

Plateforme 10
Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie à l'Etat de Vaud
Octroi d'une subvention d'investissement de la Ville de Lausanne au projet
Transfert des activités du mudac à une fondation de droit public

Préavis N° 2017/39

Lausanne, le 30 août 2017

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis et en vue de la réalisation du projet *Plateforme 10*, la Municipalité sollicite de votre Conseil :

- l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de l'Etat de Vaud sur le site des anciennes halles CFF en vue de la construction du bâtiment destiné à accueillir le Musée de design et d'arts appliqués contemporains (le mudac) et le Musée de l'Elysée ainsi que de la réalisation du programme complémentaire et des aménagements extérieurs prévus dans le cadre du projet *Plateforme 10* ;
- l'allocation d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif d'un montant de CHF 20'000'000.- à titre de participation à la construction du bâtiment qui accueillera le mudac et le Musée de l'Elysée, y inclus les frais de déménagement des collections du mudac ;
- l'autorisation de participer au financement des activités de la future fondation par l'octroi d'une subvention annuelle de fonctionnement d'un montant de CHF 2'119'000.-, en remplacement du budget consacré annuellement au mudac (base de référence 2017) ;
- de prendre acte du transfert du mudac et de son personnel au sein d'une nouvelle fondation cantonale de droit public, quand cette dernière aura acquis sa personnalité juridique, avec la garantie de l'emploi et la préservation du salaire nominal acquis.

Si l'octroi du présent droit de superficie est une condition nécessaire pour pouvoir démarrer la construction du nouveau musée et réaliser les aménagements extérieurs et le programme complémentaire, les chantiers ne pourront toutefois démarrer qu'après l'entrée en force des permis de construire.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Table des matières	2
3. Préambule	2
3.1 Historique du projet	2
3.2 Enjeux du projet	3
4. Descriptif du projet « Un musée, deux musées »	6
4.1 Le bâtiment	6
4.2 Programme complémentaire	9
4.3 Aménagements extérieurs et voies d'accès	10
5. Droit distinct et permanent de superficie	12
5.1 Rappel	12
6. Participation financière de la Ville de Lausanne	25
6.1 Octroi à l'Etat de Vaud d'un crédit d'investissement de CHF 20'000'000.-	25
6.2 Prise en charge des frais de déménagement du mudac	26
7. Transfert des activités du mudac à une fondation de droit public	27
7.1 Motivations et objectifs de la mise en fondation	27
7.2 Conséquence de la mise en fondation sur la gouvernance du mudac	27
7.3 Conséquences de la mise en fondation sur le personnel du mudac	28
7.4 Conséquence de la mise en fondation sur les collections du mudac	29
7.5 Conséquences financières	29
8. Aspects financiers	30
8.1. Incidences sur le budget d'investissement	30
8.2. Incidences sur le budget de fonctionnement	31
9. Conclusions	31

3. Préambule

3.1 Historique du projet

Suite au refus par le peuple vaudois, en novembre 2008, du projet de construction d'un nouveau musée à Bellerive, le Conseil d'Etat du Canton de Vaud choisissait, en septembre 2009, le site des halles CFF aux locomotives, proposé par la Ville de Lausanne, pour accueillir le nouveau Musée cantonal des Beaux-Arts (mcb-a).

De par son ancrage au cœur de la ville, au centre de l'Arc lémanique et sur un nœud ferroviaire d'importance nationale et internationale, le choix de ce site permettait d'inscrire l'institution dans un lieu connu de tous les Vaudois et Vaudoises et de lui donner une attractivité accrue en lien avec sa situation unique facilitant l'accessibilité d'un large public.

Il permettait également la mise en valeur d'une friche industrielle et s'inscrivait dans une dynamique urbaine marquée par les projets de modernisation de la gare de Lausanne et de refonte des espaces publics de son périmètre immédiat (place de la Gare, place des Saugettes, quartier de la Rasude).

Les dimensions de la parcelle mise en évidence sur le site des halles CFF aux locomotives ont immédiatement stimulé une réflexion plus large sur le potentiel de cette surface de 22'000 m² située au cœur de la ville. Ainsi, en avril 2010, la Municipalité de Lausanne et le Conseil d'Etat se prononçaient favorablement en faveur de la poursuite d'une réflexion sur la possible création d'un véritable « quartier des arts » inspiré du *Museumsquartier* de Vienne ou de *l'île aux Musées* à Berlin et regroupant sur un même site une offre muséale diversifiée. Ce projet, désormais baptisé *Plateforme 10*, prévoit d'adjoindre au mcb-a un deuxième bâtiment destiné à accueillir le Musée cantonal de la photographie (Musée de l'Elysée) ainsi que le mudac.

Ce rassemblement sur un site unique de trois des institutions lausannoises majeures dédiées aux arts visuels et au design aura pour effet de créer, à Lausanne, un des pôles culturels majeurs en Suisse mais également en Europe, tissant des passerelles entre patrimoine, collections modernes et contemporaines, et favorisant les synergies entre beaux-arts, photographie, arts appliqués, art contemporain et design. En donnant à ces domaines une nouvelle et large visibilité, le projet *Plateforme 10* est appelé à constituer un véritable centre culturel attractif, dynamique et ouvert à tous les publics mais également à offrir un nouvel atout pour le rayonnement et la promotion de la Ville.

La réalisation de ce projet, dont l'Etat de Vaud est le maître d'ouvrage, prévoit deux étapes distinctes :

- la première concerne le mcb-a qui abritera aussi les fondations Toms Pauli (tapisseries anciennes et contemporaines) et Félix Vallotton (archives du peintre), pour laquelle le Conseil communal a déjà accordé une subvention d'investissement d'un montant de CHF 5'000'000.- ainsi qu'un droit de superficie de cent ans sur la parcelle 20864¹. Concrétisé suite à un concours d'architecture remporté par le bureau Barozzi et Veiga, le lancement du chantier a débuté en janvier 2016 et la première pierre a été posée le 6 octobre 2016 ;
- la seconde étape intégrera dans un seul bâtiment le mudac et le Musée de l'Elysée qui accueille aussi la Fondation René Burri. Cette étape sera accompagnée par un programme complémentaire visant à offrir au public une zone de promotion culturelle et de services donnant vie à ce nouveau quartier des arts. A ce titre, un décret accordant au Conseil d'Etat un crédit d'étude de CHF 12'950'000.- pour la programmation, le concours d'architecture, le projet et la mise en soumission des nouvelles constructions du mudac, du Musée de l'Elysée ainsi que des activités complémentaires du Pôle muséal à Lausanne a été accepté par le Grand Conseil, le 18 mars 2014. Enfin, les résultats du concours d'architecture ont été annoncés le 5 octobre 2015 désignant comme lauréat le projet « Un musée, deux musées » du bureau d'architectes portugais Aires Mateus e Associados.

3.2 Enjeux du projet

Outre l'idée de créer des synergies entre institutions et de développer leur visibilité et leur attractivité en les regroupant, le projet de déplacer les activités du mudac et du Musée de l'Elysée sur un nouveau site et dans de nouveaux espaces est également dicté par des impératifs liés au maintien d'un haut niveau de qualité des activités de ces deux musées.

¹ Préavis N°2015/69 du 8 octobre 2015 « Musée cantonal des Beaux-Arts. Mise en œuvre de la convention d'échange foncier avec les CFF. Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie à l'état de Vaud ».

En effet, ces institutions ne répondent plus, aujourd'hui, aux exigences des normes du Conseil international des musées (ICOM). Elles ne disposent pas des surfaces nécessaires pour exposer et conserver l'ensemble de leurs collections, dont certaines sont uniques au monde, ni pour développer des actions de médiation à l'intention des divers publics (enfants, scolaires, familles, seniors, etc.) ou créer des événements propres à attirer de nouveaux visiteurs.

3.2.1 Enjeux pour le mudac

Ouvert en 1967 sous le nom de Musée des arts décoratifs de la Ville de Lausanne, le mudac, outre une intense activité d'expositions temporaires, abrite une importante collection d'art verrier (l'une des plus imposantes au monde par le nombre et la qualité) ainsi que, en dépôt, la Collection Jacques-Edouard Berger et une collection de bijoux contemporains appartenant à la Confédération.

Avec à son actif plus de 106 expositions et une cinquantaine de publications réalisées au cours de ces quinze dernières années, le mudac est le musée suisse de design le plus connu dans notre pays et bien au-delà. Sa directrice s'est d'ailleurs vue élevée au rang de Chevalier de l'ordre des Arts et Lettres. De nombreuses collaborations, construites depuis plusieurs années, ont consolidé un riche réseau de musées internationaux ayant permis aux expositions créées par ce musée lausannois de rayonner en France, en Angleterre, en Belgique, en Hollande et jusqu'en Corée. Ces tournées donnent une visibilité à l'institution et quelque 100'000 visiteurs supplémentaires ont découvert à l'étranger la programmation du mudac.

Le musée est installé depuis l'an 2000 dans la maison Gaudard, bâtie au XVII^e siècle désormais peu adaptée aux activités d'un musée moderne, proposant cinq à six expositions temporaires par année ainsi que de très nombreuses autres manifestations telles que conférences, tables rondes, performances et actions de médiation pour enfants et adultes.

La situation actuelle du mudac a notamment montré ses limites sur les plans de la logistique, de la sécurité des œuvres et du confort des visiteurs. A plusieurs reprises, la direction a dû renoncer à certaines expositions ou à présenter certaines œuvres par manque de place ou par impossibilité d'accès. Les espaces, pour l'essentiel de petites dimensions, ne présentent aucune flexibilité, les salles et les accès ne pouvant être modifiés dans un bâtiment à valeur historique. Par ailleurs, les normes muséales contemporaines, qui exigent des conditions de stockage et de présentation particulières, ne peuvent plus être honorées par le mudac dans sa configuration actuelle.

Les demandes de prêts ainsi que les collaborations avec d'autres institutions deviennent ainsi de plus en plus difficiles à négocier pour des raisons de non-conformité. A titre d'exemple, lorsqu'ont lieu des présentations d'objets particulièrement volumineux ou des performances, le mudac doit solliciter auprès du gymnase de la Cité l'utilisation ponctuelle d'une salle de gymnastique se situant juste en dessous du musée. L'absence de quai de déchargement, comme l'étroitesse des portes d'accès au bâtiment et aux salles (80 cm de largeur), oblige parfois à ouvrir les caisses de transport à l'extérieur, en déballant les œuvres à l'air libre, avant de les acheminer dans les étages du musée à dos d'homme, l'ascenseur destiné au public ne permettant que le transport de petites œuvres.

Enfin, le manque d'espace de stockage impose régulièrement la location de containers pour abriter les caisses vides pendant les trois ou quatre mois que dure une exposition, frais grevant fortement les budgets d'exposition.

Ces difficultés contrastent avec l'intérêt grandissant dont le design, notamment dans le dialogue qu'il entretient avec les arts visuels, est l'objet depuis une quinzaine d'année. Devenu l'un des domaines les plus stimulants de la création contemporaine, suscitant un engouement public très

large, il a trouvé à Lausanne une institution de référence méritant un écrin mieux adapté à sa réalité.

Le déplacement du mudac sur le site de *Plateforme 10*, dans un cadre urbain et dynamique à proximité immédiate d'une grande gare active, lui donnera une visibilité exceptionnelle. Sa localisation sera particulièrement adaptée à la présentation de manifestations associées au design d'aujourd'hui. La possibilité de développer ses activités dans une nouvelle configuration architecturale adaptée à ses besoins, dans un bâtiment répondant aux normes indispensables en matière de présentation et de conservation, est un atout majeur du projet.

3.2.2 Enjeux pour le Musée de l'Elysée

Le Musée de l'Elysée occupe depuis sa création en 1985 le bâtiment du Petit-Ouchy qui malgré de nombreuses et régulières adaptations, n'apparaît plus non plus en mesure de répondre aux normes muséales actuelles, tant au niveau de la conservation, de la présentation et de la sécurité des œuvres que de l'accès et de la sécurité du public (personnes à mobilité réduite, normes antifeu, ascenseur, etc.).

En raison de ses espaces limités, le Musée de l'Elysée n'est aujourd'hui, comme le mcb-a et le mudac, pas en mesure de présenter au public les trésors de ses collections ainsi que des œuvres majeures provenant d'autres collections, de manière régulière et permanente. Bien que la médiation culturelle dispose de deux lieux, Le Studio et L'Atelier pédagogique, le bâtiment actuel ne permet pas de répondre d'une manière adéquate à ses ambitions : l'espace est morcelé, composé d'espaces à utilisation distincte et pas toujours compatible (expositions / accrochages, lecture, accueil / présentation, ateliers, conférences et projections).

Depuis un certain nombre d'années, le Musée de l'Elysée a pris de l'ampleur, notamment par ses expositions temporaires, sa politique d'enrichissement des collections et ses nouveaux engagements pédagogiques. Il en résulte de nouveaux besoins structurels, logistiques et des mises aux normes internationales.

Le nouveau bâtiment du Musée de l'Elysée permettra à l'institution de poursuivre son ambition d'être un des lieux de référence pour la photographie au niveau suisse et international, tant auprès du grand public qu'auprès des professionnels et de s'imposer également comme un lieu de recherche scientifique en devenant un pôle de compétence en matière d'histoire de la photographie, dans le domaine de l'innovation et des nouvelles technologies (vidéo, installations multimédia, web et applications numériques).

3.2.3 Un enjeu commun : des espaces mutualisés

Dans la perspective d'optimiser l'offre et la synergie au sein de *Plateforme 10*, le Musée de l'Elysée, le mudac et le mcb-a ont le projet de réunir une partie de leurs activités dans un programme appelé « programme mutualisé ».

La construction du mcb-a faisant partie de la première étape en cours, le projet prévoit, pour des raisons évidentes d'exploitation, la création d'un accueil, d'une librairie-boutique, d'un centre de documentation et d'une cafétéria pour que le musée puisse fonctionner dès son ouverture. Le mcb-a proposera également un espace qui pourra à terme être exploité par les trois institutions : le grand auditoire (300 places).

Le programme de la deuxième étape prévoit de « mutualiser » la librairie-boutique qui regroupera des ouvrages et articles provenant du mudac et du Musée de l'Elysée. Une gestion commune permettra à chacun des deux espaces librairie-boutique de proposer une offre concernant les trois musées.

Le mudac et le Musée de l'Elysée partageront dans la zone publique un foyer qui offrira de beaux espaces d'accueil, d'information et de billetterie ainsi qu'une cafétéria. Ils auront aussi en commun une bibliothèque et un centre de documentation.

Un restaurant situé au cœur de *Plateforme 10* permettra aux visiteurs des trois musées de se retrouver dans un espace convivial commun.

Au niveau professionnel, des ateliers, des dépôts techniques et de transit, des locaux de stockage avec une zone de livraison / déchargement, des salles de réunion / conférence, un espace pour les collaborateurs, ainsi que les sanitaires, vestiaires, local gardiens et nettoyage seront eux aussi mutualisés.

4. Descriptif du projet « Un musée, deux musées »

4.1 Le bâtiment

4.1.1 Entrée

L'idée de continuité de la place par le rez-de-chaussée commence à l'entrée. Les deux endroits où la brèche de la façade touche le niveau du sol, à l'est et au sud marquent les accès. Intégrée dans la continuité des plans vitrés, l'entrée principale à l'est est la toile de fond et l'aboutissement du parcours traversant la *Plateforme 10*, depuis la place de la Gare, et donne accès à la zone ample du foyer.

L'entrée sud, moins exposée, donne accès à la zone de la cafétéria et à l'entrée de la bibliothèque ; chacune des entrées communique avec le grand open space du rez-de-chaussée.

4.1.2 Le foyer

Le vide entre les deux musées, au niveau du rez-de-chaussée, est le grand espace de référence du bâtiment par sa monumentalité, sa géométrie, son amplitude, mais également parce qu'il concentre en lui la centralité du fonctionnement des musées et des programmes publics. Après l'entrée principale, les visiteurs arrivent dans la vaste zone de réception avec une hauteur sous plafond de cinq mètres où se situent le guichet d'information, la billetterie et une zone d'attente.

A partir de cet espace se dégagent les deux grands escaliers d'accès aux musées – à l'étage supérieur le mudac, à l'étage inférieur le Musée de l'Elysée – et la continuité de l'open space où se distribuent les fonctions publiques restantes et les accès aux autres zones de l'édifice : bibliothèque, bureaux, ateliers, auditoire.

4.1.3 La cafétéria

La cafétéria est une des fonctions dynamisantes du grand espace localisée dans une zone avec une hauteur sous plafond plus basse, pour donner une atmosphère plus accueillante. Elle dispose d'une capacité d'une cinquantaine de places assises.

4.1.4 La librairie-boutique

La librairie-boutique est un espace qui s'organise librement dans l'open space grâce à des meubles présentoirs pouvant être fermés en dehors des heures d'ouverture spécifiques, sans nécessiter une compartimentation physique.

Il est prévu que les présentoirs, où se trouvent les livres et articles en relation avec les deux musées, soient assez visibles en étant situés dans une zone de passage pour les visiteurs.

4.1.5 La bibliothèque

Localisée au niveau -1, la bibliothèque a un escalier d'accès indépendant, permettant son utilisation en dehors des horaires d'ouverture des musées.

La bibliothèque se présente comme un ample espace à double hauteur, avec une grande baie vitrée orientée au nord, donnant sur le patio principal, qui lui confère une illumination idéale pour la lecture. Le programme se divise en un centre de documentation à libre accès (l'espace principal) et des archives fermées qui pourront être consultées sur demande.

4.1.6 Le mudac

Situé au niveau +1, la salle d'exposition du mudac est un grand espace carré de trois noyaux structuraux en béton blanc avec un plafond rétro-illuminé par de la lumière naturelle grâce à une toiture en dents de scie (sheds). Le visiteur y accède par un grand escalier ou un ascenseur.

Cet espace a une hauteur sous plafond de 4.8 mètres et il est doté d'une grande surface, pouvant être compartimentée librement grâce à des murs amovibles qui ne touchent jamais le plafond. L'orthogonalité des quatre murs fermés de cet espace est seulement contrariée par un angle coupé, au sud-ouest, où la géométrie de la façade monte et permet de jeter un coup d'œil à l'extérieur, en direction du lac et du paysage.

Le centre pédagogique – espace de médiation se trouve à côté de l'escalier d'accès à la salle d'exposition du mudac. Bien qu'il soit un espace indépendant où se développent des activités spécifiques, il fonctionne en relation très étroite avec la salle d'expositions.

Les espaces d'appui du centre pédagogique (WC, vestiaire, stockage) se localisent dans un espace intermédiaire situé dans l'escalier, tirant parti de la géométrie du plafond du grand hall d'entrée.

4.1.7 Le Musée de l'Elysée

L'accès principal à la salle d'expositions du Musée de l'Elysée située au niveau -1 se fait par l'escalier ou un ascenseur. Cet espace a une hauteur sous plafond de 4.8 mètres.

Ce musée a une atmosphère très différente, plus adéquate aux caractéristiques de la photographie. Le plafond est un grand plan opaque et l'illumination prédominante est artificielle, plus contrôlée et ponctuelle, selon la nécessité des œuvres exposées. La compartimentation des zones d'expositions se fait avec des cloisons mobiles. Le parcours sera ponctué par des relations avec l'extérieur, au travers de vitrages s'ouvrant sur le patio et sur deux puits de lumière. De la même façon que le mudac, le centre pédagogique (atelier et espace famille) se trouve à l'entrée, en communication directe avec la salle d'exposition.

4.1.8 Livraison, dépôts provisoires et zones de traitement

L'entrée et la sortie des œuvres d'art se fait par un accès sécurisé situé sur la façade ouest du volume périphérique, dans une zone plus protégée et reculée du mouvement de la place. Depuis cet espace se présente un hall de distribution où se trouvent un monte-charge et le corridor desservant la zone de service, avec les dépôts provisoires et zones de traitement organisées de manière séquentielle. Ces espaces sont dotés de finitions résistantes, stables et durables.

4.1.9 Ateliers techniques

Les ateliers se trouvent tous au rez-de-chaussée, le long de l'édifice périphérique et chacun de ces espaces est doté de lumière naturelle.

4.1.10 Bureaux

L'étage supérieur de l'édifice périphérique est occupé par les bureaux du mudac (côté ouest) et du Musée de l'Elysée (côté nord). Ces espaces de travail s'organisent en deux zones, en open space et en bureaux. Les zones de services (économat, toilettes, local photocopieuse, archives) sont des compartiments fermés. Les bureaux ont un accès direct aux dépôts situés au 2^e sous-sol.

4.1.11 Dépôts

Les dépôts se trouvent au niveau -2, sous l'étage du Musée de l'Elysée. Ce niveau se définit par des espaces d'une hauteur sous plafond élevée (4.4 mètres), dont l'accès se fait grâce à des monte-charges, soit à partir de la zone de traitement, soit à partir des salles d'exposition de chaque musée. L'étage se trouve subdivisé en deux grandes zones (au nord, les dépôts du mudac, au sud, les dépôts du Musée de l'Elysée) compartimentées selon les caractéristiques et nécessités des musées.

4.1.12 Toitures

La toiture du volume principal du musée est intégralement pourvue de sheds, orientés nord, offrant de la lumière naturelle à la salle d'exposition du mudac. Au-dessus de chaque shed et tirant parti de l'orientation sud, la toiture sera équipée de panneaux photovoltaïques dans sa totalité. Etant donné l'importance de l'image de l'édifice dans la nouvelle *Plateforme 10*, les éléments qui constituent la toiture sont toujours occultés par la façade du mudac, l'acrotère couvre les *sheds* jusqu'au point le plus haut. La toiture étant visible à partir des hauteurs de la ville, une attention particulière lui sera portée afin de la traiter comme une cinquième façade, au travers d'une disposition ordonnée et modulaire de tous les éléments qui la constituent.

La toiture du volume périphérique sera accessible et végétalisée, fonctionnant comme un prolongement de l'espace public au niveau de la rue supérieure (avenue Louis-Ruchonnet). Ce jardin public est non seulement une zone de communication et de liaison entre le site *Plateforme 10* et la ville, mais également un lieu de loisir et de contemplation sur l'esplanade et le lac.

La majorité de la superficie sera végétalisée avec des espèces indigènes basses et de type « prairie » ponctuée avec des zones d'arbustes et quelques arbres à petites tiges. Il est prévu la création d'un parcours piéton en enrobé, liant les deux accès nord et les escaliers respectifs lui donnant accès, ainsi que des parcours ponctuels de dalles de béton, réparties sur la toiture.

4.1.13 Façades

Les deux volumes constituant l'édifice ont un traitement de façade très différent, tout comme les fonctions qu'ils hébergent.

La façade du volume principal, le cube des deux musées, atteignant une hauteur totale de 15 mètres, est constituée par une surface de béton blanc lisse, traversée par une ouverture lumineuse sur le rez-de-chaussée. Cet espace entre les deux volumes est fermé par une façade de verre en retrait, de manière à intensifier la lecture de la géométrie du foyer, ainsi que pour protéger les plans vitrés de la lumière du soleil et des intempéries.

La façade du volume périphérique, de 8 mètres de hauteur, s'expose par la modularité régulière et constante des plans vitrés, dans une modulation de 1.15 mètre de largeur protégée par des volets à lamelles réglables.

La façade du programme complémentaire se démarquera des autres par l'évocation des arcades existantes.

4.2 Programme complémentaire

Plateforme 10 vise à concevoir et valoriser un quartier capable d'attirer un large public par sa dynamique, ses qualités architecturales et urbaines et son offre diversifiée.

La situation géographique en pleine ville et à proximité de la gare permet de développer une identité forte et une attractivité particulière, spécifique à ce lieu. Ce futur quartier de la culture sera en phase avec l'esprit d'une gare alliant mouvements, voyages, attentes, curiosités, découvertes, rencontres, etc. *Plateforme 10* sera à la fois un point de rencontre pour un public local et un lieu attractif pour les touristes. Il a pour objectif de s'inscrire dans les enjeux sociétaux de demain : être un quartier contemporain et précurseur. L'offre muséale dans les domaines des beaux-arts, du design et de la photographie, répartie sur deux bâtiments, constituera l'activité phare de *Plateforme 10*. Elle permettra au public de trouver cafétérias, restaurant, librairies-boutiques, bibliothèques et espaces d'accueil.

Par la situation urbaine du site, il existe un potentiel susceptible de renforcer son attractivité. C'est pourquoi, il est prévu un programme complémentaire aux trois musées qui a pour objectif de développer une zone de promotion culturelle et de services donnant vie à un véritable quartier de la culture.

Situé en façade nord de l'esplanade centrale, définie par les deux édifices qui abriteront les musées, les espaces du programme complémentaire s'inscriront dans la continuité du projet de réhabilitation des Arcades, elles-mêmes dévolues à des espaces socioculturels, de rencontres et à des commerces en relation avec *Plateforme 10*. Une étude de faisabilité en cours permettra de vérifier la pertinence d'adapter ce programme afin d'y établir un restaurant desservant l'ensemble du site en complément des deux cafétérias déjà prévues dans les bâtiments du mcb-a et de l'Elysée-mudac.

La volonté de créer un concept de quartier ouvert sur la ville et sur la société vise à favoriser l'élargissement des publics susceptibles de fréquenter le lieu : visiteurs et non-visiteurs des musées, enfants, adultes et seniors, amateurs, professionnels des différents domaines de la culture, enseignants, chercheurs, étudiants.

A cet égard, il est prévu de valoriser des espaces qui pourront abriter des services tels que la promotion et l'information sur les différentes activités culturelles du site et de la région, la création d'interactions entre les hautes écoles et *Plateforme 10*, son public, l'organisation de conférences, manifestations, etc.

Un programme d'animations donnera au public une expérience riche et directe visant à stimuler son envie de développer le contact à l'art, à la culture, au savoir et dynamisera la vie du quartier. Les espaces entre les musées et la grande esplanade à l'est du mcb-a joueront un rôle essentiel. Ces espaces formeront l'élément clé permettant la création d'une vie culturelle foisonnante grâce à des flux d'activités et d'animations quasi permanents et variés, nécessitant une grande flexibilité : les aménagements, l'éclairage urbain, le mobilier et des jeux pour les enfants devront trouver un équilibre entre les constructions fixes et les constructions démontables / mobiles afin de pouvoir accueillir de grandes manifestations.

Les éléments clés de ce programme sont :

- le point « Art-Info » où par un système multimédia interactif, les visiteurs pourront avoir une information sur les activités artistiques principales de la région ;
- une offre de restauration diversifiée participera à la convivialité du lieu ;
- les arcades formeront une zone de convivialité et de rencontres, élargissant la dynamique du quartier ;
- un atelier d'artistes, avec possibilités d'exposition ;
- des espaces spécifiques seront dédiés à des animations pour les enfants au sein des musées ;
- un deuxième auditoire permettra d'accueillir le public pour des débats / échanges ;

- un espace permettra une interaction entre les hautes écoles de la région (UNIL, EPFL, ECAL, etc.) et le grand public.

Dans le prolongement du mur de soutènement, au nord, se trouve une partie du programme qui, en communication directe avec le bâtiment, par l'intérieur, aura un caractère autonome et complémentaire au fonctionnement des musées, permettant un accès direct depuis la place de manière indépendante. Cette zone qui abrite l'espace de promotion culturelle, l'atelier et les logements temporaires pour artistes et curateurs invités, l'espace d'accueil pour les enfants et l'auditoire, apparaît comme un volume différencié appartenant plus à la place qu'au bâtiment.

4.3 Aménagements extérieurs et voies d'accès

Ce programme recouvre tous les aménagements extérieurs prévus sur le site *Plateforme 10*, le traitement de tous les accès au site et aux différents musées ainsi que les nouvelles interfaces avec les différents projets appelés à se réaliser aux alentours de la gare de Lausanne. Il comprend également la transformation des arcades, le concours d'intervention artistique des trois institutions muséales et la mise en valeur patrimoniale de l'ensemble du site avec notamment la valorisation de la plaque tournante ferroviaire et des traces historiques des anciennes halles CFF aux locomotives. Le programme inclut également la réalisation d'un tracé de mobilité douce.

4.3.1 Voies d'accès

Le projet *Plateforme 10* ouvre une nouvelle zone de la ville au public, par la transformation de la zone obsolète des halles CFF en un nouveau quartier des arts. La localisation, à proximité immédiate de la gare de Lausanne, se présente comme une position stratégique, non seulement pour la ville mais également pour le canton. Dans ce contexte, le projet exige la création de nouveaux accès perméables connectant toute la zone avec les voies de circulation environnantes, de manière à l'intégrer et à la lier avec la ville.

L'accès (à l'est) depuis la place de la Gare est l'accès principal au site *Plateforme 10* et par lequel est attendu l'essentiel du public venant de la gare et de la ville.

L'accès (au nord-est) depuis l'avenue Louis-Ruchonnet est actuellement de caractère secondaire et est essentiellement utilisé pour les garages privés des bâtiments situés au nord du site *Plateforme 10*. Il est appelé à prendre une nouvelle importance en termes urbanistiques, en permettant une liaison directe entre la ville et la toiture végétalisée du musée Elysée-mudac, ainsi que l'accès à la place des musées par deux grands escaliers, à des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite et à un ascenseur public.

L'accès (au nord-ouest) depuis le chemin de Villard est actuellement une étroite impasse, localisée entre les habitations de la zone nord-ouest. Elle est appelée à se prolonger en direction la toiture végétalisée du musée Elysée-mudac, et à donner également accès à un escalier permettant d'atteindre le niveau de *Plateforme 10*.

Le projet *Plateforme 10* prévoit également la réalisation d'une voie verte dévolue à la mobilité douce (piétons – cyclistes) s'inscrivant dans la liaison reliant Morges à Lutry. A l'échelle du projet, cette voie de mobilité douce reliera l'avenue Marc-Dufour / chemin de Villard à la place de la Gare, à travers l'esplanade des musées. Cette liaison de mobilité douce se matérialisera par une pente douce (4.7%) se déployant le long du talus entre les murs de soutènement existants et renforcera l'intégration des musées dans le maillage urbain de Lausanne.

Les espaces adjacents au talus, au nord et au sud de la rampe, seront préservés et renforcés de manière à conserver l'écosystème existant et la valeur biologique du talus.

La réalisation de cette voie de mobilité douce fait l'objet d'un permis de construire distinct de celui qui concerne la construction du bâtiment destiné à abriter le mudac et le musée de l'Elysée.

4.3.2 Aménagements extérieurs

Le projet reliera non seulement l'ouest et l'est de la ville mais fera également émerger de nouveaux espaces publics dont profiteront de très nombreux utilisateurs.

La préservation du patrimoine industriel existant et son intégration dans le site *Plateforme 10* sont les principaux objectifs pour les espaces extérieurs aux musées, afin de préserver la mémoire historique du lieu : les arcades jusqu'ici fermées s'ouvrent à un usage public dans une relation de grande perméabilité avec la place ; la plaque tournante ferroviaire, élément imposant qui marque l'entrée de *Plateforme 10* ; les tronçons de voies de chemins de fer dans le revêtement de la place, parallèles au mcb-a et intégrés au nouveau revêtement de sol ; la matérialité prédominante du revêtement de sol qui sera minérale, en enrobé grenailé, et où seront intégrés les vestiges des dalles et rails des anciennes halles aux locomotives.

La place sera dynamisée par la présence d'un programme à caractère public dans les arcades et la zone du programme complémentaire ; elle permettra simultanément l'accès des véhicules de services aux musées, de manière équilibrée et intégrée. Elle cherche à garantir une étroite relation des aménagements extérieurs avec l'édifice du Musée de l'Elysée et du mudac, non seulement par la continuité au niveau du grand foyer, qui s'affirme comme une continuité de l'espace public, mais aussi par les escaliers se développant aux limites est et ouest du site, garantissant une interconnexion directe et permanente entre la partie haute de la ville et le site *Plateforme 10*.

Intégrée dans les aménagements extérieurs, la proposition prévoit encore la création de deux places de stationnement de véhicules pour les personnes à mobilité réduite et d'une cinquantaine de places de vélos ; le chiffre exact figurera dans le dossier de mise à l'enquête.

4.3.3 Végétalisation du site

Des zones arborées marqueront les itinéraires et créeront des zones ombragées formant des terrasses. Ces bandes arborées seront revêtues de gravier, garantissant la perméabilité du revêtement de sol.

L'essence retenue est l'*ostrya carpinifolia* (charme houblon) pouvant atteindre jusqu'à 14 mètres de hauteur. L'enracinement est plongeant et résistant au calcaire. Le charme houblon ressemble à la charmille mais est plus rustique. Il s'adapte aux sols rocheux ou graveleux et aux situations chaudes et sèches. De forme pyramidale, il convient comme haie brise-vent et il est bien adapté aux alignements de ville par son enracinement fin et peu encombrant. Son feuillage sain vert foncé apparaît très tôt au printemps pour ne tomber que très tard aux premières fortes gelées. Sa floraison débute en mai sous forme de chatons blanc-vert clair, décoratifs et intéressants en cépée remontée.

4.3.4 Mobilier urbain et éclairage

Cet espace public de grande importance nécessite une illumination de qualité, essentielle au bon fonctionnement et à l'aspect du site *Plateforme 10*.

L'éclairage de l'espace extérieur a été traité dans la continuité du projet d'éclairage de la place prévu par le mcb-a, avec des adaptations ponctuelles liées au nouvel édifice en respectant les alignements. L'éclairage de présence des garde-corps a également été pris en compte.

L'éclairage nocturne doit valoriser le concept architectural retenu. Dans ce sens, il est prévu que durant une partie de la nuit le seul élément de façade illuminé soit la grande faille située au rez-

de-chaussée, accentuant la géométrie entre les deux musées. Cette illumination se matérialise par une ligne de LEDS dans le revêtement de sol intérieur, tout le long de la façade vitrée et permettra d'illuminer le vide et d'éclairer la zone environnante.

Les espaces extérieurs devront pouvoir répondre au niveau d'équipements techniques nécessaire aux besoins des différentes manifestations et activités pouvant avoir lieu sur l'esplanade.

Les bancs et autres objets de mobilier urbain pour l'ensemble du site *Plateforme 10* ont été choisis dans le cadre de la mise à l'enquête du mcb-a, mais ils pourraient faire l'objet de nouvelles propositions dans le cadre de la Commission de projet.

Une barrière en barreaudage métallique délimitera l'enceinte du site, notamment le long des voies CFF, au-dessus des arcades et en périphérie de la toiture végétalisée.

4.3.5 Réaménagement des arcades

Au nord du site, aux pieds des immeubles de l'avenue Louis-Ruchonnet 15 à 19, dans le mur de soutènement en limite de propriété, quatorze arcades d'environ 20 m², chacune d'un vide d'étage de 4 mètres au plus haut, étaient utilisées, durant l'exploitation des CFF, comme dépôts et locaux annexes. Avec la création de l'esplanade située devant le mcb-a, ces locaux gagnent un dégagement et une visibilité favorables à une revalorisation.

Au vu de leur situation, ces locaux peuvent être entretenus et restaurés. Leur transformation et leur agrandissement sont restreints. Dans ce sens, il est prévu une transformation de ces espaces de manière à les rendre aptes à accueillir des activités complémentaires à l'affectation culturelle du projet *Plateforme 10*. Ils seront ainsi isolés et équipés des installations techniques nécessaires (sanitaire, ventilation, chauffage, etc.). Des espaces créatifs et commerciaux (environ 165 m²), ainsi qu'un bistrot de la culture (environ 60 m²) y sont à ce jour planifiés.

4.3.6 Commission d'intervention artistique (CoArt)

Dans le cadre du *Kunst am Bau*, un appel à candidature conjoint pour le premier bâtiment (mcb-a) et le second bâtiment (Elysée-mudac) a été lancé pour le concours d'intervention artistique *Plateforme 10*. Ouvert à tous les artistes suisses et étrangers, il a suscité un grand intérêt auprès de septante-trois créateurs. Après examen des dossiers, le jury, présidé par l'architecte cantonal et dont la vice-présidence est assurée par la cheffe du Service des affaires culturelles du Canton de Vaud, a retenu 21 noms pour imaginer l'intervention artistique qui incarnera *Plateforme 10* en faisant dialoguer l'art et l'architecture. Le 10 mai 2017, ce jury a choisi une sculpture intitulée « La Crocodile » en référence à la célèbre locomotive du même nom, proposée par les artistes Olivier Mosset (CH) et Xavier Veilhan (F).

5. Droit distinct et permanent de superficie

Pour mener à bien la deuxième phase du projet *Plateforme 10* un second droit de superficie en faveur de l'Etat de Vaud est nécessaire afin d'édifier le bâtiment qui comprendra le mudac et le Musée de l'Elysée, ainsi que toute la surface du programme complémentaire.

5.1 Rappel

La Ville de Lausanne a acquis, pour un montant de CHF 33'360'000.-, auprès des CFF le périmètre nécessaire à l'installation du projet *Plateforme 10*. Les anciennes parcelles n^{os} 5080, 5770 et 5819 ont été réunies en une seule et nouvelle parcelle (n^o 20861) de 25'805 m². Une convention d'échange a été signée entre la Ville de Lausanne et les CFF et a été acceptée par le Conseil communal en date du 31 janvier 2012. Cette même convention a fait l'objet d'un

avenant qui a été signée entre la Ville de Lausanne, les CFF et l'Etat de Vaud le 17 décembre 2015.

Le transfert de propriété pour le site des halles CFF aux locomotives est intervenu après la réalisation cumulative des trois conditions suivantes : (i) le Plan d'affectation cantonal pour la réalisation du mcb-a est devenu définitif et exécutoire ; (ii) le décret du crédit d'ouvrage pour la réalisation du mcb-a est entré en force ; (iii) le permis de construire pour le mcb-a est définitif et exécutoire. Une quatrième condition entrée en force a permis d'entériner les modalités financières de la convention par l'échange des terrains de Malley-Gare entre la Ville de Lausanne et les CFF grâce à l'approbation du plan partiel d'affectation (PPA), accepté en votation en novembre 2016.

Pour permettre la réalisation du mcb-a, la Ville de Lausanne a cédé gratuitement la part de terrain nécessaire au Canton de Vaud, pour une durée de cent ans par le biais d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP). La convention précise les conditions de mise à disposition, les autres aspects fonciers liés à la réalisation du mcb-a ainsi que la répartition des frais liés aux équipements techniques et aménagements extérieurs nécessaires au mcb-a ainsi qu'à leur entretien futur. Il y est aussi précisé que tous les frais d'équipements et de requalification du domaine public, notamment les interfaces avec le domaine public, sont à la charge du projet mcb-a, respectivement de *Plateforme 10*, et ce selon les pratiques constantes du droit et des usages.

Le Canton de Vaud et la Ville de Lausanne s'accordent à présent sur un deuxième droit de superficie distinct et permanent pour le reste du périmètre de *Plateforme 10* nécessaire à l'édification du projet Elysée-mudac et de la liaison ouest.

5.1.1 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	100 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
Redevance	Gratuit
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

Indemnisation basée sur la valeur vénale des constructions fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.

La définition retenue de la valeur vénale est « Prix auquel des terrains peuvent être vendus dans un acte privé par un vendeur consentant à un acquéreur non lié au vendeur à la date de l'expertise, étant donné que le bien est proposé sur le marché libre, que les conditions de celui-ci en permettent une cession normale et qu'une période suffisante pour la négociation de la vente, compte tenu de la nature du bien, a été respectée. »

Démolition

Le coût de la démolition des bâtiments existants n^{os} ECA 1178, 808 et 15025 a été payé par les CFF à la Commune de Lausanne qui rétrocède ce montant de CHF 445'000.- à l'Etat de Vaud qui procédera à la démolition effective desdits bâtiments.

Dépollution

La dépollution du site est à charge des CFF.

5.1.2 Acte constitutif du DDP

**CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT
ET PERMANENT DE SUPERFICIE**

Par devant Martin HABS, 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 à l'Etat de Vaud en vue de la construction d'un bâtiment qui réunira le Mudac, le Musée de l'Elysée et la Fondation René Burri 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 (●) 2017. -----

ci-après "*la superficiante*", -----

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

L'ETAT DE VAUD, représenté 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 20'861 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	20861
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 77450 71483 23
Surface	25'805 m ² , numérique
Mutation	29.01.2016 007-2016/419/0 Division de bien-fonds , de P. 5080 : 19998 m ² , de P. 5770 : 4697 m ² , de P. 5819 : 1110 m ²
Autre(s) plan(s):	51
No plan:	38
Désignation de la situation	Chemin de Villard 9/11 Place de la Gare 16
Couverture du sol	Bâtiment(s), 10463 m ² Accès, place privée, 57 m ² Chemin de fer, 6'825 m ² Jardin, 1'211 m ² Route, chemin, 7'249 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment industriel, 8958 m ² , N° d'assurance: 829a Surface totale 9'548 m ² (sur plusieurs immeubles) Bâtiment industriel, 189 m ² , N° d'assurance: 829b Bâtiment industriel, 814 m ² , N° d'assurance: 15025 Bâtiment industriel, 105 m ² , N° d'assurance: 10720 Bâtiment industriel, N° d'assurance: B342 Surface totale 363 m ² (souterrain) Habitation, 121 m ² , N° d'assurance: 808 Habitation, 174 m ² , N° d'assurance: 11178 Garage, 102 m ² , N° d'assurance: 12007 Surface totale 286 m ² (sur plusieurs immeubles)
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	

Propriété

Propriété individuelle	
Lausanne la Commune, Lausanne	29.01.2016 007-2016/419/0 Achat

Mentions

29.01.2016 007-2016/419/0	Mutation de projet avec abornement différé (126 ORF) ID.007-2016/000394
---------------------------	--

Servitudes

31.01.1911 007-355110	(C) Usage de terrasse ID.007-2001/007158
31.01.1911 007-355111	(C) Voisinage : vues droites ID.007-2001/007159
11.05.1917 007-355115	(C) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2008/007462
29.10.1936 007-355137	(C) DDP Superficie, jusqu'au 31.12.2060 ID.007-2001/007160

07.05.1938 007-355141	(D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2001/007161
28.08.1939 007-355143	(C) Zone/quartier : restriction de bâtir ID.007-2008/007501
06.11.2012 007-2012/5704/0	(D) Voisinage : restrictions des droits de voisinage ID.007-2013/001786
06.11.2012 007-2012/5704/0	(D) Voisinage : restrictions des droits de voisinage ID.007-2013/001827
27.10.2014 007-2014/5268/0	(C) Passage public à pied, à vélo et autres moyens de mobilité douce ID.007-2015/000339
29.01.2016 007-2016/419/0	(C) Voisinage : restriction aux droits de voisinage et droit d'immissions ferroviaires ID.007-2016/000401
29.01.2016 007-2016/420/0	(C) DDP Superficie - DDP, jusqu'au 28.01.2116 ID.007-2016/000683

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

06.11.2012 007-2012/5704/0	Modification du droit de préemption légal (DDP de superficie) ID.007-2013/001778
06.11.2012 007-2012/5704/0	Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.007-2013/001779
29.01.2016 007-2016/420/0	Superficie (autres dispositions contractuelles art. 779 b al.2) Conditions spéciales quant à la prolongation du droit de superficie ID.007-2016/000684
29.01.2016 007-2016/420/0	Superficie (autres dispositions contractuelles art. 779 b al.2) Conditions spéciales quant à la rente ID.007-2016/000685
29.01.2016 007-2016/420/0	Superficie (autres dispositions contractuelles art. 779 b al.2) Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour des constructions ID.007-2016/000686

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Aucune

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

3. Dans le cadre de la phase deux du développement du projet architectural Plateforme10, l'Etat de Vaud prévoit de construire un bâtiment qui réunira le mudac, le Musée de l'Elysée et la Fondation René Burri sur la parcelle précitée dont la description figure à l'article 4 ci-dessous.-----

4. A cet effet, le superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition d'une partie de la parcelle 20861 sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie. -----

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

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

A. Constitution -----

Article 1 – Constitution -----

Afin que les nouvelles constructions précitées ne soient pas incorporées à la parcelle 20'861 de Lausanne susdésignée, la superficiante constitue en faveur du superficiaire, qui acquière une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779, et 779 a) à l) du Code civil suisse. -----

Cette servitude grève une surface de (●) m² de la parcelle 20'861 de Lausanne (nouvelle parcelle DDP (●) de Lausanne), entourée d'un trait tillé rouge et désignée comme suit selon plan spécial et tableau de mutation dressés le (●), par le géomètre officiel Yves Deillon, à Lausanne, et d'une validation technique (●), lesquels seront produits au Registre foncier à l'appui du présent acte : -----

=====	COMMUNE DE LAUSANNE	=====
Parcelle (●) de Lausanne	(● <i>adresse</i>)	
	(● <i>bâtiments</i>)	
	(● <i>nature immeuble</i>)	(●) m ²
	Surface totale -----	(●) m ²
=====		=====

Les comparants ont pris connaissance du plan et du tableau de mutation par le notaire et les ont approuvés.-----

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

Article 2 – Durée -----

Le droit de superficie sera accordé pour une durée de cent (100) 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 le 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 100 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 - Constructions autorisées -----

Le superficiaire s'engage à réaliser le bâtiment destiné à abriter des musées qui sont au moment de la construction le mudac, le Musée de l'Elysée ainsi que la Fondation Burri sur la fraction de la parcelle 20'861 cédée en droit de superficie. Font également partie du projet, la construction d'une voie d'accès réservée à la mobilité douce (piétons et cyclistes) située à l'Ouest du site ainsi que l'aménagement d'arcades dans le mur de soutènement Nord. Cette réalisation est le résultat d'un concours international d'architecture. Le superficiaire a pris une part active à la désignation du projet lauréat et pu ainsi vérifier qu'il respecte les critères de construction que la Commune de Lausanne préconise 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 les autorisations de construire numéro (●) du (●) entrée en force le (●).-----

Les travaux de 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 du 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). Le 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 au superficiaire (article 17 - retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par le superficiaire) ce dernier 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 constructions et de leurs parties intégrantes. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante. -----

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 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 -----

Les bâtiments numéros ECA 11178, 808 et 15025 sont destinés à être démolis et sont donc cédés gratuitement. Le coût de leur démolition était initialement à la charge des Chemins de fer fédéraux suisses CFF (ci-après « CFF ») selon la convention signée le 12 octobre 2011. Les CFF ont fait un versement de CHF 445'000.- à la Commune de Lausanne pour être déchargés de cette obligation, ce que la Commune de Lausanne a accepté. Ce même montant est versé ce jour sur le compte du notaire soussigné pour être reversé à l'Etat de Vaud afin de couvrir les frais de démolition des bâtiments précités. Ainsi l'Etat de Vaud en qualité de superficiaire accepte d'assumer à ses frais et risques la démolition des constructions précitées en contrepartie du versement du montant de CHF 445'000.-. -----

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

Valeur du terrain -----

Le terrain acquis par la Commune de Lausanne aux Chemins de fer fédéraux suisses CFF pour l'implantation d'un Pôle muséal a une valeur de trente-trois millions trois cent soixante mille francs (CHF 33'360'000.-) pour une surface totale de vingt-cinq mille huit cent cinq mètres carrés (25'805 m²). La surface du présent droit de superficie attribuée pour la construction du bâtiment destiné au mudac, au Musée de l'Elysée ainsi qu'à la Fondation Burri étant de treize mille cinq cent treize mètres carrés (13'513 m²), la valeur du terrain est fixée à dix-sept millions quatre cent soixante neuf mille deux cent trente sept francs (CHF 17'469'237.-) proportionnellement. -----

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une rente annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5%) de la valeur attribuée au terrain de CHF 17'469'237.-, soit huit cent septante-trois mille quatre cent soixante deux francs (CHF 873'462.-) -----

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 1er janvier et 1er 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 deux millions six cent vingt mille trois cent huitante-six francs (CHF 2'620'386.-). 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 l'Etat de Vaud et que le bâtiment abritera des activités muséales, 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 du terrain grevé par le superficiaire, de même que le transfert des risques à ce dernier, ont lieu le jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier. -----

La parcelle objet du droit de superficie sera mise à disposition dans son état actuel, bien connu du 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 à l'exception du bail à loyer du 28 janvier 1966 par lequel les CFF louent au preneur, à l'usage de place de parc pour véhicules routiers, un emplacement de 15 x 9 m = 135 m² le long du chemin de Villard (km 0.635/650 à droite de la ligne Lausanne-Genève) par lequel le preneur est autorisé, à ses frais et risques, à maintenir et utiliser les 2 garages de 2 boxes chacun, qu'il a établi en son temps sur l'emplacement loué. Il est également précisé qu'il existe un accord avec la parcelle 5428 permettant aux places de parc 3 et 4 situées au Nord du bâtiment de service CFF d'empiéter sur la parcelle 5828 contre l'octroi des deux places de parc nos 1 et 2 à l'usage de dite parcelle. -----

B. Responsabilité du superficiaire -----

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiante ----

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

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

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

Le superficiaire 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 superficiante. -----

Article 9 – Garantie -----

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et

déclare que le terrain sera libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier le jour de l'inscription au Registre foncier de la servitude de superficie. -----

Article 10 - Sites pollués -----

La superficiante 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 figure au cadastre des sites pollués sous la rubrique « Site pollués sous compétence de la Confédération » avec la mention « Investigation technique réalisée. Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement. ». -----

L'ancien propriétaire (CFF), s'est engagé à financer les frais liés à la dépollution du site des Halles CFF en prenant en charge les frais effectifs de toute dépollution requise pour le solde des zones A, B et C (hors périmètre du projet du MCBA) (voir acte de division et réunion de biens-fonds – vente avec paiement différé (minute numéro 5'877 du notaire soussigné) inscrit au registre foncier le 29 janvier 2016 sous numéro 007-2016/419/0 auquel est joint la convention signée par les CFF, la Ville de Lausanne et l'Etat de Vaud le 12 octobre 2011). Il est précisé que les frais de dépollution pris en charge par les CFF ne comprennent pas ceux d'une dépollution éventuellement nécessaire pour sortir le bien-fonds du cadastre cantonal des sites pollués. -----

Le superficiaire confirme être convenu avec les CFF que des mesures nécessaires à la dépollution comme décrites au paragraphe précédent soient mises en application et relève dès lors la superficiante de toute obligation à cet égard. -----

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

C. Obligations du superficiaire -----

Article 11 – Obligations du superficiaire -----

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

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ; -----
- b) dès la construction 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'il 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 du superficiaire -----

La superficiante renonce à toute consultation de la documentation du superficiaire. -----

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 le 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. -----

F. Retour des constructions -----**Article 16 - Retour anticipé pour cause d'intérêt public** -----

Si une ou plusieurs constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation du 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 le 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 au superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et leurs parties intégrantes. Elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la superficiante au sens de l'article 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 le superficiaire. -----

Le paiement de l'indemnité ne pourra être opéré en mains du superficiaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires.

Le 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. -----

Le 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. -----

En contrepartie, une indemnité sera due au superficiaire. Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur vénale des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition retenue de la valeur vénale est la suivante : « Prix auquel des terrains et ou des bâtiments peuvent être vendus dans un acte privé par un vendeur consentant à un acquéreur non lié au vendeur, étant donné que le bien est proposé sur le marché libre, que les conditions de celui-ci en permettent une cession normale et qu'une période suffisante pour la négociation de la vente, compte tenu de la nature du bien, a été respectée ». -----

L'indemnité correspondra à la valeur des bâtiments à dire d'un expert désigné d'un commun accord, au jour de l'échéance. -----
 A défaut d'entente sur l'identité de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne. -----

----- III. DIVERS -----

Article 19 – Servitudes -----

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires ou utiles à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage, en particulier avec les CFF pour garantir les passages nécessaires à l'exercice des activités d'exploitation ferroviaire, ainsi qu'avec la Commune de Lausanne. Leur exercice devra se faire de la manière la moins dommageable possible pour les développements du projet architectural Plateforme10. -----

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. -----

Article 21 – Publicité -----

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

Article 22 – Contributions diverses -----

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

Le superficiaire n'est pas assujéti à la procédure d'autorisation prévue par la LFAIE. -----

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, de même que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. L'Etat de Vaud est exonéré de droits de mutation. Par ailleurs, aucun émolument de registre foncier n'est perçu lorsque les frais de l'opération sont à la charge de l'Etat de Vaud. -----

Réquisitions pour le registre foncier -----

1. Servitude personnelle : constitution d'un droit de superficie de cent (100) ans en faveur de l'Etat de Vaud avec immatriculation comme droit distinct et permanent ; -----
2. Annotation : Conditions spéciales quant à la prolongation du droit de superficie (article 2) ; -----
3. Annotation : Conditions spéciales quant à la rente (article 6) ; --
4. Annotation : Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour des constructions (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-SEPT. -----

6. Participation financière de la Ville de Lausanne

6.1 Octroi à l'Etat de Vaud d'un crédit d'investissement de CHF 20'000'000.-

Le budget total du projet (construction du bâtiment et programme complémentaire) tel que détaillé dans le tableau ci-dessous s'élève à CHF 97'625'000.- HT, soit CHF 105'435'000.- TTC.

Au vu de l'importance de ce projet pour le rayonnement et le développement culturel et économique de la Ville et de l'implication du mudac, institution historiquement communale, la Municipalité a assuré à l'Etat de Vaud, tout comme elle l'avait fait pour le projet du nouveau mcb-a, son soutien financier à la phase 2 du projet *Plateforme 10*. Le soutien promis est de CHF 20'000'000. – sous forme de subvention d'investissement.

CFC	Désignation		Total	%
0	Terrain	CHF	1'533'333	1.6
1	Travaux préparatoires	CHF	7'491'667	7.7
2	Bâtiment	CHF	55'196'296	56.5
3	Équipements d'exploitation	CHF	10'496'296	10.8
4	Aménagements extérieurs	CHF	1'639'815	1.7
5	Frais secondaires, taxes, CDD et communication	CHF	14'369'444	14.7
6	Liaison ouest et réserve maître d'ouvrage	CHF	4'810'185	4.9
9	Ameublement	CHF	2'087'963	2.1
	Total des travaux HT	CHF	97'625'000	100.0
	Dont honoraires	CHF	15'759'722	16.1
	TVA	0.080	7'810'000	
	Total TTC	CHF	105'435'000	
	Crédit d'études GC précédant	CHF	12'950'000	
	Dons	CHF	15'000'000	
	Participation Ville de Lausanne	CHF	20'000'000	
	Ville de Lausanne, déménagement mudac	CHF	500'000	
	Voies d'accès et aménagement ext. (y.c. liaison ouest)	CHF	5'221'000	
	Total à charge du canton	CHF	51'764'000	

6.2 *Prise en charge des frais de déménagement du mudac*

Les collections du musée sont actuellement déposées dans divers lieux en Ville de Lausanne car la maison Gaudard n'offre que très peu d'espaces de dépôts pour les collections. Les divers ensembles d'œuvres et d'objets sont de natures, de matières et de dimensions très différentes. Un soin tout particulier doit être apporté à la Collection d'art verrier contemporain, une des plus importantes en Europe. Plus de 550 pièces, certaines de grandes dimensions, nécessitent un conditionnement (emballage et construction de caisses) très spécifique. La fragilité et souvent le poids inhérents à de telles œuvres impliquent une manipulation et une prise en charge par des professionnels, spécialistes en transports d'art.

Les collections de design, de bijoux contemporains, d'estampes et de céramique sont déposées sur deux sites (au mudac et au Service achat et logistique Ville (SALV)). Des emballages professionnels devront être prévus, ainsi que la construction de caisses de transport sur mesure pour la grande majorité d'entre elles.

L'équipement du musée en général a aussi été pris en compte dans l'estimation générale et là également, il est prévu de regrouper et de rapatrier les éléments des divers dépôts (au mudac et ailleurs en ville) actuellement utilisés pour les archives et les stocks de matériel du musée.

Une estimation du coût du déménagement du mudac a été entreprise, avec un professionnel du domaine, en septembre 2016 et celui-ci a été évalué à CHF 500'000.-. Il est proposé que ce coût soit assumé par la Ville de Lausanne par le biais du budget de fonctionnement.

7. Transfert des activités du mudac à une fondation de droit public

7.1 Motivations et objectifs de la mise en fondation

Le transfert des activités du mudac à une fondation de droit public répond en premier lieu à un souci d'uniformisation et de rationalisation du fonctionnement des trois institutions appelées à collaborer dans le cadre du projet *Plateforme 10*.

En effet, le Musée de l'Elysée connaît depuis sa création un statut mixte. Il fonctionne sous l'égide de l'Etat de Vaud, fait partie des Musées cantonaux et il est accompagné d'une fondation de droit privé, la Fondation de l'Elysée. Afin d'unifier cet ensemble, le Conseil d'Etat souhaite créer une seule entité, une fondation de droit public dont la loi et le règlement d'application qui en découle sera similaire à celle créée pour le mcb-a. Dès lors, afin de faciliter les collaborations et la gestion d'un bâtiment commun, il est également apparu opportun de créer un nouveau statut juridique similaire pour le mudac.

Ce changement de statut permettra en outre aux musées d'assouplir leur gestion et d'accroître leurs ressources financières par le biais de recherches de fonds dans le secteur privé.

Un projet de loi visant à organiser une fondation de droit public nommée Fondation du Musée de design et d'arts appliqués contemporains (mudac) a été accepté par le Grand Conseil le 9 mai 2017. Il figure en annexe au présent préavis. Les statuts juridiques de cette nouvelle fondation sont conformes aux législations cantonales et fédérales. Sa création entre dans le champ de l'application de la loi sur le personnel de l'Etat de Vaud (Lpers), de la loi sur les subventions (Lsubv), de la loi sur la vie culturelle et la création artistique (LVCA) et de la loi sur le patrimoine mobilier et immatériel (LPMI) ainsi que de la loi sur les participations de l'Etat et des communes à des personnes morales (LPECPM). Elle est également conforme à la réglementation en matière de participations financières de l'Etat.

7.2 Conséquence de la mise en fondation sur la gouvernance du mudac

La Fondation de droit public sera placée sous la responsabilité du Département en charge de la culture de l'Etat de Vaud et de la Direction en charge de la culture de la Ville de Lausanne qui en assureront le suivi, le contrôle et l'affectation de la contribution financière publique (article 12 du projet de loi pour la création d'une fondation de droit public pour le mudac). Le projet prévoit que le Conseil de fondation remettra à cette fin un rapport annuel au Conseil d'Etat par son Département de tutelle et à la Municipalité de la Ville de Lausanne par sa Direction.

Le statut de droit public autorise également d'autres organismes comme ceux du contrôle des finances et la Commission de gestion du Conseil communal ou du Grand Conseil d'être mandatés, si nécessaire, par les autorités politiques. De ce fait, le contrôle de l'argent mis à disposition par les collectivités publiques est garanti. Ce statut permet également d'assurer la participation et la surveillance de la Ville et de l'Etat dans la gouvernance du musée ainsi que la participation de ce dernier à *Plateforme 10*.

La Fondation aura notamment pour missions de réaliser les objectifs stratégiques culturels et muséaux fixés à chaque législature par la Municipalité et le Conseil d'Etat, respectivement la Direction et le Département en charge de la culture. Il s'agit d'une mission publique déléguée pour la gestion d'un patrimoine. De ce fait, la forme juridique publique prime sur la forme privée.

Le projet de loi portant la création de la fondation permettra également d'édifier de nouveaux partenariats pour le développement de l'institution et l'accroissement de ses collections.

La contribution de la Ville et de l'Etat sera réglée par une convention de subventionnement entre la Ville, l'Etat et la Fondation qui précisera les conditions et les charges liées pour son octroi. Il s'agira pour la Direction et le Département de s'assurer que cette subvention est affectée à la réalisation des missions de la Fondation et utilisée avec efficacité. La Ville et l'Etat seront représentés au sein du Conseil de fondation, ils assureront également, en collaboration avec la direction du musée, le suivi de la gestion et de l'exploitation de l'institution. La Municipalité et le Conseil d'Etat s'appuieront sur les informations contenues dans le rapport annuel du Conseil de fondation.

7.3 Conséquences de la mise en fondation sur le personnel du mudac

Le projet de loi pour la création d'une fondation de droit public pour le Musée de design et d'arts appliqués contemporains spécifie les modalités de reprise du personnel du mudac qui se feront sur la base du maintien des emplois et des salaires nominaux acquis (articles 25 et 30). L'ensemble du personnel du mudac sera engagé par la Fondation de droit public en conformité avec la Lpers et le personnel sera en principe affilié à la Caisse de pension de l'Etat de Vaud (CPEV). Dans le but de préserver les droits acquis des collaborateurs, des dispositions transitoires seront toutefois étudiées, notamment pour les personnes en fin de carrière qui pourraient rester assurées auprès de la Caisse de pension du personnel communal de Lausanne (CPCL). La Fondation sera également compétente pour les bénéficiaires de rentes versées par la CPCL. Il en ira de même pour les personnes au bénéfice d'une rente invalidité ou en incapacité de travail et ceci dès l'entrée en vigueur de la loi.

Une convention relative notamment au transfert de personnel est actuellement en cours d'élaboration avec l'Etat de Vaud.

Elle précisera notamment :

- la définition précise des éléments constitutifs du salaire nominal acquis (base horaire, allocation de résidence, etc.) ;
- la définition des droits acquis (ancienneté, progression salariale, congés jubilaires, congés paternité, etc.) ;
- les modalités, procédures et formalités de transition des contrats de travail ;
- les modalités du transfert entre caisses de pension.

De manière générale, aucune rupture de contrat n'aura lieu et le réengagement de chacun des salariés du mudac fera l'objet d'une analyse personnalisée notamment quant à l'élaboration des descriptions de poste et à leur intégration dans la politique salariale de l'Etat de Vaud.

7.4 Conséquence de la mise en fondation sur les collections du mudac

Les collections actuellement conservées par le mudac (inscrites à l'Inventaire des biens culturels d'importance nationale –A– dont la dernière mise à jour date de 2014 sur le site Internet de l'Office fédéral de la culture) bénéficient de statuts variés.

Un certain nombre d'entre elles sont en dépôt auprès de la Ville de Lausanne, le mudac n'ayant pas la personnalité juridique. C'est le cas d'une très grande partie de la collection de bijoux contemporains constituée par un dépôt à long terme de l'Office fédéral de la culture. C'est également le cas de la Collection Jacques-Edouard Berger.

Des discussions avec les institutions et personnes déposantes sont actuellement en cours afin de déterminer les conditions de dépôt des œuvres auprès de la nouvelle fondation de droit public ou de fixer d'autres alternatives.

En ce qui concerne les œuvres et collections de verre, céramique, estampes, bijoux et tapisseries, elles sont propriétés de la Ville de Lausanne et, à ce titre, inaliénables. Il est donc prévu que la Ville confie gratuitement à la Fondation les collections dont elle est propriétaire. Un prêt à long terme réglera les modalités de ce dépôt dont le principe repose sur un transfert des droits (notamment exposition et reproduction) et des responsabilités (notamment conservation).

La question du statut des futures nouvelles acquisitions doit encore également faire l'objet d'une concertation entre la Ville, l'Etat, la direction du musée et les mécènes impliqués.

Sur la base des éléments indiqués ci-dessus, une convention sera établie avec l'Etat pour régler précisément le statut des collections actuelles et futures du mudac ainsi que les conditions de dépôt des collections aujourd'hui au mudac.

7.5 Conséquences financières

Le montant du capital de la Fondation, soit CHF 10'000.-, sera financé sur le budget ordinaire par le Département en charge de la culture de l'Etat de Vaud lors de la création de la Fondation.

Il est prévu que l'Etat de Vaud et la Ville de Lausanne accorderont à la Fondation une subvention annuelle nécessaire à la réalisation de ses buts, par l'intermédiaire respectivement du Département en charge du Service des affaires culturelles et de la Direction en charge du Service de la culture. Cette subvention sera accordée sous la forme d'une prestation pécuniaire. Une convention de subventionnement précisera les conditions et les charges liées à son octroi. La subvention annuelle de l'Etat de Vaud et de la Ville de Lausanne pourra être complétée par des apports financiers de tiers pour des projets exceptionnels.

Selon les discussions menées entre la Municipalité et le Conseil d'Etat, il est prévu que la subvention annuelle de la Ville de Lausanne à la future fondation sera basée sur le budget octroyé au mudac par le Conseil communal l'année du transfert à l'exclusion des loyers du mudac (à savoir CHF 429'000.-, CHF 4'900.- et CHF 30'800.-) qui sont des imputations internes s'agissant de patrimoine administratif propriété de la Commune. Ce montant sera donc définitivement établi au moment du transfert. Cela étant, si le transfert avait lieu à ce jour, le montant de la subvention fondé sur le budget 2017 s'établirait à CHF 2'119'000.- selon le tableau ci-dessous :

	Budget 2017
Charges de personnel	1'735'600
Biens, Services et marchandises	489'000
<i>Impôts sur divertissements, billets</i>	<i>14'000</i>
<i>Charges d'exploitation (Cathédrale 6)</i>	<i>148'200</i>

<i>Transport bennes RM</i>	2'500
<i>Déchets</i>	2'500
<i>Conteneur</i>	200
Total charges	2'392'800
Revenus des biens	-1'000
Taxes, ventes et prestations facturées	-272'000
Total général	2'119'000

Il est également proposé que la Ville de Lausanne poursuive la mise à disposition des dépôts du SALV et de Villamont (valorisés à hauteur de CHF 35'700.- dans le tableau ci-dessus) si la future Fondation du mudac le souhaite. Dans le cas contraire, ces locaux seront mis à disposition d'autres services de l'administration communale.

Les subventions annuelles pourront être complétées par des apports financiers de tiers. Les ressources dégagées par les recettes de l'exploitation du musée comme le produit des prestations des activités annexes, par le mécénat et par d'autres libéralités comme des dons, des legs et par d'éventuelles subventions attribuées par d'autres collectivités publiques seront attribués à l'augmentation du patrimoine du musée et à la réalisation de projets exceptionnels.

Les ressources de la Fondation sont constituées des subventions accordées par l'Etat de Vaud et par la Ville de Lausanne, ceci en conformité avec la loi du 22 février 2005 sur les subventions (Lsubv). Chaque année l'Etat et la Ville accorderont une subvention à la Fondation pour la réalisation de ses buts légaux et conventionnels et assureront ainsi le financement nécessaire à la gestion et à l'exploitation du musée.

Cette subvention sera inscrite par le Département au budget annuel du Service des affaires culturelles de l'Etat de Vaud (SERAC) et à celui du Service de la culture de la Ville.

Si un exercice se révèle bénéficiaire, la Fondation affectera le tiers de ce bénéfice à un fonds de réserve et de développement destiné à compenser des pertes éventuelles et à soutenir des projets spécifiques. Les deux tiers restants sont reversés à l'Etat et à la Commune proportionnellement à leurs subventions respectives. Une fois que le fonds de réserve et de développement a atteint 10% de la subvention de l'Etat et de la Commune, il n'est plus alimenté et l'entier du bénéfice de l'exercice est reversé à l'Etat et à la Commune proportionnellement à leurs subventions respectives.

8. Aspects financiers

8.1. Incidences sur le budget d'investissement

(en milliers de CHF)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Dépenses d'investissements						20'000	20'000
Recettes d'investissements							0
Total net	0	0	0	0	0	20'000	20'000

8.2. Incidences sur le budget de fonctionnement

	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Personnel suppl. (en EPT)		-12.6	-12.6	-12.6	-12.6	-12.6
(en milliers de CHF)						
Charges de personnel et d'exploitation		1'059.5	2'119.0	2'119.0	2'119.0	7'416.5
Charges de déménagement du mudac		500.0				500.0
Charges d'intérêts				302.5	302.5	605.0
Amortissement				4'000.0	4'000.0	8'000.0
Total charges suppl.	0.0	1'559.5	2'119.0	6'421.5	6'421.5	16'521.5
Diminution des charges effectives du MUDAC		-1'196.0	-2'392.0	-2'392.0	-2'392.0	-8'372.0
Diminution des revenus effectifs du MUDAC		136.5	273.0	273.0	273.0	955.5
Total net	0.0	500.0	0.0	4'302.5	4'302.5	9'105.0

La subvention d'investissement de CHF 20 mios est amortie en cinq ans et s'élève à CHF 4 millions par année dès 2023. Quant à la charge d'intérêt, cette dernière s'élèvera, dès 2023, à CHF 302'500 (CHF 20 millions x 2.75% x 0.55).

Le transfert du personnel et de l'activité du mudac ainsi que le déménagement devrait intervenir à l'horizon 2021.

Au regard des conséquences financières présentées ci-dessus, les opérations liées au préavis sont équilibrées hormis la charge ponctuelle de déménagement qui interviendra en 2021 et les futures charges d'intérêts et d'amortissement de l'ordre de CHF 4.3 mios qui interviendront dès 2023.

9. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2017/39 de la Municipalité, du 30 août 2017 ;

où 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 octroyer un droit de superficie distinct et permanent à l'Etat de Vaud sur le site des anciennes halles CFF, en vue de la construction du bâtiment destiné à accueillir le mudac et le Musée de l'Elysée ainsi que de la réalisation du programme complémentaire et des aménagements extérieurs prévus dans le cadre du projet *Plateforme 10*, aux conditions évoquées dans le présent préavis ;

2. d'allouer à la Municipalité une subvention d'investissement du patrimoine administratif de CHF 20'000'000.- afin de participer aux coûts de construction du nouveau bâtiment destiné à accueillir le mudac et le Musée de l'Elysée ainsi que le programme complémentaire et les aménagements extérieurs prévus dans le cadre du projet *Plateforme 10* ;
3. d'autoriser la Municipalité à enregistrer les charges d'amortissement sous la rubrique 1401.331 du service en charge de la culture en amortissant la subvention d'investissement de CHF 20'000'000, mentionnée au point 2 ci-dessus, sur cinq ans ;
4. d'autoriser la Municipalité à enregistrer les charges d'intérêts sous la rubrique 1401.390 du service en charge de la culture ;
5. d'octroyer, dès l'année d'installation du mudac sur le site des anciennes halles CFF (prorata temporis pour la première année) une subvention annuelle de fonctionnement en faveur de la fondation du mudac équivalente, selon chapitre 7.5 du présent préavis, au dernier montant inscrit au budget au titre des dépenses du mudac, sous déduction des imputations internes (pour 2017, le montant de référence se monte à de CHF 2'119'000.-) ;
6. de prendre acte du transfert des activités et du personnel du mudac, à l'horizon 2021, à une fondation cantonale de droit public aux conditions indiquées dans le présent préavis.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Grégoire Junod

Le secrétaire :
Simon Affolter

Annexes : - plan du DDP
- projet de loi pour la création d'une fondation de droit public pour le mudac