



**Camping de Vidy – chemin du Camping 3 à Lausanne : attribution, organisation, investissements et constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie**

Préavis N° 2025 / 46

Lausanne, le 13 novembre 2025

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

**1. Résumé**

La Ville de Lausanne est propriétaire du camping de Vidy depuis sa construction en 1968. Géré par les mêmes exploitants depuis 1987, ceux-ci ont confirmé la cessation de leur activité pour le 31 décembre 2025. N'ayant fait l'objet d'aucune modernisation importante depuis son ouverture, le camping nécessite une revitalisation complète. Un projet de rénovation a ainsi été élaboré avec un investisseur sélectionné à l'issue d'un appel d'offres sur invitation

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

- 4. Des espaces publics transformés & agréables
- 5. Des échanges, du tourisme, des emplois & des commerces
- 12. Soigner l'environnement & la biodiversité

**2. Objet du préavis**

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'accord du Conseil communal pour :

- la constitution d'un DDP onéreux d'une durée de 40 ans, inscrit au profit de la future Société Camping Lodge Lausanne SA et grevant une emprise d'environ 43'000 m<sup>2</sup> sur le bien-fonds n°4500 de la Commune de Lausanne ;
- l'octroi d'un crédit d'investissement de CHF 6 '000'000 .-TTC, prélevé sur le patrimoine financier communal, pour financer les infrastructures de base (réseaux, viabilisation, aménagements paysagers, voies d'accès, etc.) tandis que les bâtiments et équipements d'exploitation reviennent à de la future Société Camping Lodge Lausanne S.A., hormis une part incombant à la propriétaire.

**3. Préambule**

La Ville de Lausanne est propriétaire du camping de Vidy depuis sa construction en 1968. Géré par les mêmes exploitants depuis 1987, ceux-ci ont confirmé la cessation de leur activité pour le 31 décembre 2025.

Le camping de Vidy n'ayant fait l'objet d'aucune modernisation importante depuis son ouverture, un projet de revitalisation et de rénovation a été élaboré en collaboration avec un investisseur sélectionné dans le cadre d'un appel d'offres sur invitation, dont les lignes directrices ont été établies avec le concours de l'École supérieure de tourisme et outdoor de Lausanne (IST).

#### 4. Historique et gestion

Créé en 1968, à la suite de l'Exposition nationale suisse qui avait occupé ces terrains, le camping de Vidy est représentatif de l'architecture et de l'esprit de son époque. Ses infrastructures techniques, n'ayant subi que peu de transformations depuis leur réalisation, présentent aujourd'hui un vieillissement marqué et nécessitent une mise aux normes complète.

À la suite d'un appel d'offres organisé par le Service des sports, qui avait alors la charge du camping, la société Sogexca S.A. en a assuré la gestion depuis 1987. Bien que peu expérimentés au départ, les trois associés ont assumé pendant 38 ans la gestion des infrastructures. En 2022, en vue de l'échéance du bail renouvelable tous les cinq ans, le Service des gérances a résilié les baux pour le 31 décembre 2025. Une convention prévoyait la possibilité d'une prolongation jusqu'à fin 2027. Cette option n'a finalement pas été retenue par Sogexca S.A. qui a confirmé, en décembre 2023, sa décision de cesser ses activités au 31 décembre 2025.

#### 5. Caractéristiques du site et du camping actuels

Situé à 3 km du centre-ville de Lausanne et sur les rives du lac Léman, le camping de Vidy bénéficie d'une localisation idéale, dans le secteur Vidy-Bourget qui s'étend de la sortie autoroutière Lausanne-Malley jusqu'au port de Vidy. Ce secteur regroupe de nombreux pôles d'attractivité, dont notamment : le site historique des ruines romaines, des infrastructures culturelles (Théâtre Vidy-Lausanne, Musée romain de Lausanne-Vidy) et des installations sportives (stade Pierre de Coubertin, terrains de beach-volley, basket, bowl, tir à l'arc, skate-park, piscine de Bellerive-Plage, parcours Vita, etc.).

Le terrain du camping dédié à l'hébergement couvre une superficie de 39'899 m<sup>2</sup> végétalisée et agrémentée d'arbres de différentes essences entre les chemins d'accès asphaltés. En complément une surface dédiée au parking euro-relais couvre 1'535 m<sup>2</sup>, le parking nord 1'422 m<sup>2</sup> et les places de parc situées derrière la réception 118 m<sup>2</sup>, ce qui porte la surface totale du camping à environ 43'000 m<sup>2</sup> (cf. annexe 1)

Le site du camping propose actuellement 9 bungalows, 450 emplacements pour mobile-homes, camping-cars, caravanes et tentes (cf. annexe 2). Ces infrastructures comprennent un restaurant et un foyer de 50 places chacun, une terrasse de 200 places, une épicerie, 3 groupes sanitaires, une laverie, une station euro-relais, une réception et un logement de service. Le détail de l'offre et des équipements actuels sont décrits dans l'annexe 3.

#### 6. Réflexions sur la requalification et modernisation du camping

À la suite de diverses études prospectives menées en interne, la Ville de Lausanne a confirmé la nécessité de mener de lourds travaux de rénovation et d'élaborer un nouveau concept de gestion et d'exploitation du camping. Et c'est en juin 2024, qu'un mandat a été confié à l'École supérieure du tourisme & outdoor de Lausanne (IST) afin de conduire des réflexions sur des thématiques clés : évolution du camping en Suisse et à l'international, modèles d'affaires, pratiques de gestion et de durabilité.

Cette étude brosse un portrait objectif du camping de Vidy, fondée sur des enquêtes auprès des campeurs et de la population locale, complétée par une analyse financière et un benchmark de campings romands et suisses. Elle propose des axes de revitalisation basés sur des personnes cibles et une stratégie durable intégrant les dimensions économiques, sociales et environnementales. Les recommandations émises ont servi de base à l'appel d'offres et au développement du futur projet.

En parallèle de ces réflexions, les services communaux ont identifié et formalisé les principaux enjeux et objectifs liés au périmètre et à l'activité du camping de Vidy. Les thématiques abordées (urbanisme, construction, aménagement du territoire, paysage, espaces publics, camping et caravanning, mobilité, tourisme et transition) ont été dûment développées en annexe 4.

## 7. Cahier des charges et appel d'offres

Sur la base de l'étude de l'IST, des enjeux et objectifs communaux ainsi que des cadres légaux et politiques locales (plan climat lausannois, assainissement énergétique, établissements publics, etc.), un appel d'offres sur invitation a été lancé. Les éléments relatifs au périmètre, aux hébergements, au profil de la clientèle, aux bâtiments existants ou futurs, aux aménagements, aux investissements et au modèle financier ont servi à définir le cahier des charges de référence (cf. annexe 5).

Grâce au concours d'un expert en appel d'offres en camping, les sociétés invitées à soumissionner ont été sélectionnées selon plusieurs critères : forme juridique, expérience confirmée dans l'exploitation d'installations touristiques ou de loisirs (campings, hôtels), siège en Suisse, création antérieure à 2022, gestion d'au moins deux campings suisses comparables à celui de Vidy et extrait du registre des poursuites vierge.

L'expert mandaté par la Commune a contacté quatre exploitantes et exploitants répondant à ces exigences. Trois d'entre eux ont finalement remis un dossier complet et de qualité. Les futures et futurs exploitants devaient présenter leur vision du camping de Vidy de demain, à l'aide de plans, descriptions et visualisations, tout en limitant l'impact écologique du site. Les dossiers ont été analysés par une commission d'évaluation composée d'experts internes et externes.

## 8. Exploitant et concept retenus

A l'issue de cette procédure, la société Camping Lodge AG, établie à Zoug, a été retenue.

Cette société active dans le milieu de la para-hôtellerie de plein air depuis 2020 et qui est en plein développement, s'est déjà taillée une solide réputation sur le marché des campings durables et proches de la nature. Cette société gère avec succès des campings modernisés en Suisse au pied de la Jungfrau, en bordure des lacs de Bienne, Thoune et Neuchâtel, à Bad Ragaz dans le Giessenpark ainsi qu'en Allemagne. Sur les cinq campings en Suisse, propriétés ou sous sa gestion, trois d'entre eux sont déjà certifiés par le label écologique ibex fairstay au niveau Or et appartiennent à la catégorie Swisstainable Leading, la plus haute distinction décernée par Suisse Tourisme.

Chaque camping a un contexte différent mais les valeurs de Camping Lodge AG sont partout constantes, à savoir :

- un service de qualité grâce à une équipe qualifiée ;
- le respect des lieux adaptés à chaque public cible ;
- la valorisation du bâti par des interventions ciblées ;
- la gestion écologique certifiée ;
- l'équilibre social ;
- la performance économique et la digitalisation optimisée avec un écosystème local.

Le choix de l'exploitant a fait l'objet d'un communiqué de presse publié en août 2025 « Le camping de Vidy a trouvé ses nouveaux repreneurs » (cf. annexe 6). Une esquisse du projet de Camping Lodge AG figure en annexe 7.

Hormis la durabilité déclinée tant sur le pan écologique, économique que sociale, les atouts du dossier « Camping urbain en harmonie avec la nature » de Camping Lodge AG sont nombreux :

Sur le plan de l'aménagement et des offres :

- préservation des bâtiments existants à minima de leur structure ;
- originalité et qualité des offres touristiques prévues avec des emplacements de 80 à 224 m<sup>2</sup> destinés à des segments de clientèle très variés ;
- qualité et diversité des nouveaux hébergements avec des espaces de loisirs et de repos avec, dans la partie sud, la création d'un parc destiné aux passionnés et passionnés

de Vanlife et aux campeuses et campeurs sous tente ainsi que la création d'un étang de nage ;

- utilisation pour et dans les hébergements d'un maximum de matériaux naturels et recyclables afin de garantir un impact environnemental aussi faible que possible ;
- offres accessibles et écoresponsables d'un restaurant avec une terrasse côté lac, d'un magasin « petit marché », d'un club-house avec salon confortable, bar et espaces ludiques pour petits et grands, le tout pour les touristes et pour la population lausannoise à qui les infrastructures et les animations s'ouvriront également.

Sur le plan de la reprise et de la transition :

- bonne collaboration avec les exploitants encore en place et reprise d'une partie du matériel et des équipements ;
- fort engagement des futures et futurs gérants qui résideront sur place dès que possible ;
- bonne collaboration avec les résidentes et résidents annuels pour permettre une phase de transition en douceur et un service de qualité et de proximité.

Sur le plan de l'exploitation :

- grâce à des actions de marketing ciblées, des événements et partenariats, Camping Lodge AG propose de repositionner le camping de Vidy comme une offre de destination et non pas essentiellement de passage, ce qui aura pour incidence de :
  - augmenter considérablement l'occupation pendant les mois de basse saison ;
  - augmenter la durée moyenne des séjours à plus de trois nuits, soit près de deux fois plus longs que la situation actuelle.

Sur le plan des tarifs :

- application d'une tarification dynamique – les prix peuvent varier légèrement à la hausse ou à la baisse selon le taux d'occupation et le moment de la réservation ;
- offre de vacances abordable pour les familles avec enfants, représentant un segment de clientèle prioritaire encore insuffisamment valorisé jusqu'à présent.

Pour la phase de transition :

- emplacements pour tentes/vans sans électricité à partir de CHF 10.00/jour\* ;
- emplacements standard avec électricité à partir de CHF 22.00/jour\*.

Après les travaux :

- emplacements pour tentes/vans sans électricité à partir de CHF 12.00/jour\* ;
- emplacements avec électricité (standard) à partir de CHF 25.00/jour\* ;
- emplacements Premium (électricité, eaux usées et eau potable incluses) à partir de CHF 37.00/jour\*.

*\* Comme d'usage dans le domaine du camping, ces tarifs sont complétés par un prix par personne (par exemple : CHF 9.90 par nuit et par adulte, ou CHF 4.90 pour un enfant de 6 à 15 ans), ainsi que par les taxes de séjour.*

## **9. Une phase de transition**

Afin d'établir un diagnostic des infrastructures existantes (sous-sol et bâtiments) et de reconfigurer les zones conformément au plan partiel d'affectation en vigueur (PPA 725 - Camping de Vidy), plusieurs échanges ont eu lieu avec les services communaux. Ces collaborations se sont intensifiées depuis 2025 par la création d'un groupe de suivi présidé par la cheffe du Service d'architecture et du logement. Cette instance réunit l'ensemble des

partenaires concernés pour élaborer un plan de rénovation communal fondé sur les principes retenus et les négociations en cours avec Camping Lodge AG dans la phase de transition.

Pour accompagner ce groupe dans la définition des besoins, il a été jugé opportun de poursuivre la réflexion engagée par l'IST et de l'associer à titre d'expert externe indépendant.

Aujourd'hui, environ 30 des 80 contrats de Sogexca S.A. ne respectent plus la Loi sur les campings et caravanings résidentiels. Ces ménages, pour la plupart installés de longue date, devront libérer leur emplacement d'ici fin 2026. Une communication attentive et un accompagnement personnalisé seront mis en place, notamment pour les résidentes et résidents disposant de moyens limités. Un nouveau règlement d'utilisation du camping ainsi qu'un règlement spécifique destiné aux locataires permanentes et permanents ont été rédigés et transmis aux personnes concernées.

Chaque résidente et résident, ayant donné son accord pour un entretien, a été reçu individuellement par Camping Lodge Lausanne S.A. afin d'échanger sur la période de transition et les changements à venir. À quelques exceptions mineures près, ni les tarifs ni le règlement de la phase transitoire n'ont été remis en question, et la majorité des résidentes et résidents ont accepté un renouvellement de contrat d'une année aux nouvelles conditions.

Une résidente n'a pas obtenu de renouvellement en raison d'un comportement incompatible avec le cadre attendu d'un camping familial.

De manière générale, les échanges se sont déroulés dans un climat constructif, permettant d'établir les bases d'une transition sereine vers la nouvelle phase d'exploitation. Camping Lodge Lausanne S.A. poursuivra un dialogue régulier avec les résidentes et résidents afin d'assurer une intégration progressive des nouveaux standards.

La Ville accompagnera également cette transition, en particulier les résidentes et résidents (moins de vingt) qui, selon l'évolution de leur situation, pourraient ne pas être en mesure de poursuivre leur séjour à terme, afin de limiter autant que possible les impacts pour les personnes concernées.

Le camping sera géré par une ou un exploitant-gérant résidant sur place et, dès le 1<sup>er</sup> février 2026, elle ou il s'installera sur le site, dans le logement de service, afin d'assurer la gestion courante et de garantir une transition coordonnée entre Camping Lodge AG et la Ville.

Concernant la transformation du camping, elle se déroulera par étapes successives jusqu'à l'obtention des autorisations de construire nécessaires à la réalisation des travaux majeurs. Les installations actuelles ne répondant plus aux standards en matière d'expérience client, d'efficacité opérationnelle et d'identité du site, Camping Lodge AG entend valoriser le camping, dès la phase de transition, par des améliorations qualitatives visibles sans transformations structurelles importantes ni impact sur la clientèle existante.

Sur le plan constructif, il est prévu les actions suivantes :

- rafraîchissement de l'entrée principale et du logement de service et réaménagement de la réception ;
- transformation du bungalow en 6 studios avec sanitaires et cuisine commune pour le personnel ;
- nouvelle signalétique interne et externe ;
- création, à l'entrée du camping, d'un petit espace de vente pour les campeurs hors-saison ;
- mise en place de food-truck ;
- maintien du magasin « petit marché » exploité environ 90 jours par an

## 10. Investissements et répartition

La Ville privilégie le dispositif du droit distinct et permanent (DDP) de superficie, qui lui permet de limiter sa part d'investissement, tout en garantissant une rente. Ainsi sur les CHF 11'6000'000.- TTC d'investissement planifiés, la Ville de Lausanne financera un montant de CHF 6'000'000.-, destiné à :

- la rénovation des infrastructures souterraines (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité) ;
- les aménagements paysagers nécessaires à la requalification du site ainsi que d'un étang de nage ;
- l'assainissement du sol en cas de pollution découverte ;
- les travaux sur les bâtiments à charge du repreneur.

La future Société Camping Lodge Lausanne S.A. investira quant à elle CHF 5'600'000.- millions TTC pour la rénovation et l'assainissement énergétique des bâtiments existants, les aménagements liés à la phase transitoire ainsi que l'achat et l'équipement des nouveaux objets de location.

## 11. Solutions contractuelles proposées

Compte tenu des investissements privés nécessaires, la Ville de Lausanne a estimé qu'une location, même de longue durée, n'offrirait pas de garanties suffisantes aux futurs exploitants. Il a donc été proposé d'adopter une approche contractuelle en deux étapes successives :

- la signature d'un bail, jusqu'à l'entrée en force du DDP, afin d'assurer une transition constructive et sociale ;
- la conclusion d'un acte constitutif de droit distinct et permanent (DDP) de superficie.

Le bail couvrira l'ensemble de la période transitoire jusqu'à l'entrée en vigueur du droit distinct et permanent (DDP). La bailleuse s'engage à raccourcir cette période autant que possible.

A cette issue, il est proposé d'octroyer à la future Société Camping Lodge Lausanne S.A. un droit distinct et permanent (DDP) de superficie portant sur les bâtiments du camping de Vidy, situés chemin du Camping 3, ainsi que sur les abords immédiats. Le DDP porte sur une emprise d'environ 43'000 m<sup>2</sup> située sur le bien-fonds n° 4'500 de la Commune de Lausanne. Cette emprise est indiquée en couleur sur le plan de situation joint en annexe 1 au présent préavis.

Le DDP est octroyé pour une durée de 40 ans afin de permettre l'amortissement de l'investissement consenti par la société. Les constructions et ouvrages existants sur l'emprise du DDP sont cédés à titre gratuit compte tenu de l'importance des travaux à investir pour la future Société Camping Lodge Lausanne SA et reviendront à la Commune de Lausanne à l'issue du DDP à une valeur convenue à dire d'experts.

Le projet d'acte constitutif du droit de superficie, qui est joint en annexe 8 du présent préavis, prévoit de limiter l'affectation des bâtiments aux activités directes ou indirectes d'un camping et propose à l'échéance une possibilité de renouvellement ou un retour des constructions à une valeur déterminée.

La rente du droit de superficie est définie à hauteur de 8% du chiffre d'affaires total du camping et de 6% du chiffre d'affaires total du restaurant et de l'épicerie, avec un minimum annuel de CHF 230'000.-. Cette rente sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans. Le montant de la rente de superficie sera comptabilisé en tant que revenu au sein de la Direction du logement, de l'environnement et de l'architecture. Les charges incombent au superficiaire. En cas d'intervention du Service des parcs et domaines sur le périmètre concerné, les frais afférents seront désormais facturés au repreneur.

Comme évoqué, afin que la réussite et le développement de la société exploitante du camping de Vidy puisse profiter également à Lausanne, une société anonyme ad'hoc avec un siège social à Lausanne sera constituée. L'appellation pressentie de cette société est Camping Lodge Lausanne S.A.. Pour que la Commune soit toujours partie prenante du développement du camping de Vidy, la future Société Camping Lodge Lausanne S.A. offrira également un siège dans son conseil d'administration à une ou un représentant de la Ville.

## **12. Impact sur le climat et le développement durable**

Le projet s'inscrit pleinement dans les orientations données par le Plan climat tant pour les aspects liés aux bâtiments qu'à la restauration. D'un point de vue constructif, la rénovation des bâtiments prévoit un assainissement de la production de chaleur et l'amélioration de leur enveloppe thermique, ce qui aura un impact positif sur la consommation d'énergie des immeubles.

## **13. Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap**

Les bâtiments et abords ne sont pas tous conformes à la SIA 500 « Construction sans obstacles » Ils seront adaptés pour les mettre aux normes lors des travaux.

## **14. Coût de l'opération**

Aujourd'hui, le projet n'étant qu'au stade du concept, une approche financière par ratio a été menée. Les coûts estimatifs d'une remise à niveau complète et en profondeur des infrastructures ainsi que la mise en place et le raccordement de structures d'hébergement, sont estimés à environ CHF 18'000'000.- TTC.

Ces coûts ont été pondérés dans une approche de rénovation douce et sont plafonnés à CHF 11'200'000.- millions ce qui, rapporté à la surface totale du camping, représente un coût de CHF 260.-/m<sup>2</sup> TTC pour une surface totale globale d'environ 43'000 m<sup>2</sup>. En comparaison à d'autres infrastructures de camping similaires, l'investissement est usuellement calculé sur un montant moyen de CHF 323.-/m<sup>2</sup> TTC ce qui donneraient des projections de CHF 13'890'000.- millions TTC. On peut donc estimer que l'écart CHF 2'690'000.- TTC millions représente le risque de l'opération à ce stade préliminaire des études.

Le financement proposé est de CHF 5'600'000.- millions pour la Ville et de CHF 5'600'000.- millions également pour la future Société Camping Lodge Lausanne S.A.. Ces montants concernent les infrastructures de base (réseaux, viabilisation, aménagements paysagers, voies d'accès, etc.) tandis que les bâtiments et équipements d'exploitation seront financés par les repreneurs tout comme les structures d'hébergement.

En sus de l'investissement précité, un montant de CHF 400'000.- TTC pour l'élimination des polluants et la création d'un divers et imprévu, pour couvrir les risques, est intégré à charge de la Commune en tant que propriétaire.

Les coûts ont donc été pondérés et ventilés entre les parties tels que mentionnés et feront l'objet d'un mécanisme plus fin de répartition dès que le développement du projet définitif et du retour des offres.

## **15. Impacts financiers**

### **15.1 Charges**

Le modèle actuel reposant sur un contrat de bail commercial génère en moyenne un revenu annuel de CHF 205'000.- et des charges moyennes annuelles de CHF 85'000.-.

Avec le modèle de DDP retenu, la Commune n'aura plus de frais à sa charge. En cas d'intervention de Service des parcs et domaines sur le périmètre concerné, les frais afférents seront désormais facturés au repreneur et sont estimés à CHF 20'500.-/an.

### 15.2 Charges d'amortissement

S'agissant d'un crédit d'investissement du patrimoine financier, les dépenses d'entretien différé annuelles effectives (20 % du coût global, soit CHF 1'200'000.-) seront amorties lors de chaque boucllement annuel des comptes dès 2027.

### 15.3 Revenus locatifs

Dans l'appel d'offres, il a été mentionné les conditions d'un DDP, d'une durée de 40 ans, prévoyant les montant suivants :

- 8 % du chiffre d'affaires pour la partie camping ;
- 6 % du chiffre d'affaires pour la restauration et l'épicerie ;
- une rente annuelle minimale garantie de CHF 180'000.- (fixée dans l'appel d'offres), indexée à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC).

La société Camping Lodge S.A. a d'ores et déjà proposé une rente minimale de CHF 230'000.-, soit un montant supérieur au loyer actuel, garantissant à la Ville un revenu récurrent plus stable et plus avantageux que le bail commercial précédent.

Néanmoins, il a été proposé d'adopter une approche contractuelle par la signature d'un bail, qui couvrira l'ensemble de la période transitoire jusqu'à l'entrée en vigueur du droit distinct et permanent (DDP) de superficie. La bailleuse s'engage à raccourcir cette période autant que possible. Il prendra effet le 1<sup>er</sup> janvier 2026 et demeurera valable jusqu'à l'entrée en force du permis de construire. Il prendra automatiquement fin le jour de l'entrée en vigueur du DDP qui sera conclu entre les parties à l'issue de cette autorisation.

Afin de tenir compte des nuisances liées aux travaux ainsi que de l'exploitation partielle du site en particulier l'incapacité d'exploiter le restaurant, le loyer sera d'un montant annuel minimal de CHF 75'000.- comprenant une participation de 6 % sur le chiffre d'affaires généré par les activités de camping, restauration et épicerie.

### 15.4 Rentabilité

Sur la base d'une valeur vénale après travaux de CHF 4'800'000.- (80 % de l'investissement), le rendement brut sera de 4.79 % et le rendement net de 3.76 %.

A noter que, si la part proportionnelle du chiffre d'affaires (8 % pour le camping et 6 % pour la restauration et l'épicerie) dépasse la rente annuelle minimale de CHF 230'000.-, le rendement net attendu serait supérieur aux prévisions, à condition que la marche des affaires de la future Société Camping Lodge Lausanne SA soit favorable.

### 15.5 Incidences sur les dépenses d'investissement

La Ville prévoit un investissement de CHF 6'000'000.-, qui sera engagé dès la validation de l'image définitive du projet et l'obtention du permis de construire en force. Les travaux sont planifiés pour les saisons hivernales 2027 et 2028.

(en milliers de CHF)	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Dépenses d'investissements		2'500	3'500			6'000
Recettes d'investissements						0
<b>Total net</b>	<b>0</b>	<b>2'500</b>	<b>3'500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6'000</b>

### 15.6 Incidences sur le budget de fonctionnement

Le montant de la rente de superficie sera comptabilisé en tant que revenu au sein de la Direction du logement, de l'environnement et de l'architecture.



	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Personnel suppl. (en EPT)						
<b>(en milliers de CHF)</b>						
Charges de personnel						0.0
Charges d'exploitation						0.0
Charges d'intérêts	0.0	49.5	49.5	49.5	49.5	198.0
Amortissement	0.0	500.0	700.0	0.0	0.0	1'200.0
<b>Total charges suppl.</b>	<b>0.0</b>	<b>549.5</b>	<b>749.5</b>	<b>49.5</b>	<b>49.5</b>	<b>1'398.0</b>
Diminution de charges	-85.0	-85.0	-85.0	-85.0	-85.0	-425.0
Diminution de revenus	205.0	205.0	205.0	205.0	205.0	1'025.0
Revenus (rente DDP)	-75.0	-75.0	-75.0	-230.0	-230.0	-685.0
<b>Total net</b>	<b>45.0</b>	<b>594.5</b>	<b>794.5</b>	<b>-60.5</b>	<b>-60.5</b>	<b>1'313.0</b>

## 16. Calendrier des opérations

Le calendrier ci-dessous est présenté à titre informatif et peut être sujet à modifications :

— envoi de l'appel d'offres	28 février 2025
— remise des dossiers de candidature	25 avril 2025 (12h)
— présentation et auditions des candidates et candidats	14 mai 2025
— préavis de la commission d'évaluation	4 juin 2025
— notification d'adjudication	3 juillet 2025
— signature du DDP et communication officielle	décembre 2025
— début de la reprise d'exploitation	dès le 1er janvier 2026
— phase transitoire	jusqu'en juin 2027
— démarrage des travaux à charge de la Ville	octobre 2026
— fin de l'ensemble des travaux	avril 2028

## 17. 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 / 46 de la Municipalité, du 13 novembre 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 le concept d'exploitation du camping de Vidy tel que développé dans le présent préavis ;
2. d'autoriser la Municipalité à octroyer un droit de superficie distinct et permanent, grevant le bien-fonds n° 4500, en faveur de la Société Camping Lodge Lausanne SA, pour permettre, après rénovation, l'exploitation du camping de Vidy ;
3. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine financier de CHF 6'000'000.- destiné à financer les infrastructures et les assainissements nécessaires ;

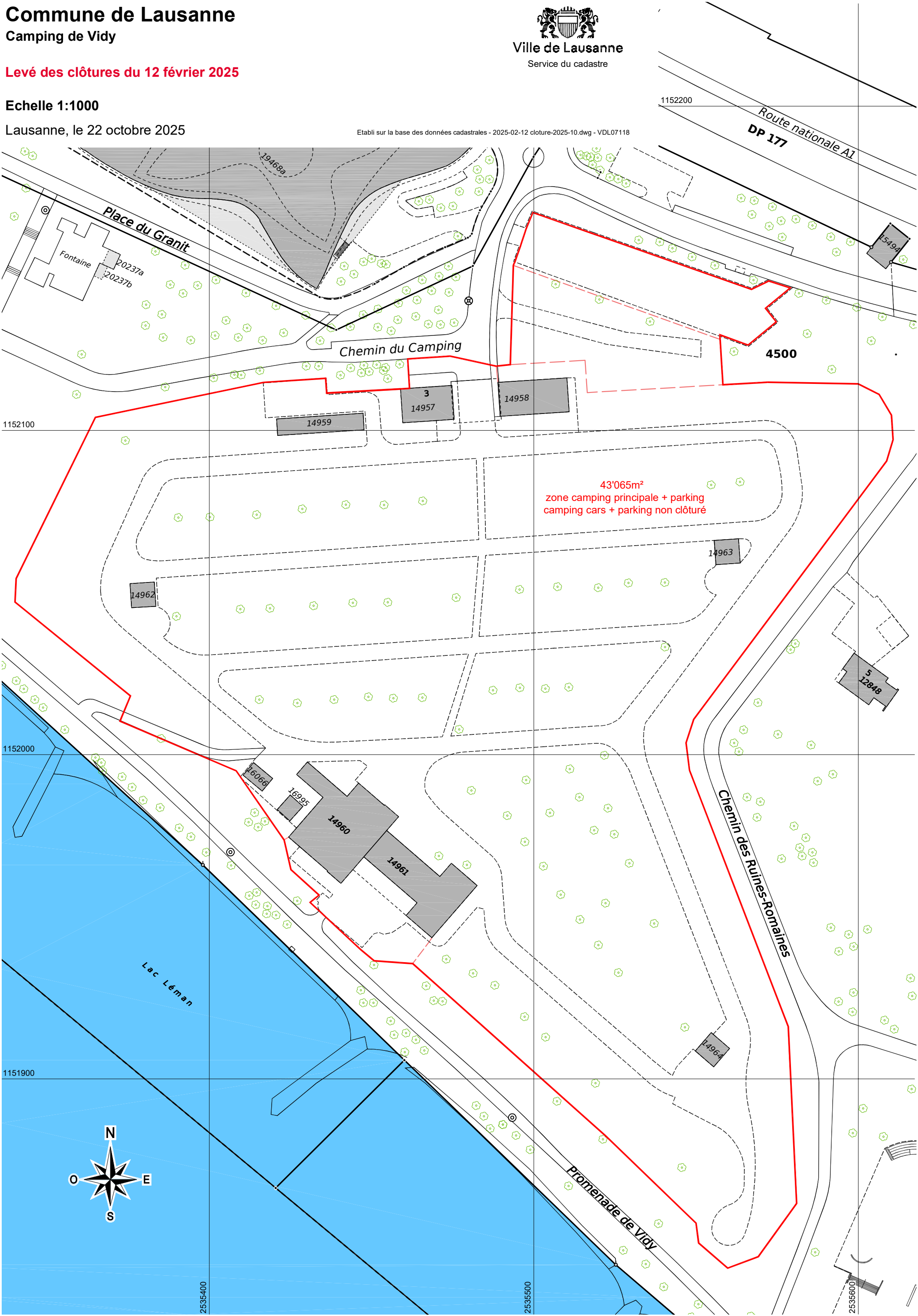
4. de porter la somme de CHF 4'800'000.- à l'actif du bilan, rubrique « immeubles du patrimoine financier de la Bourse communale » à titre de travaux à plus-value découlant du crédit mentionné sous chiffre 3 ;
5. d'amortir annuellement, en fonction de l'évolution des travaux, le solde du crédit mentionné sous chiffre 3 au titre de travaux d'entretien différé par le budget du Service des gérances, rubrique n° 29.330 ;
6. de faire figurer sous la rubrique 29.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 3.

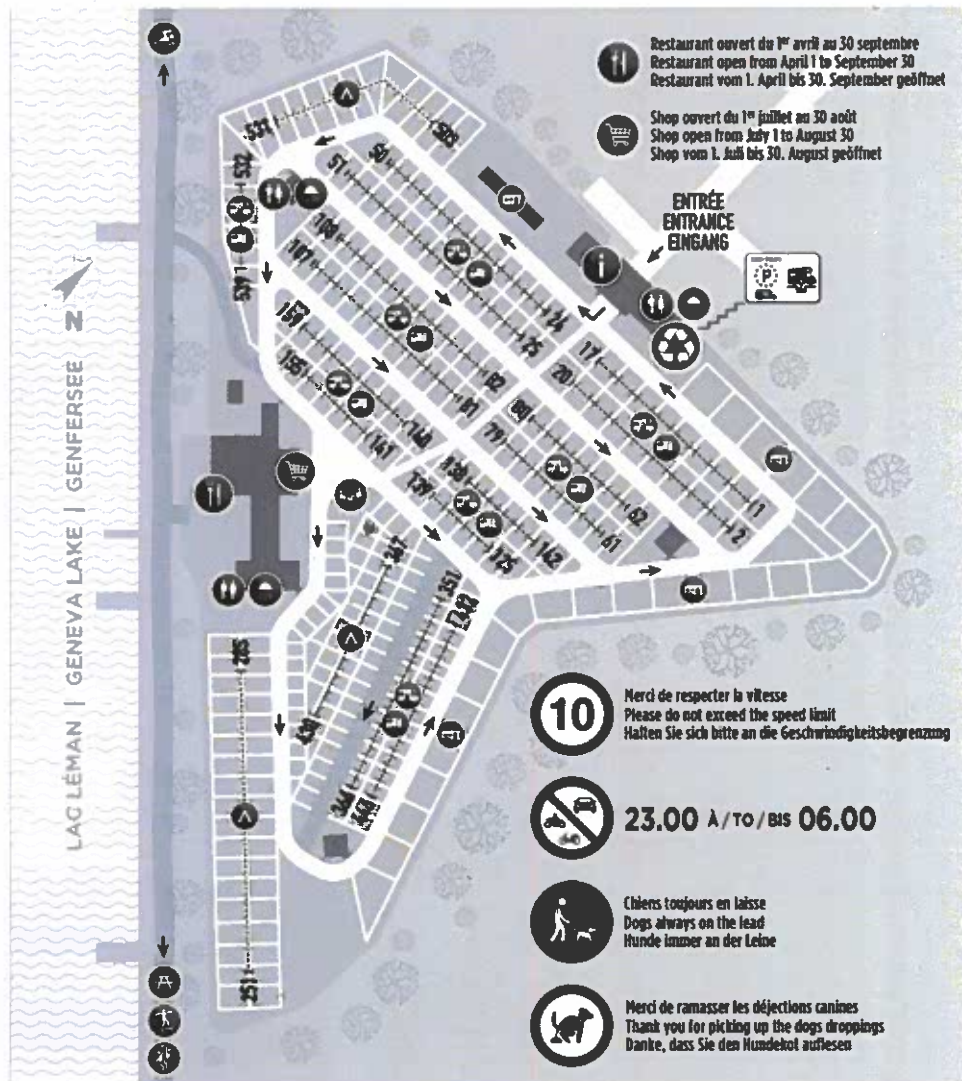
Au nom de la Municipalité

Le syndic  
Grégoire Junod

Le secrétaire  
Simon Affolter

- Annexes :
1. Plan cadastral ;
  2. Plan des emplacements actuels du camping de Vidy ;
  3. Offre et équipements du camping actuel ;
  4. Différents enjeux et objectifs communaux ;
  5. Cahier des charges ;
  6. Communiqué de presse du 29 août 2025 ;
  7. Projet global de Camping Lodge AG ;
  8. Projet d'acte constitutif du DDP du 30 octobre 2025 sur parcelle 4500 de la commune de Lausanne.





## Le site

- 44.000m<sup>2</sup>
- 25 mobile home
- 9 bungalows
- 125 caravanes + camping cars (incluant Euro-Relais)
- 70 caravanes fixes à l'année
- 220 emplacements de tente
- 10 longs camping cars

**450 emplacements**

## Offre et équipements actuels du camping

En plus des explications et des documents mentionnés ci-dessous, des photos permettent de comprendre et de visualiser les différents équipements du camping.

### A. Classification du camping

A proximité du lac, le camping de Vidy est ouvert toute l'année.

Il est classé 3 étoiles par l'ADAC allemand.

Il est par ailleurs membre de l'organisation suisse Swisscamps, qui le classe comme un camping 4 étoiles « faible ».

### B. Hébergements existants

Le camping de Vidy propose actuellement les emplacements et prestations suivantes :

- 20 emplacements Quick Stop / Euro-Relais avec station de vidange et ravitaillement en eau et électricité pour les camping-cars ;
- 80 emplacements résidentiels, dont 30 sont occupés à l'année ;
- 105 emplacements pour caravanes et camping-cars ;
- 10 emplacements pour grands camping-cars ;
- 25 emplacements pour mobile homes ;
- 9 chambres d'hôtes dans bungalows (bâtiment C) avec cuisinette et terrasse ;
- 200 emplacements pour tentes ;

L'offre totale comprend ainsi +/- 450 unités.

Ces emplacements ont généralement une surface de 80 à 100 m<sup>2</sup>. Ils disposent pour certains de raccordement à l'eau potable, d'évacuation d'eaux usées, de prises CEE et de prises de terre de type Schuko (10 ampères), certains emplacements sont équipés en 13 ampères. Le Wi-Fi est disponible sur l'ensemble du camping.

L'approvisionnement en eau est assuré en hiver uniquement pour les emplacements résidentiels qui bordent le camping à l'est ainsi que pour tous les bâtiments de service et d'hébergement au nord du camping.

### C. Restaurant et épicerie (bâtiment D)

Le restaurant du camping, ouvert du printemps à l'automne est également accessible (côté lac) à la clientèle extérieure. Le café-restaurant, appelé Les Berges de Vidy, propose 50 places à l'intérieur et environ 250 places en terrasse.

Le restaurant dispose de nombreux espaces et équipements (bar, offices, cuisine, chambres froides, congélateur, dépôts, four à pizzas, local technique, séparateur à graisse, etc.) qui nécessitent des mises aux normes. Le lieu est doté également d'un grand bar octogonal en bois sur la terrasse couverte et d'un chalet-cabane sur la terrasse qui propose des crêpes et des boissons. Un bureau et une salle de repos avec vestiaires et WC-douche pour le personnel complètent encore le tableau.

Le restaurant est actuellement majoritairement fréquenté par une clientèle extérieure. Sa carte est très variée (voir la carte 2024, annexe 5), avec des plats et des boissons à des prix relativement accessibles. Le restaurant n'est pas géré en libre-service mais il propose des plats à emporter, depuis le COVID.

Adjacent au restaurant, le camping dispose encore d'une épicerie.

### D. Foyer, salle de séjour et sanitaires (bâtiment E)

Ce dispositif est complété encore d'un généreux foyer en L qui fait office de salle de jeux ainsi que d'une grande salle de séjour polyvalente accessible par l'extérieur et par le foyer. Ces espaces sont destinés en priorité aux campeurs. Sous le même toit, dans une aile à l'est sont regroupés les WC pour le restaurant, le foyer et la salle polyvalente ainsi qu'un important dispositif sanitaire (lavabos, WC et douches individuelles) scindé en deux zones distinctes (femmes et hommes) et accessible par l'extérieur pour les campeurs.

Non chauffés, tous les espaces des bâtiments D et E sont fermés en hiver.

### E. Autres locaux (bâtiment B, édicules F, G1 et G2) et aménagements

**Camping de Vidy***Préavis N°\_ Annexe 3*

A l'entrée « est » du camping, le bâtiment B borde le portique d'entrée et permet ainsi d'assurer un local dédié au gardien de nuit. D'autres locaux utiles aux campeurs s'y trouvent également : buanderies et étendage ainsi qu'un ensemble sanitaire comportant des douches et WC (dont un WC PMR) et dont l'accès H/F est différencié. Adossés à ce bâtiment, de nombreux éviers abrités permettent aux campeurs de laver leur vaisselle.

En vis-à-vis de ces locaux se trouvent la zone des containers, propres à chaque déchet. Les employés du camping les déplacent 3 fois par semaine jusqu'à un emplacement en dehors du périmètre du camping qui a été aménagé et équipé (eau et écoulement) et qui est facilement accessible par la voirie puisque directement en bordure de la route de Vidy.

Le site est complété par une aire de jeux située à proximité du restaurant (M) et de 3 couverts sanitaires (WC, douches, évier et fontaine à eau) judicieusement placés sur le terrain à l'est et à l'ouest ainsi qu'à la pointe sud du terrain (F, G1 et G2).

**F. Dispositif de sécurité et logistique**

Hormis le cordon boisé qui lui confère une certaine intimité, le périmètre du camping est entièrement clôturé pour des questions de sécurité. L'entrée principale du camping est clairement identifiée par son portique nord, accessible par les véhicules et qui est sous surveillance jour et nuit (réception et gardien de nuit). Un grand portail côté lac fait office d'entrée-sortie secondaire pour les campeurs leur permettant ainsi d'accéder à la promenade de Vidy, au lac et à la plage sans passer par la terrasse du restaurant. Ce portail est également utilisé par les véhicules d'entretien qui sont stationnés dans les garages et ateliers à proximité (bâtiments H-I-J).

**G. Parking**

Si l'emplacement Quick Stop / Euro-Relais au nord du site fait partie du périmètre fermé du camping, ce n'est en revanche pas le cas du parking de 1422 m<sup>2</sup> (dont la capacité est de 58 places voiture et de 20 places pour deux-roues motorisés) qui lui est adjacent et qui n'est pas clôturé mais qui dispose d'une barrière commandée à distance.

Bien que ne faisant pas partie de l'aire de camping à proprement parler, ce parking, est selon les accords avec la Ville de Lausanne mis à disposition des exploitants actuels qui l'ouvrent pour les campeurs et les clients du restaurant du camping.

Dans le même esprit, 5 places de parc dont une handicapée ont été aménagées à côté de l'entrée du camping devant les bureaux et le logement de service.

**H. Bureaux et réception, logement de service et hébergement pour le personnel**

Dans le prolongement de la réception qui s'ouvre sous le portique d'entrée (bâtiment A) ont trouvé place les bureaux du camping.

A l'arrière de ce même bâtiment, le couple d'exploitants dispose d'un appartement de 3 pièces d'environ 90 m<sup>2</sup>, accessible par l'extérieur ou depuis les bureaux.

Pour le personnel, les exploitants disposent encore d'un mobile home (K), stationné à l'année derrière les bungalows (bâtiment C) ainsi que d'une quinzaine de caravanes.

## Différents enjeux et objectifs communaux

### 1. Sur le plan urbanistique

Au milieu de la zone des rives du lac, le périmètre du camping de Vidy a fait l'objet d'un plan d'affectation spécifique en 2008. Ce plan partiel d'affectation appelé « PPA 725 - Camping de Vidy » a défini six zones différentes : camping, caravaning résidentiel, motor-home, constructions communautaires, hébergement et de services, voies d'accès, places de stationnement et cheminements piétonniers ainsi que zones vertes (cf annexe 10).

Le projet des futur·e·s exploitant·e·s du camping de Vidy devra donc respecter ce PPA et son plan de zones tel que défini. Toute modification du plan appellerait une révision du PPA ce qui demanderait l'ouverture d'une procédure qui prendrait 2-3 ans au minimum et qui nécessiterait une planification par étapes.

Le futur camping de Vidy devrait en principe s'inscrire dans la même emprise qu'aujourd'hui, qui est définie par son enceinte fermée (cf relevé des clôtures, annexe 11). Toutefois, l'intégration du camping dans son contexte élargi constitue également un enjeu de premier ordre pour la Ville de Lausanne et qui a été identifié dans le Schéma directeur des rives occidentales du lac (SDROL), intégré au Plan directeur communal (PDCom) récemment approuvé. Selon le plan annexé et les recommandations du SDROL (annexe 12), une légère diminution de l'emprise du camping à l'Est permettrait d'améliorer sensiblement le désenclavement du site et la perméabilité piétonne et cycliste avec notamment le développement projeté autour du Stade de Coubertin et une intensification prévisible des usages et des flux dans ce secteur.

### 2. Sur le plan constructif, de l'aménagement du territoire, du camping et caravaning

Les améliorations et travaux envisagés par les candidat·e·s sur les bâtiments existants nécessiteront une demande de permis de construire selon la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC) et ses règlements d'application (RLAT et RLATC). Ces bases légales étant exigeantes, elles auront forcément un impact sur le planning des travaux et les candidat·e·s devront en tenir compte dans leur planification.

Il en est de même pour toutes interventions sur le camping qui devront également être en phase avec la loi sur les campings et caravanings résidentiels (LCCR) du 11 septembre 1978 et avec son règlement d'application du 23 avril 1980 qui s'appliquent en l'espèce.

### 3. Sur le plan de la réflexion paysagère

Compte tenu de l'importance stratégique du camping dans le contexte sensible des rives du lac (intensité d'usages + biodiversité), une réflexion paysagère d'ensemble et ambitieuse paraît indispensable et sera engagée dès les futur·e·s exploitant·e·s connu·e·s. Le développement de cette réflexion devrait être pris en compte conjointement entre les futur·e·s exploitant·e·s et la Ville de Lausanne avec des mandataires externes via un concours ou un mandat d'étude parallèle (MEP). Le lauréat sera mandaté pour des prestations selon la norme SIA 105 ainsi que pour les éléments suivants :

- gestion extensive des espaces verts à 100% selon les principes préconisés par le service des parcs et domaines (SPADOM) avec notamment l'absence de produits phytosanitaires de synthèse et le fait de laisser pousser les arbres ;
- canopée – plantation d'arbres (couronnes à 20 ans atteignant ou dépassant 40% de la couverture de canopée sur la parcelle). Pour information, le site est actuellement à un peu plus de 33% ;
- création d'espaces favorables à la biodiversité sur 20% de la parcelle ;
- choix des essences végétales sur la base des recommandations et validations par SPADOM ;
- pas de perte de pleine terre par rapport à la situation existante ;
- prévision de surfaces pour petits fruits / fruitiers et éventuellement des plantages pour le restaurant ou d'éventuel·le·s résident·e·s permanent·e·s intéressé·e·s.

**Camping de Vidy***Préavis N° \_ Annexe 4*

L'ouverture du camping sur son environnement est un enjeu important et permet une expérience augmentée aux hôtes de passage. Il en est ainsi des offres existantes (pédalos, paddles) et d'autres qui sont à envisager et à développer sur le plan des loisirs.

Dans ce sens, une intégration de la plage en accès direct au camping devrait probablement être proposée en retravaillant par exemple en partie les buttes artificielles qui enclavent le camping, en différenciant les parcours vélos et piétons et en proposant des modifications de revêtements entre le camping et la plage.

**4. Sur plan de la mobilité et de l'aménagement des espaces publics**

Une note détaillée du service de la mobilité et de l'aménagement des espaces publics (MAP) présente aux candidat·e·s le contexte général lausannois, un diagnostic, une mobilité d'éco-camping avec benchmark et une orientation souhaitée en la matière. Explications et schémas sont disponibles dans l'annexe 13.

**5. Sur le plan de la politique du tourisme**

Fort de l'étude rendue par l'école de tourisme de Lausanne (IST) qui a été mandatée pour requalifier le futur camping de Vidy, l'unité du développement et de la promotion de la Ville (UDPV) a émis les recommandations suivantes sur le positionnement et la clientèle cible en demandant aux candidat·e·s :

- d'affiner la vision du camping tout en cherchant un positionnement clair, différencié et compétitif permettant d'opérer des choix plus ciblés de la clientèle ;
- d'insister sur l'expérience que peut proposer le camping de Vidy, en particulier aux touristes visitant la Suisse (qui ont généralement un pouvoir d'achat moyen-supérieur) afin de différencier ce type de séjour de celui effectué dans un établissement hôtelier ;
- de retravailler les personas afin de préciser voire réduire le large panel potentiel de la clientèle-cible et de l'aligner avec la vision du camping proposé ;
- d'écarter le tourisme d'affaires qui ne semble pas compatible avec le développement du camping de Vidy, compte tenu de l'offre lausannoise déjà diversifiée en la matière.

Par ailleurs, il s'agit de connecter le camping de Vidy avec la Ville et son offre de loisirs et de divertissements. Les musées, les expositions temporaires, les événements, l'offre de bars et de restaurants, les panoramas offerts par Lausanne qui est située sur plusieurs collines, les sites naturels exceptionnels (Lavaux, Jorat, Lac Léman, etc.) sont au cœur de l'offre et de la destination que représente Lausanne sur le plan touristique. Il est par conséquent crucial de garantir une mobilité étendue, efficace et simple d'accès depuis et vers le camping.

Toute proposition dans ce sens par les candidat·e·s sera appréciée ce d'autant que Lausanne qui permet de visiter facilement la région lémanique et toute la Romandie, invite à favoriser et à promouvoir les connexions avec la gare CFF.

Le développement d'activités de loisirs sur les rives du lac devrait être considéré en complémentarité des offres et prestations proposées par le camping.

**6. Sur le plan de la transition**

Cette question doit également être attentivement étudiée avec :

- les exploitants actuels pour leur connaissance du site ;
- les locataires résidentiels qui sont, début 2025, contractuellement au nombre de 82 et qui ont généralement des mobiles présents sur le site depuis plusieurs années. Même si la majorité de ces personnes et couples y séjournent, en résidence secondaire, de manière saisonnière, une trentaine de ces hébergements abritent des personnes qui y ont élu domicile, en résidence principale, de manière annuelle et donc illégale eu égard à la législation vaudoise actuelle. Un accompagnement de ces personnes sera donc à mettre en place avec les futur·e·s exploitant·e·s, leur concept et leur planning avec les services communaux (SISP, GER et ARLO) qui serviront de médiateurs le cas échéant ;
- le planning d'interventions des futur·e·s exploitant·e·s en déterminant si l'exploitation actuelle peut à certaines conditions être maintenue, tout en effectuant progressivement les travaux nécessaires en parallèle, ou si une fermeture totale est inéluctable et pour quelle durée.



## Cahier des charges

Fort, d'une part, de l'étude de l'IST qui demande à être prise en compte avec un esprit critique et, d'autre part, des enjeux et des objectifs communaux qui demandent à être compris et intégrés dans la mesure du possible, il appartient aux futur·e·s exploitant·e·s - à l'aide de plans, descriptions, visualisations et exemples - de se positionner sur ce marché concurrentiel et de partager sa vision du camping de Vidy de demain.

En tenant compte des postulats énoncés, des lois et règlements en vigueur sur les plans communal et cantonal et des politiques locales déjà en place (plan climat lausannois, assainissement énergétique, établissements publics, etc.) il est nécessaire de définir des orientations permettant de répondre aux client·e·s et visiteurs et visiteuses tout en minimisant l'impact écologique sur le site en répondant notamment aux points suivants :

- Le périmètre du camping ;
- Le type de camping, d'emplacement et d'hébergement ;
- Le profil de la clientèle ;
- Les bâtiments et installations existantes, futures et/ou complémentaires ;
- Les aménagements et les rénovations à (co)réaliser ;
- Les investissements et le modèle financier à proposer.

De manière plus détaillée sont listés ci-dessous les points d'attention les plus importants à respecter et/ou à envisager :

### 1. Sur le plan de la clientèle

- Orienter le futur camping de Vidy vers un tourisme de destination en maintenant un certain tourisme de passage ;
- Réduire et tendre à faire disparaître (1-2 ans) la résidence annuelle au profit d'une résidence saisonnière ;
- Privilégier une clientèle de couples, de familles et de seniors pour qui les hébergements correspondent à des offres de prix variés (accessibles à supérieurs) afin de panacher la clientèle.

### 2. Sur le plan de l'offre

- Atteindre une classification 4 étoiles selon Swisscamps ;
- Proposer de nouvelles formes d'hébergement « 4 saisons » en adéquation avec le profil de clients recherchés tout en préservant la qualité de l'expérience pour l'ensemble des usager·ère·s du camping ;
- Conserver un restaurant au sein du camping en adaptant son offre au fil des saisons et des demandes des nouveaux hébergements tout en l'intégrant dans le tissu concurrentiel des autres établissements du bord du lac ;
- Conserver une épicerie tout en remettant en cause sa localisation actuelle et en proposant des produits de première nécessité mais également des produits locaux à consommer sur place ou à emporter ;
- Respecter les critères de durabilité qui sont fixés par la politique des établissements publics appartenant à la Ville de Lausanne et qui sont requis lors de chaque appel d'offres (cf annexe 14). Il en est de même pour les principes d'achats alimentaires sains et durables édictés par beelong.ch qui sont valables autant pour le restaurant que pour l'épicerie (cf annexe 15) ;
- Conserver et développer la présence d'espaces communautaires (séjour, espace de jeux intérieur et extérieur, etc.) et les services utilitaires (buanderie, cuisine, atelier de réparation de vélos, etc.) tout en prévenant les conflits d'usage ;

**Camping de Vidy***Préavis N° \_ Annexe 5*

- Rénover et améliorer les infrastructures sanitaires en proposant davantage d'espaces individuels, pour les familles, les seniors et les personnes à mobilité réduite.

**3. Sur le plan des aménagements et investissements attendus**

En complément des investissements (mentionnés sous point 8.1 C) que la Ville effectuera sur le plan des infrastructures et des aménagements paysagers, il est nécessaire que les candidat·e·s fassent des propositions d'aménagements et d'investissements qui soient :

- décrites et illustrées avec plans ou croquis à l'appui dans le dossier de candidature ;
- cohérentes avec le concept proposé ;
- réfléchies en particulier sur l'état et l'usage des constructions existantes eu égard à leur évolution, rénovation, assainissement ou remplacement en relation avec leur qualité architecturale, le plan d'affectation en vigueur et les questions de durabilité générale ;
- réalistes dans leur mise en œuvre avec un planning soigneusement établi à court, moyen et long terme ;
- chiffrées et prises en charge, par les exploitant·e·s avec un business plan qui en tienne compte et par la Ville de Lausanne, avec une indispensable coordination.

**4. Sur le plan de la mobilité**

- Proposer un stationnement approprié et sécurisé pour les besoins effectifs des client·e·s du camping et du restaurant, compléter d'offres complémentaires et alternatives pour les deux-roues motorisés et les vélos (yc vélos cargos et/ou de grande taille permettant de transporter des enfants et/ou du matériel de camping) ;
- Prévoir des bornes de recharge électrique (véhicules et deux-roues) ;
- Limiter drastiquement la présence et la circulation des véhicules à l'intérieur du camping pour des questions d'écologie, de tranquillité et sécurité ;
- Définir des zones exclusivement piétonnes au sein du camping ;
- Permettre un accès aux personnes à mobilité réduite à toutes les infrastructures du camping ;
- Développement de chemins piétonniers agréables et sécurisés ainsi que d'une signalétique claire pour encourager les déplacements non motorisés à l'intérieur et à l'extérieur du camping ;
- Envisager un service de location de vélos et de vélos électriques pour découvrir la région ou se rendre à des points d'intérêts proches ;
- Promouvoir les connexions avec les transports publics (bus, métro, train, bateau) et la carte « [Lausanne Transport Card & More](#) ».

**5. Sur le plan de l'image et de l'accueil**

- Veiller à construire une image de marque cohérente et à donner une excellente image sur le plan de l'accueil ;
- Travailler en collaboration avec les instances touristiques lausannoises et de la région ;
- Chercher à désenclaver le camping en relation avec les flux piétons et vélos du secteur et à l'ouvrir côté lac ;
- S'assurer en tout temps de l'entretien et de la propreté du camping et de tous ses équipements.

**6. Sur le plan des activités et animations**

- Créer des synergies, notamment avec les établissements voisins en assurant une qualité, une attractivité et une complémentarité de l'offre proposée ;

**Camping de Vidy**

*Préavis N° \_ Annexe 5*

---

- Créer des synergies avec les prestataires existants et futurs en relation avec les activités nautiques (location de pédalos, paddles, bateaux, etc.), sportives (skatepark, piscine de Bellerive, etc.), de loisirs (bowling, mini-golf, etc.) et culturelles de Vidy et de Lausanne et ses environs ;
- S'assurer que les animations et activités proposées au camping et dans le restaurant soient dûment autorisées par le service de l'économie et respectent la cohabitation avec les espaces de biodiversité (tranquillité nocturne, luminosité, etc.) ;
- S'assurer que les horaires proposés soient conformes au règlement communal, qu'ils correspondent aux besoins des client·e·s et de la population et qu'ils ne soient ni irréguliers ni aléatoires.

## Communiqué

### Le camping de Vidy a trouvé ses nouveaux exploitants

**Après une procédure d'appel d'offres sur invitation, le camping de Vidy a trouvé ses nouveaux exploitants qui assureront en douceur sa transition dès 2026 pour le porter avec expérience et durabilité.**

Désireuse de trouver des exploitants suisses, expérimentés en camping et caravanning pour succéder aux exploitants actuels qui veillent à la bonne marche du camping communal de Vidy depuis 1987, la Ville de Lausanne a consulté différents experts dont l'Ecole supérieure du tourisme de Lausanne (IST) en vue de la requalification et de la rénovation de cette infrastructure qui a vu le jour en 1968. Suite à cela, elle a procédé à un appel d'offres sur invitation, 4 candidats ont été invités et 3 ont déposé un dossier analysé par une commission d'évaluation composée de nombreux experts internes et externes.

Sur la base d'un cahier des charges exigeant et d'une procédure de sélection complète, Lausanne s'est mise en quête d'un partenaire possédant les compétences et le co-financement nécessaire pour assumer la reprise et le développement du camping de Vidy et de son restaurant, situés sur un site d'exception en bordure du lac, entre infrastructures culturelles et sportives à l'est et parc du Bourget et bâtiment du CIO à l'ouest.

C'est finalement la société Camping Lodge AG, établie à Zoug, qui a emporté les faveurs de la Ville. Cette société en plein développement s'est déjà taillée une solide réputation sur le marché d'expériences de campings proches de la nature et durables. Elle gère avec succès des campings modernisés au pied de la Jungfrau, en bordure du lac de Bienne, de Thoune et de Neuchâtel ainsi qu'à Bad Ragaz dans le Giessenpark – 3 d'entre eux étant déjà certifiés par le label écologique ibex fairstay au niveau Or et appartiennent ainsi à la catégorie Swisstainable Leading, la plus haute distinction décernée par Suisse Tourisme.

En complément du financement des bâtiments qu'assurera le nouvel exploitant, un financement communal permettra de garantir de nouvelles infrastructures en sous-sol (chauffage, électricité, eaux claires et usées, etc.) et des aménagements extérieurs soignés et intégrés qui feront l'objet d'un concours. Ces investissements communaux tout comme un projet d'acte de droit distinct et permanent de superficie (DDP) seront présentés cet automne au Conseil communal pour obtenir l'aval du plénum.

Hormis la durabilité déclinée tant sur le plan écologique, économique que social, les atouts du dossier de la société Camping Lodge AG sont encore nombreux. Deux points ont notamment particulièrement séduit la commission d'évaluation. Tout d'abord, le fort engagement des futures gérantes et futurs gérants qui résideront sur place dès que possible pour collaborer avec les exploitants actuels ainsi qu'avec les résidentes annuelles et résidents annuels pour permettre une phase de transition en douceur et pour ensuite toujours assurer un service de qualité et de proximité.

Il convient également de souligner l'originalité de l'offre touristique prévue, avec des emplacements de 80 à 224 m<sup>2</sup> destinés à des segments de clientèle très variés, la haute qualité des hébergements, des espaces de loisirs et de repos, ainsi que l'atmosphère de parc destinée aux passionnées et passionnés de vanlife et aux campeuses et campeurs sous tente.

« Le concept proposé s'aligne avec la volonté de la Ville de valoriser son camping pour en faire un lieu unique et particulier en proposant des offres accessibles et écoresponsables autant à ses touristes qu'à la population lausannoise à qui les infrastructures et les animations s'ouvriront également » commente Natacha Litzistorf, conseillère municipale en charge du Logement, de l'environnement et de l'architecture.

« Nous sommes ravis que la Ville de Lausanne nous ait confié l'exploitation future du camping de Vidy. Son emplacement idyllique au bord du lac et sa proximité immédiate avec la ville dynamique de Lausanne offrent un cadre idéal pour un projet unique, qui mise sur des expériences de camping urbain en harmonie avec la nature », déclare Jan Vyskocil, cofondateur et copropriétaire de Camping Lodge AG.

Le camping de Vidy se prépare ainsi à écrire durablement un nouveau chapitre de son histoire.

La Municipalité de Lausanne

**Pour tout renseignement complémentaire, prendre contact avec :**

- **Natacha Litzistorf, directrice du Logement, de l'environnement et l'architecture, +41 79 647 99 85**
- **Pascal Urscheler, responsable marketing de la société Camping Lodge AG, +41 76 349 58 28**

Lausanne, le 29 août 2025





Camping Lausanne-Vidy

1:1000 A3 24.04.2025



- A** RDC: Réception, Mini-Marché, Bureau, Installation sanitaires, Magasin, Atelier  
1er étage: Appartement des hôtes 350m<sup>2</sup>
- B** Passage couvert 120m<sup>2</sup>
- C** Station de recyclage centrale 140m<sup>2</sup>
- D** Logements des employés 285m<sup>2</sup>
- E** Marché de street food, Mini-Marché, Chambres froides, Magasin, Local technique, Club-House, Installation sanitaires camping et publics 285m<sup>2</sup>
- F** Terrasse du restaurant 840m<sup>2</sup>
- G** Parking 364m<sup>2</sup>
- H** Quickstopp 59 pcs
- I** Barrière 16 pcs
- J** Station de vidange 2 pcs
- K** Zone d'attente 4 pcs
- L** L'étang naturel (avec île, plage et roseaux) 812m<sup>2</sup>
- M** Aire de jeux 484m<sup>2</sup>
- N** Zone de rencontre 353m<sup>2</sup>
- O** Paradis Vanlife et aire de camping pour tentes 6'050m<sup>2</sup>
- P** Emplacements Prestige 10 à 120m<sup>2</sup>
- Q** Hébergements locatifs avec salle de bain/WC, 2 personnes 8 à 32m<sup>2</sup>
- R** Hébergements locatifs sans salle de bain/WC, 2 personnes 8 à 18m<sup>2</sup>
- S** Hébergements locatifs pour familles, 4 personnes 14 à 40m<sup>2</sup>
- T** Emplacements pour des visiteurs avec des chiens 41 à 100-160m<sup>2</sup>
- U** Emplacements Standard 43 à 80-103m<sup>2</sup>
- V** Emplacements Premium 66 à 120-224m<sup>2</sup>

Annexe 8 : Camping de Vidy, projet d'acte constitutif de DDP du 30 octobre 2025, sur parcelle 4500, chemin du Camping 3, Lausanne

**Lausanne, bien-fonds 4500, constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie DDP xxx, inscrit au profit de la société Camping Lodge Lausanne SA à constituer**

**Structure du contrat**

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Droit distinct et permanent de superficie
	A. Constitution du droit de superficie
	B. Responsabilité de la superficiaire
	C. Obligations de la superficiaire
	D. <i>Droit de contrôle de la superficiante</i>
	E. <i>Cessibilité et transmissibilité du droit</i>
	F. Retour des constructions
Chapitre III	Divers

**Clauses principales**

<b>Durée du droit</b>	40 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
<b>Valeur des constructions</b>	Les constructions et ouvrages existants sur l'emprise du DDP sont cédés à titre gratuit.
<b>Rente de superficie</b>	La rente de superficie est fixée à 8 % du chiffre d'affaires total du camping et de 6 % du chiffre d'affaires total du restaurant et de l'épicerie, avec un minimum annuel de CHF 230'000.- (montant de base). Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
<b>Retour anticipé</b>	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur le montant des travaux réalisés et reconnus par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
<b>Retour à l'échéance</b>	<p>Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.</p> <p>Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par la superficiante (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.</p>

## CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

---

Par-devant [●], notaire à Lausanne, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ se présentent \_\_\_\_\_

**D'une part :** \_\_\_\_\_

La **Commune de Lausanne**, ici valablement représentée par Rolf Eberhard, délégué à la Commission immobilière, lequel : \_\_\_\_\_

- agit en vertu d'une procuration à lui conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne en date du [●], qui demeure ci-annexée, et \_\_\_\_\_
- justifie au surplus de ses pouvoirs par la production d'une photocopie certifiée conforme d'un extrait du procès-verbal de la séance du Conseil communal de Lausanne du [●], qui demeure ci-annexée, \_\_\_\_\_

ci-après nommée « la superficiante », \_\_\_\_\_  
laquelle certifie au surplus que le Préfet du district de Lausanne a été informé des opérations objet du présent acte par lettre du [●], ceci conformément à l'article 142 de la loi sur les communes. \_\_\_\_\_

**D'autre part :** \_\_\_\_\_

La société **Camping Lodge Lausanne SA à constituer**, dont le siège est à Lausanne, CHE-xxx, \_\_\_\_\_

ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●], \_\_\_\_\_  
qui l'engagent par leur signature collective à deux, \_\_\_\_\_  
ci-après nommée « la superficiaire ». \_\_\_\_\_



Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : \_\_\_\_\_

## I. EXPOSE PREALABLE

1. La superficiante est propriétaire de la parcelle désignée comme suit au Registre foncier :

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	4500
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 538376452789
Surface	260'240 m <sup>2</sup> , numérique
Mutation	06.09.2002 007-2002/4406/0 Mutation aux immeubles au DP : 396 m <sup>2</sup> 02.07.2003 007-2003/3323/0 Mutation aux immeubles, taxe 17.07.2008 007-2008/3483/0 Cadastration 11.01.2011 007-2011/122/0 Division de bien-fonds, à P. 4204 : 1273 m <sup>2</sup> , différence due aux arrondis : + 2 m <sup>2</sup> 27.11.2012 007-2012/6065/0 Cadastration 04.06.2015 007-2015/3155/0 Exclusion No ECA 17.09.2015 007-2015/5513/0 Division de bien-fonds, à P. 20853: 31387 m <sup>2</sup> 07.10.2016 007-2016/5269/0 MN95 09.06.2020 007-2020/3314/0 Cadastration 09.11.2020 007-2020/7607/0 MN95 09.11.2020 007-2020/7607/0 Changement de nature 08.02.2021 007-2021/760/0 Modification No ECA 16.11.2021 007-2021/8248/0 Cadastration 13.06.2022 007-2022/4154/0 Cadastration 26.07.2022 007-2022/5594/0 Modification No ECA 27.12.2022 007-2022/9292/0 Cadastration 03.03.2023 007-2023/1191/0 MPD 12.03.2024 007-2024/1488/0 Cadastration 23.05.2024 007-2024/3578/0 Changement de nature 19.09.2024 007-2024/6977/0 Modification de désignation 11.03.2025 007-2025/1676/0 Cadastration (démolition)
Autre(s) plan(s):	110, 111
No plan:	11
Désignation de la situation	Allée du Bornan Avenue Pierre-de-Coubertin 9 Chemin des Ruines Romaines 5 Chemin du Camping 3 Promenade de Vidy Route de Vidy
Couverture du sol	Bâtiment(s), 2'769 m <sup>2</sup> Route, chemin, 24'867 m <sup>2</sup> Trottoir, 2'305 m <sup>2</sup>

	Îlot, 14 m <sup>2</sup>	
	Autre revêtement dur, 41'536 m <sup>2</sup>	
	Jardin, 187'361 m <sup>2</sup>	
	Eaux stagnantes, 1'392 m <sup>2</sup>	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment public, N° d'assurance: 8765, 132 m <sup>2</sup>	
	Bâtiment, N° d'assurance: 12433, 179 m <sup>2</sup>	
	Habitation, N° d'assurance: 12848, 156 m <sup>2</sup>	
	Bâtiment, N° d'assurance: 14584b, 19 m <sup>2</sup>	
	Bâtiment commercial, N° d'assurance: 14957, 167 m <sup>2</sup>	
	Bâtiment commercial, N° d'assurance: 14958, 223 m <sup>2</sup>	
	Bâtiment commercial, N° d'assurance: 14959, 137 m <sup>2</sup>	
	Bâtiment commercial, N° d'assurance: 14960, 603 m <sup>2</sup>	
	Bâtiment commercial, N° d'assurance: 14961, 457 m <sup>2</sup>	
	Bâtiment, N° d'assurance: 14962, 56 m <sup>2</sup>	
	Bâtiment, N° d'assurance: 14963, 56 m <sup>2</sup>	
	Bâtiment, N° d'assurance: 14964, 56 m <sup>2</sup>	
	Bâtiment, N° d'assurance: 15494, 90 m <sup>2</sup>	
	Bâtiment, N° d'assurance: 15801, 57 m <sup>2</sup>	
	Bâtiment public, N° d'assurance: 15943, 88 m <sup>2</sup>	
	Bâtiment, N° d'assurance: 16066, 39 m <sup>2</sup>	
	Bâtiment, N° d'assurance: 16085, 94 m <sup>2</sup>	
	Bâtiment, N° d'assurance: 16326, 39 m <sup>2</sup>	
	Bâtiment, N° d'assurance: 16995, 32 m <sup>2</sup>	
	Bâtiment, N° d'assurance: 14584a Surface totale 1'527 m <sup>2</sup> (souterrain)	
	Bâtiment, "Coubertin", N° d'assurance: B537, 6 m <sup>2</sup>	
	Bâtiment, (CFA 100040), N° d'assurance: 18779, 50 m <sup>2</sup>	
	Bâtiment, N° d'assurance: 18695a, 9 m <sup>2</sup>	
	Bâtiment, N° d'assurance: 18695b, 4 m <sup>2</sup>	
	Bâtiment, N° d'assurance: 19459 Surface totale 30 m <sup>2</sup> (souterrain)	
	Bâtiment public, N° d'assurance: 19840, 8 m <sup>2</sup>	
	Bâtiment, N° d'assurance: 20237a Surface totale 19 m <sup>2</sup> (souterrain)	
	Bâtiment, N° d'assurance: 20237b Surface totale 12 m <sup>2</sup> (souterrain)	
	Bâtiment commercial, N° d'assurance: B693, 12 m <sup>2</sup>	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	0.00	2015 (04.05.2016)
<b>Propriété</b>		
Propriété individuelle		
Lausanne la Commune, Lausanne,		06.01.1978 007-393404 Immatriculation
<b>Mention</b>		
14.03.1951 007-244223	Protection des monuments et des sites ID.007-2002/005608	
16.10.2024 007-2024/7920/0	Restrictions droit public propriété (962 CC, protection nature, patrimoine, ...) ID.007-2025/000649	
<b>Servitudes</b>		
06.01.1978 007-393405	(C) Canalisation(s) Voûtage du Flon ID.007-2001/001387 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne	
15.05.1985 007-440130	(C) DDP Superficie, jusqu'au 15.05.2035 ID.007-2002/005605 en faveur de DDP Lausanne 5586/3708	
01.10.2013 007-2013/4791/0	(C) Usage de sous-station électrique (Coubertin), jusqu'au 30.09.2063 ID.007-2014/001260	

- 01.07.2016 007-2016/3605/0 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne  
(C) Canalisation(s) d'eaux claires, drains et chambres de curage  
ID.007-2016/002520
- 01.07.2016 007-2016/3606/0 en faveur de DDP Lausanne 5586/20857  
(C) Superficie pour station de pompage enterrée et canalisations  
associées ID.007-2016/002521
- 18.05.2018 007-2018/2504/0 en faveur de DDP Lausanne 5586/20857  
(C) Canalisation(s) d'électricité ID.007-2018/001432  
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

### **Charge foncière**

Aucun(e)

### **Annotation**

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

### **Droit de gage immobilier**

Aucun(e)

---

2. La parcelle sus-désignée demeure assujettie aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public et privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la loi et des règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que des lois sur les routes, la protection des eaux et le Code rural et foncier. —————

3. Compte tenu de l'état actuel des installations de Camping de Vidy, La superficiaire a l'intention de procéder à d'importants travaux de rénovation et d'assainissement énergétique des bâtiments numéros ECA 14957, 14958, 14959, 14960, 14961, 14962, 14963, 14964, 14966, 16995, de la commune de Lausanne, afin de pouvoir continuer à y exploiter le Camping de Vidy. La démolition de certains de ces bâtiments sus-désignés et la construction de nouveaux bâtiments est également envisagée en fonction de l'état des bâtiments et des besoins d'exploitation. —————

4. Les investissements totaux de la superficiaire pour les bâtiments, équipements, signalétique, installations techniques, mobilier, etc. sont estimés à ce jour à environ CHF 5'600'000. — (y compris environ CHF 2'300'000. — pour l'installation de mobil-homes). La superficiante a pris l'engagement de réaliser des investissements d'un montant équivalent pour l'entier des travaux. Une convention va clarifier les limites de prestation des parties et de la coordination des travaux et de leurs couts, étant précisé que la superficiante investit dans le sol et le sous-sol et la superficiaire au-dessus du sol. —————

5. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition d'une emprise de 43'084 m<sup>2</sup> située sur le bien-fonds 4500 de la commune de Lausanne, décrit ci-dessus, sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous

numéro [●] de la commune de Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte et dont copies demeureront ci-annexées. \_\_\_\_\_

6. Les travaux à réaliser nécessitent une planification de plusieurs mois ainsi qu'un permis de construire, respectivement de démolir et de transformer. Le droit distinct et permanent est conditionné à l'obtention de ce permis. Dans l'intervalle, les parties ont convenu d'un bail à loyer pour l'exploitation du camping par la superficiaire en sa qualité de locataire. Dit bail est signé simultanément au présent acte. \_\_\_\_\_

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit : \_\_\_\_\_

## \_\_\_\_\_ II. DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT \_\_\_\_\_

### A. Constitution \_\_\_\_\_

#### **Article 1 – Constitution de servitude de superficie** \_\_\_\_\_

Afin que les constructions érigées sur l'assiette du droit distinct et permanent telle que définie ci-après ne fassent pas partie intégrante de la parcelle 4500 de la commune de Lausanne sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse. \_\_\_\_\_

L'assiette de la servitude correspond au terrain d'une surface de 43'084 m<sup>2</sup> entourée d'un liseré rouge faisant l'objet du numéro ad hoc [●] des plan et tableau de mutation susmentionnés établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, dont les parties ont pris connaissance par la notaire soussignée, qu'elles ont approuvé et signé. \_\_\_\_\_

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre celle-ci et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la surface qui sera grevée par le droit distinct et permanent de superficie. De plus, elle certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès ni menacée de l'être et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle 4500 de la Commune de Lausanne. \_\_\_\_\_

La présente constitution de droit de superficie met un terme, dès son inscription au registre foncier, au contrat de bail à loyer passé entre les parties, celui-ci s'éteignant par confusion pour la surface correspondant à l'assiette du droit de superficie. \_\_\_\_\_

Il est rappelé enfin que la surface constituant l'assiette du droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé qui, selon la législation, déploient leurs effets même sans inscription au Registre foncier, notamment les restrictions découlant des lois et règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire. Par conséquent, la parcelle de base reste

grevée ou favorisée des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie, qui en est également grevé ou favorisé. -

## **Article 2 – Durée**

Le droit de superficie est accordé pour une durée de 40 ans dès la date d'inscription au Registre foncier de l'acte constitutif du droit de superficie. Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiaire au plus tard 4 ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 40 ans, la superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier.

En cas de prolongation du droit de superficie, la superficiante pourra adapter les clauses du contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière.

La prolongation du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier.

## **Article 3 - Immatriculation au Registre foncier**

En application des articles 655 alinéa 3, 779 alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, la servitude de superficie sera immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent.

Cet immeuble portera le numéro de feuillet [●] du cadastre de la Commune de Lausanne aura la désignation suivante :

### **Etat descriptif de l'immeuble**

Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	[●]
Surface	43'084 m <sup>2</sup> , numérique
No plan:	[●]
Désignation de la situation	Chemin du Camping 3
Couverture du sol	[●]
Bâtiments/Constructions	[●]

## **Article 4 - Constructions autorisées**

Actuellement sont construits 10 bâtiments numéros d'assurance incendie 14957, 14958, 14959, 14960, 14961, 14962, 14963, 14964, 14966, 16995 sur la surface de l'assiette du droit distinct et permanent objet du présent acte grevant le bien-fonds 4500 de la commune de Lausanne, comprenant une exploitation de camping de 43'084 m<sup>2</sup>. La superficiaire s'engage à rénover et à transformer complètement et/ou démolir et

reconstruire ces bâtiments et le cas échéant reconstruire de nouveaux bâtiments conformément au permis de construire qui aura été délivré. —————

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiaire devra respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant en particulier une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque connu à ce jour pour la santé et ayant un faible impact environnemental. —————

Les travaux de transformation et de rénovation devront commencer dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force du permis de construire, tous délais de recours échus, mais au plus tard **dans les 5 ans suivant l'obtention du permis de construire**, cas de force majeur réservés. —————

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence de la superficiaire, la superficiante pourrait demander le retour anticipé, de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. Si les travaux n'ont pas débuté, aucune indemnité n'est due de part et d'autre. S'ils ont débuté, l'indemnité est calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire). La superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet. —————

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public telles que celles résultant de plans d'affectation, d'alignement ou autres, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier. —————

#### **Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration** —————

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire (article 17 – Retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire et article 18 – Retour à l'échéance) celle-ci fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des travaux devisé à ce jour à CHF 3'300'000.- (trois millions trois cent mille francs) et CHF 2'300'000 (deux millions trois cent mille francs) pour l'installation de mobil-homes. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante. Il est précisé que l'installation des mobilhomes est considérée comme objets mobiliers et ne seront pas pris en compte dans l'indemnité de retour. **A l'instar des éléments mobiliers, les mobil-homes pourront être enlevés à l'échéance du DDP et ne passeront pas en propriété de la superficiante.** —————

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que la construction soit détériorée ou altérée. —————

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour la construction, à l'exclusion des frais d'entretien. —

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par la superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. —

#### **Article 5bis – Bâtiments existants et exclusion de garantie** —

Les bâtiments numéros ECA 14957, 14958, 14959, 14960, 14961, 14962, 14963, 14964, 14966, 16995 sont cédés gratuitement et sans aucune garantie autre que celles expressément prévues dans le présent contrat. —

#### **Article 6 - Redevance de superficie** —

##### Redevance de superficie —

Le montant annuel de la redevance de superficie est fixée à 8 % du chiffre d'affaires total **hors taxes** du camping et à 6 % du chiffre d'affaires total **hors taxes** du restaurant et de l'épicerie, avec un minimum annuel de CHF 230'000.- (deux cent trente mille francs), montant de base. —

##### Exigibilité de la redevance de superficie —

La redevance de superficie sera perçue dès l'obtention du permis **d'habiter** mais au plus tard 6 mois après la fin des travaux ; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1er janvier et 1er juillet de chaque année, la première fois prorata temporis. —

##### Hypothèque légale —

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription **sera requise** au Registre foncier **lors du versement de la première rente de DDP**, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 690'000 (six cent nonante mille francs). En cas d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale. —

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de 80% au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà. —

##### Indexation —

Le montant de base de la redevance de superficie périodique pourra être ajusté tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder, étant précisé que les pourcentages du chiffre d'affaires fixés ci-dessus ne sont pas modifiables. L'indice

considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui de la date d'exigibilité de la première redevance. \_\_\_\_\_

#### **Article 7 - Entrée en possession** \_\_\_\_\_

La prise de possession et l'entrée en jouissance des bâtiments et du terrain grevé par la superficiaire, de même que le transfert des profits et des risques à celle-ci, ont lieu le jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier **qui sera déclenché par l'entrée en force du permis de construire.** \_\_\_\_\_

### **B. Répartition des frais et de la responsabilité entre la superficiaire et la superficiante** \_\_\_\_\_

#### **Article 8a - Responsabilité de la superficiaire et frais à sa charge** \_\_\_\_\_

La superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant au propriétaire du terrain et des bâtiments grevés ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions objets du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. \_\_\_\_\_

Elle répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens des articles 679 et 679a du Code civil suisse. \_\_\_\_\_

La superficiaire assumera la responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par ses soins, y compris durant les travaux de rénovation, transformation, démolition et construction à l'entière décharge et libération de la superficiante, à l'exclusion de la responsabilité de cette dernière en qualité de propriétaire du sol et du sous-sol conformément au chiffre suivant. \_\_\_\_\_

La superficiaire prendra en charge tous les frais de rénovation, transformation, démolition et reconstruction des bâtiments et installations hormis les frais en lien avec les éventuels désamiantages des constructions existantes.

Les infrastructures enterrées nécessaires à la stabilité de ses ouvrages **et autres infrastructures souterraines** liées aux nouvelles constructions sont également à sa charge ainsi que les revêtements des sols propres à son activité (terrasses, places de jeux, etc).

#### **Article 8b - Responsabilité de la superficiante et frais à sa charge** \_\_\_\_\_

La superficiante est responsable en ce qui concerne le sol et le sous-sol à l'exclusion des revêtements de surface à totale décharge et libération de la superficiaire. \_\_\_\_\_

La superficiante prendra notamment en charge tous les frais en lien avec la dépollution du sol (notamment mais non exclusivement la pollution à la dioxine et à la furane) à totale décharge et libération de la superficiaire. \_\_\_\_\_

La superficiante prendra également à sa charge : \_\_\_\_\_



- En priorité tous les travaux d'aménagement, rénovation et assainissement des chemins en enrobé, parkings à l'exclusion des infrastructures d'agréments, terrasses, places de jeux, etc, les raccordements et infrastructures souterraines
- Le concept paysagé sera adapté et financé par le solde disponible
- Les frais en lien avec l'éventuel désamiantage des constructions existantes. ———

La superficiante s'engage à cet égard à réaliser les travaux susmentionnés dans les meilleurs délais après l'obtention du permis de construire en coordination avec la superficiaire.

#### **Article 9 – Garantie** ———

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement ainsi que pour l'état des bâtiments et déclare que le terrain sera libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier le jour de l'inscription de la servitude de superficie au Registre foncier. ———

#### **Article 10 - Sites pollués ou contaminés** ———

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de pollution ou de contamination, ni au sujet de l'immeuble, ni dans la zone où il se situe et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent acte, au cadastre des sites pollués, après recherche de localisation sur le site internet de la Direction générale de l'environnement (DGE) de l'Etat de Vaud . En conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983. ———

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de celle-ci en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE par les autorités environnementales.

La superficiante précise qu'aucun diagnostic amiante avant travaux, ni aucune mesure relative à la concentration de radon n'ont été effectués. Les frais éventuels pour ces diagnostics seront pris en charge par la superficiante, à l'entière décharge de la superficiaire. ———

La superficiante s'engage à financer les travaux de dépollution indispensables à l'exploitation sécuritaire des lieux.

- En cas de coûts supérieurs à CHF 250'000.- (deux cent mille francs) liés à d'éventuels travaux de dépollution ces derniers viendront en déduction de l'apport de la superficiante de 5,6 mios.
- En cas de découverte de pollution plus importante et avérée dont l'influence financière mettrait en péril le projet, les parties s'engagent à ouvrir des négociations en vue d'une prise en charge partielle des coûts y afférents par une réduction à déterminer de la rente du droit de superficie. ———

### C. Obligation de la superficiaire

#### Article 11 - Obligations de la superficiaire

Pendant toute la durée du droit de superficie, la superficiaire s'engage à :

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ;
- b) dès la rénovation et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article 4 du présent acte ;
- c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé ;
- d) ne pas interrompre durablement la mise à disposition des surfaces pour l'exploitation d'un camping dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ;
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 6 ;
- f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie ou les rembourser, après avoir obtenu le consentement des créanciers à ces reprises, respectivement au remboursement ;
- g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent acte ;
- h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins, avant l'échéance dudit droit. Cette clause devra figurer dans les contrats de gages immobiliers ;
- i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ;
- j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ;
- k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;
- l) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;
- m) amortir les constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit ;
- n) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf accord de la superficiante ;

o) signer, dans le cadre de la rénovation, une charte de collaboration avec la Ville, charte qui vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats que le maître de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires ; \_\_\_\_\_

p) suivre les instructions émises par la Ville de Lausanne en ce qui concerne l'aménagement urbanistique et paysager en signant avec la Ville de Lausanne une convention qui précisera, notamment, les règles obligatoires d'aménagement et d'entretien des espaces extérieurs. Il est précisé que dite convention pourra évoluer avec le temps, d'entente entre les parties, ceci eu égard à la durée du présent droit distinct et permanent de superficie ; \_\_\_\_\_

q) se fournir exclusivement en énergies provenant de sources renouvelables de provenance régionale pour les consommations qui relèvent de sa responsabilité et qui lui sont facturées, en particulier pour l'électricité. \_\_\_\_\_

#### **Article 12 – Modifications** \_\_\_\_\_

Pendant toute la durée du droit de superficie, les modifications suivantes ne pourront intervenir que sur la base d'une autorisation écrite préalable de la superficiante : \_\_\_\_\_

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ; \_\_\_\_\_
- Modification majeure du projet de construction nécessitant une mise à l'enquête ; \_\_\_\_\_
- Extension des bâtiments et installations. \_\_\_\_\_

#### **D. Droit de contrôle de la superficiante** \_\_\_\_\_

##### **Article 13 Visite des lieux** \_\_\_\_\_

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller, dans la mesure nécessaire au respect du présent acte. Un délai d'annonce de 30 jours est fixé. \_\_\_\_\_

##### **Article 14 - Consultation des documents de la superficiante** \_\_\_\_\_

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents pertinents en relation avec le droit de superficie, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la superficiante en tout temps pour veiller, dans la mesure nécessaire, au respect du présent acte. \_\_\_\_\_

## E. Cessibilité et transmissibilité du droit

### Article 15 - Cession et transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible et transmissible ; il peut faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la société superficière à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficière ne soit modifiée.

La location du droit de superficie est assimilée à une cession.

La superficière devra être informée, par écrit, de toute cession, location, ou de tout transfert économique projeté par la superficière ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis :

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;
- c) s'il n'offre pas pour la superficière un intérêt équivalent à celui que représente la superficière, notamment si le bénéficiaire ne poursuit pas un but identique à celui de la superficière ;
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes ;

Si la superficière n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficière pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 24 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis à la superficière avant que les contractants le signent.

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte. Cette reprise des droits et obligations est une condition *sine qua non* à la validité du transfert.

## F. Retour des constructions

### Article 16 - Retour anticipé d'une ou des constructions pour cause d'intérêt public

Si une ou plusieurs constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation de la superficière sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

### Article 17 - Retour anticipé pour cause de violation des obligations de la superficière

En cas de violation grave ou réitérée par la superficière des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficière pourra, après vains avertissements et mise en demeure écrite mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les

nonante (90) jours suivant la réception de ladite mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 lettre f du Code civil suisse. —————

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Elle ne sera cependant pas supérieure aux investissements initiaux de la superficiaire, sous déduction des installations mobilières, autorisés et reconnus par la superficiante au sens de l'article 4, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : —————

- de 30% à titre de pénalité ; —————

- d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité. —————

La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par la superficiaire. —————

Le paiement de l'indemnité ne pourra s'opérer en mains de la superficiaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires. —————

La superficiaire pourra s'opposer dans les 6 mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-dessus. —————

La superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie. —————

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article 24 ci-après. —————

#### **Article 18 - Retour à l'échéance** —————

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé ou renouvelé, la superficiante deviendra propriétaire des constructions édifiées sur la parcelle grevée, conformément à l'article 779c du Code civil, la superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. —————

En contrepartie, une indemnité sera due à la superficiaire et correspondra à la valeur des bâtiments auxquels la participation financière de la superficiante sera déduite. Celle-ci sera déterminée à dire d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne. —————

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 6 et sous déduction de la participation financière initiale de la superficiante. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : «

valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de construction et des parties intégrantes des bâtiments, ainsi que sur les impenses d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ». —

### III. DIVERS

#### **Article 19 - Servitudes** —

La superficiaire et la superficiante s'engagent à modifier ou constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments construits et aux rapports de bon voisinage. —

La superficiaire devra requérir l'accord de la superficiante en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire. —

#### **Article 20 - Servitude de passage à pied et pour tout véhicule** —

Les comparants constituent la servitude foncière suivante : —

*A compléter si nécessaire*

#### **Article 21 - Droit de préemption** —

Le droit de préemption légal de la superficiaire est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au registre foncier. —

#### **Article 22 - Publicité** —

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Elle tiendra toutefois compte des intérêts légitimes de la superficiaire. Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames. —

#### **Article 23 - Contributions diverses** —

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur les bâtiments seront à la charge de la superficiaire. —

#### **Article 24 - Clause d'arbitrage et for** —

Tous les litiges pouvant résulter de l'exécution, l'inexécution ou l'interprétation du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente. —

La superficiante et la superficiaire désigneront chacune un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne. Le siège de ce Tribunal arbitral sera à Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile s'appliquent pour le surplus. —

**Article 25 - Annotation de clauses spéciales**

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre r) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 17 et 18 (conditions de retour des constructions), ainsi que 21 (suppression du droit de préemption de la superficière) feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

**Article 26 - Modifications éventuelles de la loi**

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les comparantes prévoient d'emblée :

- a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur ;
- b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront être applicables qu'avec l'accord des deux parties.

Les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquence.

**Article 27 - Autres dispositions**

Pour les cas non prévus dans le présent acte, les dispositions figurant dans le Code civil suisse font règle.

**Article 28 - Loi sur l'acquisition d'immeuble par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE)**

*A compléter par la notaire*

**Article 29 - Frais et droits de mutation**

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier ainsi que les éventuels droits de mutation cantonal et communal sont à la charge de la superficière, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.

**Réquisitions pour le Registre foncier**

1. Constitution et immatriculation d'un droit de superficie de 40 ans en faveur de la société Camping Lodge Lausanne SA à constituer dont le siège est à Lausanne, CHE-xxx, comme droit distinct et permanent ;
2. Annotations : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre r (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 17 et 18 (conditions de retour des constructions), ainsi que 21 (suppression du droit de préemption de la superficière). –
3. Mention : immeuble non soumis au droit foncier rural ;
4. Servitude de passage à pied et pour tout véhicule.

**DONT ACTE** lu par le notaire aux comparantes qui l'approuvent et le signent, séance  
tenante, avec le notaire, \_\_\_\_\_  
à Lausanne, le \*\*\*. \_\_\_\_\_