



Cinéma Capitole

Octroi d'un droit de superficie distinct et permanent en faveur de la Fondation Capitole

Demande d'une subvention d'investissement en faveur de la Fondation Capitole

Octroi d'un cautionnement en faveur de la Fondation Capitole

Rénovation, assainissement et agrandissement du bâtiment

Préavis N° 2019 / 38

Lausanne, le 19 septembre 2019

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

Racheté par la Ville de Lausanne en 2010 afin de sauvegarder un patrimoine architectural et culturel cher au cœur des Lausannois, la Municipalité propose d'en faire la vitrine publique de la Cinémathèque suisse ainsi que du cinéma suisse.

Ce préavis décrit précisément les travaux de rénovation et d'agrandissement nécessaires à l'exploitation de la salle selon les normes actuelles ainsi que le projet culturel de la Cinémathèque suisse pour ce lieu emblématique de la cinéphilie suisse.

Il détaille également l'estimation des coûts du projet ainsi que les modalités d'organisation et de financement du projet passant notamment par l'octroi d'une subvention d'investissement et d'un droit de superficie sur la parcelle concernée au bénéfice de la Fondation Capitole, créée pour coordonner la restauration du bâtiment puis en assurer la gestion.

Ce projet majeur pour le développement des activités de la Cinémathèque suisse et plus largement pour la place du cinéma à Lausanne bénéficiera d'un financement impliquant aussi bien la Ville que le Canton et la Confédération, attestant par là-même de l'importance régionale et nationale de ce projet.

2. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité présente à votre Conseil son projet d'exploitation pour le cinéma Capitole dont la Ville de Lausanne est propriétaire depuis 2010. Elle en précise l'organisation et le financement. Pour ce faire, elle propose, d'une part l'établissement d'un droit de superficie distinct et permanent à destination de la *Fondation Capitole* et d'autre part, sur le plan financier, l'octroi d'une subvention d'investissement d'un montant maximal de CHF 5'000'000.-, dont CHF 4'000'000.- prélevé sur le fonds du développement durable, assortie d'un cautionnement solidaire d'un maximum de CHF 11'000'000.-. Le présent préavis présente également le projet de rénovation du cinéma Capitole dont la Ville assurera l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le compte de la Fondation Capitole.

Le crédit d'investissement de CHF 5'000'000.- permet également la régularisation du crédit de CHF 1'300'000.-, accordé par le Conseil communal le 13 février 2016 par l'adoption du préavis N° 2015/77 « Rénovation, assainissement et agrandissement du bâtiment. Demande de crédit d'étude (extension du compte d'attente) ».

Ce préavis concrétise les intentions de la Municipalité énoncées dans le rapport-préavis N° 2015/01 du 8 janvier 2015 sur la politique culturelle de la Ville de Lausanne adopté par le Conseil communal le 16 février 2016, ainsi que dans le programme de législature 2016-2021.

3. Table des matières

1.	Résumé	1
2.	Objet du préavis	1
3.	Table des matières	2
4.	Préambule	2
5.	Projet d'exploitation du nouveau Capitole	4
5.1	Une vitrine publique pour la Cinémathèque suisse	4
5.2	Affectation des espaces	5
5.3	Ambitions artistiques et partenariats	5
5.4	Implications sur la salle Paderewski et sur la salle du Cinématographe	6
6.	Descriptif des travaux et estimation des coûts	6
6.1	Mandats	6
6.2	Description et évolution du bâtiment	6
6.3	Descriptif du projet	8
6.4	Estimation des coûts – devis général	14
7.	Impact sur le développement durable	16
7.1	De la dimension environnementale	16
7.2	De la dimension sociale	16
7.3	De la dimension économique	17
8.	Calendrier des opérations	17
9.	Gouvernance et constitution de la Fondation Capitole	18
9.1	Fondation Capitole	18
9.2	Gestion du futur bâtiment	18
10.	Un financement pluriel	18
11.	Eléments fonciers	19
11.1	Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie	20
12.	Aspects financiers	31
12.1	Incidences sur le budget d'investissement	29
12.2	Incidences sur le budget de fonctionnement	29
13.	Conclusions	30

4. Préambule

Le cinéma Capitole est aujourd'hui le plus grand cinéma de Suisse encore en activité. Construit en 1928 par l'architecte Charles Thévenaz, le cinéma a été conçu selon le modèle en vogue à l'époque, marqué par une importante mise en scène du lieu (fresques – aujourd'hui disparues –, effets de lumières, grands escaliers) et un personnel nombreux. Il proposait 1'077 places assises au public. Le Capitole est la première d'une série de différentes salles qui ouvrent au cours des années 1930, comme le Métropole en 1931, le Bel-Air et le Rex (aujourd'hui Galeries du Cinéma) en 1933, le Colisée en 1934 et le Bio en 1936. Ouvert alors que le cinéma est encore souvent muet, la salle dispose d'une fosse d'orchestre et accueille de nombreux concerts et spectacles jusqu'en 1942. La fosse ainsi que les loges destinées aux artistes sont toujours existantes. Après une première rénovation en 1951, le cinéma connaît une seconde rénovation en 1959 marquée notamment par l'installation d'un écran panoramique, par la simplification des éléments décoratifs et par une réduction du nombre des sièges portant la capacité du cinéma aux 867 places actuelles. A l'exception du remplacement complet des fauteuils, de l'écran et des tapis en 1981, ainsi que de l'adaptation constante aux nouvelles technologies de projection et de sonorisation, aucune transformation majeure n'a été entreprise depuis.

Le Capitole est un exemple unique de l'âge d'or des salles de cinéma en raison du fait qu'il n'a subi que peu de modifications architecturales depuis les années 1950 et qu'il n'a pas été morcelé en multiplexe, grâce à la ténacité de sa dernière propriétaire, Lucienne Schnegg, connue du grand public comme « la petite dame du Capitole ». D'abord gérante, puis propriétaire des lieux, Mme Schnegg a maintenu pendant plus de 50 ans le cinéma en activité, alors même que bon nombre de salles de cinéma lausannoises ont disparu, particulièrement au cours des années 1990.

Sa qualité architecturale fait aujourd'hui du cinéma Capitole un joyau patrimonial exceptionnel reconnu au niveau national.

En rachetant le cinéma en 2010, la Ville de Lausanne a ainsi souhaité préserver ce patrimoine architectural et artistique de première importance, tout en permettant au lieu de pérenniser son activité cinématographique. L'exploitation du Capitole a, dès lors, été confiée à la Cinémathèque suisse, en collaboration notamment avec un privé, et ce dans l'attente de travaux. Depuis la reprise des lieux par la Cinémathèque suisse, le Capitole a vu un nombre sans cesse grandissant de spectateurs assister aux nombreux événements, organisés parallèlement au programme régulier de films. La salle est ainsi devenue le lieu de projection par excellence des avant-premières de cinéastes vaudois, romands et suisses, illustrant le dynamisme de la production cinématographique actuelle dans notre pays. Les nombreuses collaborations qu'a su développer la Cinémathèque suisse avec les institutions culturelles de la région ont également débouché sur une série de rendez-vous culturels importants, souvent annuels, liant le cinéma à d'autres thématiques et formes artistiques. Ces nouvelles activités permettent d'attirer une nouvelle génération de spectateurs, qui découvrent ainsi le lieu désormais destiné à devenir la Maison du cinéma avec les quatre objectifs principaux suivants :

- sauvegarde de l'une des plus anciennes salles de cinéma encore en activité en Suisse ;
- renforcement de l'accès des spectateurs à l'offre cinématographique de la Cinémathèque suisse ;
- déploiement d'un véritable centre cinématographique permettant l'accès aux archives numériques de l'institution ainsi qu'à son patrimoine iconographique ;
- valorisation de la salle en tant que lieu privilégié d'avant-premières et d'événements liés au cinéma suisse et suisse romand en particulier.

Compte tenu de la vétusté du cinéma Capitole, mais également de sa valeur patrimoniale incontestée, la Ville de Lausanne a commandé en 2011 une analyse de l'état existant et un diagnostic amiante (EPIQR). La Cinémathèque suisse a également mandaté en 2012, en accord avec la Ville, des bureaux d'étude pour établir une étude de faisabilité, comparant différents scénarios de rénovation de la salle et les contraintes d'exploitation en découlant.

Aujourd'hui, et ce malgré un entretien régulier, le bâtiment doit faire l'objet d'une rénovation d'importance, permettant également la mise aux normes sur le plan technique et sécuritaire. Forte de ce constat et du succès public de la salle, la Municipalité a proposé, dans le cadre du rapport-préavis N° 2015/01 du 8 janvier 2015 sur la politique culturelle de la Ville de Lausanne, la rénovation du cinéma Capitole, de manière à en faire la Maison du cinéma, toujours sous l'égide de la Cinémathèque suisse.

En juin 2015, la Ville de Lausanne a lancé l'appel d'offres en vue de l'attribution du mandat à un groupement de mandataires (architectes, ingénieur civil, ingénieurs CVSE) pour la rénovation et l'agrandissement du cinéma Capitole, dans le but de rassembler les activités de diffusion de la Cinémathèque suisse au Capitole. Elle prévoyait d'une part l'assainissement complet du bâtiment dans le respect de sa valeur patrimoniale et, d'autre part, la création d'une nouvelle salle de cinéma en sous-œuvre ainsi que l'aménagement d'une vitrine publique donnant sur la rue (café, librairie, centre multimédia). Un rapport d'avant-projet a été rendu public en juin 2016.

Un soin particulier a été apporté aux questions patrimoniales. Une commission spécifique « monuments historiques » a été mise sur pied en 2017. Celle-ci a émis des recommandations, notamment sur le traitement des murs de la grande salle et approuvé la création d'une petite salle située sous la salle actuelle. Les conclusions de la commission ont été validées par le Conservateur cantonal des monuments et sites le 9 mai 2018.

Parallèlement, différentes études, notamment avec l'appui d'un bureau tiers, ont permis d'optimiser les coûts du projet afin de tenir le projet dans la cible d'un coût maximal de CHF 18'000'000.-.

Enfin, dans le même temps, les modalités d'organisation, de financement et d'exploitation ont également été précisées.

Afin de porter ce projet et son financement, la Municipalité a créé une fondation de droit privé, dont les buts statutaires comprennent notamment la recherche de fonds tiers pour assurer le financement des travaux, puis la gestion du bâtiment rénové qui fera l'objet d'une convention de collaboration avec la Commune de Lausanne. La Fondation Capitole a été constituée en juillet 2019. Elle est présidée par M. Olivier Steimer.

5. Projet d'exploitation du nouveau Capitole

5.1 Une vitrine publique pour la Cinémathèque suisse

Le projet de rénovation et d'agrandissement du cinéma Capitole présenté dans le présent préavis vise à doter Lausanne d'une institution phare dans le domaine de l'art cinématographique sous la forme d'une Maison du cinéma destinée autant à valoriser le patrimoine du 7^e art qu'à servir la création contemporaine, et particulièrement suisse, dans ce domaine.

Afin d'en assurer la gouvernance et l'entretien courant, il est proposé de confier la gestion du bâtiment à la Fondation Capitole dont il est également attendu qu'elle assume la recherche de fonds tiers dans le cadre du partenariat public-privé imaginé pour le financement des travaux détaillé au chapitre 10 du présent préavis. Pour ce faire, il est également prévu d'octroyer à la Fondation Capitole un droit de superficie distinct et permanent sur la parcelle n° 6'069.

L'exploitation du bâtiment sera confiée par la Fondation Capitole à la Cinémathèque suisse une fois les travaux terminés selon des modalités qui feront l'objet d'un bail à loyer. Une convention liera également la Ville de Lausanne, la Fondation Capitole ainsi que la Cinémathèque suisse relative au missionnement culturel du lieu. Cette convention prévoira aussi la possibilité pour la Ville de pouvoir organiser des événements spécifiques au Capitole.

Le projet d'exploitation du nouveau Capitole vise à doter la Cinémathèque suisse d'un outil lui permettant d'affirmer son existence publique en Ville de Lausanne, ce qu'elle n'a jamais pu complètement réaliser depuis son installation au Casino de Montbenon en 1981. Un important public cinéophile (notamment les plus jeunes) semble encore réticent à se déplacer dans ce bâtiment qui n'est pas totalement perçu comme un lieu de cinéma. De plus, la salle du Cinématographe s'avère, au delà de sa vétusté croissante, régulièrement trop petite alors que la Salle Paderewski est davantage considérée comme une salle de concert que comme une salle de cinéma. Toutes deux n'offrent pas un confort digne d'une salle de cinéma moderne.

Pour la Cinémathèque suisse, il est important de valoriser ses activités dans une salle qui appartient elle aussi à l'histoire du cinéma, un espace à l'identité forte et reconnu comme un lieu destiné au 7^e art. Grâce au rachat du cinéma Capitole par la Ville de Lausanne et à son exploitation partielle par la Cinémathèque suisse, depuis 2010, cette salle s'est très rapidement affirmée pour le public comme le lieu symbolique de l'institution au point que les événements s'y multiplient et que ses 869 fauteuils sont régulièrement tous occupés. En l'état, l'exploitation simultanée de deux sites distincts pour les projections publiques rend la gestion et la communication de l'ensemble complexe et plus coûteuse.

L'association de la fondation patrimoniale Cinémathèque suisse, née à Lausanne en 1948, et de la salle patrimoniale qu'est le Capitole, restaurée et rénovée, permettra de donner une identité forte à l'institution et constituera un modèle d'exploitation moderne et vivante d'un bâtiment historique.

Le projet architectural présenté dans le présent préavis permettra à l'activité de programmation de la Cinémathèque suisse de se déployer dans des locaux de tailles adaptées, autorisant une augmentation et une diversité de l'offre à travers deux salles de tailles très différentes. Elle permettra également de rationaliser les coûts (notamment de personnel) en regroupant la gestion des projections en un seul lieu.

Outre ces activités de projections, le projet de rénovation offre l'opportunité de faire de ce lieu symbolique une véritable maison du cinéma proposant également une médiathèque (permettant l'accès aux archives numériques de l'institution), une librairie spécialisée dans le cinéma, un magasin de DVD et d'objets liés au cinéma (affiches, cartes postales, etc.), des espaces d'animations et de médiation (lectures, discussions, installations, ateliers, etc.) ainsi qu'un café accessible depuis la rue du Théâtre.

5.2 Affectation des espaces

Le but du projet est donc de transférer l'intégralité de l'activité publique de la Cinémathèque suisse au sein du Capitole rénové et de la développer, cela grâce à la mise en place d'espaces publics élargis, à savoir :

- une salle de projection historique (le Capitole restauré, 780 sièges) ;
- une 2^e salle de projection (en sous-sol, environ 140 sièges) ;
- un espace polyvalent permettant l'organisation d'activités de médiation et d'événements (expositions, conférences, discussions, séances de signatures, installations, ateliers, etc.) ;
- une librairie-vidéothèque, proposant également des objets liés au cinéma ;
- une médiathèque permettant notamment d'accéder aux archives numérisées de la Cinémathèque suisse à Penthaz ;
- un café-bar (faisant également office de caisse), ouvert sur la rue du Théâtre.

De nouveaux espaces sont également prévus dans les anciennes loges et locaux techniques pour permettre à la fois l'accueil des invités (loges), le travail de montage, de contrôle et de préparation des projections, ainsi que le stockage des films programmés.

5.3 Ambitions artistiques et partenariats

Le projet culturel de la Cinémathèque suisse prévoit de développer la programmation de films du patrimoine (rétrospectives, hommages, cycles) en modulant, en fonction de la nature des œuvres, leur présentation dans les deux salles (à titre d'exemple une rétrospective Fellini ou Kubrick sur l'écran géant du Capitole, un cycle de films muets accompagnés au piano dans la deuxième salle).

Le projet a également pour objectif d'affirmer l'identité du Capitole comme salle de prestige ayant vocation à accueillir les grandes avant-premières en présence d'invités de marque, des événements liés aux manifestations lausannoises, des projections de films muets avec orchestre, ainsi que le lancement de nouveaux films suisses. Dans ce dernier cas, la 2^e salle permettrait de tenir à l'affiche des films, notamment suisses, dont on aurait fait l'avant-première dans la grande salle et qui n'auraient pas trouvé de sortie dans une autre salle de la ville.

Grâce aux deux salles et aux autres espaces prévus, il sera d'autant plus cohérent d'organiser en parallèle d'un cycle ou de projections des lectures, des séances de dédicaces, des moments de rencontres plus intimes, des ateliers, etc. notamment à l'attention du jeune public par le biais de modules de médiation actuellement difficiles à organiser faute d'espaces adaptés.

Ce nouveau Capitole s'inscrira enfin au cœur des festivals auxquels la Cinémathèque suisse collabore, notamment les Rencontres du 7^e Art de Lausanne, le LUFF ou le festival Cinémas d'Afrique. Il permettra de développer les collaborations que la Cinémathèque suisse a noué avec de très nombreuses autres institutions lausannoises, vaudoises et suisses, qu'il s'agisse du Théâtre Vidy-Lausanne, de Plateforme 10 en passant par la Fondation de l'Hermitage, la Collection de l'Art Brut, le Musée d'art de Pully ou encore l'UNIL, l'ECAL, l'EPFL et l'HEMU.

Il est important de spécifier que la nouvelle organisation spatiale du Capitole permettra de gérer l'exploitation des deux salles de façon indépendante et simultanée, afin de répondre de manière beaucoup plus satisfaisante aux très nombreuses demandes de mise à disposition adressée à la Cinémathèque suisse sans que cette dernière ne doive cesser toutes ses activités.

5.4 Implications sur la salle Paderewski et sur la salle du Cinématographe

Le regroupement des activités publiques de la Cinémathèque suisse au Capitole pose en creux la question de l'avenir des salles au Casino de Montbenon. La salle Paderewski fait l'objet toute l'année de très nombreuses demandes de location, qui, régulièrement, ne peuvent pas être honorées par la Ville de Lausanne par manque de disponibilités. La libération de la centaine de journées actuellement utilisées par la Cinémathèque suisse (deux jours fixes par semaine) permettra de répondre positivement à davantage de sollicitations de la part des organisateurs plus ponctuels et des associations lausannoises.

Pour ce qui est de la salle du Cinématographe, rien n'est encore décidé mais il est à priori prévu qu'elle reste dévolue au cinéma et qu'elle puisse répondre à plusieurs besoins avérés. Elle pourrait ainsi accueillir, en journée, des projections scolaires ainsi que des séances professionnelles. En soirée, la salle pourrait se révéler en cinéma art-house et ciné-club proposant un programme de films contemporains suisses et internationaux. Cette utilisation plurielle ne nécessiterait pas un investissement important et n'aurait pas d'incidence sur le budget de fonctionnement de la Ville. Des collaborations pourraient aussi être nouées avec la Brasserie de Montbenon ou des événements culturels lausannois. Cela étant, l'exploitation artistique et la gestion opérationnelle du Cinématographe feront encore l'objet d'une analyse fine, afin que ce lieu puisse répondre au mieux aux attentes du public ainsi qu'à celles des professionnels.

6. Descriptif des travaux et estimation des coûts

6.1 Mandats

La Municipalité a adjugé le 1^{er} octobre 2015, suite à un appel d'offre en procédure ouverte, le mandat au Groupement Cinéma Capitole (architectes, ingénieur civil, ingénieurs CVSE).

6.2 Description et évolution du bâtiment

6.2.1 La construction d'origine 1928 – le « Capitole-Théâtre »

Inauguré le 29 décembre 1928 par la Société Capitole S.A., le Capitole, œuvre de l'architecte Charles Thévenaz, était considéré, à son inauguration, comme l'un des plus beaux cinémas de Suisse.

La morphologie du Capitole est fortement influencée par la servitude limitant la hauteur des bâtiments le long de l'avenue du Théâtre et la déclivité du terrain : la galerie, se situe au niveau de l'entrée donnant sur l'avenue du Théâtre, alors que le parterre, épousant la pente du terrain, est implanté en dessous du niveau de l'entrée.

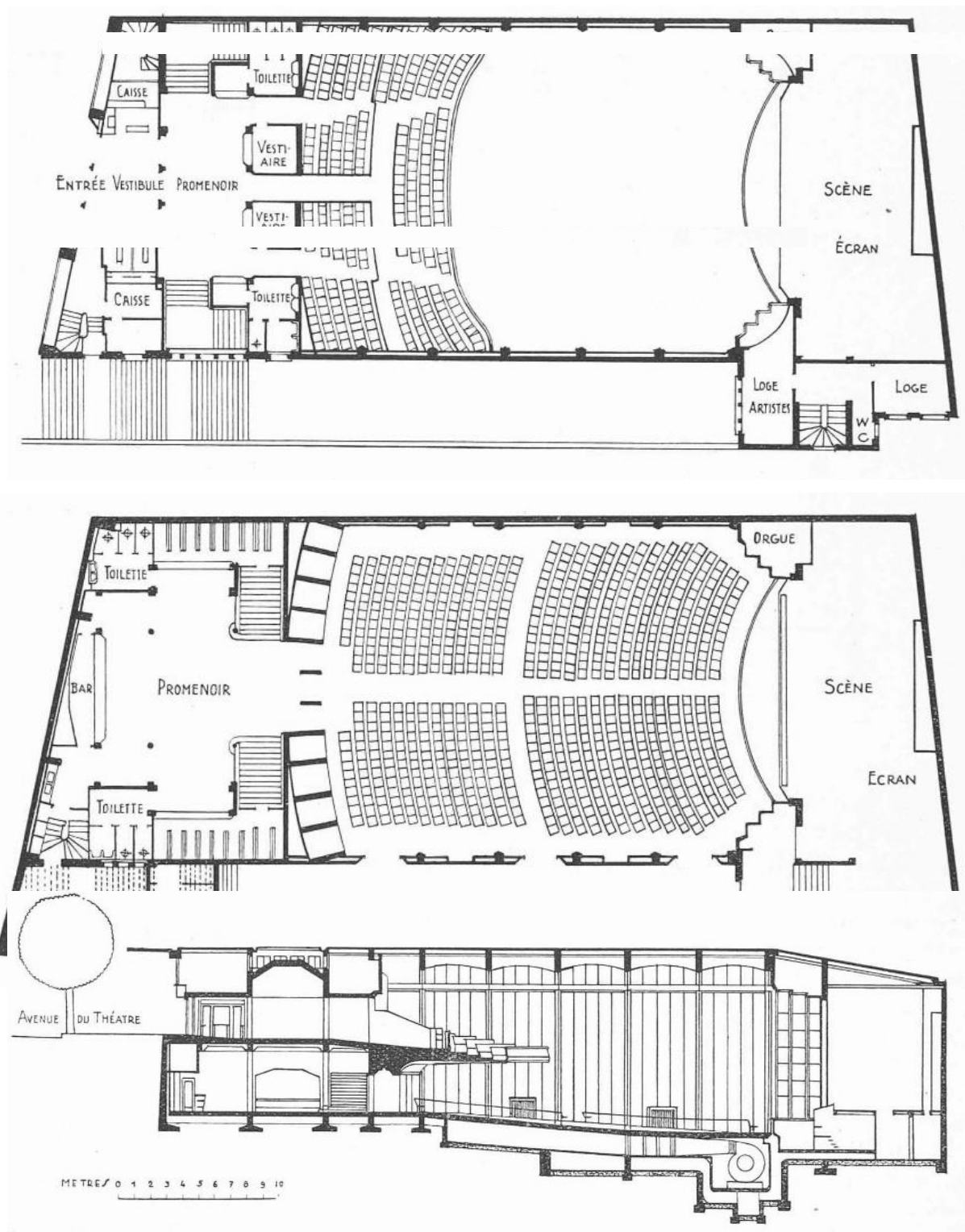
Des escaliers latéraux conduisent les spectateurs du hall supérieur au foyer du parterre. Ce dernier, équipé de vestiaires, d'un bar et de sanitaires donne accès à la grande salle.

Le « promenoir » supérieur (hall du rez-de-chaussée) était accessible depuis un sas d'entrée, aujourd'hui disparu, dans lequel on trouvait les caisses. Les plafonds des « promenoirs » étaient décorés de peintures réalisées par Jean-Jacques Mennet. La grande salle, quant à elle, était équipée d'un écran en fond de scène, d'une fosse d'orchestre et d'un cadre de scène aux motifs ajourés permettant un jeu de lumière coloré. Destiné au cinéma muet, la salle disposait, en plus de la fosse d'orchestre, d'un orgue dissimulé par le cadre de scène. Sur trois niveaux, des loges prenaient place dans l'annexe reliée directement à la scène.

Une attention particulière avait été apportée aux techniques du bâtiment, notamment aux installations de chauffage et de ventilation réalisées par Sulzer Frères afin d'offrir un confort accru aux spectateurs.

Le mode de construction avait été imposé lors de la procédure d'autorisation par les services de l'Etat de Vaud, exigeant, pour des raisons de sécurité, que tous les éléments porteurs soient réalisés en béton armé.

6.2.2 Plan du Capitole de 1928



6.2.3 La transformation de 1951

En 1951, une première transformation, dont l'auteur est l'architecte Ferdinand Jacques Meyrat, modifie de manière significative la configuration de l'entrée sur l'avenue du Théâtre : la rangée extérieure des portes est supprimée et l'accès est élargi par la démolition des caisses latérales de façon à agrandir

la partie couverte extérieure. La caisse prend place au centre du front d'entrée. Lors de cette transformation, l'escalier nord-ouest est également modifié.

6.2.4 La transformation de 1959

C'est en 1959 que l'architecte Gérald Pauchard mène un vaste chantier de transformation intérieure conférant au Capitole l'aspect qui est encore largement le sien aujourd'hui.

La salle de cinéma est équipée d'un projecteur 70 mm et son écran de projection est remplacé par un modèle panoramique. Le cadre de scène est élargi, amenant la suppression des caissons ajourés et de l'orgue de cinéma. La fosse d'orchestre est recouverte d'un plancher en bois et la scène est abaissée et dotée d'un proscénium avec un emmarchement de trois hauteurs sur toute sa largeur. La disposition des spectateurs est également modifiée : au parterre, les allées centrales et transversales sont supprimées au profit d'allées latérales et, au balcon, l'allée centrale et son accès sont supprimés et les gradins reconfigurés.

La façade et l'espace d'entrée sur l'avenue du Théâtre sont également retravaillés : la caisse réintègre l'angle nord-ouest, les poteaux sont transformés en colonnes lumineuses et la partie supérieure de la façade est revêtue de verres teintés, d'une frise métallique et de cordons lumineux. Une enseigne en tubes fluorescents, traçant le nom « Capitole », est disposée sur la façade.

A l'intérieur, l'ensemble de la lustrerie est renouvelée et les peintures décoratives des plafonds sont recouvertes par des faux-plafonds. Au foyer du parterre, les colonnes sont rhabillées d'aluminium et le bar est remplacé. L'apparence de la salle est également complètement redéfinie : les murs sont recouverts de tentures et de capitonnages, le plafond est repris au niveau des arêtes et repeint en bleu. Les fauteuils et le revêtement textile au sol sont entièrement refaits.

6.2.5 Les modifications après 1959

Depuis la « remise au goût du jour » réalisée par l'architecte Gérald Pauchard, aucune rénovation globale n'a eu lieu. Seules quelques modifications et interventions ponctuelles ont été réalisées.

6.2.6 Valeur patrimoniale

L'ensemble du cinéma Capitole est inscrit à l'inventaire cantonal des monuments historiques non classés du 12 avril 1999 au sens des articles 49 et suivants de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites. Il a obtenu la note *2* lors du recensement architectural de la Commune de Lausanne en 1997, soulignant l'importance régionale du bâtiment. Il est intéressant de noter que le bâtiment, tel qu'il se présente aujourd'hui, est une cohabitation très singulière entre des éléments – notamment décoratifs – des années 50 et des parties du bâtiment qui ont conservé leur substance d'origine des années 20.

6.3 Descriptif du projet

Le projet architectural comprend deux axes d'intervention distincts : la restauration du bâtiment existant dans le respect de sa substance et la création d'une nouvelle extension en sous-sol. Ces deux parties, apparemment très différentes et indépendantes, sont cependant étroitement liées : l'emplacement de la nouvelle salle et de ses locaux annexes est dicté par les particularités du bâtiment existant, de son voisinage et de la nature du terrain. Le projet d'extension devient la réponse architecturale au principe d'exploitation envisagé par la Cinémathèque suisse : il est conçu de façon à augmenter le potentiel et la flexibilité d'utilisation du Capitole, permettant de mettre au profit de la salle historique tous les locaux et fonctions annexes, que ces locaux et fonctions soient existants ou neufs.

Bien qu'érigé il y a 90 ans, le bâtiment présente un état de conservation remarquable. Construit en 1928, seules deux modifications partielles ont été réalisées en 1951 et 1959. Aujourd'hui, suite à la recrudescence de dysfonctionnements techniques, un assainissement complet est nécessaire dans le but de sauvegarder et de pérenniser la substance de cet édifice.

La rénovation envisagée repose sur deux principes d'intervention spécifiques. Les espaces actuels, caractérisés par la cohabitation de l'architecture du cinéma d'origine des années 20 et des éléments,

principalement décoratifs, modifiés lors de la transformation des années 50, seront restaurés en conservant leur substance et leur identité. La nouvelle intervention, quant à elle, s'intégrera de manière contemporaine, sans chercher ni contraste forcé, ni mimétisme.

6.3.1 Rénovation et restauration du bâtiment existant

Entrée, accueil, bar, café (rez-de-chaussée)

Le hall d'entrée, espace d'accueil du public et foyer du balcon, sera maintenu dans sa configuration actuelle. Le plafond avec son système d'éclairage indirect datant de 1959, les escaliers latéraux conduisant les spectateurs au parterre et les locaux sanitaires datant de 1928 seront restaurés. Face aux portes d'entrée, un comptoir sera aménagé entre les deux portes d'accès au balcon. Il aura, dans son usage quotidien, la double fonction de caisse et de bar, permettant de concentrer l'accueil du public en un seul endroit. L'aile nord-ouest, où l'on trouve actuellement les caisses, sera aménagée en « café du cinéma » où l'on pourra s'asseoir mais dont le service sera au bar. L'escalier nord-ouest existant sera déconstruit et un ascenseur sera mis en place afin de permettre l'accès universel à l'ensemble des locaux publics.

Façade principale – accès

La façade sur l'avenue du Théâtre, transformée en 1951 et 1959, sera restaurée en conservant ses éléments caractéristiques (front d'entrée en retrait, parvis en pente, poteaux lumineux, bande vitrée verte, enseigne et lignes lumineuses). Un lien visuel entre le « café du cinéma » et l'espace public sera assuré par transparence de la façade. Une caisse supplémentaire, accessible depuis le trottoir, complètera le dispositif intérieur en cas de grosse affluence.

Librairie-boutique, médiathèque (1^{er} étage)

Accessible depuis le hall d'entrée, soit par l'escalier existant du coiffeur, soit par l'ascenseur, une « librairie-boutique du cinéma » prendra place au 1^{er} étage dans les locaux libérés de l'ancien salon de coiffure et du bureau de direction actuel du Capitole. Dans cet espace, la Cinémathèque suisse envisage la vente de ses propres produits (dvd, affiches, etc.) et souhaite mettre en place une collaboration avec un privé afin d'élargir l'offre proposée. Cette librairie-boutique sera complétée par l'aménagement d'une « médiathèque ». Cette dernière, antenne urbaine de Penthaz, permettra à la Cinémathèque suisse d'offrir à un large public une consultation à distance de ses fonds numériques.

Espace de projection et régie (1^{er} étage)

Au 1^{er} étage, adossés à la salle, s'aligneront les espaces de projection, de régie, de visualisation et de préparation des films. La régie bénéficiera de lumière du jour en façade ouest et sera munie d'une ouverture permettant de communiquer avec la salle de cinéma.

Foyer du parterre

Accessible depuis le hall d'entrée, le foyer du parterre et son bar seront maintenus et restaurés dans leur configuration actuelle. Afin d'améliorer l'isolation acoustique, des nouvelles portes seront mises en place entre les foyers et la salle.

La zone actuelle du vestiaire et des sanitaires ouest sera transformée de façon à accueillir le nouvel ascenseur et la liaison avec le foyer de la nouvelle salle. Les sanitaires est seront restaurés dans leur état d'origine (1928) et seront complétés par la transformation des locaux du vestiaire adjacent.

Grande salle du Capitole (parterre et balcon)

La sauvegarde maximale de la substance de 1959 est un des objectifs prioritaires de la restauration de la grande salle du Capitole. Cet objectif contraint les interventions et limite les possibilités d'amélioration thermique au niveau des façades.

La géométrie intérieure sera conservée et les revêtements textiles seront restaurés, avec des remplacements ponctuels quand ceux-ci s'avèrent indispensables. Afin de limiter l'impact des installations techniques, des ouvertures ponctuelles seront créées dans les parties capitonnées et les caissons techniques du plafond.

Le plafond de la grande salle sera conservé et restauré. Les allées seront déplacées en périphérie de la salle. Cette solution permettra de regrouper les fauteuils dans la partie centrale du cinéma afin d'offrir aux spectateurs un confort accru (meilleure visibilité, circulation améliorée, évacuation simplifiée). Les fauteuils datant des années 80 seront remplacés. A l'étage, les gradins, modifiés en 1959, seront adaptés afin d'améliorer la visibilité et l'accessibilité.

La Cinémathèque suisse envisage d'organiser des événements avec orchestre au Capitole. Cependant, les mœurs ayant évolué, l'ancienne fosse d'orchestre ne sera pas rouverte. Lors de ces événements, les musiciens prendront place sur le proscénium à la vue du public.

Annexe sud-ouest

Accessible au fond de l'impasse, ce bâtiment « de service » comprend les anciennes loges qui accueillait à l'époque les musiciens et artistes accompagnants les films muets. Il est aujourd'hui complètement abandonné. Aucune rénovation n'a eu lieu depuis sa construction en 1928 et des traces d'eau ainsi que la mise à nu d'une partie de ses colonnes techniques témoignent de problèmes d'infiltration récurrents. Le projet prévoit l'assainissement de ces locaux témoins d'une époque révolue du cinéma. L'annexe sud-ouest redeviendra le lieu d'accueil des artistes invités lors d'événements et hébergera également les locaux pour les techniciens et les administrateurs du Capitole. L'annexe, par sa situation, permettra également d'offrir à la nouvelle salle un accès indépendant. Cette possibilité permettra une grande flexibilité d'utilisation des salles.

6.3.2 Création de la nouvelle petite salle

La petite salle du Capitole

Les études d'avant-projet ont permis de confirmer la faisabilité technique de la nouvelle salle en sous-œuvre tout en démontrant ses limites. Les études de projet ont permis d'affiner sa position en intégrant les contraintes structurelles géotechniques réglementaires et celles liées aux cheminements techniques. La salle sera orientée dans le sens du terrain, de façon analogue à la grande salle, la cabine de projection au nord et l'écran au sud. La petite salle sera accessible via son foyer dans sa partie haute et disposera d'une deuxième sortie dans la partie basse. Elle sera placée de façon à ne pas mettre en danger les fondations importantes du balcon de la grande salle (limite nord). A l'est, un retrait par rapport à la limite de propriété sera également requis afin de garder la distance de sécurité nécessaire par rapport au bâtiment voisin.

Espaces de projection, régie et préparation

De façon analogue à la grande salle, le local destiné à la projection, la régie et la préparation des films prendront place au nord de la petite salle. Ces deux zones destinées à la préparation des projections, seront reliées entre elles via le nouveau foyer et l'ascenseur, permettant des circulations facilitées sur chariots entre les deux cabines de projection.

Les accès, le foyer de la Petite salle

Lors des travaux en sous-œuvre, la zone de l'impasse (espace compris entre la façade ouest du Capitole et le bâtiment voisin) sera excavée de façon à pouvoir extraire les matériaux de déblai en minimisant l'impact sur la grande salle. Le nouveau foyer prendra place dans cette zone excavée sous l'impasse. Par sa position et sa morphologie longiligne, ce foyer permettra de relier la nouvelle petite salle au bâtiment existant par une cage d'escalier et un ascenseur dans sa partie nord, mais également, par l'utilisation de la cage d'escalier existante de l'annexe sud-ouest, d'accéder à l'impasse.

Cette configuration permettra plusieurs scénarios d'exploitation adaptés aux différents besoins de la Cinémathèque suisse. Les deux salles pourront être exploitées, soit conjointement, soit indépendamment l'une de l'autre.

La volumétrie du nouveau foyer se prêtera à y intégrer une exposition, permettant par exemple de raconter au public l'histoire du cinéma et du Capitole.

6.3.3 Accès aux personnes à mobilité réduites

S'inscrivant dans la politique d'accessibilité universelle menée par la Ville, tous les espaces destinés au public seront accessibles aux personnes à mobilité réduite. En effet, par sa position, l'ascenseur permet de desservir, depuis le hall du rez supérieur, les foyers de la salle historique et de la nouvelle petite salle ainsi que la médiathèque au 1^{er} étage.

6.3.4 Projet d'intervention statique

Concept statique et vérification parasismique

Le projet de transformation du cinéma Capitole ne prévoit que très peu d'interventions sur les structures existantes. Celles-ci sont conservées en l'état, moyennant quelques travaux de maintenance. Les interventions lourdes consistent essentiellement à la réalisation du volume supplémentaire. Seule la reprise de charges des structures existantes par les nouvelles fondations est concernée par les interventions dites « lourdes ».

L'ouvrage existant a fait l'objet d'une expertise sismique au sens de la norme SIA 269/8, basée sur les connaissances actuelles des structures.

Travaux spéciaux

La réalisation d'une 2^e petite salle de cinéma sous la grande salle existante nécessite des travaux d'étaillage et de confortation importants de manière à garantir la stabilité de l'ensemble durant l'intervention. Les principales difficultés pour l'exécution des travaux spéciaux consisteront à travailler dans un terrain de moyenne à mauvaise qualité, en milieu confiné et en présence d'infiltration d'eaux souterraines.

La largeur réduite de l'impasse ne permettra pas de réaliser une paroi ancrée de façon traditionnelle, afin de renforcer le terrain lors des travaux de terrassement, mais nécessitera des interventions plus complexes d'étaillage. La construction des parois de soutènement intérieures, nécessaires à la construction de la petite salle de cinéma va également requérir des techniques adaptées aux difficultés liées au terrain et aux hauteurs de travail limitées.

Démolition et terrassement

Les ancrages et les ouvrages de renforcement mis en place lors de la construction du bâtiment voisin à l'ouest, devront être démolis et évacués lors des travaux de terrassement pour la construction de la petite salle.

Une partie du plancher de la grande salle ainsi que les locaux techniques existants en sous-sol seront déconstruits après sciage. Le sciage permettra de délier les structures existantes à démolir du reste de l'ouvrage sans transmettre de vibration.

L'évacuation des matériaux de démolition et terrassement se fera principalement par les moyens mécaniques de type véhicules et la grue de chantier.

Nouvelles structures porteuses

Les structures porteuses des nouveaux volumes à construire sont réalisées en béton armé.

6.3.5 Concepts techniques de chauffage, ventilation, rafraîchissement et sanitaire

Installations de chauffage et rafraîchissement

Une grande partie des installations de chauffage datent de la mise en service du bâtiment en 1928, notamment la distribution de chaleur au moyen de radiateurs et de la ventilation. La production de chaleur a été modifiée depuis la mise en service initiale (1979), passant d'une chaudière à charbon à une chaudière à mazout produisant de la vapeur basse pression. L'ensemble de ces éléments ne correspondent plus aux réglementations et aux normes actuelles. Concernant le confort dans le bâtiment, certaines zones sont surchauffées en hiver en raison de pertes de chaleur du système de distribution. En période estivale, des surchauffes, que le rafraîchissement n'arrive pas à contenir, limitent l'exploitation de la salle.

Tous les éléments accessibles des installations de chauffage devront être remplacés, les parties non accessibles ou conservées pour des raisons patrimoniales devront être traitées.

La nouvelle production de chaleur se fera avec une pompe à chaleur Air/Eau et deux chaudières à condensation fonctionnant au gaz. Les chaudières à gaz fourniront la puissance nécessaire dès que la température extérieure descendra au-dessous de 5°C.

La distribution de chaleur sera multiple : par radiateurs dans les locaux au nord et dans l'annexe sud-ouest, par la ventilation en tempérant l'air, ainsi que par un chauffage au sol à basse température dans le nouveau foyer.

Les salles de projection, nécessitant une puissance de refroidissement importante, seront alimentées par une machine frigorifique Eau/Eau placée à l'intérieur du bâtiment et avec un aéro-refroidisseur en toiture. Le refroidissement estival des salles et du nouveau foyer se fera par le rafraîchissement de l'air ventilé grâce à la pompe à chaleur Air/Eau.

Installations de ventilation

L'étude historique et l'expertise patrimoniale des systèmes de chauffage et de ventilation relèvent la valeur patrimoniale des installations de ventilation réalisées par l'entreprise Sulzer Frères S.A. en 1928. Selon ces études, cette installation « représente un témoin important de cette époque en ce qui concerne la conception et la mise en œuvre des systèmes de ventilation mécanique et du traitement de l'air. Sa conception témoigne de l'intégration ingénieuse par l'architecte de cette contrainte dans la conception du bâtiment en aménageant les gaines nécessaires dans le système constructif ». Il apparaît cependant, qu'après les travaux de 1959, la modification du cadre de scène a mis en péril l'efficacité du système.

Aujourd'hui l'installation ne permet plus de répondre aux standards énergétiques et hygiéniques actuels et présente des situations d'inconfort accrues aussi bien en période hivernale qu'estivale.

Le nouveau système de ventilation mis en œuvre intégrant une nouvelle centrale de ventilation s'insèrera dans le système actuel sans le dénaturer et sans entraver le principe de son fonctionnement. L'ensemble des gaines de pulsion intégrées dans le bâtiment, à l'exception de celle située à l'emplacement de la nouvelle salle, seront réhabilitées et intégrées à la nouvelle installation.

Un système de ventilation double-flux sera mis en place garantissant le renouvellement d'air hygiénique de l'ensemble du bâtiment mais également le chauffage et le rafraîchissement des salles de projection et du nouveau foyer. Le système permettra également d'évacuer la chaleur des locaux de projection. Compte tenu des contraintes patrimoniales, le dimensionnement et la conception de l'installation s'adapteront à l'architecture du bâtiment.

Installations sanitaires

Une grande partie des installations existantes date de la mise en service du bâtiment en 1928. Les conduites d'eau sont en acier galvanisé et les écoulements en acier Geka ou fonte. Les canalisations sous le bâtiment sont en fonte et en ciment. La majorité des installations sanitaires doit être remplacée. Cependant, certains éléments d'origine tels que des lavabos, WC et accessoires seront conservés pour des raisons patrimoniales. Ces appareils seront démontés, restaurés et remplacés.

De nouvelles fosses de pompage sont prévues pour le relevage des eaux provenant des écoulements situés trop bas pour être évacués de manière gravitaire.

6.3.6 Concept technique électrique

Mise à niveau des installations existantes

L'ensemble des installations électriques du Capitole, que ce soit les tableaux ou la distribution, n'est pas récupérable et devra être démonté et remplacé afin de respecter les normes en vigueur et répondre aux besoins de l'exploitant. Une nouvelle introduction avec hausse de l'ampérage sera par ailleurs également nécessaire. La nouvelle distribution prendra place dans les cheminements de câble existants afin de minimiser l'impact de ces installations sur le patrimoine bâti.

Détection incendie

Une détection incendie sera installée dans l'ensemble des locaux du bâtiment à l'exception des locaux sanitaires. La détection de la grande salle se fera, pour des raisons patrimoniales, par des détecteurs linéaires permettant d'éviter des interventions au plafond. Toujours dans l'objectif de minimiser l'impact de ces travaux sur la substance patrimoniale, des détecteurs d'incendie sans fil seront installés dans les foyers historiques où les plafonds sont à conserver.

Lustrerie

Les lustres historiques (1959) de la grande salle et ses foyers sont conservés et équipés de nouvelles sources LED. La nouvelle lustrerie est prévue en LED dans l'ensemble des espaces. En façade, l'enseigne lumineuse « Capitole » en tube fluorescent sera restaurée et une nouvelle enseigne sera mise en place pour la petite salle sur la façade de l'annexe au fond de l'impasse. Les actuels tubes fluorescents intégrés soit en façade, soit à l'intérieur du bâtiment, seront remplacés par les bandes en LED.

6.3.7 Concept cinématographique

Objectif

Le concept mis en place a pour objectif de permettre au Capitole, en équipant la grande salle historique et la nouvelle petite salle, de correspondre au mieux aux exigences spécifiques de la Cinémathèque suisse, aux nécessités d'une exploitation commerciale traditionnelle mais également à un usage plus événementiel des salles de cinéma.

Une salle de cinéma destinée à un public averti et plus particulièrement dans le cadre d'une cinémathèque comme celle de Lausanne, requiert une attention soutenue afin de satisfaire aux différentes normes en usage dans le monde des screening/dubbing studio afin de permettre la réalisation d'espaces qualitativement comparables au niveau de la vision et de l'audition aux studios d'origine, permettant à un auteur de reconnaître son œuvre, malgré les spécificités du site.

La grande salle historique

La salle du Capitole dans sa dernière configuration (1959) est un excellent point de départ pour une mise à niveau générale des dispositifs technologiques, et ce malgré les spécificités historiques.

Après la reconfiguration des fauteuils (parterre et balcon), la grande salle disposera d'une jauge de 744 places. La salle du Capitole restera ainsi la plus grande salle de cinéma en Suisse.

La partie du proscenium avec son écran courbe et ses dispositifs annexes (rideau, masques fixes et mobiles) seront restaurés à l'identique afin de conserver les rapports d'images pour le « classic cinéma » et le « digital cinéma », ainsi que la visibilité relative pour les deux niveaux (parterre et balcon) de la salle.

Le dispositif audio actuel est à reconsidérer dans son ensemble ; aucun élément significatif ne peut être récupéré. Pour ne pas compromettre l'intégrité historique du projet, tout en répondant aux normes de diffusion d'une salle de cinéma de référence, des enceintes seront intégrées, de manière non visible, dans les parois latérales et d'autres, visibles et en appliques, en fond de salle.

Ce dispositif permettra de se passer des enceintes actuellement fixées au front du balcon.

Dispositifs audiovisuels de la grande salle

La grande salle sera équipée des systèmes de projection « classic cinéma » (35 mm / 70 mm), d-cinéma, e-cinéma et d'un sous-titrage électronique.

Le dispositif audio cinéma prévu est du Dolby 7.1. Le son pour les situations événementielles sera restitué à partir du système d'amplification cinéma afin de satisfaire aux contraintes patrimoniales.

L'illumination scénique mise en place en 1959 sera restituée avec les marches de proscenium éclairées et les points lumineux au niveau des deux panneaux latéraux à la scène. Un éclairage scénique basique est prévu en complément pour des situations événementielles, avec des projecteurs télécommandés placés au niveau des caissons supérieurs et en fond de salle au niveau du balcon. Aucune

installation de support technique (gril technique, porteuses, etc.) n'est prévue pour des questions patrimoniales.

Pour garantir la fiabilité de l'écoute individuelle, la grande salle sera équipée d'un procédé Sennheiser (interface audiovisuelle s'appuyant sur le smartphone des spectateurs avec possibilité d'audiodescription).

La nouvelle petite salle

Concernant sa fonctionnalité (équipement) et ses activités (la programmation de la Cinémathèque suisse), la petite salle du Capitole s'inspirera de la salle existante du Cinématographe à Montbenon tout en augmentant la jauge à 140 places afin de pouvoir répondre aux contraintes d'exploitation.

La petite salle sera pourvue d'un écran généreux au format cinémascope, mettant à profit la largeur de la salle ; le rideau de scène et les masques mobiles pour le (re)cadrage de l'image projetée compléteront ce dispositif scénique, dispositif en adéquation avec celui de la salle historique.

Afin de correspondre aux normes contemporaines pour la restitution du son « cinéma », la petite salle sera équipée pour les canaux d'ambiance en salle, d'enceintes – visibles – orientées en direction des spectateurs.

Caractéristiques des dispositifs audiovisuels de la petite salle

La petite salle sera équipée des systèmes de projection « classic cinéma » (16 mm / 35 mm), d-cinéma et d'un sous-titrage électronique.

Le dispositif audio cinéma prévu est du Dolby 7.1. Le son pour les situations événementielles sera restitué à partir du système d'amplification cinéma.

Un éclairage scénique de base est prévu pour des situations événementielles, avec des projecteurs télécommandables.

Pour garantir la fiabilité de l'écoute individuelle, la petite salle sera équipée d'une boucle à induction traditionnelle ainsi que d'un procédé Sennheiser (interface audiovisuelle s'appuyant sur le smartphone des spectateurs avec possibilité d'audiodescription).

6.4 Estimation des coûts – devis général

Base des coûts de construction et risques

Un devis général a été élaboré par le groupement de mandataires et les spécialistes qui ont développé le projet. Ce devis général a été échafaudé sur un avant-métré détaillé et une évaluation économique basés sur des prix de référence de projets comparables (taille, programme, contexte patrimonial). Sa précision est de +/-10%.

Vu la complexité technique, les contraintes patrimoniales et les enjeux de ce projet, un bureau spécialisé dans l'économie de la construction a été mandaté afin de vérifier et d'optimiser ce devis général de manière à rester dans la cible des CHF 18 millions de travaux. Une analyse de risques a également été effectuée par ce bureau portant sur la réalisation des travaux et la protection du patrimoine notamment.

Le devis général, après révision, constitue la base du tableau des coûts ci-dessous.

1. TRAVAUX PREPARATOIRES CHF 2'024'700.-

CFC 11	Déblaiement, préparation du terrain	CHF	610'000.-
CFC 13	Installation de chantier	CHF	204'60.-
CFC 14	Adaptation des bâtiments	CHF	30'700.-
CFC 15	Adaptation des réseaux existants (eau, électricité, etc.)	CHF	63'000.-
CFC 17	Fondations spéciales, protection des fouilles	CHF	641'500.-
CFC 18	Assainissement amiante	CHF	15'300.-
CFC 19	Honoraires	CHF	459'600.-

2. BÂTIMENT CHF 11'124'800.-

CFC 20	Excavation	CHF	357'700.-
CFC 21	Gros œuvre 1	CHF	1'881'200.-
CFC 22	Gros œuvre 2	CHF	1'069'600.-
CFC 23	Installations électriques	CHF	814'400.-
CFC 24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air	CHF	1'630'000.-
CFC 25	Installations sanitaires	CHF	407'900.-
CFC 26	Installations de transport (ascenseurs)	CHF	122'800.-
CFC 27	Aménagements intérieurs 1	CHF	912'000.-
CFC 28	Aménagements intérieurs 2	CHF	1'711'200.-
CFC 29	Honoraires	CHF	2'218'000.-

3. EQUIPEMENTS D'EXPLOITATION CHF 2'754'500.-

CFC 33	Installations électriques	CHF	1'818'500.-
CFC 37	Aménagements intérieurs 1	CHF	557'700.-
CFC 39	Honoraires	CHF	378'300.-

4. AMENAGEMENTS EXTERIEURS CHF 264'100.-

CFC 41	Construction	CHF	130'600.-
CFC 42	Jardins	CHF	27'100.-
CFC 44	Installations – Enseigne lumineuses	CHF	56'300.-
CFC 39	Honoraires	CHF	50'100.-

5. FRAIS SECONDAIRES ET COMPTES D'ATTENTE CHF 536'800.-

CFC 51	Autorisations et taxes	CHF	83'400.-
CFC 52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	CHF	204'600.-
CFC 53	Assurances	CHF	10'800.-
CFC 56	Autres frais secondaires	CHF	238'000.-

6. DIVERS & IMPRÉVUS CHF 1'066'000.-

CFC 60	Divers & imprévus	CHF	1'066'000.-
--------	-------------------	-----	-------------

9. AMEUBLEMENT ET DECORATION CHF 233'000.-

CFC 90	Meubles	CHF	89'000.-
CFC 92	Rideaux intérieurs	CHF	55'000.-
CFC 98	Œuvres d'art	CHF	89'000.-

TOTAL	CHF 18'003'900.-
ARRONDI A	<u>CHF 18'000'000.-</u>

Indice de référence – OFS Région Lémanique – Rénovation, transformation – avril 2019 – i = 98.3 (base i = 100, octobre 2015)

7. Impact sur le développement durable

7.1 De la dimension environnementale

7.1.1 Bilan thermique – situation actuelle

L'analyse de l'état existant du bâtiment a permis d'identifier les points faibles de l'enveloppe (fenêtres avec simple vitrage, façades maçonnées avec cadres structurels en béton sans isolation, toiture plate sans isolation, dalles nervurées contre terrain et vides sanitaires non isolées). Le bilan thermique de la situation actuelle classe l'enveloppe du bâtiment en classe énergétique G.

7.1.2 Rénovation – bases légales et démarche de justificatif adoptée

Le projet de transformation du bâtiment existant augmente la surface de référence énergétique de plus de 20%. Il s'agit donc d'une grande extension selon la loi sur l'énergie du canton de Vaud (LVLEne). Par contre, le Capitole étant un objet recensé en note *2*, l'amélioration énergétique du bâtiment doit se faire dans le respect et selon les possibilités de sa substance patrimoniale.

7.1.3 Première partie : la nouvelle extension

Cet élément du projet est considéré comme un bâtiment neuf et par conséquent répond sans dérogation à la loi sur l'énergie, avec exigence accrue.

7.1.4 Deuxième partie : le bâtiment existant

Le projet de rénovation propose des solutions différenciées de façon à concilier au mieux les aspects patrimoniaux et énergétiques.

L'amélioration de l'enveloppe existante a été étudiée, élément par élément, cherchant pour toutes les parties du bâtiment existant le meilleur compromis entre amélioration du confort des utilisateurs, réduction de la consommation d'énergie et respect de la substance à valeur patrimoniale.

En complément des améliorations thermiques de l'enveloppe limitant les déperditions de chaleur, le renouvellement des installations techniques permettra d'optimiser la performance énergétique du bâtiment. En complément des points détaillés au chapitre 6.2, il est prévu :

- la récupération de la chaleur de l'ensemble des installations de ventilation ;
- une limitation de la consommation d'eau chaude sanitaire. Les locaux sanitaires seront équipés uniquement de points d'eau froide ;
- la pose de panneaux photovoltaïques en toiture n'étant pas envisageable pour des raisons patrimoniales, l'apport d'énergie renouvelable pour les besoins en électricité du bâtiment ne sera pas couvert.

7.2 De la dimension sociale

Le projet de rénovation et d'agrandissement du cinéma Capitole répond en premier lieu à un double objectif patrimonial. Au niveau architectural, il vise tout d'abord à sauvegarder, en lui conservant son usage d'origine, l'un des derniers témoins encore en activité de l'âge d'or des cinémas en Suisse. Reconnu d'importance nationale, il est classé en note *2* à l'inventaire vaudois. Construit en plusieurs étapes, le projet de rénovation présenté ci-dessus prévoit de le moderniser tout en s'attachant à lui

rendre son aspect de 1959, date de la dernière modification d'importance intervenue dans son aménagement. Ce projet de rénovation du Capitole s'inscrit par ailleurs dans une volonté affirmée de préserver la valorisation patrimoniale et à entretenir la vitalité culturelle au centre-ville de Lausanne.

Au-delà de ses qualités architecturales, le cinéma Capitole est également un lieu important dans la mémoire collective des Lausannois-es. Ayant traversé le siècle, il a marqué plusieurs générations de spectateur·trice·s attaché·e·s non seulement au lieu et à sa programmation mais également à son ancienne directrice et propriétaire Lucienne Schnegg, figure importante de la vie cinématographique lausannoise à laquelle la cinéaste Jacqueline Veuve a rendu hommage dans un film intitulé « La petite dame du Capitole ».

En lui redonnant vie, la Ville de Lausanne entend en faire à nouveau un acteur primordial dans sa politique d'accès à la culture en y proposant la vitrine publique de la Cinémathèque suisse, installée à Lausanne depuis 1949. Les deux salles du cinéma rénové auront en effet pour vocation de présenter à un public très large et multi-générationnel non seulement les grands films du patrimoine dont la Cinémathèque suisse est le dépositaire mais également de nombreuses manifestations populaires à l'image des Rencontres du 7^e Art de Lausanne créées il y a deux ans par l'acteur Vincent Perez.

Le cinéma Capitole sera nouvellement un lieu de rencontres, ouvert aussi bien aux chercheurs qu'aux cinéphiles et au public plus occasionnel désireux d'approfondir sa connaissance du cinéma. Les nouveaux espaces aménagés permettront de développer un travail de médiation culturelle en direction aussi bien du jeune public que du public adulte, s'inscrivant ainsi dans une politique de démocratisation culturelle ambitieuse.

7.3 De la dimension économique

Imaginé comme vitrine publique de la Cinémathèque suisse, le nouveau cinéma Capitole mettra également en valeur toute la chaîne de la production cinématographique du pays. A l'occasion notamment de grandes avant-premières, de conférence et de discussions, les cinéastes d'aujourd'hui et particulièrement des réalisateur·trice·s vaudois·e·s y trouveront un écrin de référence, en bénéficiant d'un impact favorable auprès des médias, des professionnels et du public.

L'installation d'une seconde salle de projections, plus petite et en sous-sol, ainsi que par extension le nouveau concept d'exploitation de la salle du Cinématographe permettront une programmation de films suisses et le maintien à l'affiche de ceux qui auront bénéficié d'une avant-première dans la salle historique du Capitole et qui n'auraient pas trouvé de diffuseur parmi les autres exploitants de salles de cinéma dans la région lausannoise. Le Capitole répondra ainsi favorablement au manque de salles de cinéma art-house et de diffuseurs du cinéma suisse, l'un des enjeux aujourd'hui majeurs de la branche cinématographique suisse.

Ce renforcement de l'infrastructure dédiée au 7^e art et des activités de médiation autour des films permettront de renforcer l'image de Lausanne en tant que pôle important pour la production et la diffusion du cinéma en Suisse.

8. Calendrier des opérations

Ouverture du compte d'attente de CHF 340'000.-	15 mai 2014
Appel d'offres groupement de mandataires	juin 2015 – août 2015
Avant-projet	décembre 2015 – juin 2016
Crédit d'étude – Augmentation du compte d'attente à CHF 1'300'000.-	16 février 2016
Commission patrimoniale – préavis SIPAL	juillet 2016 – mars 2018

Projet d'ouvrage – Devis-général	mars 2018 – novembre 2018
Vérification et optimisation des coûts	décembre 2018 – mars 2019
Préavis pour crédit d'ouvrage	septembre 2019
Ouverture du chantier	2 ^e semestre 2020
Fin du chantier	début 2023

9. Gouvernance et constitution de la Fondation Capitole

9.1 Fondation Capitole

A l'instar d'autres institutions culturelles, le cinéma Capitole sera constitué sous forme de Fondation. Ce choix a été fait par la Municipalité de Lausanne pour deux raisons liées au financement du projet :

- d'une part, la rénovation du cinéma Capitole bénéficiera, à la suite de négociations conduites par la Ville de Lausanne, d'un financement mutualisé impliquant la Ville de Lausanne mais également le Canton de Vaud et la Confédération dont dépend directement la Cinémathèque suisse. Or, la participation financière d'autres collectivités publiques n'est possible que pour une entité externe à la Ville de Lausanne ;
- d'autre part, des financements aux travaux de rénovation sont également attendus de la part de partenaires parapublics, mécènes ou privés.

C'est dans ce sens que la Municipalité a décidé en mai 2019 la création de la Fondation Capitole, qu'elle en a accepté les statuts¹ ainsi que la composition. La fondation a été constituée en juillet 2019. Cette fondation, présidée par M. Olivier Steimer, aura notamment pour tâche d'assurer la recherche de fonds auprès de partenaires privés ou parapublics et de fondations mécènes mais également de soutenir financièrement le projet de travaux par la conclusion d'un emprunt bancaire dont elle couvrira la charge par la location des nouveaux espaces du cinéma Capitole à la Cinémathèque suisse. Le montage financier du projet est détaillé au chapitre 10. Celle-ci assurera l'exploitation des lieux conformément au projet détaillé dans le présent préavis.

Il est également prévu que la Fondation délègue la maîtrise d'ouvrage au Groupement Cinéma Capitole et l'assistance au maître d'ouvrage au Service d'architecture de la Ville de Lausanne.

9.2 Gestion du futur bâtiment

A l'issue des travaux, la gestion du bâtiment sera assumée par la Fondation Capitole. Elle endossera ainsi le rôle de bailleur avec la Cinémathèque suisse dont elle sera le répondant pour l'ensemble des questions liées à l'utilisation du bâtiment. Elle sera également en charge de l'entretien du bâtiment, entretien qu'elle financera par le loyer perçu de la Cinémathèque suisse et les recherches de fonds ponctuelles qui pourraient être menées sur des objets spécifiques. Cette responsabilité de l'entretien fera l'objet d'une convention de collaboration avec la Commune de Lausanne. Par ailleurs, en renonçant à percevoir la rente de superficie, la Ville de Lausanne contribuera à hauteur de CHF 130'700.- en faveur de la Fondation. Celle-ci doit être valorisée en tant que prestation gratuite impliquant l'inscription de ce montant en subvention. En contrepartie, un montant équivalent est comptabilisé en revenus.

¹ Voir annexe. Les statuts garantissent notamment à la Municipalité le droit de se prononcer sur les membres composant le Conseil de Fondation.

10. Un financement pluriel

A ce jour, la Fondation a été dotée d'un capital de CHF 20'000.- financé par le budget 2019 du Service de la culture (1401.319). Comme indiqué sous le chapitre 6 ci-dessus, les travaux de rénovation et d'agrandissement du cinéma Capitole sont devisés pour un montant total de CHF 18'000'000.-.

Pour mener à bien ce projet, la Municipalité propose à votre conseil d'octroyer à la Fondation Capitole, outre le droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle accueillant le cinéma Capitole, un crédit d'investissement de CHF 5'000'000.-, permettant de verser une subvention d'investissement du patrimoine administratif de CHF 3'700'000.- destinée à couvrir la participation financière de la Ville de Lausanne à ce projet ainsi que CHF 1'300'000.- permettant de régulariser le crédit d'étude. Un prélèvement de CHF 4'000'000.- sur le fonds du développement durable financera une partie de cet investissement. Le financement du projet s'établit sur la base des hypothèses suivantes :

- participation de la Ville de Lausanne CHF 5'000'000.-
- participation du Canton de Vaud CHF 1'000'000.-

Le solde devra être financé par les contributions des partenaires privés, parapublics et mécènes (montant estimé autour de CHF 3'000'000.-) ainsi que par un emprunt bancaire plafonné à un maximum de CHF 11'000'000.-. Le montage financier définitif dépendra de la contribution de partenaires privés, parapublics et mécènes ainsi que du coût définitif des travaux. Si des bonnes surprises devaient être constatées, la participation de la Ville pourrait également être abaissée.

L'amortissement des travaux ainsi que les intérêts bancaires devraient induire une charge locative supplémentaire d'un maximum de CHF 600'000.- (sur la base d'un emprunt de CHF 11'000'000.-).

A ce jour, à la suite de négociations conduites entre la Municipalité de Lausanne et le Conseil d'Etat, le Canton a confirmé sa participation à l'investissement à hauteur de CHF 1'000'000.- ainsi que sa participation au projet du Capitole, sous forme d'augmentation de subvention à la Cinémathèque Suisse à hauteur de CHF 150'000.- par année. Cette subvention est versée depuis le 1^{er} juillet 2017 (CHF 75'000.- en 2017 puis CHF 150'000.- par année depuis 2018) et il a été convenu que les sommes versées avant l'ouverture de la Maison du cinéma seraient provisionnées pour le financement des installations techniques dans les comptes de la Cinémathèque suisse. Tenant compte d'une ouverture en 2023, il en résulte une provision de CHF 825'000.- (années 2017 à 2022, soit 5.5 fois CHF 150'000.-) qui pourra également s'ajouter au titre de contribution financière de la Cinémathèque Suisse à l'investissement.

Quant à la contribution de la Confédération, elle prendra la forme d'une contribution indirecte au loyer. En effet, selon les discussions menées avec l'Office Fédéral de la Culture, ce dernier a avancé qu'une partie des subventions qu'il accorde à la Cinémathèque suisse sera dédié dès la fin des travaux au projet du Capitole pour les missions de valorisation publique du cinéma suisse et des fonds cinématographiques. Ce montant est évalué à CHF 300'000.-. Le principe d'un loyer augmenté à un maximum de CHF 600'000.- par année a également été admis.

La contribution financière de la Ville de Lausanne, au titre de subvention supplémentaire à la Cinémathèque suisse ne devrait, dès lors, pas dépasser CHF 150'000.- par année. Cette augmentation sera financée par le budget du Service de la culture dans le cadre de ses dotations budgétaires à compter de 2023.

La durée du cautionnement de l'emprunt hypothécaire par la Ville de Lausanne est limitée à 30 ans et le montant du cautionnement diminuera au fur et à mesure en fonction des financements de tiers et de l'amortissement de la dette. Le montant du cautionnement demandé s'élève à CHF 11 millions au maximum. Comme indiqué précédemment, ce montant pourra être réduit en fonction des contributions financières des partenaires externes.

La Confédération, par le biais de son Office Fédéral de la Culture et subventionneur public principal de la Cinémathèque suisse, a cautionné ce modèle de gouvernance et de financement.

La rénovation du Capitole et le projet de Maison du cinéma bénéficiera d'un financement mutualisé impliquant la Ville, le Canton et la Confédération avec des participations différenciées à l'investissement ainsi qu'aux futures dépenses de fonctionnement. C'est un montage financier inédit qu'il convient de saluer et qui atteste également de la dimension régionale et nationale du projet.

11. Eléments fonciers

La Ville de Lausanne cédera le bâtiment pour CHF 1.- en octroyant à la Fondation Capitole un DDP sur la parcelle n° 6'069 accueillant le cinéma. L'octroi de ce DDP pourra ainsi se faire sans qu'il n'y ait besoin d'amortir quelque montant que ce soit, celui inscrit au bilan de la Ville correspondant à la valeur du terrain.

11.1 Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie

11.1.1 Conditions principales du DDP

Structure du contrat

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Droit distinct et permanent de superficie
	A. Constitution du droit de superficie
	B. Responsabilité du superficiaire
	C. Obligations du superficiaire
	D. Droit de contrôle du superficiant
	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. Cette durée permet l'amortissement de l'investissement prévu pour la rénovation du Capitole
Redevance	Gratuite
Cession du bâtiment	Gratuite
Retour anticipé	Indemnisation selon les règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
- pour cause d'intérêt public : - en cas de violation de ses obligations par le superficiaire	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par le superficiant sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculé avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	Retour gratuit du bâtiment

11.1.2 Acte constitutif du DDP

CONSTITUTION D'UN DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Par devant _____, notaire à Lausanne, -----
 ----- se présentent : -----
d'une part : -----
 la **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici représentée par (●) qui agit en
 vertu et sur la base des pièces suivantes : -----

▪ procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne en date du (●), produite pour demeurer ci-annexée ; -----

▪ extrait conforme de la décision du conseil communal de Lausanne du (●), ratifiant le préavis numéro (●) de la Municipalité et autorisant celle-ci à octroyer un droit de superficie distinct et permanent de superficie à la Fondation aux conditions évoquées dans le préavis susmentionné. La Préfecture a été informée de cette opération conformément à l'article 142 de la loi du 28 février 1956 sur les Communes, par lettre du (●) 2019. -----

ci-après "*la superficiante*", -----

et, d'autre part : -----

La *Fondation Capitoile*, représentée par (●), à (●), (● *fonction*), lequel agit valablement en vertu d'une procuration avec faculté de substitution de pouvoirs délivrée le (●) par (●), dont l'original est annexé au présent acte. -----

ci-après "*la superficiaire*". -----

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

----- **I. EXPOSE PREALABLE** -----

1. --La superficiante est propriétaire de la parcelle 6069 de Lausanne, désignée comme il suit au registre foncier : -----

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	6069
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 90934 57283 68
Surface	1'235 m², numérique
Mutation	20.02.2013 007-2013/875/0 Mensuration
No plan:	64
Désignation de la situation	Avenue du Théâtre 6
Couverture du sol	Bâtiment(s), 967 m² Accès, place privée, 4 m² Trottoir, place piétonnière, 264 m²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment commercial, N°d'assurance: 5908a, 967 m² Bâtiment commercial, N°d'assurance: 5908b Surface totale 51 m² (souterrain)
Estimation fiscale	0.00 2010 (12.07.2011)
Propriété	
Propriété individuelle	Lausanne la Commune, Lausanne, 30.09.2010 007-2010/5049/0
Achat	
Servitudes	
28.01.1893 007-355449 (C) Zone/quartier : restriction de bâtir et de planter ID.007-2002/005454	
en faveur de B-F Lausanne 132/6054	
en faveur de B-F Lausanne 132/6056	
en faveur de B-F Lausanne 132/6057	
en faveur de B-F Lausanne 132/6058	
en faveur de B-F Lausanne 132/6059	
en faveur de B-F Lausanne 132/6064	
en faveur de B-F Lausanne 132/6065	
en faveur de B-F Lausanne 132/10565	
28.01.1893 007-356464 (C) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2002/005462	
en faveur de B-F Lausanne 132/6025	
en faveur de B-F Lausanne 132/6027	
en faveur de B-F Lausanne 132/6067	
en faveur de B-F Lausanne 132/6068	
28.01.1893 007-356464 (D) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2002/005462	

- à charge de B-F Lausanne 132/6025
- à charge de B-F Lausanne 132/6026
- à charge de B-F Lausanne 132/6027
- à charge de B-F Lausanne 132/6028
- à charge de B-F Lausanne 132/6029
- à charge de B-F Lausanne 132/6068
- 20.03.1930 007-355481 (D) Zone/quartier : restriction d'industries ID.007-2002/005458
- à charge de B-F Lausanne 132/6068
- 20.03.1930 007-355482 (C) Passage à pied ID.007-2002/005459
- en faveur de B-F Lausanne 132/6068
- 20.03.1930 007-355483 (C) Voisinage : vues droites ID.007-2002/005460
- en faveur de B-F Lausanne 132/6068

2. 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. -----

3. Pour permettre des travaux de restauration, de rénovation, d'assainissement et d'agrandissement de l'immeuble du Cinéma Capitole, par la *Fondation Capitole*, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition de la parcelle 6069 sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie. -----

4. Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit : -----

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

A. Constitution -----

Article 1 – Constitution -----

Afin que la construction précitée ne soit pas incorporée à la parcelle 6069 de Lausanne sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, qui accepte, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779, et 779 a) à l) du Code civil suisse. -

Cette servitude grève l'entier de la surface de la parcelle 6069 de Lausanne (nouvelle parcelle DDP (●) de Lausanne), entourée d'un traitillé rouge et désignée comme suit selon plan spécial dressés le (●), par le géomètre officiel Yves Deillon, à Lausanne, lequel sera produit au Registre foncier à l'appui du présent acte : -----

“Désignation de la parcelle DDP”

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

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre elle-même 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, la superficiante 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. -----

Il est rappelé enfin que la parcelle grevée du 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 trente (30) 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 quatre (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 30 ans, le 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 présent acte aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne la valeur du terrain et par voie de conséquence le montant de la rente de superficie. -----

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

Article 3 – Immatriculation -----

En application des articles 779 alinéas 3 et 943 du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation comme immeuble au registre foncier de la servitude précitée à titre de droit distinct et permanent. -----

Article 4 – Construction(s) autorisée(s) -----

La superficiaire s'engage à restaurer le bâtiment existant et d'y créer une nouvelle salle de cinéma en sous-œuvre. Ces locaux sont destinés à recevoir l'intégralité des activités publiques de la Cinémathèque suisse. Ils comprendront notamment une salle de projection historique, une 2^{ème} salle de projection (nouvelle), un espace polyvalent, une librairie-vidéothèque, une médiathèque, un café-bar (faisant également office de caisse), ouvert sur la rue du Théâtre ainsi que de nouveaux espaces (loges, locaux de montage, stockage films, etc.) dans les anciennes loges et locaux techniques. -----

La superficiaire s'engage à respecter les principes émis par la superficiante 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. Le projet lauréat a été optimisé dans ce sens et a obtenu de la Commune de Lausanne l'autorisation de construire numéro (●) du (●) entrée en force le (●). -----

Les travaux de rénovation/construction devront commencer dans un délai de deux (2) ans dès l'entrée en force du permis de construire, tous délais de recours échus. ---

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 de construction 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 le 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 de rénovation et de construction de la nouvelle salle de cinéma construite en sous-œuvre 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 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 le 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 5908a et 5908b sont cédés gratuitement et sans aucune garantie. -----

Article 6 – Montant de la rente de superficie -----

Valeur du terrain -----

Le prix du terrain fixé à deux millions six cent quatorze mille francs (CHF 2'614'000.-) correspond à la valeur figurant au bilan de la Ville depuis son acquisition en 2010, ce montant correspondant à la valeur foncière, le bâtiment n'ayant pas été valorisé au moment de l'acquisition en raison de son état de vétusté et des frais qu'il faudrait engager pour le rénover. -----

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra verser au superficiant une rente annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5%) de la valeur attribuée au terrain de deux millions six cent quatorze mille francs (CHF 2'614'000.-), soit correspondant à une redevance annuelle de cent trente mille sept cents francs (CHF 130'700.-)-----

Si, au cours de la durée du droit de superficie, le superficiaire réalise une extension des bâtiments, notamment suite à une modification du coefficient d'utilisation du sol, l'agrandissement ou la construction de nouveaux bâtiments devront être autorisés par la superficiante et la rente sera adaptée en conséquence. -----

Exigibilité de la rente -----

La rente sera perçue dès l'obtention du permis d'exploiter mais au plus tard six (6) mois après la mise en exploitation publique des locaux ; 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 rente du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, représentant trois rentes annuelles, soit trois cent nonante deux mille cent francs (CHF 392'100.-). En cas d'augmentation de la rente, la superficiante pourra exiger du superficiaire qu'il 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 huitante pour cent (80%) au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. -----

Indexation -----

Ladite rente pourra être ajustée tous les cinq ans (5 ans) en tenant compte 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 à la date d'exigibilité de la rente. -----

Suspension de l'obligation de payer la rente -----

Tant que le superficiaire sera la *Fondation Capitoile* et que le bâtiment abritera les activités de la Cinémathèque suisse, la rente ne sera pas perçue (et l'hypothèque légale ne sera pas requise). -----

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 risques à ce dernier, ont lieu le jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier. -----

Le bâtiment et la parcelle objet du droit de superficie seront mis à disposition dans leur état actuel, bien connu de la superficiaire. -----

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention orale ou écrite entre elle-même et des tiers, mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques.

B. Responsabilité de la superficière -----

Article 8 – Exclusion de la responsabilité de la superficière ----

La superficière prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficière 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 superficière n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par la superficière. -----

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

Article 9 – Garantie -----

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficière 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 -----

La superficière déclare qu'à ce jour, après recherche de localisation sur le site internet de la Direction générale de l'environnement du Canton de Vaud, Division Assainissement, que la parcelle ne figure pas au cadastre des sites pollués. -----

La superficière s'engage aussi à relever la superficière de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et/ou 32 d de la loi fédérale sur la protection de l'environnement. En outre, la superficière s'engage à ne pas actionner la superficière sur la base de cette disposition. -----

C. Obligations de la superficière -----

Article 11 – Obligations de la superficière -----

Pendant toute la durée du droit de superficie, la superficière s'engage à : -----

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

b) dès le début des travaux de rénovation et de construction de la salle en sous-œuvre et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article quatre (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 l'occupation des constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés; -----

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

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 acte ; -----

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 et sur les titres hypothécaires s'il en est créé ; -----

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 quinze (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 du superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ; -----

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

m) 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.

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 du projet de construction ; -----
- Extension des bâtiments et installations. -----

D. Droit de contrôle de la superficiante -----

Article 13 – Visite des lieux -----

Moyennant un préavis raisonnable, 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, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., 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. -----

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par le 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 ; -----
- 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, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-trois (23) 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. -----

E. 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 de ses obligations par la superficiaire -----

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées à l'article onze (11), 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 sept cent septante-neuf, lettre f (779 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 leurs parties intégrantes. Elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des travaux de rénovation et de construction de la nouvelle salle de cinéma reconnue par la superficiante au sens de l'article cinq (5), à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : -----

- de trente pour cent (30%) à titre de pénalité ; -----
- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (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 être opéré 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 quinze (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 vingt-trois (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, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. Les bâtiments objets du présent droit de superficie feront retour gratuit à la superficiante. -----

---- III. DIVERS ----

Article 19 – Servitudes -----

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

Article 20 – Autorisation à bien-plaire -----

La superficiante se déclare d'ores et déjà d'accord pour attribuer des autorisations d'usage à bien plaire si nécessaire à l'exploitation du bâtiment. Les autorisations à bien-plaire n° 1093 (courette anglaise pour la ventilation) et 1115 (marquise) seront adaptées à la fin des travaux en faveur du superficiaire. -----

Article 21 – Publicité -----

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Elle tiendra toutefois compte des intérêts légitimes de la 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 du superficiaire. -----

Article 23 – Clause d'arbitrage et for -----

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de 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 le superficiaire désigneront chacun 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. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile suisse s'appliquent pour le surplus. -----

Le for est à Lausanne. -----

Article 24 – Annotation de clauses spéciales -----

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (rente), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) feront l'objet d'annotations au Registre foncier. -----

Article 25 – Modification éventuelles de la loi -----

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

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

Au sujet de la *Fondation Capitoile* (CHE-***), fondation dont le siège est à Lausanne et après avoir consulté ses livres, le notaire *** est en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou au bénéfice d'un permis "C" ou « B » CE/AELE :

- constituent plus de deux tiers des membres du conseil de fondation ; -----
- sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70 pour cent.

Madame *** et Monsieur ***, représentant ladite fondation, avec signature collective à deux, certifient l'exactitude de ce qui précède et déclarent que ni la fondation ni les membres du conseil de fondation n'agissent à titre fiduciaire pour le compte de personnes domiciliées à l'étranger. -----

Article 28 – Frais – droits de mutation -----

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier ainsi que les éventuels droits de mutation cantonal et communal sont à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. -----

Réquisitions pour le registre foncier -----

1. Servitude personnelle : constitution d'un droit de superficie de trente (30) ans en faveur de la *Fondation Capitoile* avec immatriculation comme droit distinct et permanent ; -----

2. Annotation : Durée (article 2) ; -----

3. Annotation : Rente (article 6) ; -----

4. Annotation : Indemnité de retour (articles 17 et 18). -----

----- **DONT ACTE** -----

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

LAUSANNE, le (●) DEUX MILLE DIX-NEUF. -----

12. Aspects financiers**12.1 Incidences sur le budget d'investissement****12.1.1 Plan des investissements**

La subvention d'investissement en faveur de la rénovation du cinéma Capitoile figure au plan des investissements de la Direction de la culture et du développement urbain pour les années 2019 à 2022 avec un montant de CHF 7'850'000.- y compris le crédit d'étude de CHF 1'300'000.-. Le montant proposé dans le présent préavis à hauteur d'un maximum de CHF 5'000'000.- est donc inférieur de CHF 2'850'000.- au montant inscrit au plan des investissements.

12.1.2 Recettes d'investissements

Il est prévu que la subvention d'investissement soit en partie financée par un prélèvement sur le Fonds du développement durable également mentionné au plan des investissements 2019-2022 à hauteur de CHF 4'000'000.-.

12.1.3 Tableau

(en milliers de CHF)	2019	2020	Total
Crédit d'étude	1'300	-	1'300
Dépenses d'investissements	1'050	2'650	3'700
Recettes d'investissements	-2'000	-2'000	-4'000
Total net	350	650	1'000

12.2 Incidences sur le budget de fonctionnement**12.2.1 Charges d'intérêt**

Calculés sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 2.5%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis s'élèvent à CHF 13'800.- par an à partir de l'année 2020.

12.2.2 Charges d'amortissement

La subvention d'investissement ainsi que le crédit d'étude s'amortissent sur une durée de 5 ans. Les charges d'amortissement s'élèvent à CHF 200'000.- par an dès l'année 2020.

12.2.3 Tableau

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, les impacts financiers attendus durant la période 2020-2024 sont les suivants :

	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Personnel suppl. (en EPT)						
(en milliers de CHF)						
Charges de personnel						0
Charges d'exploitation	130.7	130.7	130.7	130.7	130.7	653.5
Charges d'intérêts	13.8	13.8	13.8	13.8	13.8	69.0
Amortissements	200.0	200.0	200.0	200.0	200.0	1'000.0
Total charges suppl.	344.5	344.5	344.5	344.5	344.5	1'722.5
Diminution de charges						0
Revenus	-130.7	-130.7	-130.7	-130.7	-130.7	-653.5
Total net	213.8	213.8	213.8	213.8	213.8	1'069.0

L'augmentation des subventions de la Ville de Lausanne à la Cinémathèque suisse d'un montant maximal de CHF 150'000.- n'a pas été reportée dans le tableau ci-dessus dans la mesure où elle sera financée par les dotations budgétaires ordinaires du Service de la culture à compter de 2023.

13. Conclusions

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 préavis N° 2019 / 38 de la Municipalité, du 19 septembre 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'autoriser la Municipalité à accorder un droit distinct de superficie sur la parcelle n° 6'069 au bénéfice de la Fondation Capitole aux conditions décrites dans le présent préavis ;
2. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif d'un montant de CHF 5'000'000.- destiné à :
 - a. balancer le crédit d'étude 1400.582.141 pour un montant de CHF 1'300'000.- ;
 - b. verser une subvention d'investissement du patrimoine administratif de CHF 3'700'000.- au bénéfice de la Fondation Capitole ;
3. d'accepter un prélèvement sur le Fonds du développement durable pour un montant total de CHF 4'000'000.- et de le porter en amortissement du crédit mentionné sous chiffre 2 ci-dessus ;
4. d'amortir annuellement le montant figurant sous chiffre 2 ci-dessus par la rubrique 1401.331 « Amortissement du patrimoine administratif » du budget du Service de la culture ;

5. de faire figurer sous la rubrique 1401.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 2 ci-dessus ;
6. d'autoriser la Municipalité à octroyer à la Fondation Capitole un cautionnement maximum de CHF 11'000'000.- sur une durée de 30 ans qui sera réduit en fonction du versement des financements de tiers et sera amorti en fonction du remboursement de la dette.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexes : acte constitutif de la Fondation Capitole
plans du projet