 m² pourrait se faire pour le prix de CHF 450.-/m², prix accepté par la Commune d'Epalinges. Le prix de CHF 450.-/m² tient compte d'une surface de plancher déterminante de 252 m² exploitable uniquement en cas de fusion avec la parcelle voisine propriété de la Commune d'Epalinges. Ce prix résulte de la différence entre une valeur de rendement de l'objet pour un loyer de CHF 320.-/m² capitalisé à 5% et le prix de revient d'une construction théorique. Il est certes au-dessous des prix du marché pour un terrain constructible dans cette zone qui peuvent avoisiner les CHF 800.- à CHF 1'000.- le m² mais tient compte de l'inconstructibilité de la parcelle prise isolément. Ainsi, un prix de CHF 450.- le m² de terrain revient à répartir la valeur du terrain entre le propriétaire Commune de Lausanne et le propriétaire voisin Commune d'Epalinges à raison de 50% chacun du prix de marché moyen de CHF 900.-/m².

7. Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie

Parcelle n° 2'809

Commune politique	130 Epalinges
Numéro d'immeuble	2809
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 50924 51783 08
Surface	16'760 m ² , numérique
Mutation	11.05.2011 007-2011/2169/0 Division de bien-fonds, de P. 535 : 16760 m ² 29.02.2016 007-2016/918/0 Modification du plan
Autre(s) plan(s):	32
No plan:	31
Désignation de la situation	Le Bois de la Chapelle
Couverture du sol	Bâtiment(s), 155 m ² Champ, pré, pâturage, 2'480 m ² Jardin, 13'428 m ² Route, chemin, 690 m ² Accès, place privée, 7 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment public, 155 m ² , N° d'assurance: 912
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	0.00 2011 (31.01.2012)
Propriété	Propriété individuelle, Lausanne la Commune, Lausanne 11.05.2011 007-2011/2169/0 Division de bien-fonds

Valeur

La proposition est d'octroyer à Epalinges un droit de superficie de 30 ans (durée minimale pour un droit de superficie distinct et permanent) avec une redevance équivalente au loyer payé aujourd'hui, soit CHF 10'000.-/an, la valeur de la parcelle représenterait ainsi, capitalisée à un taux de 5%, une valeur de CHF 200'000.- et un prix au m² de terrain de CHF 12.-.

Résumé du DDP

Le droit de superficie distinct et permanent de superficie proposé à la Commune d'Epalinges se présente comme suit :

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	30 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
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 la valeur des constructions reconnue 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	Sans indemnisation , le terrain devant être rendu libre de toute construction et cas échéant dépollué.

Texte de l'acte DDP

CONSTITUTION DE DROIT
DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Par devant [●], notaire à Lausanne, canton de Vaud -----
 comparaissent : -----

d'une part : -----

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par [●], qui agit en vertu d'une procuration conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne le [●], pièce ci-annexée et de la décision du Conseil communal, prise lors de sa séance du [●] 2019, ainsi qu'en fait foi l'extrait conforme du procès-verbal de dite séance, pièce ci-annexée. De plus, Monsieur le Préfet du district de Lausanne a été informé de cette opération par lettre du [●], -----

ci-après nommée « la superficiante », -----

d'autre part : -----

La **COMMUNE D'EPALINGES**, ici valablement représentée par [●], qui agit en vertu d'une procuration conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne le [●], pièce ci-annexée et de la décision du Conseil communale, prise lors de sa séance du [●] 2019, ainsi qu'en fait foi l'extrait conforme du procès-verbal de dite séance, pièce ci-annexée.

ci-après nommée « la superficiaire ». -----

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

I. EXPOSE PREALABLE

La superficiante est propriétaire de la parcelle désignée comme il suit au Registre foncier : -----

Commune :	Epalinges
Numéro d'immeuble :	2809
Adresse(s) :	Bois-de-la-Chapelle
No plan :	31
Surface :	16'760 m ²
Genres de nature :	Bâtiment, champ, pré, pâturage, jardin, route chemin

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

1.2. La parcelle susdésignée 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. -----

1.3. La superficiaire exploite sur cette parcelle un centre sportif. La parcelle 2809 fait l'objet d'un bail conclu en 2015 pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2019. Dit bail est remplacé, dès le jour de la signature du présent contrat, par le droit de superficie distinct et permanent décrit au chapitre II ci-dessous. -----

1.4. La parcelle est aménagée en terrains de sports et un bâtiment n° ECA 912 y a été construit par la superficiaire alors qu'elle était locataire. Ce bâtiment est aménagé en vestiaire, sanitaire et buvette. -----

1.5. Afin que la construction décrite ci-dessus ne soit pas incorporée à la parcelle 2809, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition de dite parcelle sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro au Registre foncier de Lausanne. -----

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

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Article 1 - Constitution de servitude de superficie

Afin que la construction construction précitée ne soit pas incorporée à la parcelle n° 10417 susdésignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles n° 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse. -----

Cette servitude grève l'entier de la parcelle 2809 de Lausanne selon le plan établi par le géomètre officiel Monsieur Yves Deillon, à Lausanne, le [●], plan qui sera déposé au registre foncier à l'appui du présent acte. -----

Les comparants ès qualité ont pris connaissance du plan par le notaire et l'ont approuvé. -----

Commune :	Epalinges
Numéro d'immeuble :	
Adresse(s) :	Bois-de-la-Chapelle
No plan :	31
Autre plan :	---
Surface :	16'760 m ²

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 et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle. La superficiaire déclare avoir parfaite connaissance des documents susmentionnés et ne fait aucune réserve à ce sujet. -----

Il est rappelé enfin que la parcelle qui sera cédée en droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. Par conséquent, le terrain reste grevé ou favorisé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie.

Article 2 - Durée

Le droit de superficie est accordé pour une durée de 30 (trente) 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 4 (quatre) 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 30 (trente) 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 779, troisième alinéa et 943 du Code civil suisse, la servitude de superficie sera immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent.

Article 4 - Constructions autorisées

La superficiaire a construit, à ses frais, le bâtiment mentionné sous chiffre 1.4. de l'exposé préalable. -----

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, étape par étape, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions et de leurs parties intégrantes. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante. -----

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 (six cent quarante-deux) 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. -----

Le bâtiment existant n° ECA 912 sis sur la parcelle 2809 est déjà propriété de la superficiaire au moment de la signature du présent contrat. Sa valeur reconnue par la superficiante, est fixée à CHF 0.- au jour de la signature du présent contrat.

Article 6 - Montant de la redevance de superficie -----

Taux -----

Tant que durera le droit de superficie, la superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de 5% (cinq pour cent) sur la valeur du terrain. -----

Valeur du terrain -----

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle reprend les conditions qui ont été fixées pour la conclusion du bail à loyer remplacé par le présent droit. Elle a ainsi été fixée à CHF 200'000.- (deux cents mille francs). -----

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension des bâtiments, 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 et la redevance sera adaptée en conséquence. -----

Rente initiale -----

Le montant annuel de la rente initiale est fixé à CHF 10'000.- (dix mille francs). -----

Exigibilité de la rente -----

La redevance sera perçue dès la signature du présent contrat; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année, la première fois prorata temporis. -----

Hypothèque légale -----

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 30'000.- (trente mille francs). En cas d'augmentation de la redevance, 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 80% (huitante pour cent) 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 -----

Ladite redevance pourra être ajustée tous les 5 (cinq) ans en tenant compte de la hausse 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 existant pour la date d'exigibilité de la redevance. -----

Article 7 - Entrée en possession-----

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

La parcelle objet du droit de superficie est mise à disposition dans son état actuel, bien connu de la superficiaire.

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 grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions objets du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. -----

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

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

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

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 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 superficiaire déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de pollution ou de contamination, ni au sujet des immeubles, ni dans la zone où ils se situent et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent contrat, au cadastre des sites pollués comme « site pollué nécessitant un assainissement » (site contaminé), 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 superficiaire 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. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiaire sur la base de cette disposition. La superficiaire 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 superficiaire. -----

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 superficiaire, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ; --

b) en cas de travaux ultérieurs, respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. ----

c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art le bâtiment précité, 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 l'occupation des constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ; -----

e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 6 (six) ; -----

f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ; -----

g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent contrat ; -----

h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins, avant l'échéance dudit droit. Cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers ; -----

i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; --

j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ; -----

k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article 15 (quinze) 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 de la superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ; -----

l) assurer que les activités prévues sur la parcelle ne conduisent pas à une pollution du sol, respectivement et cas échéant, prendre toutes les mesures de dépollution en cas de survenance d'épisodes polluants; -----

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

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

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

p) s'abstenir de planter ou aménager, dans le périmètre du DDP, des espèces envahissantes figurant sur la liste noire (Black List) édités par la Confédération (centre national de données et d'information sur la flore de Suisse) ; -----

s) s'abstenir d'utiliser des pesticides pour l'entretien des terrains de sports.

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 ; -----
- 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 au respect du présent acte. -----

Article 14 - Consultation des documents de la superficiaire

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents de la superficiaire en tout temps pour veiller 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 deux mois dès réception de l'avis : -----

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ; -----

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

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

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

Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 23 (vingt-trois) 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. -----

Le droit de préemption légal du superficiaire, prévus à l'article 682, alinéa 2, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au registre foncier. -----

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 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 (onze) , la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 (sept cent septante-neuf), 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 (quatre), à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : -----

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

- d'une moins-value de vétusté de 3.33% (trois et trente trois pour cent) 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 six 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 (quinze) ci-devant. -----

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 (vingt-trois) 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. -----

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiaire. Celle-ci sera déterminée à dire d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne. -----

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5 (cinq). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de construction et des parties intégrantes des bâtiments, ainsi que sur les impenses d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ». -----

Toutefois, si la superficiante devait ne pas avoir d'usage pour ces constructions, elle pourra demander à la superficiaire leur démolition et la remise en état du terrain, toute pollution résorbée.

III. DIVERS

Article 19 - Servitudes à constituer

La superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage. -----

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

Article 20 - Autorisation à bien-plaire

Néant. -----

Article 21 - Publicité

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Elle tiendra toutefois compte des intérêts légitimes du superficiaire. Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames. -----

Article 22 - Contributions diverses

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

Article 23 - 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 24 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 15 (suppression du droit de préemption pour la superficiaire), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) feront l'objet d'annotations au Registre foncier. -----

Article 25 - Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 26 - Autres dispositions

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

Article 27 - Loi sur l'acquisition d'immeuble par des personnes

domiciliées à l'étranger (LFAIE) -----

Texte à rédiger par le notaire si nécessaire -----

Article 28 - Frais et droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le droit de mutation, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des 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 Commune d'Epalinges est exonérée du paiement des droits de mutation. -----

Article 29 - Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de 30 (trente) ans en faveur de la Commune d'Epalinges avec immatriculation comme droit distinct et permanent ; -----

2. Annotations : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 15 (suppression du droit de préemption de la superficiaire), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) ; ---

3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article sept cent septante-neuf (779), lettre i) du Code civil suisse. -----

DONT ACTE, -----

lu par le notaire aux représentants des comparantes qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à -----

LAUSANNE, le [●] deux mille dix-huit. -----

8. Cohérence avec le développement durable

Les aspects économiques, écologiques et sociaux, piliers du développement durable, ont été, tant que faire se peut, pris en compte lors des négociations relatives aux quatre opérations qui sont proposées dans le présent préavis. Le tableau ci-dessous en donne un aperçu synthétique.

Développement durable	Critères économique	Critères écologiques	Critères sociaux
Eglise des Croisettes	Tous les frais à venir seront pris en charge par le nouveau propriétaire, y compris ceux résultant de l'usage par les paroissiens lausannois	Le nouveau propriétaire étant toujours une collectivité public, il est assuré que les rénovations à venir se feront avec prise en compte du critère écologique.	Epalinges a pu acquérir le symbole de sa Commune. L'usage à venir est assuré pour les paroissiens lausannois
Parcelles n°s 273 et 274	Le prix offert par la Commune d'Epalinges est similaire à celui payé en 2017 au Canton pour agrandir la parcelle n° 273. Le prix avait été fixé par la Commission cantonale immobilière	Il s'agit d'une zone de verdure inconstructible. Une servitude d'interdiction de bâtir en faveur du Canton afin de préserver la vue sur l'Eglise grève la parcelle.	S'agissant d'un patrimoine public et historique, on peut assurer avec la conservation de la propriété en mains publiques que le statut d'utilité publique sera conservé à long terme.
Réservoir de la Cabolétaz	Terrain inconstructible seul vu sa taille, vendu au voisin qui pourra accroître son COS – bénéfice partagé entre vendeur et acheteur.	Le réservoir a été démoli et le terrain vendu dépollué.	L'acquéreur est la commune territoriale qui pourra affecter le terrain au meilleur usage possible pour la collectivité.
Terrains de sports du Bois-de-la-Chapelle	La redevance DDP est du même montant que le loyer payé à ce jour. La Commune de Lausanne conserve le potentiel de croissance de valeur en cas de changement futur d'affectation.	Le DDP prévoit la renonciation à tous pesticides pour l'entretien des terrains de sport. La construction de bâtiment devra se faire en harmonie avec les règles habituelles lausannoises (art. 4 du DDP).	La garantie sur 30 ans que le terrain conservera son but sportif est ainsi inscrite au Registre foncier.

9. Considérations

Parcelle n° 574 – Réservoir de la Cabolétaz

Une transaction entre deux communes ne devant pas forcément se faire avec un bénéfice, il a été tenu compte du fait que la valeur du terrain du réservoir de la Cabolétaz résultait surtout de la constructibilité apportée par le fonds voisin, propriété d'Epalinges et son prix a été fixé au 50% de la valeur de marché obtenue par fusion des deux parcelles.

La parcelle n° 574 figurant au patrimoine administratif du fait de son usage par le Service de l'eau jusqu'à ce jour, il conviendra de la transférer au patrimoine financier avant de procéder à la vente.

La démolition du réservoir a été assurée par le Service de l'eau de la Commune de Lausanne. La valeur comptable étant de CHF 0.-, le montant de la vente de CHF 303'750.- sera comptabilisé dans le compte de fonctionnement du Service de l'eau au titre de plus-value. L'impact de cette vente sera neutre sur le budget de fonctionnement de la Ville, la plus-value étant neutralisée par un versement dans le Fonds de réserve du Service lors du bouclage des comptes. Cette opération étant neutre, ce montant ne sera, par conséquent, pas porté en augmentation du crédit d'acquisition pour la législature 2016-2021.

Parcelle n° 320 – Eglise des Croisettes

Pour la parcelle de l'église, il a été admis qu'aucun acquéreur potentiel ne pouvait être trouvé sur le marché, ce genre de bien ne générant en fait que des charges. Sa valeur symbolique de CHF 1.- résulte donc de cette approche.

La Commune de Lausanne, propriétaire d'une Eglise qui n'est pas sur son territoire la cède à la Commune territoriale (dont l'Eglise figure par ailleurs sur les armoiries communales) et obtient la possibilité de l'utiliser pour ses paroissiens sans frais alors qu'aujourd'hui, Lausanne et Epalinges partagent les frais d'exploitation et d'entretien à raison de 50% pour chacune des deux communes.

Par voie de convention, la Commune d'Epalinges accepte, contre la cession pour un franc symbolique, de prendre en charge l'ensemble des obligations légales de la Commune de Lausanne envers la paroisse de La Sallaz – Les Croisettes sur le territoire d'Epalinges, ceci conformément au texte de la convention cadre jointe au présent préavis. Ces obligations seront notifiées par une servitude d'usage personnelle et/ou charge foncière, tous frais à charge du propriétaire, en faveur de la Commune de Lausanne. Un droit de réméré d'une durée légale maximum de 25 ans sera également inscrit au registre foncier en faveur de la Commune de Lausanne, droit de réméré qui sera actionnable si les obligations à charge de la Commune d'Epalinges ne sont pas respectées.

La valeur intrinsèque de l'Eglise avoisine aujourd'hui les CHF 3'000'000.-. La valeur des prestations prises en charge par la Commune d'Epalinges pourrait être évaluée en prenant en compte les flux financiers à prévoir durant les 60 prochaines années, cette durée correspondant à l'horizon économique à prendre en compte dans un calcul actuariel immobilier qui tient compte des éléments suivants :

- valeur actuelle des frais d'exploitation annuels à charge de Lausanne de CHF 43'671.- sur 60 ans (le montant pris en compte représente la moyenne des années 2015-2016 et 2017) ;
- valeur actuelle de deux rénovations à raison de 25% de la valeur ECA chaque 30 ans ;
- taux d'intérêt utilisé 2.5% équivalent au taux de refinancement moyen de la Commune de Lausanne.

Le calcul spécifique se présente comme suit :

—	CHF 43'671.-	durée 60 ans	2.5%		CHF 1'349'833.-
—	Valeur ECA	CHF 3'140'598.-/Indice 125-2018	25%	CHF 785'149.-	
	—	Valeur actuelle escomptée sur 30 ans	2.5%	CHF 374'314.-	
	—	Valeur actuelle escomptée sur 60 ans	2.5%	<u>CHF 178'452.-</u>	
				CHF 552'766.-	
					<u>CHF 552'766.-</u>
—	Valeur actuelle des frais d'exploitation et de rénovation				CHF 1'902'598.-

La Commune de Lausanne réalise ainsi une opération dont elle obtient une contrevaletur d'environ CHF 2'000'000.- pour un bien qui n'a pas de valeur de marché et qu'elle ne pourrait en aucun réaliser et qui ne va que lui coûter en charges d'exploitation. Il peut être également précisé que ce bâtiment figure au bilan de la Ville pour un montant de CHF 0.-.

D'autre part, la Commune d'Epalinges devient propriétaire d'un bâtiment historique et symbolique pour sa Commune, dans un état de conservation remarquable, puisque rénové en 2012 pour CHF 660'000.-, pour CHF 1.- symbolique avec une prise en charge des coûts annuels qui représentent aujourd'hui une valeur actualisée d'environ CHF 2'000'000.- alors que la valeur intrinsèque de l'immeuble avoisine les CHF 3'000'000.-.

Parcelle n°s 273 et 274 entourant l'Eglise des Croisettes

Ces deux parcelles sont en zone verte et sont donc inconstructibles. Elles sont grevées de deux servitudes de restriction d'usage et d'interdiction de bâtir en faveur de l'Etat de Vaud ceci pour protéger l'image de l'Eglise. Une partie de la parcelle 273 est également grevée d'une servitude de superficie au bénéfice de la maison de paroisse et dont la redevance est gratuite. A la lumière de ces conditions cadres, la valeur fixée par la Commission cantonale immobilière pour la partie de la parcelle grevée du droit de superficie de la maison de paroisse et offerte par la Commune d'Epalinges pourrait être acceptée. Le montant d'environ CHF 1'000'000.- permet par ailleurs de considérer que la cession de l'Eglise, avec les parcelles n°s 273 et 274 se fait pour un montant global proche de sa valeur intrinsèque de CHF 3'000'000.-.

La plus-value résultant de la différence entre le produit de la vente et la valeur comptable de ces deux parcelles sera portée aux comptes de fonctionnement de la direction de l'enfance, de la jeunesse et des quartiers et permettra l'augmentation du crédit d'acquisition pour la législature 2016-2021. Les montants se présentent comme suit :

	Valeur comptable	Prix de vente part lausannoise	Plus-value et augmentation du crédit d'acquisition
Parcelle n° 273	CHF 25'850.-	CHF 495'300.-	CHF 469'450.-
Parcelle n° 274	CHF 7'500.-	<u>CHF 460'650.-</u>	<u>CHF 453'150.-</u>
		CHF 955'950.-	CHF 922'600.-

Parcelle n° 2'809 – Terrains de sport des Bois-de-la-Chapelle

La modification du statut juridique de « bail » en « DDP » pour les terrains de sport du Bois-de-la-Chapelle permettra à la Commune d'Epalinges d'y construire de nouveaux vestiaires en assumant la responsabilité du propriétaire et donc en déchargeant la Commune de Lausanne de cette même responsabilité.

Le droit de superficie sera accordé pour une durée de 30 ans aux mêmes conditions financières que celles du bail actuel négocié en 2014 en tenant compte du statut d'utilité public de la zone, soit avec une redevance de CHF 10'000.- indexée à l'indice des prix à la consommation.

10. Aspects financiers

10.1 Incidences sur le budget d'investissement

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

10.2 Incidence sur le budget de fonctionnement

	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Diminution charges - exploitation église	-44	-44	-44	-44	-44	-220
Suppression de loyer - terrains de sports	10	10	10	10	10	50
Rente DDP - terrains sports	-10	-10	-10	-10	-10	-50
Vente Caboletaz	-304					-304
Vente terrains autour de l'église	-923					-923
Total net	-1271	-44	-44	-44	-44	-1447

11. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2019 / 06 de la Municipalité, du 21 février 2019 ;

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'accepter la cession de la parcelle n° 574 qui supportait le réservoir de la Cabolétaz démoli à ce jour, pour le prix de CHF 303'750.- ;
2. d'accepter le transfert de la parcelle n° 574 du patrimoine administratif au patrimoine financier afin de pouvoir procéder à la vente acceptée au chiffre 1 ci-dessus ;
3. d'accepter la cession de l'Eglise des Croisettes pour le prix symbolique de CHF 1.-, la constitution d'une servitude d'usage et/ou d'une charge foncière en faveur de la Commune de Lausanne ainsi que l'annotation au registre foncier d'un droit de réméré en faveur de Commune de Lausanne actionnable aux conditions évoquées dans le présent préavis ;
4. d'accepter la cession de la quote-part lausannoise de ½ des parcelles n°s 273 et 274 de la Commune d'Epalinges pour le prix de CHF 100.- le m² soit pour CHF 955'950.- ;

5. d'accepter l'octroi d'un DDP de 30 ans pour les terrains de sports du Bois-de-la-Chapelle avec une redevance annuelle de CHF 10'000.- aux conditions évoquées dans le présent préavis.
6. de déroger à la conclusion 5 du préavis N° 2011/42 « Acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières et aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers », en ne portant pas en augmentation du crédit d'acquisition la plus-value réalisée de CHF 303'750.-, celle-ci étant neutralisée par un versement d'un montant identique dans le Fonds de réserve et de renouvellement du Service de l'eau ;
7. de déroger à la conclusion 5 du préavis N° 2011/42 et d'attribuer la plus-value de CHF 922'600.- au Fonds pour l'entretien durable des bâtiments scolaires.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexe : convention cadre

Convention cadre

La Commune de Lausanne, représentée par son Syndic, Grégoire Junod, et son Secrétaire municipal, Simon Affolter, place de la Palud 2 à Lausanne,

et

La Commune d'Epalinges, représentée par son Syndic, Maurice Mischler, et sa Secrétaire municipale, Sarah Miéville, route de la Croix-Blanche 25 à Epalinges,

Exposent et conviennent ce qui suit :

Préambule

Des négociations globales sur les objets patrimoniaux de la Commune de Lausanne sis sur le territoire de la Commune d'Epalinges ont eu lieu entre les deux Municipalités. Dans ce cadre, la cession/vente à la Commune d'Epalinges de l'église des Croisettes et du terrain alentour, à savoir la parcelle 320, a été examinée ainsi que les modalités incidentes de répartition des coûts et les procédés de transfert du personnel.

Classée « Monument historique », en note *2*, l'église des Croisettes est aujourd'hui le bâtiment emblématique de la Commune d'Epalinges. Premier bâtiment d'église construite sur territoire de la Commune d'Epalinges en août 1661 par « Leurs Excellences » (LL.EE) de Berne, l'église des Croisettes fut achevée et inaugurée par la Ville de Lausanne en novembre 1662. Après avoir racheté la portion déjà bâtie par LL.EE, la Ville de Lausanne en est devenue propriétaire. La date de l'inauguration marque en même temps la naissance de la paroisse des Croisettes qui regroupe à la fois la commune d'Epalinges et les hameaux lausannois des Râpes, soit le Chalet-à-Gobet, Vers-chez-les-Blanc et Montblesson. La paroisse cessa d'exister le 30 juin 2002 après avoir fusionné avec celle de La Sallaz. Et parce que l'église sert aussi bien pour les habitants d'Epalinges que pour ceux de Lausanne, les deux communes assurent la mise à disposition du personnel et l'entretien à frais égaux.

Les négociations ont abouti. Elles sont arrivées à la conclusion que la question de la cession/vente de l'église des Croisettes et de la parcelle allait faire l'objet d'un acte authentique de vente à part devant notaire. Les aspects liés à la prise en charge des frais de l'église, des frais de fourniture, d'entretien du mobilier ainsi que du matériel nécessaires au culte et au catéchisme feront partie d'un protocole à part. Ce dernier édictera également les modalités de transfert et de rétribution des musiciens d'églises et des concierges. C'est l'objet de la présente Convention.

Convention

Principes

Article 1

Les communes dont la paroisse s'étend sur les deux territoires assument leurs obligations légales au titre de la Loi sur les relations entre l'Etat et les Eglises reconnues de droit public en fonction du nombre de fidèles domiciliés dans chacune des communes.

Article 2

Cependant, au vu de la cession de l'église des Croisettes à 1 franc symbolique à la Commune d'Epalinges par la Commune de Lausanne, les deux Communes acceptent de déroger au principe évoqué à l'article 1. Elles conviennent à cet effet que la Commune d'Epalinges, en plus de ses propres engagements, reprend l'ensemble des obligations légales de la Commune de Lausanne envers la paroisse La Sallaz – Les Croisettes sur le territoire d'Epalinges.

Mise à disposition des lieux de culte

Article 3

La Commune de Lausanne et la Commune d'Epalinges mettent indistinctement et gratuitement à disposition les lieux de culte sur leurs territoires respectifs dont elles sont propriétaires pour les activités culturelles des fidèles de la paroisse La Sallaz – Les Croisettes. La mise à disposition perdurera en cas de regroupement de paroisses ou de rattachement éventuel de l'église des Croisettes à une autre région de l'Eglise réformée du Canton de Vaud.

Article 4

Les deux Communes appliquent des taxes de location identiques des lieux de culte pour les concerts ou les manifestations organisées par des sociétés lausannoises ou par des sociétés palinzardes.

Entretien de l'église des Croisettes

Article 5

La Commune d'Epalinges pourvoit aux frais nécessaires d'exploitation, d'entretien lourd et courant de l'église ainsi que des locaux destinés au catéchisme. Les aspects liés à l'ECA et à l'impôt foncier incombent également à la Commune d'Epalinges dans le sens où ils sont inhérents au contrat de vente.

Article 6

La Commune d'Epalinges pourvoit à la fourniture et à l'entretien du mobilier et du matériel nécessaires au culte.

Article 7

Les autres dépenses consacrées à la maintenance du bâtiment ou de la parcelle n°320 qui accueille ledit bâtiment restent entièrement à la charge de son propriétaire, la Commune d'Epalinges.

Transfert du personnel

Article 8

La cession de l'église des Croisettes implique un transfert des rapports de travail au sens de l'article 333 du Code des obligations. Par conséquent, les contrats de travail conclus par la Commune de Lausanne avec Mme Anne Chollet (organiste de l'église des Croisettes) et Mme Christine Bourakis (concierge sacristine de l'église des Croisettes) passent automatiquement à la Commune d'Epalinges avec tous les droits et les obligations qui en découlent, au jour du transfert.

Article 9

La rémunération de l'organiste titulaire est fixée par le « Barème de traitement des organistes » tel qu'approuvé et recommandé en date du 3 octobre 2011 par l'Eglise évangélique réformée du Canton

de Vaud, l'Eglise catholique dans le Canton de Vaud et l'Association des organistes romands. Pour le reste, le règlement du personnel communal de la Commune d'Epalinges s'applique.

Déliement des obligations

Article 10

La Commune de Lausanne est déliée de ses obligations d'entretien du temple des Croisettes et de rétribution du personnel y affecté.

Pour ce faire, elle fait parvenir à la Commune d'Epalinges les documents liés aux tarifs de location de l'église par des tiers et aux autres taxes liées, aux indemnités payables aux musiciens, aux concierges et aux sacristains des temples pour les services spéciaux et les remplacements ainsi que le tarif d'utilisation des orgues. Elle transmet également les contrats d'engagement, les descriptions de poste ainsi que les classifications salariales de l'organiste titulaire et de la concierge sacristaine.

Résolution des litiges

Article 11

Dans le cas d'un différend ou d'une demande découlant de la présente convention, les parties s'engagent à se consulter et, reconnaissant leurs intérêts mutuels, tenteront de trouver une solution à l'amiable. A défaut, les parties pourront faire appel à un médiateur.

Validité

Article 12

La présente convention annule tout accord, charte, ou convention en rapport avec le partage des charges signé antérieurement.

Durée et entrée en vigueur

Article 13

La présente Convention entre en vigueur le 1^{er} janvier 2019 et est conclue pour une durée indéterminée.

Ainsi fait à Lausanne, en deux exemplaires, le

Pour la Commune de Lausanne	Pour la Commune d'Epalinges
Grégoire Junod Syndic	Maurice Mischler Syndic
Simon Affolter Secrétaire municipal	Sarah Miéville Secrétaire municipale