

**Addenda au plan partiel d'affectation no 673 au lieu-dit « Le Rôtillon »  
Augmentation du compte d'attente**

*Préavis n° 43*

Lausanne, le 20 août 1998

Madame la présidente, Mesdames, Messieurs,

**1. Objet du préavis**

Ce préavis propose une modification marginale du règlement du plan partiel d'affectation au lieu-dit « Le Rôtillon », plus précisément l'article relatif aux constructions souterraines. Ledit plan partiel d'affectation a été voté par votre Conseil le 21 juin 1994<sup>1</sup> et ratifié le 9 novembre 1994. Depuis lors, la Commune de Lausanne a fait procéder à des études d'avant-projets d'architectes et a lancé un appel d'offre pour la vente de droits de superficie sur les parcelles qu'elle possède dans le périmètre.

Les études ont montré que les dispositifs du plan réglant l'occupation du sous-sol du domaine public, très restrictifs, rendaient impossible l'installation d'affectations dont la venue était imprévisible au moment de la légalisation du plan partiel d'affectation (cinéma multisalles par exemple). C'est la raison pour laquelle la Municipalité vous propose d'assouplir la règle édictée à l'article 9 du règlement concernant les constructions autorisées en dessous du domaine public et de supprimer la clause stipulant que les affectations autres que le parcage sont limitées aux surfaces nécessaires à la continuité d'exploitation entre deux îlots voisins. Cet amendement ne modifiera en rien la structure et l'allure voulue pour la reconstruction du quartier, mais assurera la faisabilité d'un programme important pour le démarrage de la reconstruction du Flon.

Dans sa communication au Conseil communal du 18 novembre 1994, la Municipalité annonçait l'ouverture d'un compte d'attente de 250'000 francs, destiné à financer des études d'avant-projets d'architectes, dans le but de documenter un appel d'offre visant à rechercher des investisseurs pour le quartier.

La conjoncture économique très mauvaise qui sévit dans l'immobilier n'a pas contribué à corriger l'image négative qui plane sur le Rôtillon, tant que de nouvelles réalisations n'auront pas vu le jour. Régulièrement, les intéressés peinent à franchir le pas du premier investissement, qui permettrait d'obtenir une forme de certitude quant à la faisabilité de l'opération. La Municipalité vous propose ici de pousser plus avant les études en augmentant le compte d'attente existant à 600'000 francs, montant qui devrait être récupéré ultérieurement.

---

<sup>1</sup> BCC, 1994, TOME I, pages 1318 à 1396

## 2. Addenda au plan partiel d'affectation

### 2.1 Caractéristiques

Dans le règlement du plan, tel que voté, l'article 9 traitant des constructions sous le domaine public a la teneur suivante :

9. Des constructions pourront être autorisées par la Municipalité en dessous du domaine public. Pour les affectations autres que le parking, elles seront limitées aux surfaces nécessaires pour établir une continuité d'exploitation entre deux îlots voisins.

La Municipalité en fixera les modalités techniques, foncières et financières.

Les constructions existant sous le domaine public au moment de la législation du présent plan partiel d'affectation peuvent être entretenues, restaurées ou démolies.

C'est la deuxième phrase du premier paragraphe qui est en cause ici, puisqu'elle restreint les surfaces constructibles sous le domaine public à de simples liaisons techniques pour tout ce qui n'est pas du parking. Cette disposition répond au souci légitime de voir le sous-sol du quartier reconstruit correspondre au bâti en surface et sa structure respectueuse de la trame héritée de l'ancien parcellaire. On a voulu ainsi éviter de superposer artificiellement un quartier de type traditionnel à un vaste socle multifonctionnel contemporain. Il s'agit autant d'un souci de déontologie urbanistique que d'une rationalité fonctionnelle.

L'appel d'offre lancé par la Commune de Lausanne pour la vente des droits de superficie s'est fait par secteurs recouvrant des îlots complets. Cependant, une offre importante s'est intéressée au sous-sol de plusieurs bâtiments nouveaux, répartis sur trois îlots séparés. Le cas précis de cet ensemble de multisalles de cinéma n'avait pas été envisagé lors de l'élaboration du plan. Cette utilisation des sous-sols est certes étendue, mais maîtrisable, de manière à réduire fortement les incidences extérieures. Ce projet ne peut cependant pas se réaliser sans entrer formellement en contradiction avec la réserve posée à l'article 9. Les retombées positives d'un tel établissement sur l'attractivité et la fréquentation du futur site font ainsi pencher la balance en faveur de la levée de la restriction contenue dans le règlement par la formule d'un addenda au plan.

L'article 9 nouveau aurait la teneur suivante :

Des constructions pourront être autorisées par la Municipalité en dessous du domaine public.

La Municipalité en fixera les modalités techniques, foncières et financières.

Les constructions existant sous le domaine public au moment de la législation du présent plan partiel d'affectation peuvent être entretenues, restaurées ou démolies.

### 2.2 Procédure

Préalablement examiné par le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports (DTPAT), conformément aux dispositions de l'article 56 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), ce plan a été soumis à l'enquête publique du 10 juin au 9 juillet 1996. Il n'a pas suscité d'observation de la part du public.

### 3. Augmentation du compte d'attente no 4000.581.464

#### 3.1 Etat foncier

En 1994, au moment de la légalisation du plan partiel d'affectation, deux propriétaires principaux possèdent la plus grande partie des parcelles comprises dans le périmètre. Avec une partie du domaine public à cadastrer et quelques parcelles qu'elle a acquises au fil des ans, la Commune de Lausanne détient la plus grande partie de l'ensemble des surfaces constructibles. Par ailleurs, un groupe de six sociétés immobilières, rassemblées dans le portefeuille « d'Investissements fonciers SA », représente dix (petites) parcelles.

La Commune de Lausanne a acheté ces sociétés le 20 décembre 1994. Les immeubles (1'155 m<sup>2</sup> pour les dix parcelles) ont été transférés à la Commune de Lausanne le 23 septembre 1996. Les sociétés sont maintenant radiées du Registre du commerce.

La Commune de Lausanne a également acheté, le 12 septembre 1995, la parcelle no 10672, propriété d'Oerlikon-Bührle Immobilier AG (terrain formant l'angle sud-ouest de l'îlot « Zizanie »). Depuis 1996, la Commune de Lausanne est donc propriétaire de presque tous les terrains rendus constructibles par le plan partiel d'affectation. Seule la parcelle no 10679, appartenant à la société immobilière « Le Cottage D SA » et totalisant 301 m<sup>2</sup>, reste propriété privée dans le périmètre.

#### 3.2 Etudes réalisées et promotion

Lors de l'adoption du plan partiel d'affectation, l'histoire du Rôtillon et l'aspect des lieux sont chargés d'une connotation très négative. Les nombreux et longs aléas procéduraux et politiques ont donné à ce quartier une image que la situation de revers en fond de vallée n'a pas améliorée. Aussi était-il nécessaire de documenter le site avec un projet architectural montrant que le plan partiel d'affectation voté permettait une reconstruction de qualité. C'est pourquoi, le 15 novembre 1994, la Municipalité a ouvert un compte d'attente de 250'000 francs, dans le but de financer une étude d'avant-projets permettant d'illustrer un appel d'offre public pour la mise à disposition des terrains sous forme de DDP.

Trois lots ont été constitués et confiés à trois bureaux d'architectes, qui ont travaillé en collaboration pour produire leurs avant-projets. Dans le même temps, une bonne connaissance du sous-sol a pu être acquise grâce à une étude géotechnique (sondages, analyses). L'ensemble a permis de constituer la documentation d'un appel d'offre, lancé en juin 1995, dans le but de trouver des investisseurs intéressés.

Malgré la conjoncture défavorable, plusieurs sociétés se sont intéressées à l'une ou l'autre des parties du périmètre, mais très vite deux premiers obstacles importants se sont opposés à toute concrétisation. D'une part, la proportion importante d'affectations autres que le logement est peu favorable dans le marché actuel, et c'est bien sûr un paradoxe lorsque l'on se rappelle que d'aucuns estimaient que le plan partiel d'affectation imposait trop de logements... D'autre part, la situation du Rôtillon, dans un secteur vraisemblablement intéressant du point de vue archéologique, faisant planer des doutes sur une mise en œuvre rapide d'un chantier, avait un effet dissuasif.

Si la Municipalité dispose de peu de moyens pour intervenir sur la conjoncture, elle a entrepris de résoudre sans délai le problème archéologique. Après des investigations partielles en 1995, une campagne de fouilles a été menée à bien pendant l'année 1996 sur l'ensemble de la zone non bâtie. Ces travaux ont été financés par le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports (DTPAT) et exécutés en collaboration par l'expert mandaté et les services des routes et voirie et du cadastre.

Si elles n'ont pas suffi pour assurer un démarrage rapide des chantiers, toutes ces dispositions ont permis quelques clarifications et des engagements partiels.

La situation est aujourd'hui la suivante :

a) Ilot A (parcelles sises à l'est, soit nos 10680 à 10686)

C'est dans les niveaux inférieurs de cet îlot qu'est projeté un « miniplex » de salles de cinéma dont il est fait mention dans le premier chapitre traitant de l'addenda au plan partiel d'affectation. Cet îlot est constitué de trois couches comprenant, dessous, les cinémas, qu'un exploitant non investisseur souhaite gérer ; au milieu, des surfaces commerciales et administratives, pour lesquelles il existe un preneur et un éventuel investisseur ; au-dessus, du logement.

b) Ilot B :

C'est la partie la plus importante à construire sur l'actuelle zone de stationnement. Elle est constituée par le parking au sous-sol, pour lequel deux investisseurs sont annoncés, une tranche intermédiaire pour des activités tertiaires et, au-dessus, du logement, dont la réalisation sera assurée par la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL). Ensemble, ils constituent la partie la plus avancée des engagements, en ayant financé, à des degrés divers, une partie des études.

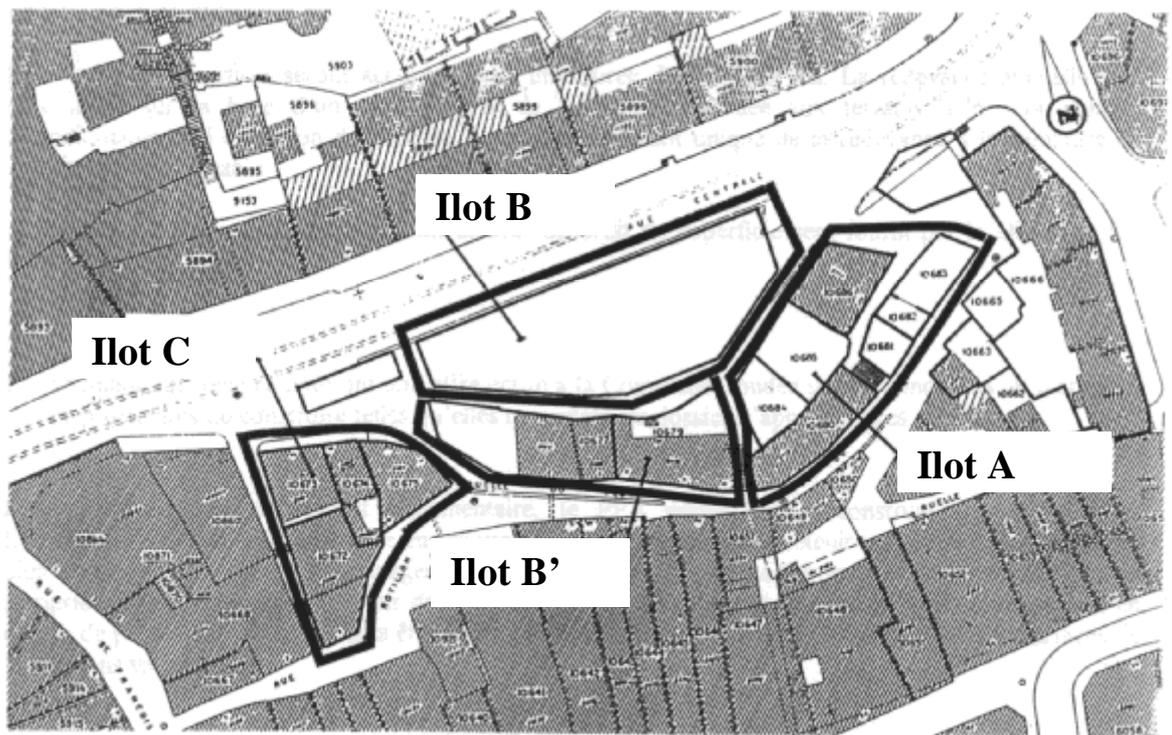
c) Ilot B' :

Il est constitué par les petits immeubles qui bordent, à gauche, le petit raidillon qui conduit du bas du quartier à la rue du Rôtillon. La moitié de la surface appartient à un privé. Pour l'autre moitié, aucun investisseur ne s'est pour l'heure intéressé.

d) Ilot C :

Il regroupe les parcelles sises les plus à l'ouest du périmètre. Pour cet îlot, un investisseur institutionnel pourrait soutenir un programme de logements à vocation sociale (appartements protégés).

Une caractéristique rassemble l'ensemble des investisseurs présents, ainsi que ceux qui ont manifesté de l'intérêt dans un premier temps et se sont désistés par la suite : tous estiment difficile de prendre des risques uniquement sur la base d'une étude de faisabilité architecturale, dans la conjoncture actuelle, sans avoir une plus profonde connaissance sur le plan économique.



*Situation des îlots*

### 3.3 Poursuite des études

Les incertitudes actuelles impliquent maintenant une nouvelle prise de responsabilité de la part du propriétaire principal. Les études faites en 1995 constituaient des « avant-projets partiels », c'est-à-dire ne contenant qu'une évaluation sommaire des coûts. Cette procédure était d'ailleurs la seule possible en l'absence de preneurs potentiels capables de définir un programme plus précis.

Aujourd'hui, il existe bien des preneurs potentiels, mais certains ne sont pas en mesure de risquer la deuxième phase des études, qui conduira à l'avant-projet devisé à plus ou moins 10 %. Dans l'îlot B, la FLCL a décidé d'aller de l'avant, pour autant que la Commune de Lausanne donne sa caution pour la partie hors logement. Pour les autres surfaces, un signe d'encouragement sera clairement donné si les projets sont financièrement évalués.

L'ensemble des frais d'études passés et à venir sont résumés dans le tableau suivant :

	ILOT A	ILOT B	ILOT B'	ILOT C	FRAIS COMMUNS	TOTAUX
Compte d'attente	78'169.00	91'587.00	12'608.00	64'543.00	3'093.00	250'000.00
Avances architectes (études)	16'500.00	11'000.00				27'500.00
Avances propriétaire privé (sondages)	12'000.00	18'000.00	2'500.00			32'500.00
Prévision études (Réserve)	114'000.00	54'000.00	24'000.00	88'000.00	10'000.00	290'000.00
<b>TOTAUX</b>	<b>220'669.00</b>	<b>174'587.00</b>	<b>39'108.00</b>	<b>152'543.00</b>	<b>13'093.00</b>	<b>600'000.00</b>

C'est donc une somme supplémentaire de 350'000 francs au maximum qui devrait être investie ; le montant total engagé, de 600'000 francs, devrait être récupéré lors de la vente des projets avec le DDP.

### 3.4 Responsabilités des investisseurs

Pour une partie des îlots, les études seront faites sur la base de programmes établis par des preneurs précis pour leurs besoins particuliers. Dans ces situations, la Commune de Lausanne devra se prémunir contre des investissements inutiles. Dans cette perspective, elle exigera au préalable des promoteurs un engagement à rembourser les études lorsque celles-ci auront montré la faisabilité économique des opérations, au cas où ceux-ci se désengageraient.

## 4. Société d'investissement

Selon la couverture d'engagements qui se décidera pendant et à l'issue de la prochaine phase d'étude, la Municipalité sera peut-être amenée à créer, avec l'accord du Conseil communal, une société de promotion, seule ou avec l'appui d'investisseurs privés. Cette société aura pour mission de mettre en valeur les terrains, réaliser des immeubles et céder des parts aux acquéreurs intéressés.

Dans un futur préavis, le Conseil communal sera ainsi amené à se prononcer sur tout ou partie des objets suivants :

- constitution d'une société et prise de capital ;
- cession des terrains (vente ou DDP) ;
- cautionnement partiel des emprunts de la société.

## 5. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis no 43 de la Municipalité, du 20 août 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. de prendre acte de l'addenda au plan partiel d'affectation no 673 au lieu-dit « Le Rôtillon » ;
2. d'approuver l'amendement à l'article 9 du règlement, par la suppression de la phrase : « pour les affectations autres que le parking, elles seront limitées aux surfaces nécessaires pour établir une continuité d'exploitation entre deux îlots voisins » ;
3. de donner à la Municipalité les pouvoirs pour répondre aux actions qui pourraient lui être intentées, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable ;
4. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
5. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction des travaux, rubrique 4300.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 3 auront été engagées, en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
6. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé des expropriations ou des achats à l'amiable faits au cours de cette période ;
7. de porter de 250'000 francs à 600'000 francs le montant du compte d'attente, ouvert par décision municipale du 15 novembre 1994, pour couvrir les frais d'étude ; ce compte sera balancé par les recettes découlant de la vente des projets lors de l'octroi des droits de superficie.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :	Le secrétaire :
Jean-Jacques Schilt	François Pasche