

**Acquisition par la commune de Lausanne d'une parcelle du domaine public cantonal (Ouchy/Vidy) en échange du bâtiment de la gendarmerie du lac et de l'abandon d'une redevance**

*Préavis N° 192*

Lausanne, le 21 décembre 2000

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

La Municipalité propose à votre Conseil d'acquérir 313'194 m<sup>2</sup> du domaine public cantonal du lac, situé entre Ouchy et Vidy, et de céder en contrepartie à l'Etat de Vaud le bâtiment communal abritant la gendarmerie du lac, d'une part et, d'autre part, la redevance d'une nouvelle concession de grève liée au site SAGRAVE SA. Cet échange permettra la régularisation sur le plan foncier d'une situation de fait et l'établissement, par notre Commune, d'un plan d'affectation (PPA ou PGA) en vue d'organiser les aménagements actuels et futurs du domaine acquis.

**2. Situation**

Le domaine public cantonal du lac, sur la commune de Lausanne, s'étend sur une bande de terrain comprise entre l'avenue de Rhodanie et les rives du lac Léman, depuis l'embouchure du Flon, à proximité du stade Pierre-de-Coubertin, jusqu'au débarcadère de la CGN à Ouchy. Il couvre une superficie d'environ 34 hectares, dont environ 31 hectares seraient acquis par la commune de Lausanne.

Cette surface englobe notamment les infrastructures suivantes, dont la plupart sont la propriété de notre Commune :

Bâtiments du Rowing et Kayak club, secteur des Pyramides, atelier naval du Port de Vidy, cabanons des pêcheurs et des handicapés, bâtiment du cercle de la voile de Vidy, nouveau restaurant le Carrousel, couverts pour l'entretien des bateaux, esplanade de jeux, courts de tennis, la Voile d'Or, bâtiments du théâtre de Vidy, mini-golf, piscine de Bellerive, places de parc et de manifestation, bureaux et chantier naval du port d'Ouchy, chantier naval de la CGN, divers quais et bâtiment de la douane.

### **3. Bref rappel historique**

L'Etat de Vaud a concédé à la commune de Lausanne, en date du 2 juin 1959, l'usage d'une parcelle du domaine public dont la plus grande partie était immergée dans le lac Léman.

Cette concession, qui échoit le 31 décembre 2038, a été octroyée à titre gratuit, à la condition qu'un plan d'aménagement rationnel soit présenté par la Commune de Lausanne et admis par l'Etat de Vaud. En outre, la concession prévoit notamment ce qui suit :

- Les terrains concédés doivent être aménagés en faveur du public, avec interdiction de bâtir, des exceptions pouvant être autorisées pour des bâtiments d'intérêt public.
- L'entretien des dits terrains est entièrement à la charge de la Commune qui assume également la responsabilité du propriétaire.
- La Commune est autorisée à construire et à aménager divers bâtiments et installations et à percevoir les locations y afférentes.

C'est notamment dans le cadre de la réalisation de l'exposition nationale de 1964 et la construction de l'autoroute N1 entre Genève et Lausanne que le remblayage du lac a été effectué.

Depuis la fin de cette exposition, la commune de Lausanne a continuellement poursuivi l'aménagement et l'entretien de ce territoire, lequel est directement contigu à ses propriétés formées des plaines de Vidy et du parc du Bourget.

Il est à relever que la surface concédée par l'Etat est de 340'770 m<sup>2</sup>.

### **4. Transfert de propriété**

Du fait du statut de domaine public des terrains, l'absence de plan d'affectation dans la zone concédée rend problématique la délivrance de permis de construire lors de rénovation des infrastructures existantes et ne permet pratiquement pas l'édification de nouvelles constructions. L'Etat de Vaud et la commune de Lausanne ont depuis longtemps manifesté une volonté commune de régulariser cette situation.

Les rives lausannoises ont fait l'objet d'une nouvelle mensuration. Le Service du cadastre de la commune de Lausanne et les services de l'Etat concernés ont établi un projet de fractionnement parcellaire en vue de transférer la plus grande partie du domaine public cantonal de Vidy-Ouchy au chapitre privé de la commune de Lausanne.

Sur cette base, et par décision du Grand Conseil, du 26 septembre 2000, l'Etat de Vaud a accepté de céder 313'194 m<sup>2</sup> du domaine public cantonal à la commune de Lausanne et de conserver 27'576 m<sup>2</sup> sous la forme de trois parcelles du domaine public précité, soit :

- Site de la CGN, pour 16'744 m<sup>2</sup>.
- Site nécessaire au déchargement et tri des graviers du lac Léman, actuellement occupé par la société SAGRAVE S.A., pour 9'500 m<sup>2</sup>.
- Site occupé par le bâtiment de la gendarmerie du lac, pour 1'332m<sup>2</sup>

Ces trois parcelles supportent des activités en relation directe avec le plan d'eau.

En contrepartie, la commune de Lausanne devrait s'engager à céder à l'Etat de Vaud le bâtiment de la capitainerie (abritant les locaux de la gendarmerie du lac et de la société de sauvetage d'Ouchy) et à lui verser la redevance d'une nouvelle concession de grève relative à la parcelle occupée par la société SAGRAVE S.A., correspondant à la moitié du loyer payé par cette dernière à la commune de Lausanne.

Le principe de cet échange a fait l'objet de nombreuses séances entre les services cantonaux et communaux ainsi qu'entre des représentants du Conseil d'Etat et de la Municipalité.

## **5. Conditions de l'échange**

### **5.1 Objet de l'échange**

Les commissions immobilières de la Commune de Lausanne et de l'Etat de Vaud ont établi préalablement une expertise selon leurs propres critères, puis se sont rencontrées à plusieurs reprises de manière à élaborer un rapport d'estimation commun. Sur cette base, les valeurs de l'échange ont pu être établies ; les trois volets essentiels en sont les suivants :

#### *5.1.1. Cession de l'Etat de Vaud à la commune de Lausanne*

L'Etat de Vaud cède à la Commune de Lausanne des terrains, aménagés par cette dernière, d'une superficie de 313'194 m<sup>2</sup>. Les infrastructures existantes sont déjà la propriété de la Commune, de bénéficiaires de droits de superficie et de la Confédération (douane d'Ouchy).

La valeur de ces terrains est estimée par les deux commissions à Fr. 3'500'000.--.

#### *5.1.2. Cession de la commune de Lausanne à l'Etat de Vaud*

La Commune céderait à l'Etat de Vaud le bâtiment de la capitainerie, abritant les locaux de la gendarmerie du lac depuis environ 2 ans, et les locaux de la société de sauvetage de Lausanne. Le loyer relatif aux locaux de la gendarmerie s'élève actuellement à Fr. 110'000.--/an.

La commune de Lausanne a demandé que l'Etat de Vaud maintienne une location gratuite pour la société de sauvetage, ce que le Canton a accepté. En contrepartie, l'Etat de Vaud serait exonéré entièrement des frais de chauffage du bâtiment de la capitainerie (la chaufferie actuelle, vétuste, est localisée dans le bâtiment communal N° ECA 15'223, sis au chemin des Pêcheurs 9, en face de l'objet à céder).

La valeur vénale de la capitainerie est estimée par les deux commissions à Fr. 1'640'000.--.

#### *5.1.3. Redevance de la commune de Lausanne à l'Etat de Vaud*

La différence de valeur des immeubles cités précédemment représente donc un montant de Fr. 1'860'000.--, qui est égal à la valeur capitalisée du loyer que la société SAGRAVE S.A. verse à la commune de Lausanne, soit Fr. 112'000.-- par an, au taux de 6%.

L'Etat de Vaud aurait donc été en droit de demander à être le bénéficiaire de ce bail afin que l'échange des biens se réalise sans soulte.

Or, la commune de Lausanne a réalisé de lourds investissements pour l'aménagement du site et du bassin marchand mis à disposition de la SAGRAVE. Elle devra également continuer à entretenir ce bassin, tel que prévu dans une concession de port accordée par le Service des eaux, sol et assainissement, et procéder au maintien des accès terrestres. La Commune devra en outre gérer les conflits de voisinage qu'engendrent les nuisances liées aux activités de cette société.

Les commissions d'estimation ont ainsi évalué globalement la part des frais pour la Commune de Lausanne à 50% du loyer versé par SAGRAVE S.A. En conséquence, la Commune conserverait son bail avec cette société et verserait à l'Etat de Vaud la moitié du loyer qu'elle perçoit à titre de redevance pour la concession de grève relative à ce site, soit Fr. 56'000.--/an. Ce loyer serait indexé sur l'indice suisse des prix à la consommation.

## **5.2 Statut des servitudes de superficie existantes**

Les servitudes de superficie existantes immatriculées comme droits distincts et permanents (DDP) au Registre foncier sous les numéros 748, 18'757 et 7'528, respectivement en faveur du Cercle de la Voile, Resslyritti AG (café-restaurant le Carrousel), et de SOGECAF S.A. (Voile d'Or), font déjà l'objet d'un porte-fort au profit de la commune de Lausanne. En d'autres termes, les redevances de mise à disposition du terrain, lorsqu'elles sont prévues, sont déjà perçues par la Commune.

Le DDP 714, en faveur des bureaux CGN, des bureaux de douane, et de la commune de Lausanne (restaurant "Le Lacustre"), ne fait l'objet d'aucune redevance annuelle.

La commune de Lausanne reprendrait les bénéfices et les charges de l'ensemble de ces servitudes de superficie comme propriétaire foncier.

## **5.3 Légalisation des zones d'affectation**

La commune de Lausanne s'engagerait à présenter, dans un délai maximum de 5 ans dès la reprise des terrains, un préavis au Conseil communal relatif à un plan d'affectation (PPA ou PGA) couvrant l'ensemble des terrains et qui sera soumis au Département des Infrastructures pour approbation.

Le plan directeur cantonal des rives du lac Léman, déjà approuvé sur ce secteur, et le schéma directeur des rives lausannoises adopté par la Municipalité prévoient une zone de détente et de sport à l'air libre ainsi qu'une zone de protection biologique. Il n'est pas prévu d'établir des zones d'activités lucratives ou d'habitation. Le plan général d'affectation en cours de procédure prévoit une limitation de la constructibilité du secteur, en permettant néanmoins des extensions possibles pour les installations de plein air, pour les bâtiments existants à l'entrée en vigueur du PGA, ainsi que des nouvelles petites constructions de type pavillonnaire.

## 6. Bilan de l'opération

L'opération qui vous est soumise serait donc réalisée sans soulte.

Les conséquences, pour les deux parties, seraient les suivantes, outre la fin de la concession de grève :

### ➤ Etat de Vaud

Suppression du loyer de Fr. 110'000.-- par an versé pour la location du bâtiment abritant la gendarmerie du lac, partiellement compensée par le coût de l'entretien du bâtiment.

Maintien, à titre gratuit, de la Société de sauvetage d'Ouchy, dans les locaux du bâtiment susmentionné, compensé partiellement par une exonération de la finance de chauffage.

Abandon, à la commune de Lausanne, de la moitié du loyer payé par SAGRAVE S.A., soit Fr. 56'000.-- par an, indexable, à titre d'indemnité de gestion.

### ➤ Commune de Lausanne

Concrétisation et clarification sur le plan foncier d'une situation de fait, ce qui permettrait à la Commune, dans le cadre du plan d'affectation futur, de pouvoir réaliser un aménagement coordonné.

Cession d'un bâtiment - gendarmerie du lac - dont les frais d'entretien sont importants, avec, pour corollaire, l'abandon du loyer encaissé.

Encaissement d'une indemnité pour la gestion du DP cantonal de la SAGRAVE S.A., représentant 50 % du loyer jusque là perçu intégralement par la Commune.

Sur un plan général, la protection du patrimoine existant serait renforcée par la légalisation d'un plan d'affectation. Le site étant voué essentiellement à un usage public, un tel plan devrait confirmer, voire accentuer, la vocation actuelle de cet espace prévu avant tout pour le sport et la détente.

## 7. Conclusions

La reprise de l'essentiel du domaine public cantonal du lac, entre Ouchy et Vidy, est incontestablement un avantage pour notre Commune, sur le plan de la gestion et de la vocation actuelle et future des terrains qui seraient acquis ; une telle opération régulariserait de plus, sur le plan foncier, une situation de fait.

La transaction passée avec l'Etat de Vaud, après de longues mais franches négociations, satisfait les deux parties. Dès lors, fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 192 de la Municipalité, du 21 décembre 2000 ;  
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner ce préavis;  
considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour;

*décide :*

1. de renoncer à la concession de grève N° 132.G.38 échéant le 31 décembre 2038 ;
2. d'acquérir 313'194 m<sup>2</sup> du domaine public cantonal du lac situé entre Ouchy et Vidy, aux conditions figurant dans le préavis susmentionné ;
3. de céder à l'Etat de Vaud le bâtiment dit de la capitainerie à Ouchy.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :  
François Pasche