

Musée Cantonal des Beaux-Arts – Pôle muséal
Convention sur l'échange foncier
Octroi d'une subvention d'investissement

Préavis N° 2011/46

Lausanne, le 5 octobre 2011

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité demande à votre Conseil d'approuver ses intentions dans le cadre du projet de construction du nouveau Musée cantonal des Beaux-Arts (MCBA) et, à terme, d'un pôle muséal et culturel au lieu dit de la Halle CFF aux locomotives, située à la gare CFF. Le jury du concours a retenu à l'unanimité le projet « Bleu » du bureau d'architecture espagnol EBV présenté au chapitre 6.2 du présent préavis.

La Municipalité entend saisir pleinement la chance qui lui est offerte de voir ce projet se réaliser sur son territoire, première construction sur un site que le Canton de Vaud et la Municipalité proposent de consacrer entièrement aux activités culturelles en accueillant à terme, le Musée de l'Ellysée pour la photographie, le mudac - musée de design et d'arts appliqués contemporains ainsi que diverses activités en lien avec l'image.

Situé au cœur de la ville, il s'agit d'un projet d'exception pour Lausanne que ce soit en termes de diversité et de promotion de l'offre culturelle, de retombées économiques, de rayonnement international de la ville mais aussi de requalification d'un quartier dans un secteur amené à fortement se développer ces prochaines années.

Afin de permettre la construction du nouveau MCBA, puis, à terme, la réalisation du pôle muséal, la Municipalité demande à votre Conseil l'autorisation d'acquérir les parcelles nécessaires par le biais d'un échange de terrains avec les CFF. Elle entend ensuite octroyer au Canton les surfaces nécessaires à la réalisation du nouveau MCBA et du pôle muséal par le biais de droits distincts et permanents de superficie soumis à votre Conseil.

La Municipalité entend également renouveler, à l'instar de ce qui était prévu pour la construction d'un musée sur le site de Bellerive, la promesse faite au Canton de Vaud d'une contribution financière

communale à la construction du MCBA à la Halle CFF aux locomotives. A cet effet, elle sollicite de votre Conseil un crédit d'investissement total de Fr. 5'000'000.–.

2. Table des matières

1.	OBJET DU PREAVIS.....	1
2.	TABLE DES MATIERES.....	2
3.	PREAMBULE ET HISTORIQUE.....	2
4.	VISION DU MCBA ET DU POLE MUSEAL A LA GARE DE LAUSANNE	3
5.	DEVELOPPEMENT FUTUR DU SECTEUR DE LA GARE CFF	5
6.	PROJET DU MUSEE CANTONAL DES BEAUX-ARTS.....	6
6.1	SITUATION ACTUELLE	6
6.2	ENJEUX, MISSIONS, PROGRAMME	7
6.3	COLLECTION TOMS PAULI	7
6.4	LAUREAT DU CONCOURS DE PROJETS ET D'IDEES	8
6.5	COUTS, DELAIS.....	8
7.	IMPLICATION DE LA VILLE DE LAUSANNE.....	8
7.1	ECHANGE FONCIER	8
7.2	PRINCIPE D'ATTRIBUTION D'UNE PARTIE DU TERRAIN	16
7.3	PROMESSE D'OCTROI D'UN MONTANT DE FR. 5 MILLIONS POUR LA CONSTRUCTION DU MCBA	17
8.	ASPECTS FINANCIERS.....	17
8.1	CHARGES FINANCIERES	17
8.2	COMPTE D'ATTENTE.....	17
8.3	PLAN DES INVESTISSEMENTS.....	17
9.	CONCLUSIONS	17

3. Préambule et historique

La construction d'un nouveau Musée cantonal des Beaux-Arts a fait l'objet d'un long processus politique, judiciaire mais aussi populaire dont les principales étapes sont rappelées ci-dessous¹ :

En 1991, le Conseil d'Etat a décidé du maintien, au Palais de Rumine, de la Bibliothèque cantonale et universitaire (BCU) et des musées scientifiques parallèlement à la recherche d'un nouvel emplacement pour le Musée des Beaux-Arts à Lausanne hors du Palais de Rumine, ou ailleurs dans le canton². Le constat effectué était que malgré les rénovations entreprises au fil des ans, le Palais de Rumine n'offrait plus assez d'espace, tant pour les expositions que pour les dépôts. En outre, les conditions climatiques et de sécurité se révélaient insuffisantes, de même que la visibilité et l'accessibilité du musée. Cette décision a été approuvée par le Grand Conseil.

¹ Exposé des motifs et projet de décret accordant un crédit d'étude de CHF 13'870'000.– pour le concours, les études préliminaires, le projet et la mise en soumission de la construction du nouveau Musée cantonal des Beaux-Arts, ainsi que le concours d'idées pour le pôle muséal et culturel sur le site de la « Halle CFF aux locomotives » à Lausanne, EMPD mai 2010

² Exposé des motifs et projet de décret accordant un crédit d'étude de CHF 340'000.– dans le cadre de la construction du nouveau Musée cantonal des Beaux-Arts, (MCBA) pour les études et la mise au point du projet Ying-Yang en vue de sa mise à l'enquête sur le site de Bellerive, la détermination du montant de son investissement, la détermination de ses coûts d'exploitation, EMPD novembre 2007, p. 7

Afin d'examiner toutes les possibilités d'implantation d'un nouveau musée, le Conseil d'Etat a nommé une commission extra-parlementaire en 1999. Sur les 17 sites examinés par la commission, c'est le site de Bellerive qui a finalement été retenu. Un premier crédit d'étude destiné à financer les études préliminaires et à permettre la préparation et la réalisation d'un concours international d'architecture, ainsi que l'élaboration d'un plan d'affectation cantonal (PAC) a été voté par le Grand Conseil en 2002. Parmi les 249 projets en provenance de 15 pays, c'est le projet Ying-Yang du bureau zurichois Berrel & Wüsler-Kräutler qui a été choisi, en 2005, par le jury international nommé par le Conseil d'Etat.

Suite à l'adoption par le Grand Conseil, au mois de mai 2008, du second crédit d'étude relatif à la construction du nouveau musée à Bellerive, un référendum a été lancé. Amené à se prononcer par les urnes, le peuple vaudois a mis définitivement un terme au projet de Bellerive, le 30 novembre 2008, en refusant le crédit d'étude.

Commanditée par le Canton, une étude réalisée par l'IDHEAP³ révélait notamment que les principaux motifs de refus au projet de Bellerive étaient la situation au bord du lac, les coûts et l'architecture. Dans le même temps, cette étude montrait que le soutien des Vaudois et Vaudoises à un projet culturel n'était pas remis en cause et, mieux encore, que 60% des personnes interrogées étaient d'avis que les autorités devaient faire une nouvelle proposition.

Tout en prenant acte de la décision populaire, la Municipalité a pris le parti, début 2009, de créer un groupe de travail ayant pour mission le recensement sur le territoire communal des différents terrains susceptibles d'accueillir le nouveau MCBA. Parallèlement, le Conseil d'Etat a invité les communes vaudoises à proposer de nouveaux lieux d'implantation pour le MCBA. Il a mis sur pied un groupe cantonal chargé d'évaluer les sites proposés (GCES).

Au terme du délai imparti et sur la base du rapport du groupe de travail, la Municipalité a proposé au GCES deux sites prioritaires d'implantation, à savoir le Parc de la Solitude et la Halle CFF aux locomotives. Elle a décidé, en outre, d'y ajouter le bâtiment de la BCV de Chauderon comme alternative.

Parmi les onze sites candidats analysés par le GCES, le Conseil d'Etat a finalement opté, le 30 septembre 2009, pour la Halle CFF aux locomotives comme lieu d'implantation pour le futur Musée cantonal des Beaux-Arts.

4. Vision du MCBA et du Pôle muséal à la gare de Lausanne

A la suite de ce choix, le Canton de Vaud, maître d'ouvrage, a mis en place la structure pour mener à bien le projet du futur MCBA avec un comité de pilotage composé d'une délégation paritaire du Conseil d'Etat, de la Municipalité et des CFF, propriétaire des terrains. Sous la direction du comité de pilotage, un comité exécutif a été chargé de coordonner le travail de trois groupes chargés pour le premier des aspects muséal et architectural, pour le deuxième des aspects financiers, juridiques et administratifs et pour le troisième des aspects transports.

Le 29 juin 2010, le Grand Conseil a voté un crédit d'étude de Fr. 13'870'000.– pour le concours, les études préliminaires, le projet et la mise en soumission de la construction du nouveau MCBA, ainsi que le concours d'idées pour le pôle muséal et culturel sur le site de la Halle CFF aux locomotives à Lausanne⁴.

Suite à l'adoption de ce décret, le Conseil d'Etat a lancé un concours de projet et d'idées en procédure sélective. Ce sont ainsi, au terme du délai de dépôt, 136 candidatures provenant de 16 pays qui ont été remises au jury du concours. Sur ces 136 candidats, 18 ont été retenus pour la deuxième phase du concours qui a débuté au mois novembre 2010 et abouti le 24 mai 2011 au choix du projet « Bleu » des architectes espagnols Fabrizio Barozzi et Alberto Veiga.

Le contenu du concours architectural, lancé durant l'été 2010 par le Canton de Vaud, est double. Il s'agit d'un concours de projet portant sur l'implantation et la réalisation du nouveau MCBA (cf chapitre 6)

³ Étude IDHEAP du 10.03.2009

⁴ EMPD mai 2010

auquel est associé un concours d'idées visant à imaginer le développement sur le site de la Halle CFF aux locomotives d'un pôle muséal et culturel.

La Ville de Lausanne et le Canton de Vaud, en partenariat avec les CFF, décident de réserver à la culture un espace aujourd'hui industriel de plus de 22'000 m² avec pour ambition de créer un véritable quartier nouveau⁵ appelé à accueillir des milliers de visiteurs, en lien avec le développement de la gare et des infrastructures ferroviaires. Aujourd'hui méconnu et non accessible aux citoyens, bien qu'en plein centre urbain, le site de la Halle CFF aux locomotives pourra être redonné aux habitants ainsi qu'aux visiteurs d'ici et d'ailleurs, dans l'idée d'un véritable quartier dédié aux arts, un lieu conçu comme un espace de rencontre, et de découvertes artistiques, mais également de loisirs et de détente.

Le projet actuel, sous réserve d'une évolution future, est de réunir sur un même site :

- le nouveau MCBA,
- le Musée de l'Elysée (Musée cantonal de la photographie) dont les possibilités d'extension sur le site actuel sont inexistantes,
- le Musée de design et d'arts appliqués contemporains (mudac) qui, étant logé dans un bâtiment historique, rencontre la même problématique.

Tout en restant maîtres de leur programmation et de leur gestion des collections, le rapprochement du nouveau MCBA, du Musée de l'Elysée et du mudac offrirait de belles perspectives en termes de dynamisme et de synergie avec la possibilité par exemple :

- de présenter de manière permanente les collections selon un principe de rotation (ce qui n'est actuellement possible pour aucun des trois musées par manque d'espace) ;
- d'organiser, une ou deux fois, par année un vernissage commun, comme cela se pratique avec grand succès à Genève (Nuit des Bains) ou à Zurich (Löwenbräu-Areal) ;
- de mettre sur pied, en dehors des conférences, tables rondes et symposiums de chaque institution, des événements transdisciplinaires réunissant beaux-arts, photographies et design ;
- de créer une grande exposition conçue par les trois musées sur le rythme d'une triennale qui mettrait Lausanne et le Canton de Vaud au centre de la création contemporaine car c'est celle-ci qui réunit idéalement les trois institutions.

Ce regroupement permettrait aussi de mutualiser certains besoins et ressources communs aux trois musées, à savoir notamment la bibliothèque, la librairie/boutique, le restaurant/café, l'auditoire/salle de conférence, les locaux de stockage ainsi que l'atelier de photographie/numérisation.

En complément à ces trois institutions, le pôle muséal doit offrir d'autres espaces publics, résidentiels ou commerciaux, mais toujours dans une logique culturelle faisant du site un véritable lieu de vie artistique à Lausanne, associant vie muséale et création contemporaine locale. Parmi ces espaces, il est prévu notamment de développer :

- 3 espaces destinés à accueillir en résidence à durée limitée des chercheurs, curateurs invités et artistes, gérés par les trois musées, d'une surface d'environ 240 m² ;
- 15 locaux de travail destinés à accueillir des métiers d'art (photographes, webdesigners, encadreurs) ainsi que des structures culturelles (organisations de manifestations notamment) indépendants des trois musées et pour lesquels les occupants paieraient un loyer, d'une surface d'environ 700 m² ;
- 10 ateliers d'artistes d'une surface totale d'environ 700 m².

Des beaux-arts au design en passant par la photographie et les arts appliqués contemporains, ce pôle ainsi constituerait un ensemble unique regroupant toutes les facettes des arts visuels et plastiques, de l'art ancien aux expressions artistiques les plus contemporaines.

Projet novateur qui ne connaît à l'heure actuelle aucun équivalent en Suisse, ce pôle, de par son importance, permettrait aux arts plastiques et visuels de gagner en visibilité. Il offrirait aussi au Canton de

⁵ Nouveau Musée cantonal des Beaux-Arts-Pôle muséal et culturel, Concours de projets et concours d'idées en procédure sélective, programme du concours, p.22

Vaud et à sa capitale un rayonnement exceptionnel, à l'instar de Berlin avec la Museumsinsel réunissant des musées d'Etat dans le domaine de l'archéologie ou de Vienne avec le Museumsquartier regroupant le Leopold Museum, le Museum Moderner Kunst et la Kunsthalle. Dans cette dernière ville, le quartier des musées est devenu un centre culturel, touristique, urbanistique et économique d'une ampleur inégalée en Europe.

Ce projet permettrait aussi de renforcer la diversité et la richesse de l'offre culturelle vaudoise, en complément des prestigieux événements et institutions existants. Outre le rayonnement culturel, il renforcerait incontestablement l'attractivité de la ville et de l'ensemble de la région notamment dans le cadre de la promotion économique de la capitale. Nombreuses sont en effet les entreprises internationales à retenir, comme critère pour leur implantation, des villes qui offrent une large palette d'activités culturelles accessibles aisément. Ce projet ambitieux, dont les atouts dépassent largement les frontières communales, nécessite un engagement politique et financier important de l'Etat et de la Ville, cette dernière assumant l'achat du terrain pour une mise à disposition cantonale. L'implication du Canton sera prépondérante pour la réalisation du pôle muséal, dès lors que deux institutions (MCBA et musée de l'Elysée), de même que la collection de la Fondation Toms Pauli sont cantonales. S'agissant du mudac, la construction d'un nouveau bâtiment et son déménagement devront cas échéant faire l'objet d'une analyse financière spécifique. Rappelons que la situation financière lausannoise ne permet pas aujourd'hui le financement de cet investissement et que 7.8 millions ont été engagés en 2000 pour la rénovation de la Maison Gaudard, dont l'utilisation future devra alors faire l'objet d'une attention particulière.

5. Développement futur du secteur de la gare CFF

Le périmètre de la gare de Lausanne, dont fait partie le périmètre du pôle muséal, est appelé à fortement se développer dans les années à venir. En effet, la forte croissance des utilisateurs quotidiens de la gare – 165'000 / jour à l'horizon 2025 contre 70'000 aujourd'hui – associée au développement du pôle muséal autour du MCBA ainsi que l'important développement urbanistique – bureaux, commerces, logements – prévu sur toute la portion Est de la gare le long de l'avenue de la Gare et l'avenue d'Ouchy, vont certainement contribuer à créer une nouvelle centralité à l'échelle de l'agglomération lausannoise, faisant du principal pôle de transports publics de Romandie un lieu de destination mais aussi un lieu de vie.

Le site objet du pôle muséal est au centre de la ville et de l'agglomération, mais il est aujourd'hui peu visible et difficilement atteignable. L'objectif premier de la réflexion urbanistique doit donc consister et désenclaver le site et le relier au reste de la ville. Pour ce faire, il s'agira :

- de créer des liaisons pour la mobilité douce – principalement piétonne – vers le Nord sur l'avenue Ruchonnet et l'esplanade de Montbenon,
- de concrétiser à travers le périmètre du concours un axe Est-Ouest de mobilité douce piétons et vélos,
- d'intensifier la relation visuelle et fonctionnelle (piétons et vélos) entre le site du pôle muséal et la place de la Gare.

L'enjeu principal de la réflexion à mener réside dans la création d'un véritable pôle culturel et muséal.

Dans ce cadre, la volonté de créer un nouveau morceau de ville doit conduire la Ville et le Canton à réfléchir aux multiples activités culturelles susceptibles de faire vivre et dynamiser le périmètre tout au long de la journée, de la semaine et de l'année. Pour ce faire, il s'agit :

- d'assurer une variété d'affectations, en intégrant sur le site du pôle muséal des affectations complémentaires à celui-ci,
- d'intégrer à la réflexion générale les bâtiments de l'avenue Ruchonnet et leurs affectations spécifiques.

Le programme du futur Musée cantonal des Beaux-Arts est arrêté alors que les programmes culturels complémentaires sont encore relativement ouverts.

Dans cette optique, il paraît utile de rappeler l'un des principes fondamentaux de l'aménagement du territoire : le sol est rare et unique. Il faut donc utiliser le site au mieux de ses possibilités, en particulier au voisinage immédiat du pôle de transports publics le plus important de Suisse romande. Pour ce faire, il faudra intégrer un principe de compacité du programme sur le site et garantir un développement par étapes. Les paramètres à intégrer sont les suivants :

- garantir la réalisation d'une première étape d'urbanisation indépendante comprenant le MCBA et son programme,
- prévoir une deuxième étape d'urbanisation comprenant l'ensemble du programme du pôle muséal, et incluant l'extension du MCBA ainsi que la création d'activités complémentaires, en fonction des décisions politiques qui seront prises quant au développement du projet de pôle muséal,
- assurer la cohérence et le fonctionnement de chacune des étapes avec le reste du quartier, notamment par la création d'espaces publics de qualité et leur mise en relation avec les places et lieux publics environnants,
- garantir à long terme le maintien dans le périmètre des activités ferroviaires et leurs accès.

La réalisation de l'ensemble des constructions sur le site se faisant de manière échelonnée, il est important d'intégrer dans le projet la gestion des espaces et du temps pendant le développement du site. La première pierre du pôle muséal et culturel que sera le MCBA devra inciter d'autres programmes à se réaliser et coexister avec une aire en constante transformation, de manière autonome et sans faire les frais de la mutation en cours.

6. Projet du Musée cantonal des Beaux-Arts⁶

Situé à proximité de la gare de Lausanne par laquelle transitent près de 30 millions de personnes par an, le MCBA pourra afficher de nouvelles ambitions, en adéquation avec le dynamisme et le rayonnement du Canton et de sa capitale

6.1 SITUATION ACTUELLE

Situé au Palais de Rumine depuis 1906, le MCBA partage les lieux avec le musée d'archéologie et d'histoire, le musée monétaire, le musée de géologie, le musée de zoologie, la Bibliothèque cantonale et universitaire, ainsi que le Parlement, ce qui réduit clairement sa visibilité.

Il dispose actuellement d'une surface totale d'environ 2'800 m² dont 1'200 m² de surface d'exposition et 600 m² de réserves pour les peintures, sculptures et travaux sur papier. Le Musée manque cruellement d'espace tant pour les salles d'exposition que pour les dépôts d'œuvres.

Ainsi sur les 8'500 œuvres conservées à Rumine, seuls 2% environ peuvent être présentées chaque année au public, faute d'espaces suffisants. Des œuvres de Picasso, Rodin, Vallotton, parmi bien d'autres, restent confinées dans les dépôts.

Quant aux services publics proposés habituellement par tout musée moderne tels qu'ateliers pédagogiques, cafétéria, librairie, salle de projections, salle de conférence, ils font aujourd'hui défaut.

La construction d'un nouveau musée permettra également de résoudre définitivement la problématique des dépôts des collections qui sont saturés et qui n'offrent plus toutes les garanties en matière de conservation des œuvres.

⁶ EMPD mai 2010

6.2 ENJEUX, MISSIONS, PROGRAMME

De par sa situation éminemment centrale et facile d'accès, le nouveau MCBA sera non seulement le musée de tous les Vaudois et Vaudoises mais il sera également amené à devenir un centre d'art de portée internationale.

A la lumière de ce nouvel enjeu, les missions du MCBA, telles que précisées par le Canton⁷ sont :

- l'enrichissement des collections : le MCBA acquiert et collectionne des œuvres en développant les points forts de la collection et en suscitant de nouveaux axes. Grâce à un crédit d'acquisition adapté à sa nouvelle attractivité, il pourra susciter donations, legs et dépôts à long terme. Ses nouveaux locaux lui permettront d'assurer les meilleures conditions possibles de conservation exigées par la valeur et la fragilité de ce patrimoine ;
- le développement d'expositions d'envergure internationale, par des rétrospectives d'artistes majeurs de l'histoire de l'art ;
- l'affirmation et l'amplification de l'offre généraliste du MCBA qui pourra enfin présenter simultanément les collections cantonales enrichies de collections privées en dépôt et des expositions temporaires soit thématiques soit monographiques. Ces expositions feront par ailleurs alterner art ancien, moderne et contemporain ;
- le MCBA deviendra un acteur majeur en matière de promotion et d'animation de la vie culturelle du Canton et de la Ville dans le domaine des arts plastiques, en offrant aux artistes des plateformes adaptées aux besoins d'aujourd'hui et jouissant d'une grande visibilité, et à des artistes étrangers des possibilités de confrontation exemplaires ;
- le déploiement de services au public tels que le restaurant et la librairie du musée ;
- dans son contexte éminemment urbain, le MCBA favorisera la création d'une vitrine ou d'un espace « projets » pour l'art émergent qui viendra compléter une offre en exposition s'adressant à des personnes disposant d'un budget-temps fort divers ;
- le développement d'un véritable centre de documentation des artistes vaudois : le MCBA pourra davantage s'ouvrir aux chercheurs, grâce à sa bibliothèque spécialisée dans le domaine des beaux-arts. Il peut devenir point d'excellence sur les catalogues de ventes aux enchères ;
- le renforcement de sa politique de publications et l'organisation d'expositions ;
- le développement de son réseau : le MCBA sera à même de renforcer son travail de documentation sur ses collections en collaboration avec les partenaires tels que l'Université de Lausanne (UNIL, section d'histoire de l'art et antenne romande de l'Institut suisse pour l'étude de l'art).

Afin de mener à bien les missions telles que précisées ci-dessus, le programme du nouveau MCBA prévoit une surface totale utile de 7'600 m² contre 2'800 m² actuellement. Cela correspond à plus de 1'300 m² comparé au projet de Bellerive. Cette différence est due notamment à l'augmentation des besoins s'agissant des espaces publics (hall d'accueil, exposition permanente, expositions temporaires) et des services publics (librairie, cafétéria, auditorium, atelier pédagogique, bibliothèque). En effet, et comme déjà évoqué plus haut, la situation « véritablement centrale » du futur MCBA permet de tableer sur un nombre de visiteurs bien plus grand qu'il ne l'aurait été à Bellerive. Cette perspective s'explique en raison de la proximité immédiate de la gare au site.

6.3 COLLECTION TOMS PAULI

A la surface de 7'600 m² viennent s'ajouter 490 m² qui seront dévolus à l'accueil de la Fondation Toms Pauli, fondation créée par le Canton de Vaud. Depuis plusieurs années, des solutions sont recherchées afin que la Fondation puisse conserver de manière adéquate et mettre en valeur les deux collections propriété de l'Etat, soit la collection de tapisseries anciennes léguées par les époux Toms et la collection de textiles

⁷ EMPD mai 2010

contemporains donnés par l'Association Pierre Pauli. Le site de la Halle CFF est une réelle opportunité de faire connaître au plus grand nombre cette partie d'un patrimoine vaudois unique.

6.4 LAUREAT DU CONCOURS DE PROJETS ET D'IDÉES⁸

Au terme de la deuxième phase du concours de projets et d'idées et sur les 18 équipes retenues, c'est le projet « Bleu » des architectes espagnols Fabrizio Barozzi et Alberto Veiga qui a été choisi à l'unanimité. Le jury a particulièrement apprécié la cohérence et la grande qualité du projet qui aboutit à un vrai espace muséal et offre une nouvelle définition de l'urbanité, redonnant ainsi aux Lausannois-es et aux visiteurs tout une zone de loisirs, de culture et de détente au centre-ville, aujourd'hui occupée par une friche industrielle inaccessible.

Ce projet propose de construire la ville à travers une nouvelle institution et un nouvel espace public qui entretiendrait un lien symbolique avec le passé du site. La construction d'un volume linéaire au nord des voies, permettant le désenclavement du site, crée et protège ce nouvel espace ouvert, destiné à l'activité social du pôle muséal.

Partant du constat que les halles, par ailleurs en mauvais état de conservation, ne sont pas adaptées à accueillir des espaces muséaux, les auteurs du projet proposent de ne conserver que des fragments fortement identifiés au patrimoine ferroviaire tels les portes de la façade est et les verrières. Un véritable parc urbain prend place, parc où la végétation s'inscrira entre les rails et où les arbres organiseront le lien entre la place du musée et celle de la gare.

Le volume simple du nouveau MCBA définit d'un côté un prisme lisse en référence à la vitesse des trains, ponctué d'une grande fenêtre conservée du pignon de la halle centrale. Il contient de l'autre la place. Le toit sera traité avec soin, comme une cinquième façade par les vitrages disposés pour l'éclairage zénithal.

Sur trois niveaux où se répartissent les différentes affectations, le nouveau musée peut proposer des qualités tant fonctionnelles que spatiales, de distribution et de lumière. Situé à l'endroit où le pont roulant distribuait les locomotives, le fragment conservé de l'ancienne nef centrale deviendra l'espace d'accueil des visiteurs.

Ce projet, par son ambition et sa simplicité, permet non seulement de répondre complètement aux besoins d'un musée d'art du XXIème siècle mais, dans une perspective plus large, offre aux Lausannois et aux visiteurs un véritable espace de vie, enrichi d'un jardin public et associant boutiques, cafés et ateliers d'artistes.

6.5 COÛTS, DELAIS

Le budget du nouveau MCBA à la Halle CFF aux locomotives est fixé par le Canton à Fr. 75'000'000.-. Le site retenu pour accueillir le projet étant encore en exploitation, les travaux de construction ne pourront pas démarrer avant 2013, date de libération par les CFF de la halle. La fin des travaux est prévue pour 2016.

7. Implication de la Ville de Lausanne

7.1 ECHANGE FONCIER

Les terrains de la Halle aux locomotives appartiennent aux CFF et devront être acquis par la Commune de Lausanne. Le principe de l'échange foncier est proposé, à savoir que la valeur du terrain de la Halle aux locomotives sera compensée par la valeur d'un terrain propriété de la Commune de Lausanne à Malley qui sera cédé aux CFF. Une soulte compensera les différences de valeur des deux biens fonciers échangés après l'entrée en force d'un PPA pour la parcelle de Malley.

⁸ Nouveau Musée cantonal des Beaux-Arts-Pôle muséal et culturel, Concours de projets et concours d'idées en procédure sélective, Rapport du jury, à paraître

Une convention CFF - Commune de Lausanne définit les termes précis de l'échange. Cette convention fait référence, notamment, à une expertise immobilière établie par le bureau « Laurent Vago Expertises & Conseils immobiliers SA » qui détermine les valeurs des deux parcelles à échanger.

Résumé synthétique de l'opération :

Surface du site de la Halle aux locomotives

Zone A	11'835 m2
Zone B	9'271 m2
Zone C	4'662 m2 (sans valeur)
Total	25'768 m2
Valeur	fr. 33'360'000.-
Prix/m2	fr. 1'295.-/m2 ou sans la zone C fr. 1'580.-/m2

La valorisation du site de la Halle aux locomotives prend en compte le potentiel constructible des zones A, B et C qui peuvent être localisées sur le plan joint au présent préavis. La zone A intègre le programme du MCBA, la zone B est évaluée selon un plan partiel d'affectation potentiel. La zone C n'est pas valorisée du fait de l'absence de potentiel constructible.

Surface du site de Malley	10'060 m2
Valeur	fr. 34'400'000.-
Prix/m2	fr. 3'419.-/m2

La valorisation du site de Malley tient compte de la mise en place d'un plan partiel d'affectation qui permettra la construction d'une tour conformément au schéma directeur de Malley. Si le bâtiment devait être plus petit (ou plus grand), la valeur s'en trouverait également modifiée (détails cf expertise du bureau VAGO). L'impact financier de cette variabilité de la constructibilité pourrait être important pour le Commune de Lausanne.

Les valeurs des deux sites tiennent compte du fait que les frais de dépollution des sols et des constructions et équipements ainsi que les frais de démolition sont à la charge des vendeurs. Les frais d'équipements collectifs n'interviennent pas, à ce stade, dans l'échange foncier.

Quatre scénarios ont été mis en place pour traiter les cas de non réalisation de l'échange foncier au 31 décembre 2013. De manière générale, ces scénarios prévoient un délai supplémentaire de deux ans pour l'un des sites ou les deux et peuvent engendrer des frais sous la forme d'un intérêt de retard de 1 % payable par la Commune si elle prend possession des terrains de la Halle aux locomotives sans pouvoir céder le terrain de Malley. Cette disposition n'est toutefois valable que du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2015, date d'échéance de la convention.

Le texte complet de la convention est reproduit ci-dessous :

CONVENTION

relative à un échange foncier dans le cadre de la réalisation du futur musée des Beaux-Arts

Entre

d'une part

Les **CHEMINS DE FER FEDERAUX SUISSES CFF** (N° CH •), société anonyme ayant son siège à Berne, représentée par CFF Immobilier (•) ci-après dénommée "**les CFF**",

d'autre part

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, représentée par la Municipalité, ci-après dénommée "**La Commune de Lausanne**",

Ensemble "**les Parties**"

Intervient à la présente convention :

L'ETAT DE VAUD représenté par (•)

Il est préalablement exposé ce qui suit :

PREAMBULE :

1. Les CFF sont propriétaires des parcelles contiguës 5080, 5770, 5819 de Lausanne (feuillet du registre foncier / **Annexe 1**), qui comprennent notamment leurs anciennes halles aux locomotives.
2. La Commune de Lausanne est propriétaire des parcelles 776 et 973 de Renens, ainsi que des parcelles 909, 910 et 1073 de Prilly, toutes contiguës (feuillet du registre foncier / **Annexe 2**).
3. Pour permettre la réalisation d'un nouveau Musée Cantonal des Beaux-Arts ("**MCBA**") par le Canton de Vaud et d'un pôle muséal sur le site des anciennes halles CFF aux locomotives à Lausanne, il est envisagé d'effectuer un échange de terrains entre les CFF et la Commune de Lausanne ("**L'Echange foncier**").
4. L'Echange foncier interviendrait entre une surface approximative de 25'768 m² propriété des CFF sises sur les parcelles 5080, 5770 et 5819 de Lausanne ("**Les Halles CFF**") et une surface approximative de 10'060 m² propriété de la Commune de Lausanne, contiguë à la halte CFF de Prilly-Malley, située sur les parcelles 776 et 973 de Renens, ainsi que sur les parcelles 909, 910 et 1073 de Prilly ("**Malley C12**").
5. Les surfaces des deux sites objets de l'Echange foncier figurent sur deux plans spéciaux datés des 13 avril 2011 (Les Halles CFF) et du 19 avril 2011 (Malley C12) du service de la coordination et du cadastre de la Ville de Lausanne (**Annexes 3 et 4**).
Pour les besoins de la présente convention, la surface totale du site des Halles CFF est en outre subdivisée en trois zones A, B et C figurées sur le plan spécial du 13 avril 2011. La zone A (entourée d'un liseré rouge sur le plan d'une surface d'environ 11'835 m²) comprend la place du côté de la Gare CFF, ainsi que la halle de 1911, y compris le bâtiment de service.
La zone B (entourée d'un liseré bleu sur le plan d'une surface d'environ 9'271 m²) comprend la halle de 1963, ainsi que le bâtiment des véhicules routiers abritant un parking de 83 places, la caserne des pompiers CFF, les services d'intervention de la division Infrastructure divers locaux

techniques et deux villas. La zone C (entourée d'un liseré vert sur le plan d'une surface d'environ 4'662 m²) couvre la partie située à l'ouest jusqu'à l'Avenue Marc-Dufour avec deux garages boxes.

6. L'Echange foncier envisagé représente une opération complexe, notamment en raison des incertitudes de développement urbanistique des deux sites objets de l'échange (les Halles CFF et Malley C12) qui nécessiteront de nouvelles affectations.
7. D'un commun accord, les Parties ont mandaté Laurent Vago, Expertises et Conseils Immobiliers à Corsier-sur-Vevey pour établir la valeur immobilière objective des deux sites. Le rapport d'analyses N° 11-03-7487 du 18 avril 2011 ("**le Rapport**") est annexé à la présente convention (**Annexe 5**).
8. Compte tenu des conclusions du Rapport, l'Echange foncier devrait intervenir avec une soulte.
9. La présente convention, qui traite des principes de l'Echange foncier et des conditions qui le régiront, ne saurait être considérée comme exhaustive en raison du caractère évolutif de l'opération qui pourra nécessiter des modifications ou des adaptations selon les circonstances. Le cas échéant, celles-ci feront l'objet d'avenants.

Cela exposé les parties conviennent de ce qui suit :

I. ECHANGE :

1. Les CFF s'engagent à céder à la Commune de Lausanne qui s'engage à accepter les Halles CFF et à payer, le cas échéant, une soulte à la Commune de Lausanne.
2. En échange, la Commune de Lausanne s'engage à céder aux CFF qui s'engagent à accepter Malley C12 et à payer, le cas échéant, une soulte aux CFF.
3. Les CFF et la Commune de Lausanne sont conscients que selon les dispositions de l'article 216 CO (Code des obligations), la présente convention serait à passer en la forme authentique. Elles s'engagent à conclure une convention respectant la forme authentique lorsque l'avancement du dossier le permettra.
4. La valeur des biens-fonds échangés est admise selon les conclusions du Rapport. Les éléments principaux de la valorisation des deux sites échangés sont repris ci-après au chapitre II (Site des Halles CFF) et III (Site de Malley C12).

II. Site des Halles CFF :

1. Bases de valorisation :
Le Rapport détermine la valeur immobilière du site des Halles CFF sur la base d'un plan d'affectation cantonal ("**PAC**") pour la zone A et d'un plan partiel d'affectation ("**PPA**") qu'il serait réaliste de mettre en place pour la zone B. La zone C qui n'a pas de potentiel constructible est admise comme étant sans valeur.
2. Valorisation :

La valorisation du site des Halles CFF (zone du MCBA et du pôle muséal) est arrêtée à CHF 33'360'000.- aux conditions du présent chapitre II. Cette valeur ne sera pas indexée.

3. Transfert de propriété :

Le transfert de propriété pour le site des Halles CFF interviendra après la réalisation cumulative des trois conditions suivantes: (i) le PAC pour la réalisation du MCBA est devenu définitif et exécutoire ; (ii) le décret du crédit d'ouvrage pour la réalisation du MCBA est entré en force ; (iii) le permis de construire pour le MCBA est définitif et exécutoire.

4. Démolition :

Les CFF s'engagent à démolir à leurs frais les bâtiments existants sur le site des Halles CFF, à l'exception de la halle de 1911 (sous réserve du bâtiment de service attenant construit la même année, lequel peut être démoli). Seul le déplacement des conduites et des canalisations à l'usage exclusif des CFF sera à la charge des CFF. Les installations ferroviaires seront également démolies à la charge des CFF. Le rapport du bureau CSD Ingénieurs SA, à Lausanne, du 10 mars 2011 (**Annexe 6**) donne le détail des éléments à démolir. Pour les bâtiments et installations qui restent sur le site après la réalisation du MCBA, la prise en charge des frais futurs de démolition se fera sur une base forfaitaire qui sera définie avant le transfert de propriété sur la base d'une expertise.

5. Dépollution :

5.1. Les CFF s'engagent à financer les frais liés à la dépollution du site des Halles CFF selon les principes suivants :

5.1.1 Pour les zones A, B et C, par la prise en charge des frais effectifs de toute dépollution requise sur le périmètre du projet du MCBA ;

5.1.2 Pour le solde des zones A, B et C (hors périmètre du projet du MCBA) la prise en charge des frais de dépollution sera établie sur la base des frais effectifs si les travaux de construction débutent avant le 31 décembre 2023, puis sur une base forfaitaire qui sera définie selon une expertise à réaliser avant le 31 décembre 2023 pour les travaux qui débuteraient après cette date.

5.2 Les frais de dépollution pris en charge par les CFF ne comprennent pas ceux d'une dépollution éventuellement nécessaire pour sortir les biens-fonds du cadastre cantonal des sites pollués.

6. Frais d'équipements collectifs et communautaires:

La prise en charge des frais d'équipements collectifs et communautaires du site des Halles CFF sera réglée par les Parties selon les dispositions légales en vigueur le moment venu, les coûts seront dans la règle à charge de la Commune qui pourra les reporter sur un éventuel superficiaire.

III. **Site de MALLEY C12 :**

1. Bases de valorisation :

Le Rapport détermine la valeur immobilière du site de Malley C12 sur la base des hypothèses résultant du projet du Schéma Directeur de Malley approuvé par le groupe décisionnel le 15 avril 2011. Le Rapport arrive à la conclusion que les valeurs peuvent évoluer en fonction des droits à bâtir effectifs d'un futur PPA qui devra entrer en force.

2. Valorisation :

La valorisation du site de Malley C12 est arrêtée à CHF 34'400'000.- aux conditions du présent chapitre III. Elle tient compte de la possible Tour prévue par le projet du Schéma Directeur de Malley et pourra varier selon les droits à bâtir effectifs du PPA tels qu'énoncés à l'article III/1 ci-dessus conformément à la méthode de calcul utilisée dans le Rapport. Cette valeur ne sera pas indexée.

3. Transfert de propriété :

- 3.1. Le transfert de propriété du site de Malley C12 interviendra lorsque le PPA sera entré en force, toute procédure de recours échue.
- 3.2. Les Parties s'accordent pour collaborer dans le but de mettre en œuvre et d'obtenir un PPA qui concernera le site de Malley C12 et la zone contiguë C11 déjà propriété des CFF figurés sur le plan annexé du service du cadastre de la Ville de Lausanne (**Annexe 7**).

4. Démolition :

La Commune de Lausanne s'engage à démolir à ses frais les bâtiments existants sur le site de Malley C12. La dalle qui recouvre en partie la zone Malley C12 sera également démolie, tout comme les fondations des bâtiments, à l'exception des fondations de l'ancienne halle aux cuirs situées sur les parcelles 910 et 1073 et dont l'enlèvement ne sera effectué qu'en fonction des nécessités liées au projet de construction sur le site de Malley C12. Le déplacement des conduites et des canalisations à l'usage exclusif de la Commune de Lausanne en tant que propriétaire foncier sera également pris en charge par la Commune de Lausanne.

5. Dépollution :

La Commune de Lausanne s'engage à financer les frais liés à la dépollution du site de Malley C12 selon les principes suivants :

- 5.1. Pour l'entier du site de Malley C12 la prise en charge des frais de dépollution sera établie sur la base des frais effectifs si les travaux de construction débutent avant le 31 décembre 2023, puis sur une base forfaitaire qui sera définie selon une expertise à réaliser avant le 31 décembre 2023 pour les travaux qui débuteraient après cette date.
- 5.2. Les frais de dépollution pris en charge par la Commune de Lausanne ne comprennent pas ceux d'une dépollution éventuellement nécessaire pour sortir les biens-fonds du cadastre cantonal des sites pollués.

6. Frais d'équipements collectifs et communautaires:

La prise en charge des frais d'équipements collectifs et communautaires du site de Malley C12 sera réglée par les Parties selon les dispositions légales en vigueur le moment venu, les coûts seront dans la règle à charge des CFF qui pourra les reporter sur un éventuel superficiaire.

IV. **SOULTE :**

1. Principes :

Il est vraisemblable que les valorisations finales des Halles CFF et de Malley C12 n'aboutiront pas à des valeurs égales. Il est admis que la partie dont les biens-fonds présenteront la valeur la plus faible sera redevable à l'autre partie d'une soulte pour la différence. Cette soulte sera versée lors de l'échange foncier.

2. Règlement de la soulte :

- 2.1. Si les CFF sont redevables à la Commune de Lausanne de la soulte, celle-ci sera réglée en espèces ;
- 2.2. Si la Commune de Lausanne est redevable de la soulte aux CFF, celle-ci sera réglée, soit par une cession complémentaire de terrain à bâtir selon accord entre les Parties, soit en espèces.

V. **COUTS D'OPPORTUNITE :**

1. Définition :

Par coûts d'opportunité ("**les coûts d'opportunité**"), les Parties et l'Etat de Vaud entendent l'ensemble des coûts liés aux démarches préalables engagées par les CFF dans le but de libérer les Halles CFF au 31 décembre 2013.

2. Prise en charge des coûts d'opportunité :

Dans l'hypothèse où l'Echange foncier n'intervenait pas en raison de l'échec du projet de MCBA, les CFF seraient en droit de faire valoir les coûts d'opportunité. Les Parties et l'Etat de Vaud conviennent que la prise en charge des coûts d'opportunité serait alors traitée directement entre les CFF et l'Etat de Vaud. Elle n'est pas objet de la présente convention.

VI. ACTIVITES CFF :

1. Principes :

Les activités exercées par les CFF dans des locaux situés sur le site des Halles CFF qui ne seront pas démolis pour la réalisation du MCBA pourront se poursuivre temporairement sur place. Les locaux seront mis à la disposition des CFF à titre onéreux à des conditions usuelles, le cas échéant, aux conditions financières de location existantes qui seront reprises par la Commune de Lausanne. Les parties s'engagent à négocier une fin de bail acceptable par les deux parties.

2. Passages nécessaires :

La Commune de Lausanne s'engage à constituer gratuitement toutes servitudes pour garantir aux CFF les passages nécessaires à l'exercice des activités d'exploitation et compatibles avec les projets et le développement du site du MCBA.

3. Dépôt des locomotives :

La Commune de Lausanne s'engage à faciliter aux CFF la relocalisation du dépôt des locomotives CFF sur le site de Sébeillon, à Lausanne, dans le contexte d'un développement urbanistique de qualité. De son côté, l'Etat de Vaud s'engage à tout mettre en œuvre pour permettre l'implantation sur le site d'Aclens de l'actuel locataire du site de Sébeillon, la société Camion-Transport S.A. Wil CT.

4. Places de parc :

La Commune de Lausanne s'engage à soutenir les démarches des CFF pour la relocalisation des 83 places de parc actuellement sur le site des Halles CFF et utilisées pour les besoins de service des CFF, à un autre endroit sur le site de la Gare CFF de Lausanne.

VII. EXECUTION DE LA CONVENTION

1. Principes (exécution **avant** le 31 décembre 2013) :

L'exécution de l'Echange foncier pourra intervenir aussitôt que les conditions suivantes auront été réalisées, mais au plus tard le 31 décembre 2013 respectivement au 31 décembre 2015 en cas de délai complémentaire selon chiffre VII/2 :

1.1. Pour Malley C12 : l'obtention d'un PPA définitif et exécutoire pour le site de Malley (zones C11 et C12) selon chiffre III/3.2.

1.2. Pour les Halles CFF : cumulativement (i) l'obtention d'un PAC définitif et exécutoire pour le MCBA (ii) l'entrée en force du décret de crédit d'ouvrage pour la réalisation du MCBA et (iii) la délivrance du permis de construire pour le MCBA définitif et exécutoire ("**les Conditions Cumulatives**").

2. Décalage (exécution **après** le 31 décembre 2013) :

L'Echange foncier pourrait intervenir de manière échelonnée dans l'hypothèse d'un décalage entre la réalisation des conditions VII/1.1 et VII/1.2 soit dans les cas suivants :

Durant cette période entre le 1^{er} janvier 2014 et le 31 décembre 2015, la Commune de Lausanne est redevable aux CFF d'un intérêt de retard de 1% l'an calculé sur la valeur immobilière des Halles CFF (selon chiffre II/2) depuis la date du transfert des Halles CFF à la Commune de Lausanne jusqu'à la date du transfert de Malley C12 ou du paiement de la valeur des Halles CFF aux CFF.

- 2.1. Au 31 décembre 2013, les Conditions Cumulatives sont réunies, mais le PPA pour le site de Malley n'est pas encore en vigueur :
 - 2.1.1. Les Halles CFF sont cédées à la Commune de Lausanne qui en devient propriétaire.
 - 2.1.2. Un délai complémentaire de deux ans, échéant au plus tard le 31.12.2015 est convenu pour obtenir le PPA définitif et exécutoire pour le site de Malley.
 - 2.1.3. Si à l'échéance du délai complémentaire de deux ans le PPA pour le site de Malley n'est pas encore entré en vigueur définitivement, la Commune de Lausanne :
 - 2.1.3.1. paiera aux CFF la contre-valeur des Halles CFF cédées par les CFF, soit par la cession d'autres terrains à bâtir selon accord entre les Parties, les CFF ayant de manière unilatérale le choix d'accepter ou non le terrain proposé par la commune de Lausanne, soit par un paiement en espèces ;
 - 2.1.3.2. indemniserà les CFF pour tous les frais externes (mandats) engagés par les CFF en vue de l'élaboration du PPA pour le site de Malley.
- 2.2. Au 31 décembre 2013, le PPA pour le site de Malley définitif et exécutoire est obtenu, mais les Conditions Cumulatives ne sont pas encore réunies:
 - 2.2.1. un délai complémentaire de deux ans échéant au plus tard le 31 décembre 2015 est accordé pour réunir les Conditions Cumulatives;
 - 2.2.2. Malley C12 n'est pas encore cédé aux CFF à moins d'un accord particulier entre les Parties.
- 2.3. Au 31 décembre 2015, le PPA pour le site de Malley définitif et exécutoire est obtenu, mais les Conditions Cumulatives ne sont pas réunies :
 - 2.3.1. L'Echange foncier ne sera pas exécuté et le projet est abandonné, à moins d'un accord particulier entre les parties ;
 - 2.3.2. Les frais engagés (mandats externes) par les CFF pour l'élaboration du PPA pour le site de Malley sont remboursés par la Commune de Lausanne aux CFF.
- 2.4. Au 31 décembre 2013, le PPA pour le site de Malley définitif et exécutoire n'est pas obtenu et les Conditions Cumulatives ne sont pas réunies :
 - 2.4.1. Un délai complémentaire de deux ans est convenu pour obtenir le PPA définitif et exécutoire pour le site de Malley et pour réunir les Conditions Cumulatives :
 - 2.4.1.1. Au 31 décembre 2015, les Conditions Cumulatives sont réunies, mais le PPA pour le site de Malley n'est pas encore en vigueur :
 - 2.4.1.1.1. Les Halles CFF sont cédées à la Commune de Lausanne qui en devient propriétaire.
 - 2.4.1.1.2. La Commune de Lausanne (i) paiera aux CFF la contre-valeur des Halles CFF cédées par les CFF (à la valeur immobilière selon chiffre II/ 2), soit par la cession d'autres terrains à bâtir selon accord entre les Parties, , les CFF ayant de manière unilatérale, le choix d'accepter ou non le terrain proposé par la commune de Lausanne, soit par un paiement en espèces et (ii) indemniserà les CFF pour tous les frais engagés (mandats externes) par les CFF en vue de l'élaboration du PPA pour le site de Malley.
 - 2.4.2. Au 31 décembre 2015, le PPA pour le site de Malley définitif et exécutoire est obtenu, mais les Conditions Cumulatives ne sont pas réunies :
 - 2.4.2.1. L'Echange foncier ne sera pas exécuté et le projet est abandonné, à moins d'un accord particulier entre les parties.
 - 2.4.2.2. Les frais engagés (mandats externes) par les CFF pour l'élaboration du PPA pour le site de Malley sont remboursés par la Commune de Lausanne aux CFF.

VIII. CLAUSES FINALES :

1. Entrée en vigueur :

Sous réserve des dispositions du présent Chapitre VIII qui entrent immédiatement en vigueur, la présente convention ne déploiera ses effets que dès (i) son approbation, définitive et exécutoire, par le Conseil communal de Lausanne et (ii) son approbation par le Conseil d'administration des CFF. Si la convention n'entre pas en vigueur faute d'approbation, aucune indemnité ne sera due de part ni d'autre.

2. Échéance :

La présente convention est convenue dès son entrée en vigueur pour une durée échéant le 31 décembre 2013. Elle se renouvelle conformément aux dispositions prévues au chapitre 7 automatiquement jusqu'au 31 décembre 2015 au plus tard. L'engagement de procéder à l'Echange foncier devient caduc si le projet de réalisation du MCBA n'a pas abouti au 31 décembre 2015.

3. Droit applicable et for :

La présente convention est régie par le droit suisse. Le for est fixé à Lausanne.

4. Clause salvatrice :

Dans l'hypothèse où des dispositions de la présente convention devraient s'avérer ou devenir invalides, cela n'entacherait aucunement la validité de la convention pour le surplus. Les Parties s'engagent à souscrire alors une convention pour remplacer la disposition invalide par une disposition valable dont les conséquences économiques seront aussi semblables que possibles. Il en ira de même dans l'hypothèse d'une lacune de la convention.

Dates

Signatures

Annexes :

- Annexe 1 : feuillets du registre foncier du Site des Halles CFF
- Annexe 2 : feuillets du registre foncier du Site de Malley C12
- Annexe 3 : plan spécial du site des Halles CFF avec les 3 zones A, B et C
- Annexe 4 : plan spécial du site de Malley C12
- Annexe 5 : rapport d'expertise Laurent Vago Expertises et Conseils Immobiliers SA avec rapport d'accessibilité à la parcelle MCBA de Transitec Ingénieurs Conseils SA du 10 mars 2011
- Annexe 6 : rapport CSD Ingénieurs SA du 10.03.2011
- Annexe 7 : plan des zones C11 et Malley C12

7.2 PRINCIPE D'ATTRIBUTION D'UNE PARTIE DU TERRAIN

En l'état du projet, aucune négociation n'a encore eu lieu avec le canton en ce qui concerne la remise du terrain. Le principe de la cession sous la forme d'un DDP gratuit du terrain destiné au MCBA est toutefois toujours à l'ordre du jour puisqu'il faisait partie des conditions cadres du projet de Bellerive qui résultaient de la cession des rives du lac par le Canton à la Commune.

7.3 PROMESSE D'OCTROI D'UN MONTANT DE FR. 5 MILLIONS POUR LA CONSTRUCTION DU MCBA

Dans le cadre de la procédure d'évaluation des sites, la Municipalité a assuré au Canton, tout comme elle l'avait fait pour le projet de Bellerive, son soutien financier à la construction du MCBA, pour autant que celui-ci se réalise sur son territoire. Comme pour Bellerive, le soutien promis est de Fr. 5'000'000.– sans indexation.

8. Aspects financiers

8.1 CHARGES FINANCIERES

Le coût du projet de construction du nouveau MCBA est fixé par le Canton à Fr. 75'000'000.–. Sur ce montant Fr. 5'000'000.– seront pris en charge par la Ville de Lausanne.

Les charges financières annuelles calculées selon la méthode de l'annuité constante avec un taux d'intérêt de 3.5% et une durée d'amortissement de 5 ans s'élèvent à Fr. 1'107'400.–.

8.2 COMPTE D'ATTENTE

Par communication de la Municipalité au Conseil communal le 25 juin 2010⁹, un compte d'attente no 4300.581.427 de Fr. 250'000.– a été ouvert. Il était destiné à financer des études sur le projet de nouveau MCBA et de pôle muséal sur le site de la Halle CFF aux locomotives. Ces études qui ont plus particulièrement touché des aspects urbanistiques et d'aménagement du territoire, environnementaux, de mobilité et d'accessibilité du site ont permis de finaliser le cahier des charges du concours d'architecture. A ce jour, il accuse une dépense de Fr. 157'165.55.

8.3 PLAN DES INVESTISSEMENTS

Le projet figure au plan des investissements publié pour les années 2012 à 2015 pour un montant de Fr. 5'000'000.–.

9. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2011/46 de la Municipalité, du 5 octobre 2011

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

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

décide :

⁹ BCC 2010-2011, tome 1, p. 11

1. d'approuver les intentions de la Municipalité concernant le projet de nouveau MCBA et pôle muséal et culturel au lieu dit de la Halle CFF aux locomotives ;
2. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 5'000'000.– destiné au subventionnement de la construction du nouveau MCBA à la Halle CFF aux locomotives ;
3. d'amortir annuellement la dépense prévue sous chiffre 2 à raison de Fr. 1'000'000.–, par la rubrique 3600.331 du service de la culture ;
4. de faire figurer sous la rubrique 3600.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit susmentionné ;
5. de boucler le compte d'attente no 4300.581.427 destiné à financer les frais d'étude et de l'amortir sur 5 ans ;
6. de valider le principe de l'échange foncier en approuvant la convention de manière définitive et exécutoire conformément au projet ci-dessus.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Christian Zutter

Annexes :

- Plan de situation du site de la Halle CFF aux locomotives
- Plan de situation du site de Malley