

**Vente, au Cercle littéraire de Lausanne,
de la parcelle n° 5.912 sise au passage St-François**

Préavis N° 12

Lausanne, le 12 mars 1998

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité propose à votre Conseil de vendre au Cercle littéraire de Lausanne la parcelle n° 5.912, de 24 m², sise au passage St-François, pour le prix de fr. 115.000,--.

2. Le Cercle littéraire de Lausanne, son histoire, ses buts

Le Cercle littéraire de Lausanne a été fondé le dimanche 24 janvier 1819 à l'Hôtel de Ville, dans l'actuelle salle des mariages. Ses fondateurs appartenaient pour la plupart à la magistrature, au monde intellectuel ou aux milieux commerçants. Ils apparaissaient comme des esprits progressistes par rapport au monde fermé réuni dans le Cercle de la rue de Bourg. On comptait dans leurs rangs des révolutionnaires de 1798 : il suffit de citer le nom de Frédéric César de La Harpe. Le but était de regrouper des amis des arts, des lettres et des sciences, de leur donner la possibilité de lire des périodiques ou des ouvrages dans ces domaines, de constituer une bibliothèque, de soutenir la jeunesse studieuse.

Dès ses débuts, le Cercle prit location dans un immeuble de la place St-François, propriété de l'un de ses membres, le négociant et banquier Ph.-L. Will. Auparavant, cette maison avait appartenu à la famille Chandieu et c'est très vraisemblablement là qu'est né en 1767 Benjamin Constant, comme le rappelle une plaque posée par les soins de la Municipalité en 1995. Bientôt, le 25 mai 1821, le Cercle se porta acquéreur de cet immeuble (parcelle n° 5.922, de 471 m², place St-François 7). Ce fut une décision heureuse en ce sens qu'elle a permis la continuité de cette société alors que d'autres du même type ont disparu. En outre, cet achat a assuré le maintien d'un bel immeuble dans le centre ville.

Au cours du temps, le Cercle est resté fidèle aux principes posés par ses fondateurs. C'est toujours un lieu de lecture et de rencontre autour d'une riche bibliothèque. Si certains y jouent au billard, on n'y consomme pas d'alcool et l'on se contente de café.

Il a reçu, au XIX^e siècle, des étrangers de marque, tels Chateaubriand en 1826, ou Sainte-Beuve, ou encore Melegari. Walras en fut membre et même le présida en 1881.

Des personnes d'horizons divers, d'origine suisse ou étrangère, s'y trouvent à l'aise pour lire, approfondir des recherches ou discuter. En 1993 enfin, le Cercle a cessé d'être uniquement masculin et les présences féminines sont nombreuses parmi ses membres actuels.

Le Cercle participe à la vie culturelle de notre Ville par l'organisation de conférences et de rencontres qui ne sont pas réservées uniquement à ses membres. Chaque année, il contribue à la dotation du Prix Dentan.

3. 1972 – Acquisition de 125 mètres carrés de la parcelle n° 5.912 aujourd'hui n° 5.913

Devant l'accroissement de ses collections, le Cercle a cherché des locaux pour pouvoir les déposer. C'est dans cette perspective qu'il a acquis de la Ville, en 1972, le bâtiment du passage St-François qui abrite le poste de police. En effet, en date du 5 octobre 1971¹⁾, le Conseil communal a autorisé la Municipalité à vendre au Cercle littéraire de Lausanne 125 mètres carrés de la parcelle n° 5.912 pour le prix de fr. 350.000,--. Cette surface, en réalité de 123 m², est venue s'ajouter à la propriété dite «*du bûcher*» déjà en mains du Cercle, de 67 m², pour former la parcelle n° 5.913, de 190 m², la surface conservée par la Commune, de 24 m², constituant la nouvelle parcelle n° 5.912.

L'immeuble acquis en 1972 par le Cercle abrite le poste de police de St-François, ainsi partagé entre deux propriétaires : le Cercle (123 m²) et la Commune (24 m²), pour lequel cette dernière paie un loyer de fr. 1.130,-- par mois et fr. 200,-- de charges.

Si l'on résume, le Cercle est donc propriétaire des parcelles n° 5.922, de 471 m², et 5.913, de 190 m², la parcelle n° 5.912, de 24 m², étant en mains de la Commune.

4. La parcelle n° 5.912 et un droit de réméré. Pourquoi ?

Lors de la vente de 1972 au Cercle littéraire, une surface de 24 m², aujourd'hui parcelle n° 5.912, est restée en mains de la Commune. En effet, cette superficie était considérée comme un hors-ligne sur le passage St-François, par rapport à l'alignement des bâtiments sis à l'ouest et, logiquement, la Commune l'a conservée pour éviter de devoir la racheter éventuellement par la suite.

De plus, la loi sur les routes impose une limite des constructions à 5 mètres de l'axe du passage précité, donc au-delà du hors-ligne ci-dessus. C'est pourquoi, afin de réserver l'alignement légal, la Commune a demandé, dans l'acte de 1972, un droit de réméré (dont la durée a été portée de dix à trente ans par le Conseil communal) lui permettant de racheter la parcelle en cas de revente, ce qui constituait également un frein à une éventuelle opération financière. Ce droit est libellé comme il suit :

«Le Cercle littéraire concède à la commune de Lausanne un droit de réméré pour une durée de trente ans pour le cas où il revendrait pendant cette période la parcelle acquise par le présent acte. Dans ce cas, le prix de rachat sera calculé comme il suit :

- a) terrain : au prix figurant sous chiffre 6 du présent acte (réd. : fr. 350.000,--), augmenté d'un intérêt simple fixé à 5 ½ % l'an (cinq et demi pour cent);*
- b) bâtiment : au coût de construction diminué d'un amortissement de 1 % par année.*

¹⁾ BCC n° 9, 1971, p. 941 à 946

Ce droit de réméré sera annoté au Registre foncier pour une durée de dix ans.

Le Cercle littéraire de Lausanne et la commune de Lausanne prendront toute mesure utile pour faire renouveler de dix en dix ans l'inscription de l'annotation du droit de réméré au Registre foncier.»

5. La vente de la parcelle n° 5.912

5.1 La raison

Lors de sa séance du 19 mars 1996¹⁾, le Conseil communal a adopté le plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre la place Saint-François, la rue Pépinet, la rue Centrale et la rue Saint-François. Ce plan, légalisé par le chef du DTPAT le 23 septembre 1997, fixe les limites de construction au droit des immeubles existants, ceci afin de lever toute contrainte légale et financière lors de travaux de transformations. Comme le relève le texte du préavis, *«ceci est particulièrement vrai pour les constructions bordant le passage St-François, à l'intérieur de l'îlot, là où les besoins de restauration se font le plus sentir»*. Et plus loin : *«Le passage Saint-François a ainsi conservé son tracé archaïque en zigzag, et l'élargissement amorcé depuis la place n'a pas dépassé le n° 8 (poste de police), qui crée un étranglement dans sa partie médiane. La démolition autrefois programmée de ce bâtiment n'est plus envisagée, et le plan confirme les limites actuelles de toutes les constructions bordant le passage»*.

Il s'ensuit que l'utilité de la propriété de la parcelle n° 5.912 pour la Commune n'a plus de sens et il apparaît que sa vente au Cercle littéraire s'impose logiquement, ce qui, de plus, mettrait fin à une situation quelque peu absurde avec un bâtiment dont 24 m² au sol sont situés sur une autre parcelle que le reste de la construction.

Dans la même logique, il ne se justifie plus de maintenir le droit de réméré, et sa radiation, demandée par le Cercle littéraire, devrait être effectuée.

5.2 Le prix

La valeur de transfert a fait l'objet de négociations entre le Cercle littéraire et la Municipalité, qui sont tombés finalement d'accord sur un prix de fr. 115.000,-- , soit fr. 4.790,-- environ le mètre carré. Ce prix résulte d'un calcul fondé sur les possibilités de construction du bâtiment sis sur les parcelles n° 5.912 et 5.913 (exclusion faite du bûcher). Dans cette estimation, la valeur relative du terrain est de 32 % de l'investissement total présumé (bâtiment plus terrain), ce qui est normal en plein centre ville.

Le Cercle littéraire demande que, dans le cadre du transfert de la parcelle n° 5.912, la Commune renonce à son droit de réméré sur la parcelle n° 5.913. Comme relevé plus haut, une telle requête peut être acceptée, l'existence du droit ne se justifiant plus.

En ce qui concerne les intentions du Cercle qui a restauré et aménagé le bâtiment dit *«du bûcher»*, cette institution les définit ainsi :

«Lorsqu'il aura la maîtrise de toute la parcelle sur laquelle s'élève le bâtiment du passage St-François, le Cercle veillera, dans le cadre du plan partiel d'affectation qui régit les lieux et auquel il a donné son plein accord, à maintenir cet immeuble en y assurant des fonctions en relation avec les buts qui sont les siens.»

¹⁾ BCC n° 5, 1996, Tome I, p. 599 à 617

6. L'avenir du poste de police de Saint-François

C'est en 1852 qu'a été créé le poste de police de Saint-François, en même temps que les postes de quartier de l'Hôtel de Ville, de St-Laurent, de Marterey et de la Cité. Dans un article paru dans "24 Heures" du samedi-dimanche 13-14 février 1993 sous la plume de M. Serge Martinelli, il est relevé, a propos de l'institution des postes de quartier, qu'«à une époque où le téléphone et la voiture ne couraient pas les rues, ce qui limitait considérablement l'action des policiers et le déplacement des citoyens, les édiles communaux jouaient déjà la carte de la décentralisation, en délimitant des zones d'habitation contrôlées par les postes de quartier. Cette notion a passé sans encombre les années, en parfaite harmonie avec les mouvances d'une population toujours plus nombreuse. Malgré l'ouverture de la caserne de Florimont-Bellefontaine en 1962, puis de l'Hôtel de police de Saint-Martin en 1986, les postes de quartier ont encore aujourd'hui un rôle très important à jouer dans la vie quotidienne des Lausannois.

Travailler à pied

Actuellement, les postes de quartier sont installés dans des endroits où la population se concentre, pour des raisons bien précises : proximité des commerces, des lieux de travail ou des possibilités de loisirs offertes. Leur but et celui des policiers qui y travaillent sans véhicule est de mettre à disposition de la population un service public adapté à des besoins particuliers, qui peuvent varier d'un poste à l'autre...

La tâche des policiers va également de la prévention (patrouille dans un secteur défini), au contrôle du stationnement, en passant par les inévitables tâches administratives... Les policiers sont également à même de traiter des compléments d'enquête pour le contrôle des habitants, voire le recensement des locaux professionnels...». Il est relevé également dans cet article que les postes de quartier jouent un rôle sécurisant à l'égard de la population et sont le trait d'union avec l'Hôtel de police de St-Martin.

C'est dire toute l'importance du poste de St-François, qui compte cinq policiers, et qui, fermé en décembre 1975 et transféré à la Palud, a été rouvert en mars 1980.

C'est pourquoi, comme il paraît essentiel de continuer à marquer la présence de la police dans ce secteur qui reste l'un des plus fréquentés de la ville, la conservation de l'emplacement actuel s'avère d'autant plus opportune que les perspectives de découverte d'un autre local adéquat et disponible semblent peu favorables. En effet, la Direction de police et des sports est, depuis de nombreuses années, à la recherche d'un emplacement mieux situé pour ce poste de police. Les démarches, entreprises auprès de divers propriétaires d'immeubles situés sur la place Saint-François, n'ont, jusqu'à ce jour, débouché sur aucun résultat concret.

Toutefois, l'aménagement de la future interface des transports dans la vallée du Flon pourrait constituer l'occasion d'implanter un nouveau poste et de renoncer à celui de Saint-François. C'est pourquoi, des contacts seront pris dans ce sens avec les différentes instances concernées. Dans tous les cas, si elle s'avérait possible, cette solution ne pourrait intervenir avant plusieurs années. En attendant, le Cercle littéraire continuera de louer le local à la Direction de police et des sports dont il n'entend pas résilier le bail.

7. Conclusions

La maîtrise de terrains et d'immeubles au centre de la ville est incontestablement un atout et une force pour les collectivités publiques qui peuvent ainsi conduire une politique urbanistique plus efficace. Toutefois, lorsqu'il s'agit de biens-fonds résiduels, dont la propriété est sans influence sur la réalisation d'un plan d'affectation voté, ou pourrait même entraver son application, il n'apparaît pas opportun de les conserver. C'est le cas ici : la propriété de la parcelle n° 5.912 ne se justifie plus en vue d'un élargissement de la voirie et complique une exploitation rationnelle et fonctionnelle de l'immeuble du Cercle littéraire.

Dès lors, fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous propose, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne

vu le préavis N° 12 de la Municipalité, du 12 mars 1998;

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 vendre au Cercle littéraire de Lausanne la parcelle n° 5.912, de 24 m², sise au passage St-François 7, pour le prix de fr. 115.000,--;
2. d'autoriser la Municipalité à requérir la radiation du droit de réméré constitué en faveur de la commune de Lausanne sur la parcelle n° 5.913.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :
J.-J. Schilt

Le Secrétaire :
F. Pasche