



Route de Forel 6 – Puidoux, bien-fonds n° 501, constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie au profit de MM. Fabien Hegnauer et Dylan Germanier

Préavis N° 2025 / 22

Lausanne, le 3 juillet 2025

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

La Ville de Lausanne est propriétaire du bien-fonds n° 501 de la commune de Puidoux, qui entoure entièrement le lac de Bret. Situé principalement en zone agricole protégée et en aire forestière, le terrain est presque entièrement non-bâti. Il comporte un unique bâtiment sur la berge ouest du lac, une ancienne ferme située à la route de Forel 6. La parcelle est gérée par le Service de l'eau (EAU) qui est en charge de l'usine de traitement d'eau de Bret. La construction a été louée de nombreuses années à des particuliers. Elle est cependant en très mauvais état et n'est plus occupée depuis 2020. Diverses études ont été réalisées afin de déterminer l'ampleur et le coût de travaux de remise en état, qui sont importants.

Le bâtiment ne répondant à aucun besoin de EAU ou de la Commune de Lausanne, il n'y a pas d'intérêt à conserver ce bien. Un scénario de démolition - reconstruction n'est pas envisageable, vu que l'immeuble se trouve en zone agricole spéciale.

Il est important que la Ville de Lausanne puisse conserver la pleine propriété des berges du lac de Bret, de sorte qu'il est proposé de constituer un droit de superficie et de vendre la ferme à des particuliers qui ont manifesté un intérêt à l'acquérir en droit distinct et permanent (DDP) et à procéder à sa rénovation et à son assainissement énergétique.

Le présent préavis participe à la mise en œuvre des objectifs suivants du programme de législation :

1. Un développement urbain & des logements de qualité
2. La politique énergétique contre le réchauffement climatique

2. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'accord de votre Conseil concernant la constitution d'un DDP, à inscrire au profit de MM. Fabien Hegnauer et Dylan Germanier et grevant une emprise de 2'161 m² sur le bien-fonds n° 501 de la commune de Puidoux et comprenant le bâtiment ECA n° 274, une ancienne ferme sise route de Forel 6.

La construction qui est en mauvais état devra faire l'objet d'une rénovation et d'un assainissement énergétique qui a été chiffré par les acquéreurs potentiels à environ CHF 1'000'000.-. Tenant compte de cet important investissement, il est proposé de constituer le DDP pour une durée de nonante ans et de céder le bâtiment aux superficiaires au prix de CHF 530'000.-.

Il est également proposé de mettre l'emprise à disposition moyennant le paiement d'une rente annuelle de superficie de 5% de la valeur du terrain. Le prix unitaire de ce dernier a été évalué à CHF 50.-/m² pour la surface de 2'161 m² mise à disposition. Il en découle un prix total de CHF 108'050.-, soit une rente annuelle de CHF 5'402.50 qu'il est proposé

d'arrondir à CHF 5'400.-. La rente sera indexée tous les cinq ans à l'indice suisse des prix à la consommation. L'ensemble des frais de constitution du DDP sera à charge des superficiaires.

3. Préambule

Dans sa séance du 22 janvier 1957, le Conseil communal de la Commune de Lausanne a accepté le préavis « Rachat des Eaux de Bret » autorisant la Municipalité de Lausanne à racheter les installations hydrauliques des Eaux de Bret, en allouant à la Municipalité un crédit de CHF 4 millions 160'000 francs (CHF 4'160'000.-) sur les comptes Terrains, servitudes, bâtiments, Ouvrages du lac, etc. Un crédit supplémentaire a également été alloué pour les honoraires de notaire.

Le bien-fonds n° 501 de la commune de Puidoux dispose d'une surface totale de 118'947 m² et entourant entièrement le lac de Bret, la parcelle est majoritairement située en zone agricole protégée (sur une surface de 58'899 m², représentant 49.6% du total) et en aire forestière (sur une surface de 53'165 m², représentant 44.7%). Le reste du terrain se situe en zone agricole standard et en zone de tourisme et de loisirs.

Le lac de Bret est entièrement situé sur le territoire de la Commune de Puidoux. À l'origine partiellement marécageux et plus petit qu'aujourd'hui, il a été aménagé à la fin du XIX^e siècle pour augmenter sa capacité avec la réalisation d'une retenue et d'une canalisation. D'après les informations publiées par EAU :

« L'installation du lac de Bret avait été construite par la Compagnie du chemin de fer Lausanne-Ouchy pour amener l'eau de Bret comme force motrice pour le funiculaire de Lausanne. En 1957, la Ville de Lausanne la rachète à la Compagnie pour y construire une usine de traitement de l'eau. Mise en service en 1961, elle a été agrandie en 1984. Grâce à son emplacement située à 670 m d'altitude, l'usine de Bret permet un acheminement par gravité jusqu'au réservoir de Chailly (614 m) sur les haut de Lausanne ».

Le bien-fonds n° 501 supporte un unique bâtiment sis route de Forel 6, situé sur la partie ouest du lac et visible sur le plan de situation joint en annexe au présent préavis, avec un extrait du registre foncier de la parcelle. La construction qui porte le numéro ECA n° 274 est une ancienne ferme datant du XIX^e siècle, comportant aujourd'hui un logement de six pièces et un studio.

Le bâtiment figure au recensement architectural du Canton de Vaud et il a reçu la note 4, indiquant que l'objet est bien intégré dans son site. L'emprise au sol est de 292 m² et la surface habitable est d'environ 245 m². Elle aurait servi entre 1840 et 1880 de grange et d'écurie pour son propriétaire de l'époque, puis de logement de gardien dès 1900 pour la Compagnie du chemin de fer Lausanne-Ouchy et des eaux de Bret (CLOB).

4. Etat du bâtiment

La construction est en mauvais état. En 2011, un diagnostic de l'état physique et fonctionnel de la ferme a été effectué par la société EPIQR. Le rapport mentionne d'importantes fissures indiquant des problèmes de structure dus à un affaissement du terrain côté lac. Le montant des travaux de remise en état a été estimé à CHF 522'600.- toutes taxes comprises (TTC) et honoraires compris, soit environ CHF 2'150.-/m² de surface utile principale (SUP).

En 2018, un rapport d'étude préliminaire en vue de la rénovation du bien a été effectué par l'Atelier d'architecture Onze S.A.. La problématique liée à la structure du bâtiment a de nouveau été mentionnée, de même que la nécessité de procéder à des travaux de désamiantage. Le rapport indique plus précisément les divers travaux à entreprendre afin de rétablir une habitabilité pérenne des deux logements.

Les travaux prévoient une stabilisation de la façade sud-est, une remise en état des logements avec réfection des peintures, des portes et fenêtres, des installations sanitaires et électriques, le désamiantage des surfaces concernées, ainsi qu'une isolation en laine minérale, une nouvelle enveloppe thermique, le remplacement de l'actuelle chaudière à mazout par une pompe à chaleur air-eau et la mise en place de cellules photovoltaïques.

Sur ce dernier point, il convient de noter que le lac de Bret continue à jouer aujourd'hui le rôle de réservoir à ciel ouvert pour l'alimentation en eau potable de l'agglomération lausannoise. Dans ce contexte, il est souhaitable de pouvoir procéder dans les meilleurs délais au remplacement de l'actuel chauffage à mazout par un mode de production de chaleur limitant les risques de pollution pour le lac de Bret.

Le coût des travaux a été estimé à CHF 850'000.- TTC, honoraires compris, soit environ CHF 3'470.-/m² SUP. La différence avec l'estimation EPIQR de 2011 provient essentiellement de la prise en compte des travaux de stabilisation de la façade, des travaux de désamiantage et du renchérissement du prix des travaux entre 2011 et 2018.

La construction a été louée pendant des années à des particuliers. Cependant, au vu de son mauvais état, notamment au niveau structurel, et de la nécessité d'assainissement, le Service de l'eau a renoncé à louer le bien à partir de 2020. Des travaux de consolidation de la statique de l'immeuble ont été réalisés récemment afin d'éviter une aggravation de la dégradation de la ferme.

Le bâtiment ne répondant à aucun besoin de EAU ou de la Commune de Lausanne, il n'y a pas d'intérêt à conserver ce bien. Un scénario de démolition - reconstruction n'est pas envisageable, vu que l'immeuble se trouve en zone agricole spéciale et vu sa proximité avec les limites parcellaires.

Il convient de préciser qu'une cession en pleine propriété n'est pas souhaitable, car il est important que la Ville de Lausanne puisse garder la maîtrise foncière du pourtour du lac de Bret. L'ensemble de ces contraintes a conduit à considérer la constitution d'un droit de superficie afin de céder le bâtiment à des superficiaires acceptant de procéder à son assainissement.

5. Solution proposée

Au vu des explications qui précèdent, il est proposé au Conseil communal d'accepter de constituer un DDP sur le bien-fonds n° 501 de la commune de Puidoux. Le Service du cadastre a réalisé un projet de mutation, dont le plan joint en annexe au présent préavis, pour la constitution du DDP sur une emprise de 2'161 m², comprenant la ferme sise route de Forel 6 et ses abords, soit l'accès depuis la route et des surfaces de jardin.

Un mandat de courtage a été confié à un professionnel local. Une offre ferme d'achat de CHF 530'000.- formulée par MM. Fabien Hegnauer et Dylan Germanier a finalement été retenue. Ce prix tient compte des contraintes particulières d'une cession en DDP et des importants travaux d'assainissement qui sont nécessaires pour rendre l'immeuble habitable et conforme aux normes en vigueur et aux objectifs du plan climat de la Ville de Lausanne.

Les acquéreurs potentiels ont l'intention de vivre chacun dans un appartement distinct du bâtiment, après des travaux de rénovation et d'agrandissement. Ils ont d'ores et déjà mandaté un architecte pour la réalisation d'un avant-projet d'agrandissement et de rénovation comprenant le remplacement de l'actuelle chaudière à mazout par une pompe à chaleur.

Un devis des travaux a été établi, et une étude préalable a confirmé la faisabilité des travaux. Les futurs bénéficiaires ont l'intention d'investir un montant de CHF 770'000.- pour la rénovation de la maison d'habitation, ainsi que qu'environ CHF 200'000.- pour la réfection de la couverture du bâtiment. Au total, un montant avoisinant CHF 1'000'000.- sera investi.

Afin de permettre l'amortissement de l'investissement par les acquéreurs et afin qu'ils puissent obtenir le financement nécessaire à l'opération auprès d'instituts de financiers, il est proposé d'octroyer le DDP pour une durée de 90 ans dès l'inscription au registre foncier.

Il est également proposé de mettre l'emprise à disposition moyennant le paiement d'une rente annuelle de superficie de 5% de la valeur du terrain. Le prix unitaire de ce dernier a été évalué à CHF 50.-/m² pour la surface de 2'161 m² mise à disposition. Il en découle un prix total de CHF 108'050.-, soit une rente annuelle de CHF 5'402.50 qu'il est proposé d'arrondir à CHF 5'400.-. La rente sera indexée tous les 5 ans à l'indice suisse des prix à la

consommation. L'ensemble des frais de constitution du DDP sera à charge des superficiaires.

En dernier lieu, si le droit de superficie n'est pas reconduit à l'échéance ou ultérieurement, la Commune de Lausanne deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'emprise du DDP, moyennant paiement d'une indemnité fixée sur la valeur intrinsèque des constructions déterminée par un expert nommé d'un commun accord entre les parties. L'ensemble des conditions prévues sont indiquées dans le projet d'acte constitutif du DDP qui est joint en annexe au présent préavis.

L'analyse des comptes de la ville des exercices 1957 et suivants, dans lesquels figurent le montant de CHF 4'214'080.- « Eaux de Bret rachat » à la page des crédits accordés confirme que l'amortissement de cet investissement qui a débuté dès l'année 1957 a été pris en charge par le compte de l'eau. Les investissements réalisés par la suite ont d'ailleurs été financés par le compte du Service de l'eau.

Au vu de ces éléments, le produit de la vente du bâtiment à hauteur de CHF 530'000.- ne sera pas porté en augmentation du crédit d'acquisition de la législature, mais le résultat de l'aliénation sera reconnu dans les comptes de fonctionnement de EAU, à l'instar des montants de la future rente annuelle de CHF 5'400.-. Pour information, le bien-fonds n° 501 de la commune de Puidoux est inscrit au patrimoine administratif de la Ville avec une valeur comptable nulle.

6. Impact sur le climat et le développement durable

La constitution du droit de superficie permettra de faire procéder à l'assainissement énergétique complet du bâtiment, permettant de répondre aux objectifs du plan climat de la Ville de Lausanne. Le remplacement de la chaudière à mazout aura pour conséquence de réduire les émissions de gaz à effet de serre liées à la production de chaleur et de fortement réduire le risque de pollution du lac de Bret.

7. Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap

Ce préavis n'a aucun impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap.

8. Aspects financiers

8.1 Incidences sur le budget d'investissement

Ce préavis n'a pas d'incidence sur le budget d'investissement de la Ville.

8.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Personnel suppl. (en EPT)							0
(en milliers de CHF)							
Charges de personnel							0
Charges d'exploitation							0
Charges d'intérêts							0
Amortissements							0
Total charges suppl.	0						
Attribution au fonds de réserve	530		5.4	5.4	5.4	5.4	551.6
Revenu aliénation bâtiment	-530						-530
Revenus DDP	0	0	-5.4	-5.4	-5.4	-5.4	-21.6
Total net	0						

La rente annuelle de superficie s'élève à CHF 5'400.-, elle sera conditionnée à l'entrée en force du permis de construire et sera exigible dès la fin des travaux de rénovation de la ferme.

Pour rappel, le produit de la vente du bâtiment à hauteur de CHF 530'000.- sera reconnu dans les comptes de fonctionnement du service de l'eau, distinct du budget de fonctionnement de la Ville.

9. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2025 / 22 de la Municipalité, du 3 juillet 2025 ;

où 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 procéder à la constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie, d'une emprise de 2'161 m², sur le bien-fonds n° 501 de la commune de Puidoux, inscrit au profit de MM. Fabien Hegnauer et Dylan Germanier. Le DDP sera octroyé pour une durée de 90 ans, avec un prix unitaire de CHF 50.-/m² de surface de terrain et un taux de rente de 5%, conduisant au paiement d'une rente annuelle de superficie arrondie de CHF 5'400.- (cinq mille quatre cent francs suisses), l'ensemble des frais de constitution du droit de superficie étant à charge des superficiaires. Le bâtiment numéro ECA n° 274, situé route de Forel 6, sur l'assiette du DDP, sera cédé aux superficiaires pour le prix de CHF 530'000.- (cinq cent trente mille francs suisses), ces opérations étant conditionnées à l'entrée en force du permis de construire du projet de rénovation ;
2. d'accepter la comptabilisation de CHF 530'000.- (cinq cent trente mille francs suisses) dans les comptes de fonctionnement du Service de l'eau, au titre de bénéfice de l'opération, de même que les montants de la future rente annuelle de CHF 5'400.-.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexes : Plan de situation
Extrait du registre foncier du bien-fonds concerné
Projet cadastral et tableau de mutation – Création d'un DDP
Projet d'acte constitutif du DDP