



A Mesdames et Messieurs
les membres du Conseil communal
de Lausanne

Lausanne, le 30 avril 2013
C. 35/3 – cl - LSP

Question N° 3 de M. David Payot déposée le 26 mars 2013 « Parkings : Rendements records pour les actionnaires, loyers moyens pour la Commune ? »

Réponses de la Municipalité

Question 1 : Quels sont les droits de superficie cédés par la Commune de Lausanne à des exploitants de parking, et comment leur redevance est-elle calculée ?

La Commune de Lausanne a attribué des droits de superficie à 8 exploitants de parkings (voir tableau ci-dessous). Deux types de barèmes ont été appliqués pour déterminer la redevance annuelle :

- Un barème proportionnel aux résultats économiques, tenant compte
 - soit du chiffre d'affaires (CA), en francs,
 - soit d'un potentiel économique défini par points lorsqu'il a fallu tenir compte d'un CA généré en partie par la vente d'essence (1 francs de revenu du parking = 1 point, 1 francs de location de locaux = 2.5 points, 1 litre d'essence vendu = 0,25 points), points qui correspondent également à des francs. Cette pondération permet d'appliquer le même taux pour le calcul de la redevance, que l'on parle de revenu parking, de revenu locatif ou de litres d'essence vendus.
- La perception d'une redevance fixe indexée.

Ces méthodes ont été mises en place au moment de l'octroi des droits de superficie et sont valables pour la durée prévue desdits droits. Quelle que soit la méthode utilisée, elle tient de toute manière compte du plan financier de l'opération de manière à assurer que la rémunération de la valeur du terrain (représentée par la redevance) soit en relation avec la rémunération du capital investi pour la construction, respectivement que le plan financier soit équilibré et viable.

Les contrats actuellement en vigueur prévoient les conditions suivantes :

Droit de superficie	Calcul de la redevance
Parking de Bellefontaine SA Avenue de Rumine 4 Lausanne Début du droit de superficie : 1980 Échéance du droit de superficie : 2040	Redevance basée sur le CA <ul style="list-style-type: none"> • 3 % jusqu'à 500'000 francs • 4 % de 500'001 à 1'000'000 francs • 5 % de 1'000'001 à 2'500'000 francs • 6 % de 2'500'001 à 5'000'000 francs • 7 % au-dessus de 5'000'000 francs
Parking de la Fondation de Beaulieu Avenue de Beaulieu 6 à 10 Lausanne Début du droit de superficie : 1987 Échéance du droit de superficie : 2099	Redevance basée sur le CA <ul style="list-style-type: none"> • 3 % jusqu'à 500'000 francs • 4 % de 500'001 à 1'000'000 francs • 5 % de 1'000'001 à 2'500'000 francs • 6 % de 2'500'001 à 5'000'000 francs • 7 % au-dessus de 5'000'000 francs
Parking de Mon-Repos Interterra Parking SA Avenue de Mon-Repos 5 Lausanne Début du droit de superficie : 1967 Échéance du droit de superficie : 2047	Redevance basée sur le potentiel économique (voir question 1), indexée à l'IPC tous les 5 ans. Redevance <ul style="list-style-type: none"> • 3 % jusqu'à 500'000 de points • 4 % de 500'001 à 1'000'000 de points • 5 % de 1'000'001 à 2'500'000 de points • 6 % de 2'500'001 à 5'000'000 de points • 7 % au-dessus de 5'000'000 de points (les points représentent des francs)
Parking de Montbenon Chemin de Mornex 36 Lausanne Début du droit de superficie : 1961 Échéance du droit de superficie : 2026	Redevance basée sur le CA <ul style="list-style-type: none"> • 9 % jusqu'à 1'000'000 francs • 10 % de 1'000'001.- à 1'250'000 francs • 11 % dès 1'250'001 francs
Parking de la Riponne Place de la Riponne 12 Lausanne Début du droit de superficie : 1969 Échéance du droit de superficie : 2059	Redevance basée sur le potentiel économique (voir question 1), indexée tous les 5 ans. Redevance <ul style="list-style-type: none"> • 3 % jusqu'à 500'000 de points • 4 % de 500'001 à 1'000'000 de points • 5 % de 1'000'001 à 2'500'000 de points • 6 % de 2'500'001 à 5'000'000 de points • 7 % au-dessus de 5'000'000 de points (les points représentent des francs)
Parking Port d'Ouchy Place de la Navigation 10 Lausanne Début du droit de superficie : 1991 Échéance du droit de superficie : 2051	Redevance basée sur le CA <ul style="list-style-type: none"> • 3 % jusqu'à 500'000.- • 4 % de 500'001 à 1'000'000 francs • 5 % de 1'000'001 à 2'500'000 francs • 6 % de 2'500'001 à 5'000'000 francs • 7 % au-dessus de 5'000'000 francs

Parking du Rôtillon SA Rue Centrale 22 Lausanne Début du droit de superficie : 2003 Échéance du droit de superficie : 2083	Redevance forfaitaire <ul style="list-style-type: none"> • 1ère à 4ème année : 0 francs • 5ème et 6ème année : 10'000 francs • 7ème et 8ème année : 15'000 francs • 9ème et 10ème année : 20'000 francs • 11ème et 12ème année : 25'000 francs • 13ème et 14ème année : 30'000 francs • Dès la 15ème année : 35'000 francs Avec indexation à l'IPC de 5 ans en 5 ans
Parking Relais de Vennes Début du droit de superficie : 2008 Échéance du droit de superficie : 2107	Redevance forfaitaire <ul style="list-style-type: none"> • 1ère à 10ème année : 0 francs • Dès la 11ème année : 100'000 francs Avec indexation à l'IPC de 5 ans en 5 ans

Question 2 : La Commune de Lausanne a-t-elle connaissance des bénéfices tirés par ces exploitants de parking ? Si oui, quels sont-ils ?

La Commune a connaissance du CA lorsque celui-ci est déterminant pour le calcul de la redevance. Son montant relève de la protection des données au titre du secret des affaires et ne peut être publié. Les commissions de contrôle et de gestion de votre Conseil peuvent toutefois demander à avoir accès aux calculs effectués par l'administration et donc aux chiffres d'affaires concernés.

Pour les parkings dont la redevance ne dépend pas du CA, la Commune ne dispose pas d'informations relatives au bénéfice ou au CA des dites sociétés si ce n'est par la consultation des rapports annuels pour autant qu'ils soient publiés. L'accès à ces informations ne relève pas des dispositions prévues par les contrats de droit de superficie.

Question 3 : La commune bénéficie-t-elle de retombées directes (p. ex. rémunérations de participations), le cas échéant, desquelles ?

Lorsque la redevance dépend du CA, la Commune bénéficie directement de la bonne marche des affaires. Dans les autres cas, seule la redevance due est encaissée.

Question 4 : Pour quelles raisons les redevances sont-elles calculées de manière aussi différente d'une occasion à l'autre, et quelle est la répercussion financière de cette diversité ?

En règle générale, le calcul de la redevance prévoit l'application d'un taux progressif, qui est fonction du CA, respectivement du potentiel économique. Ainsi pour 5 des 8 parkings actuellement au bénéfice d'un droit de superficie, la Commune a fixé un taux échelonné, allant de 3 à 7 % maximum. Le contrat relatif au parking de Montbenon prévoit 3 échelons seulement, avec des taux de 9, 10 et 11 % afin de tenir compte du fait qu'il bénéficie, outre des recettes de parcage, d'importantes recettes provenant de la location de surfaces commerciales.

Deux parkings font figure d'exception, vu qu'ils bénéficient d'un traitement différencié :

- Le Parking-Relais de Vennes qui appartient à une société anonyme dont la Commune de Lausanne est actionnaire. Le barème tient compte de la prise de risques visant à encourager l'usage des transports publics.
- Le Parking du Rôtillon qui tient compte des caractéristiques particulières relatives à la mise en valeur de l'ensemble du quartier du Rôtillon. Le préavis 198 de la Municipalité du 15 février 2001, adopté par le Conseil communal le 12 juin 2001, précisait les éléments pris en considération comme suit :

Redevance :

La redevance a été déterminée en tenant compte du budget prévisionnel du parking, dont les premières années seront vraisemblablement déficitaires, et d'un prix de terrain qui se fonde sur celui payé par la Commune pour l'ensemble des parcelles du Rôtillon. Ainsi, la société sera exonérée les quatre premières années et verra la redevance passer progressivement de 10'000 francs par an à 35'000 francs dès la quinzième année. Cette redevance sera indexée dès la seizième année.

A titre de comparaison, les redevances moyennes par place et par parking par année se présentent comme suit :

Parking	Redevance selon CA ¹⁾	Nombre de places	Redevance par place
Bellefontaine (2011)	CHF 61'440.50	325	CHF 189.--
Beaulieu (2011)	CHF 50'277.--	580	CHF 87.--
Mon-Repos (2011)	CHF 91'970.--	371	CHF 248.--
Montbenon (2012)	CHF 346'055.--	960	CHF 360.--
Riponne (2011)	CHF 435'755.60	1190	CHF 366.--
Navigation (2011)	CHF 89'058.--	846	CHF 105.--
Rôtillon (2017) ²⁾	CHF 35'000.-- (fixe)	180	CHF 194.--
Vennes (2019) ²⁾	CHF 100'000.-- (fixe)	1200	CHF 83.--

¹⁾ *si non spécifié autrement entre parenthèses*

²⁾ *2017 et 2019 correspondent à la première année de perception de la redevance fixe à 100 %*

Pour les parkings utilisant la méthode proportionnelle au CA, les variations s'expliquent essentiellement par le taux d'occupation des parkings. Pour le parking de Montbenon, le montant par place de parc n'est pas comparable du fait des taux de la redevance différent et de l'existence de surfaces louées importantes.

Il peut également être constaté que les deux parkings grevés d'une redevance fixe se trouvent dans la même fourchette que les parkings soumis au régime de la redevance variable.

Question 5 : A l'avenir, quels principes ou quelles règles la Municipalité compte-t-elle appliquer pour fixer une redevance adaptée pour les droits de superficie ?

La Municipalité est d'avis que la pratique qui consiste à appliquer aux contrats de DDP un taux échelonné, variant de 3 à 7 %, en fonction du CA, tout en prenant en considération le plan financier de l'opération, est une bonne formule. Elle entend donc continuer à procéder de la sorte. Si des conditions spécifiques devaient toutefois être prises en considération, elles seraient alors explicitées spécifiquement dans le texte des préavis qui seront présentés à votre Conseil.



Question 6 : Si ces principes ou règles n'ont pas été appliqués par le passé, quand la Municipalité aura-t-elle l'occasion de revenir sur ces droits de superficie ?

Sur le principe, il est possible de revenir sur les conditions des droits de superficie au moment de leur échéance (en cas de renouvellement) ou en cas de demande de prolongation. La prolongation peut alors être conditionnée à la modification d'autres conditions du contrat.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions écrites de M. David Payot.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne le 25 avril 2013.

Au nom de la Municipalité :

Le vice-président :
Olivier Français

Le secrétaire :
Christian Zutter