



Chemin de la Pichollette 23 – Le Mont-sur-Lausanne, bien-fonds 2861, constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie au profit de la Fondation du Levant

Préavis N° 2024 / 49

Lausanne, le 7 novembre 2024

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

La Ville de Lausanne est propriétaire d'un terrain situé en zone agricole sur le territoire de la commune du Mont-sur-Lausanne, au chemin de la Pichollette. Le terrain d'une surface de près de trois hectares supporte une ancienne ferme avec diverses dépendances et des pâturages.

La ferme a été mise gratuitement à disposition de la Fondation du Levant dès 1972 afin qu'elle puisse y exploiter un centre de traitement pour personnes en situation d'addiction. Le bâtiment et les dépendances sont en mauvais état et la fondation a développé un projet de rénovation qu'elle est en mesure de financer par elle-même, en échange de garanties de pouvoir continuer à y mener ses activités à long terme. Elle souhaite par ailleurs pouvoir disposer d'une partie des abords de la ferme afin de développer un projet d'agriculture urbaine à vocation thérapeutique pour les résidents du foyer.

Dans le but de soutenir les activités de la fondation et afin de lui permettre de mener à bien son projet de rénovation, il est proposé d'octroyer à la Fondation du Levant un droit de superficie pour une durée de soixante ans, portant sur la ferme à rénover et ses abords immédiats. En complément, il est prévu de conclure ultérieurement un bail agricole sur le solde des surfaces de pâturages disponibles afin que la fondation puisse y développer son projet d'agriculture urbaine.

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

- 2. La politique énergétique contre le réchauffement climatique
- 10. Une politique sociale volontariste et du soutien à l'emploi
- 12. Soigner l'environnement & la biodiversité

2. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'accord de votre Conseil concernant la constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie, à inscrire au profit de la Fondation du Levant et grevant une emprise de 3'599 m² sur le bien-fonds 2861 de la commune du Mont-sur-Lausanne. Il est proposé de constituer le DDP pour une durée de soixante ans, l'ensemble des frais étant à charge de la fondation.

Le DDP est proposé moyennant le paiement d'une rente annuelle de superficie définie à hauteur de 5% de la valeur du terrain. Le prix de terrain est fixé à CHF 600.-/m² de surface brute de plancher (SBP). Le projet totalisant une SBP de 1'165 m², la valeur globale du terrain est de CHF 699'000.-. Il en découle une rente de superficie de CHF 34'950.- par an.

Il est également proposé de mettre ultérieurement en location une surface de 17'100 m² sous la forme d'un bail à ferme au prix de CHF 400.- par hectare et par an, soit pour un loyer annuel de CHF 684.-. Les emprises du DDP et de la surface mise en location sont indiquées sur le plan de situation joint en annexe 1 au présent préavis.

3. Préambule

La Ville de Lausanne est propriétaire du bien-fonds 2861 de la commune du Mont-sur-Lausanne, au lieu-dit « La Pichollette ». Il s'agit d'un terrain en forte pente d'une surface de 28'999 m², situé en bordure de forêt juste en-dessus du cours du Flon, à proximité de la limite avec la commune d'Epalinges. La parcelle est située en zone agricole avec quelques emprises en aire forestière sur la périphérie. L'extrait du registre foncier du bien-fonds en question est joint en annexe 2 au présent préavis.

Le terrain supporte une ancienne ferme située au chemin de la Pichollette 23, ainsi que diverses petites annexes agricoles réparties sur le bien-fonds. Le bâtiment principal est inscrit en note *4* à l'inventaire du recensement architectural du Canton de Vaud.

4. Usage par la Fondation du Levant

La Fondation du Levant est une institution privée, sans but lucratif et reconnue d'utilité publique. Elle est active dans les domaines des addictions, de la psychiatrie, des soins et de l'insertion. Conformément à ses buts, elle peut notamment ouvrir des centres de prévention, des centres d'insertion, des établissements socioéducatifs et/ou socio sanitaires.

Les activités de la Fondation du Levant sont décrites plus précisément dans la présentation de son concept institutionnel, document disponible sur le site internet de la fondation www.levant.ch, notamment en ce qui concerne son utilisation de la ferme de la Pichollette comme établissement socio-éducatif :

La Pichollette propose des séjours résidentiels d'un à plusieurs mois s'inscrivant dans un processus de rétablissement visant l'insertion sociale et professionnelle.

L'établissement accueille aujourd'hui 10 résidents dans l'ancienne ferme de la Pichollette. La taille restreinte de la structure permet un accompagnement personnalisé et une dynamique propice à des expériences renforçant le travail thérapeutique.

Au vu de sa mission, l'équipe de la Pichollette est composée principalement d'éducateurs, complétée par un poste d'infirmier et de maître socio-professionnel.

Par la reprise progressive d'un rythme de vie et l'expérimentation d'une stabilité en milieu protégé, les résidents peuvent concrétiser leurs objectifs individuels.

Le processus de rétablissement intègre un travail addictologique tenant compte du rythme, des compétences et des expériences de chacun. Cependant, la mission de structure et les objectifs d'insertion dictent un travail motivationnel orienté vers la recherche progressive de l'abstinence et la prévention de la rechute. Les consommations de substances sont interdites intra-muros et les résidents sont encouragés à faire preuve de transparence quant à leurs vécus et leurs consommations en général. Les consommations sont traitées sans jugement au regard de leurs conséquences et leur impact sur les objectifs individuels.

Les différentes activités de loisirs, sportives et d'expression offrent un support à la reprise d'un rythme, mais également un terrain d'expérimentation propice aux expériences positives renforçant la confiance en soi et l'estime personnelle.

Les activités extérieures à l'institution sont encouragées afin de favoriser l'insertion sociale et le développement de compétences dans la communauté.

Les activités liées à l'entretien de la maison et les soins aux animaux – chèvres, moutons, lapins, poules – permettent une responsabilisation et un engagement

vis-à-vis de soi, de son environnement et des autres. Sous certaines conditions, l'accueil des animaux domestiques de résidents est accepté.

L'insertion sociale et professionnelle des résidents est organisée conjointement avec l'équipe socioéducative et le réseau externe spécialisé.

La fondation utilise les locaux depuis 1972, la mise à disposition ayant été formalisée par un contrat de bail en 1988. Elle bénéficie depuis le 1^{er} décembre 2008 d'une convention de prêt à usage portant sur l'intégralité du bâtiment de la ferme, de même que deux poulaillers annexes et une part d'environ 11'260 m² de terrain.

La convention stipule que les locaux sont mis gratuitement à disposition de la fondation, qui s'engage à les occuper exclusivement à titre de centre de traitement des addictions. Les bâtiments ont été mis à disposition en l'état, sans réfection par la propriétaire. Les frais liés à l'usage des locaux sont à la charge de la fondation.

Concernant le solde du terrain, une emprise d'environ 800 m² située au nord-ouest du périmètre en bordure du chemin de la Pichollette est louée à la société d'apiculture de Lausanne qui exploite un rucher-école avec une salle de cours.

Un cheminement piéton traverse la parcelle dans la partie inférieure et divise une portion d'environ 6'800 m² au sud-est du terrain qui est louée à un agriculteur et ne fait pas partie des surfaces mises à disposition de la fondation.

5. Projet de transformation

Le bâtiment de la ferme est vétuste et doit faire l'objet de rénovations. Certains éléments ont pu être adaptés et remis aux normes par la fondation au fur et à mesure, mais une rénovation et transformation complète des locaux s'avère nécessaire afin qu'elle puisse disposer d'un instrument de travail adapté à l'accueil de ses bénéficiaires.

Le statut de zone agricole du secteur induit certaines contraintes sur les possibilités de construction, mais le bâtiment peut bénéficier d'une dérogation au sens de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), car son affectation actuelle a été modifiée avant 1972. Le bâtiment de la ferme peut donc être rénové et sa surface brute augmentée de 60% au maximum, dans les limites du volume existant.

Diverses discussions et négociations ont eu lieu au sujet de la rénovation du bâtiment ou sur un changement d'affectation en zone agricole spéciale, mais cette dernière mesure a finalement été abandonnée. Des représentants de la commune du Mont-sur-Lausanne et des autorités cantonales ont été associés aux discussions et soutiennent le maintien de l'activité de la Fondation du Levant sur le site de la Pichollette.

La fondation est disposée à procéder aux investissements nécessaires et a mandaté un bureau d'architectes afin de développer un projet de transformation qui permette la mise en conformité des installations. Le mandataire a réalisé une étude de faisabilité qui a conduit au développement d'un projet de rénovation dont les plans sont joints en annexe 3 au présent préavis. Le coût des travaux a été mis à jour en mars 2023 et s'élève à un montant total de CHF 3'195'000.-.

D'entente avec la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) du Canton de Vaud, le programme d'accueil après rénovation sera porté de dix à quinze personnes. Le projet prévoit d'intégrer la totalité des résidents dans le bâtiment de la ferme et permettra la démolition d'un pavillon modulaire préfabriqué installé en 1997, qui abrite actuellement les ateliers socioéducatifs de la Pichollette. Les activités du foyer seront maintenues durant le chantier avec l'installation d'une structure provisoire.

La rénovation prévoit l'amélioration de l'enveloppe, afin d'augmenter l'efficacité énergétique du bâtiment. Sont notamment prévus le remplacement des fenêtres, l'isolation par l'intérieur des locaux du rez-de-chaussée ainsi que l'isolation du radier de l'ancien rural et des combles. Il est également prévu de changer le mode de production de chaleur et de passer d'une chaudière à mazout à un chauffage à bois automatique.

Une analyse énergétique du bâtiment existant a été effectuée, les résultats ont été consignés dans un certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB). Le standard actuel du bâtiment est peu performant, avec les résultats suivants :

- | | |
|--|---|
| 1. Efficacité de l'enveloppe du bâtiment : | F |
| 2. Efficacité énergétique globale : | E |
| 3. Émissions directes de CO ₂ : | G |

Le projet après rénovation a également été analysé et conduit à une amélioration sensible des standards énergétiques du bâtiment avec les résultats projetés suivants :

- | | |
|--|---|
| 1. Efficacité de l'enveloppe du bâtiment : | C |
| 2. Efficacité énergétique globale : | B |
| 3. Émissions directes de CO ₂ : | A |

En plus de la rénovation du bâtiment, la fondation a également développé un concept d'utilisation de la partie agricole du terrain. Ce projet a été validé sur le principe par le service des parcs et domaines (SPADOM), à condition notamment que l'exploitation se fasse obligatoirement en agriculture biologique.

Le concept présente un intérêt en tant que projet d'agriculture urbaine, mais il a été proposé de ne pas intégrer la totalité des surfaces au DDP dans le cas où le projet agricole ne devait pas répondre aux exigences de la Ville de Lausanne. Le contrat de bail présente un intérêt par rapport au droit de superficie dans le sens où il peut être plus facilement résilié au besoin.

6. Solution proposée

Il est proposé d'octroyer à la Fondation du Levant un droit distinct et permanent (DDP) de superficie portant sur le bâtiment de la ferme située chemin de la Pichollette 23, ainsi que sur les abords immédiats. Le DDP porte sur une emprise de 3'599 m² située sur le bien-fonds 2861 de la commune du Mont-sur-Lausanne. Cette emprise est indiquée en rose sur le plan de situation joint en annexe 1 au présent préavis.

Le DDP est octroyé pour une durée de soixante ans, afin de permettre l'amortissement de l'investissement consenti par la fondation. Les constructions et ouvrages existants sur l'emprise du DDP sont cédés à titre gratuit et reviendront gratuitement à la Commune de Lausanne à l'issue du DDP.

Le projet d'acte constitutif du droit de superficie, qui est joint en annexe 4 du présent préavis, prévoit de limiter l'affectation du bâtiment principal à un centre de traitement pour personnes en situation d'addiction et propose à l'échéance une possibilité de renouvellement ou un retour des constructions sans indemnité.

La rente du droit de superficie est définie à hauteur de 5% de la valeur du terrain. Le prix de terrain est fixé à CHF 600.-/m² de surface brute de plancher (SBP). Le projet totalisant une SBP de 1'165 m², la valeur globale du terrain est de CHF 699'000.-. Il en découle une rente de superficie de CHF 34'950.- par an.

En plus du DDP, il est prévu de conclure dès la fin des travaux un bail à ferme portant sur une surface de terrain d'environ 17'100 m², indiquée en jaune sur le plan de situation joint en annexe 1, permettant le développement du projet agricole thérapeutique en lien avec l'exploitation du centre de traitement des addictions.

La location sera effectuée au tarif usuel pour des terrains agricoles, qui est basé sur les fermages indicatifs publiés par la Direction générale de l'agriculture, de la viticulture et des affaires vétérinaires du Canton de Vaud. Le fermage pour ce type de terrain est de CHF 400.- par hectare, soit 4 centimes par mètre carré et par année. Appliqué à une surface de 1.71 hectare, le loyer est de CHF 684.- par an.

Le concept agricole devra répondre aux exigences de la Commune de Lausanne et notamment garantir que l'exploitation se fasse obligatoirement sans utilisation de pesticides de synthèse dans la zone concernée.

7. Impact sur le climat et le développement durable

La rénovation du bâtiment prévoit un assainissement énergétique et l'amélioration de l'enveloppe thermique, ce qui aura un impact positif sur la consommation d'énergie de l'immeuble.

De plus, le maintien de l'activité de la fondation à proximité de la ville de Lausanne, l'aide apportée à des personnes présentant des problèmes d'addiction et le développement d'un projet agricole biologique sans usage de pesticides de synthèse sont autant d'éléments positifs en termes de développement durable, tant sur les dimensions sociales qu'environnementales.

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

La rénovation du bâtiment permettra d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, notamment avec un rez-de-chaussée modifié pour être de plain-pied et la création d'un accès pour les chambres du premier étage.

9. Aspects financiers

9.1 Incidences sur le budget d'investissement

Ce préavis n'a pas d'incidence sur le budget d'investissement de la Commune de Lausanne, s'agissant de la constitution d'un droit de superficie sur un terrain dont elle est propriétaire. Pour information, le bien-fonds 2861 de la commune du Mont-sur-Lausanne est inscrit au patrimoine financier de la Ville pour une valeur comptable de CHF 165'000.-.

9.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

	2026	2027	2025	2026	2027	2028	Total
Personnel suppl. (en EPT)							0
(en milliers de CHF)							
Charges de personnel							0
Charges d'exploitation							0
Charges d'intérêts							0
Amortissements							0
Total charges suppl.	0						
Diminution de charges							0
Revenus	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-210
Total net	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-210

La rente de superficie sera conditionnée à l'entrée en force du permis de construire et sera exigible dès la fin des travaux et l'accueil des premiers bénéficiaires.

Le revenu dont bénéficiera la Commune de Lausanne pour le futur bail à ferme à conclure pour le terrain agricole sera de CHF 684.- par an.

10. Conclusion

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2024 /49 de la Municipalité, du 7 novembre 2024 ;

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

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

décide :

1. d'autoriser la Municipalité à procéder à la constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie, d'une emprise de 3'599 m², sur le bien-fonds 2861 de la commune du Mont-sur-Lausanne, inscrit au profit de la Fondation du Levant. Le DDP sera inscrit pour une durée de 60 ans, avec un prix unitaire de CHF 600.-/m² de surface brute de plancher (SBP) et un taux de rente de 5%, conduisant au paiement d'une rente annuelle de superficie de CHF 34'950.- (trente-quatre mille neuf cent cinquante francs suisse), l'ensemble des frais étant à charge de la fondation.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

- Annexes :
1. plan de situation indiquant les emprises du DDP et du futur bail agricole ;
 2. plan de mutation figurant l'emprise du DDP ;
 3. tableau de mutation ;
 4. plans du projet de rénovation du bâtiment de la Pichollette 23 ;
 5. projet d'acte constitutif du DDP 3649 de la commune du Mont-sur-Lausanne ;
 6. extrait du registre foncier du bien-fonds 2861 de la commune du Mont-sur-Lausanne.