

**Octroi d'un droit de superficie distinct et permanent  
pour la construction d'un établissement médico-social  
sur la parcelle 7103 du chemin de la Cigale 27 à Lausanne**

*Préavis N° 2017/45*

Lausanne, le 21 septembre 2017

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'autorisation d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à la Fondation EMS Le Marronnier, en vue de la construction d'un bâtiment destiné à accueillir un établissement médico-social (EMS) de soixante chambres.

**2. Table des matières**

<b>1. Objet du préavis</b>	<b>1</b>
<b>2. Table des matières</b>	<b>1</b>
<b>3. Préambule</b>	<b>2</b>
<b>4. Historique</b>	<b>2</b>
<b>5. Projet</b>	<b>2</b>
5.1 Cadre légal	2
5.2 Programme	2
<b>6. Cohérence avec le développement durable</b>	<b>3</b>
<b>7. Parcelle 7103</b>	<b>4</b>
7.1 Etat descriptif de l'immeuble	4
7.2 Bâtiment existant	4
<b>8. Valeur du terrain</b>	<b>5</b>
<b>9. Droit de superficie</b>	<b>5</b>
<b>10. Aspects financiers</b>	<b>16</b>
10.1 Incidences sur le budget d'investissement	16
10.2 Incidences sur le budget de fonctionnement	16

## 11. Conclusions

17

### 3. Préambule

La réalisation de nouveaux établissements médico-sociaux est un objectif de la politique sociale cantonale qui est soutenue par la Municipalité. Ce projet, porté par le Canton, entre dans ce contexte et permettra la construction d'un nouvel établissement dans une zone de la ville en plein développement.

### 4. Historique

En 2012, dans le cadre du projet de construction du nouveau quartier des Fiches au Nord de Lausanne, la Municipalité confirmait qu'une implantation d'un EMS dans ce secteur de la Ville était primordiale. Il s'est toutefois avéré rapidement que l'emplacement prévu pour l'EMS devait être attribué à l'implantation d'une nouvelle école.

Une nouvelle parcelle, propriété de la Ville, était proposée en 2013 au Canton dans la même zone, mais hors du quartier des Fiches, au chemin de la Cigale 27 qui se trouvait à moins de 500 m de l'emplacement précédent. La parcelle n° 7'302 proposée, d'une surface de 4'364 m<sup>2</sup>, déjà située en zone d'utilité publique devait permettre d'envisager une réalisation rapide du projet.

Le Service de la santé publique confirmait en 2014 que le Conseil d'Etat avait adopté un programme intentionnel d'investissements pour la construction de lits supplémentaires d'hébergement de long et court séjours dans le cadre de son programme de modernisation des établissements médico-sociaux.

Dans ce contexte, la Fondation EMS Le Marronnier se déclarait prête à mener à bien un projet d'EMS sur la parcelle du chemin de la Cigale 27 avec le financement du Canton, celui-ci demandant à dite Fondation d'assumer au moins les coûts du concours. Le terrain qui serait mis à disposition sous la forme d'un DDP faisant l'objet d'une redevance qui serait prise en charge par le Service de la santé publique.

### 5. Projet

#### 5.1 Cadre légal

Le projet de la Fondation EMS Le Marronnier a été soumis aux règles de la loi sur les marchés publics auxquelles les EMS sont soumis en tant que porteurs d'une tâche cantonale de santé publique conformément à la loi sur la santé publiques (LSP) et à la loi sur la planification et le financement des établissements sanitaires d'intérêt public (LPFES).

Il s'est conformé également aux instructions administratives et techniques, relatives à la construction ou à la modernisation d'EMS, qui regroupent toutes les informations, lois, directives, règles des marchés publics, contrat de mandat, avenants au contrat, normes SIA ainsi que les procédures à suivre relatives à la construction d'EMS.

Les directives et recommandations architecturales des établissements médico-sociaux vaudois (DAEMS et DAEMS-PA) qui précisent les aspects programmatiques et architecturaux ont également été respectées.

#### 5.2 Programme

L'EMS est organisé en quatre types d'espaces distincts, soit des espaces publics, des espaces semi-privatifs accessibles par les résidents et leur proches, des espace privatifs accessibles par

les résidents et par le cercle restreint des proches ainsi que des espaces professionnels accessibles par le personnel.

L'espace public comprend un bar à café/réception ainsi qu'un restaurant. Un coiffeur/esthéticien/podologue ainsi qu'un salon y trouvent également place.

Les espaces semi-privatifs sont constitués de salles-à-manger d'étage, de salons ainsi que d'un balcon/terrasse.

Les espaces privés – les chambres – sont au nombre de soixante, réparties en deux unités de soins de trente chambres. Les couples peuvent disposer de deux chambres qui peuvent être réunies pour constituer un ensemble chambre/salon. Elles sont toutes équipées d'un WC/douche privatif.

Les espaces professionnels sont constitués de bureaux, salle de réunion, buanderie, cuisine, locaux de pause, etc. à usage du personnel de l'EMS.

Les multiples facettes du bâtiment lui permettent de manifester sa volonté semi-publique à l'angle sud-est tout en dégagant un nouvel espace public extérieur de qualité, soit une esplanade minérale qui permettra la rencontre des utilisateurs, visiteurs et personnel. Les angles ouest et nord voient la création d'un jardin en terrasses qui vont du plus convivial en rapport avec le foyer Le Châtelard jusqu'à un endroit plus calme à l'ombre d'un grand tilleul protégé.

Le coût du projet repris dans le devis général est de CHF 18'000'000.- pour un volume construit de 14'421 m<sup>3</sup> ce qui représente un coût au m<sup>3</sup> de CHF 1'250.- qui tient compte des spécificités du type de construction. Le projet dispose également de 2'190 m<sup>2</sup> de surface utile principale (SUP SIA 416).

## **6. Cohérence avec le développement durable**

Afin de viser le standard Minergie P Eco, l'utilisation de béton recyclé sera favorisée dans les éléments structurels le permettant (radiers du rez supérieur, rez inférieur et sous-sol). Pour réduire les énergies grises, l'usage d'une centrale de production de béton à moins de 25 km de l'emplacement sera favorisé.

Des parois légères à grande performance acoustique sépareront les chambres tout en permettant de les relier selon les besoins des résidents.

A l'intérieur, l'ensemble des murs et plafonds sont revêtus de plâtre capable d'emmagasiner l'énergie thermique en grande quantité et de le garder longtemps de manière à diminuer les frais de chauffage et de refroidissement.

Un grand puits de lumière est prévue depuis la toiture qui permettra d'absorber la chaleur les heures de grand soleil en hiver et de l'évacuer à l'extérieur en été avec une ventilation nocturne qui fonctionnera grâce à l'ouverture de clapets qui pourront également servir au désenfumage en cas d'incendie.

## 7. Parcelle 7'103

### 7.1 Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	7'103	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 95638 37545 63	
Surface	2'187 m <sup>2</sup> , numérique	
Mutation	26.12.2007 007-2007/6661/0 Cadastration (démolition)	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	91	
Désignation de la situation	Chemin de la Cigale 27 Chemin du Grand-Pré	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 206 m <sup>2</sup> Place-jardin, 1'981 m <sup>2</sup>	
Bâtiments/Constructions	Habitation, 152 m <sup>2</sup> , n° d'assurance: 160a Garage, 16 m <sup>2</sup> , n° d'assurance: 160b Habitation, 38 m <sup>2</sup> , n° d'assurance: 160c	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	722'000.00	RG92
Propriété		
Propriété individuelle		
Lausanne la Commune, Lausanne	18.10.1968 007-348260 Achat	
Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)		
Aucune		
Servitudes		
01.10.1965 007-335440	(C) Canalisation(s) d'égouts	
Charges foncières		
Aucune		
Annotations		
(Profit des cases libres, voir droits de gage)		
Selon le registre foncier		

### 7.2 Bâtiment existant

Le bâtiment existant est actuellement loué au Service social de Lausanne pour un loyer de CHF 20'400.- par année. Les locataires du Service social seront relogés pour permettre la démolition du bâtiment qui est cédé gratuitement du fait de sa destruction programmée. Les frais d'exploitation courant du bâtiment qui seront épargnés par la Ville se monte à environ CHF 7'000.- par année. La valeur au bilan de la parcelle, bâtiment existant compris, s'élève à CHF 400'000.-.

Les frais de démolition du bâtiment existant, d'un montant de CHF 110'000.-, payés par la Fondation EMS Le Marronnier sont pris en charge par la superficiante qui accorde un rabais de la redevance sur dix ans. Le rabais est calculé sous la forme d'une annuité constante permettant le remboursement de CHF 110'000.- sur dix ans avec un taux d'intérêt de 1.5% (TH en vigueur au moment de la signature du DDP). Le montant de l'annuité, respectivement du rabais accordé, est ainsi de CHF 11'928.-.

## 8. Valeur du terrain

La valeur du terrain qui a permis de fixer le montant de la redevance du droit de superficie s'élève à CHF 1'947'000.-. Cette valeur a été déterminée en tenant compte de la situation de la parcelle en zone d'utilité publique et de la construction qui y sera érigée.

Pour le coût de construction de référence, c'est un prix standard qui a été pris en compte.

Cette valeur a été validée par le Service de la santé publique du Canton qui subventionnera la Fondation EMS Le Marronnier pour le paiement de la redevance qui part du principe que le terrain doit valoir environ le 15% d'un coût de construction pour un objet de logement standard soit :

14'421 m <sup>3</sup> à CHF 900.-/m <sup>3</sup> soit	CHF 12'980'000.-
15% de CHF 12'980'000.- soit	CHF 1'947'000.-

## 9. Droit de superficie

### Clauses principales

<b>Durée du droit</b>	90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
<b>Redevance</b>	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
<b>Retour anticipé</b>	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
<b>Retour à l'échéance</b>	Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.
	Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduit, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.

## CONSTITUTION DE DROIT

### DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Par devant \_\_\_\_\_, notaire à Lausanne, canton de Vaud-----

comparaissent : -----

**d'une part** : -----

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par....., qui agit en vertu d'une procuration conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne le [●], pièce ci-annexée et de la décision du Conseil communale, prise lors de sa séance du [●] 2017, ainsi qu'en fait foi l'extrait conforme du procès-verbal de dite séance, pièce ci-annexée. De plus, Monsieur le Préfet du district de Lausanne a été informé de cette opération par lettre du [●], -----

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

**d'autre part** : -----

La Fondation EMS Le Marronnier dont le siège est à Lutry, ici valablement représentée par [●], à [●] et par [●], à [●] qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux, -----

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

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

### **I. EXPOSE PREALABLE**

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	7'103
Adresse(s) :	Chemin de la Cigale 27
No plan :	91
Surface :	2'187 m <sup>2</sup>
Genres de nature :	Bâtiments, Place jardin

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

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

1.3. La superficière a l'intention de construire, sur la parcelle n° 7103, un bâtiment visant le standard « Minergie-P-Eco » destiné à un établissement médico-social comprenant 60 chambres, dans le cadre du programme d'investissement et de modernisation des établissements médico-sociaux (PIMEMS), validé par le Conseil d'Etat dans son programme de législation 2012-2017 -----

A cet effet, la superficière sollicite de la superficiante la mise à disposition de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro 20860 au Registre foncier de Lausanne. -----

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

## A. Constitution

### Article 1 - Constitution de servitude de superficie

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

Cette servitude greève une partie de la parcelle 7'103, soit une surface de 1'786 mètres carrés, entourée d'un traitillé rouge et désignée comme suit selon le plan et tableau de mutation établis par le géomètre officiel Monsieur Yves Deillon, à Lausanne, le [●], plan qui sera déposé au registre foncier à l'appui du présent acte. -----

Les comparants ès qualité ont pris connaissance des plans et tableau de mutation par le notaire et les ont approuvés en apposant leurs signatures. -----

Commune :	Lausanne
Parcelle :	20'914
Adresse :	Chemin de la Cigale 27
Plan :	91
Surface :	1'786 m <sup>2</sup>

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

Pour le surplus, 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. -----

La construction numéro ECA 15'928, destinée à être démolie, est cédée gratuitement. -----

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

## **Article 2 - Durée**

Le droit de superficie est accordé pour une durée de nonante (90) ans dès la date d'inscription au Registre foncier de l'acte constitutif du droit de superficie.-----

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiaire quatre ans (4) avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 90 ans, la superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier.-----

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

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

## **Article 3 - Immatriculation au Registre foncier**

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

## **Article 4 - Constructions autorisées**

La superficiaire s'engage à réaliser, ou faire réaliser, un bâtiment visant le standard « Minergie-P<sup>®</sup> Eco », destiné à un établissement médico-social comprenant 60 chambres conformément au permis de construire qui sera délivré à l'issue de l'enquête publique.-----

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

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

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

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

## **Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration**

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

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

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

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

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

#### Taux -----

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

#### Valeur du terrain -----

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à un million neuf cent quarante sept mille (CHF1'947'000.-).

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

#### Rente initiale-----

Le montant annuel de la rente initiale est fixé à nonante sept mille trois cent cinquante francs (CHF 97'350.-). -----

Durant 10 ans à compter du premier versement, un rabais de onze mille neuf cent vingt huit francs (CHF 11'928.-) est accordé pour la prise en charge des frais de démolition du bâtiment existant par la superficiante.

#### Exigibilité de la rente -----

La redevance sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier occupant ; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1<sup>er</sup> janvier et 1<sup>er</sup> juillet de chaque année, la première fois prorata temporis. -----

#### Hypothèque légale -----

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit deux cent nonante deux mille et cinquante francs (CHF 292'050.-). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale. -----

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de huitante pour cent (80%) au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà.

#### Indexation -----

Ladite redevance pourra être ajustée tous les cinq (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 redevance. -----

Le rabais accordé durant 10 ans n'est pas indexé.

#### **Article 7 - Entrée en possession**

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

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

#### **B. Responsabilité de la superficiaire**

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

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

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

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

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

##### **Article 9 - Garantie**

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

##### **Article 10 - Sites pollués ou contaminés**

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de pollution ou de contamination, ni au sujet des immeubles, ni dans la zone où ils se situent, et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent contrat, au cadastre des sites pollués comme « site pollué nécessitant un assainissement » (site contaminé), après recherche de localisation sur le site internet du Service des eaux, sols et assainissement de l'Etat de Vaud. En conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983. -----

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition. La superficiante précise qu'aucun diagnostic amiante, ni aucune mesure relative à la concentration de radon n'ont été effectués. Les frais éventuels pour ces diagnostics seront pris en charge par la superficiaire, à l'entière décharge de la superficiante. -----

### C. Obligations de la superficiariaire

#### Article 11 - Obligations de la superficiariaire

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiariaire, 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 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 logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ; -----

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

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

g) 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 superficiariaire, 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 de la superficiariaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ; -----

l) à respecter le cadre légal appliqué aux établissements médico-sociaux, notamment : -----

- la loi sur la planification et le financement des établissements sanitaires d'intérêt public (LPFES) et des dispositions d'exécution ; -----
- la loi sur la santé publique (LSP) et des dispositions d'exécution :
- les directives et recommandations architecturales des établissements médico-sociaux vaudois (DAEMS) ; -----
- la loi sur les marchés publics (LMP et son règlement d'application. -----

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

n) amortir les constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit ou constituer une provision pour rénovation du même montant; -----

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

p) suivre et analyser pendant les trois premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des immeubles pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'art 4. En outre, la superficiante s'engage à transmettre en tout temps durant trois ans, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière.; -----

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

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

#### **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**

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte. -----

##### **Article 14 - Consultation des documents de la superficiante-----**

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la société superficiante en tout temps pour veiller au respect du présent acte. -----

#### **E. Cessibilité et transmissibilité du droit**

##### **Article 15 - Cession et transfert économique du droit**

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

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

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

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

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;--  
 c) s'il n'offre pas, pour la superficiante, un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la superficiaire ; -----

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

Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 23 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. -----

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

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

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte ainsi que dans les conventions signées entre les parties dont la liste figure à l'article 1 ci-dessus. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert. -----

#### **F. Retour des constructions**

##### **Article 16 - Retour anticipé d'une ou des constructions pour cause d'intérêt public**

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

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

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

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

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

- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1,5%) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité ;-----

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

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

La superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous

réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-devant. -----

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

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

#### **Article 18 - Retour à l'échéance**

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

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

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

### **G. Divers**

#### **Article 19 - Servitudes à constituer**

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

#### **Article 20 - Autorisation à bien-plaire**

La partie de la parcelle 7103 située au-delà de la limite des constructions en bordure du chemin de la Cigale et qui n'est pas grevée par le droit de superficie sera laissée à bien plaire et contre bons soins à la superficiante. Une autorisation ad'hoc sera établie après les travaux. -----

#### **Article 21 - Publicité**

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

#### **Article 22 - Contributions diverses**

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

#### **Article 23 - Clause d'arbitrage et for**

Tous les litiges pouvant résulter de l'exécution, l'inexécution ou l'interprétation du présent acte seront soumis à un tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente. La superficiante et la superficiante désigneront chacune un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal

d'arrondissement de Lausanne. Le siège de ce tribunal arbitral sera à Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile s'appliquent pour le surplus. -----

#### **Article 24 - Annotation de clauses spéciales**

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

#### **Article 25 - Modifications éventuelles de la loi**

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

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

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

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

#### **Article 26 - Autres dispositions**

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

#### **Article 27 Loi sur l'acquisition d'immeuble par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE)**

La Fondation EMS Le Marronnier dont le siège est à Lutry, produit une attestation établie par le notaire [●] aux termes de laquelle elle n'est pas considérée comme une personne étrangère au sens de la LFAIE. -----

En conséquence, le présent acte n'est pas soumis à la procédure d'autorisation prévue par la LFAIE. -----

En outre, les représentants de la Fondation EMS Le Marronnier certifient que ladite société n'agit pas à titre fiduciaire. -----

#### **Article 28 Frais et droits de mutation**

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le droit de mutation, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge de la superficière, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. ---

En vue de garantir le paiement des droits de mutation cantonal et communal, la superficière a versé sur le compte du notaire soussigné, pour être consignée sous la responsabilité de ce dernier, une provision de [●] francs (CHF. [●].-). -----

#### **Article 29 - Réquisitions pour le Registre foncier**

1. Constitution d'un droit de superficie de nonante (90) ans en faveur de la Fondation EMS Le Marronnier, société dont le siège est à Lutry avec immatriculation comme droit distinct et permanent ; -----
2. Annotations : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 15 (suppression du droit de préemption de la superficière), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) ; -----
3. Gage immobilier (hypothèque légale). -----

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

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

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

## 9. Inventaire des droits distincts et permanents de superficie octroyés par la Commune de Lausanne

Un tableau des parcelles communales pour lesquelles un droit de superficie distinct et permanent a été accordé sera mis à disposition pour consultation par les commissaires lors de la séance de commission.

## 10. Aspects financiers

### 10.1 Incidences sur le budget d'investissement

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

### 10.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

Charges d'exploitation							0.0
Charges d'intérêts							0.0
Amortissement							0.0
<b>Total charges suppl.</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
Diminution de charges	7.0						7.0
Diminution de revenu	-20.4						-20.4
Revenus - Redevance DDP			85.0	85.0	85.0	85.0	340.0
<b>Total net</b>	<b>-13.4</b>	<b>0.0</b>	<b>85.0</b>	<b>85.0</b>	<b>85.0</b>	<b>85.0</b>	<b>326.6</b>

Le montant de CHF 20'400.- correspond au loyer qui ne sera plus perçu alors que le montant de CHF 7'000.- représente les charges d'exploitation du bâtiment qui sera démoli.

## 11. Conclusion

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° 2017/45 de la Municipalité, du 21 septembre 2017 ;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide :*

d'autoriser la Municipalité à octroyer à la Fondation EMS Le Marronnier un droit distinct et permanent de superficie aux conditions énoncées dans le présent préavis.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Grégoire Junod

Le secrétaire :  
Simon Affolter

Annexe : plan de mutation