

**Fédération Internationale de Volley-ball (FIVB)**

**Vente de 1'150 m<sup>2</sup> environ de la parcelle n° 6'031, à l'avenue de la Gare**

*Préavis N° 2004/12*

Lausanne, le 8 avril 2004

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation de vendre à la Fédération Internationale de Volley-ball (FIVB) 1'150 m<sup>2</sup> environ de la parcelle n° 6'031 sise entre la rue Beau-Séjour et l'avenue de la Gare, au prix de Fr. 3'125'000.--. Cette opération permettra à la FIVB, dans le cadre de son constant développement, d'étendre son siège mondial.

**2. La Fédération Internationale de Volley-ball (FIVB)**

*2.1. Bref historique*

La FIVB a été fondée en 1947 et, dès cette date, installée à Paris. En 1984, la Fédération a décidé de transférer son siège à Lausanne, après avoir écarté la candidature de plusieurs villes européennes; le siège provisoire de la FIVB, à la place Chauderon 7, a été inauguré le 14 décembre 1984.

Le 11 décembre 1986<sup>1</sup>, le Conseil communal a octroyé à la Municipalité un crédit de Fr. 2'946'000.--, dont Fr. 700'000.-- à la charge de la FIVB, pour la rénovation du bâtiment sis à l'avenue de la Gare 12. Depuis 1988, la FIVB occupe effectivement ces locaux.

*2.2. La FIVB aujourd'hui*

La FIVB est l'une des trois plus grandes fédérations sportives internationales au monde; elle regroupe 35 millions d'athlètes licenciés sur les cinq continents (500 millions d'adeptes du volley-ball dans le monde), et supervise 218 fédérations nationales affiliées. De plus, la FIVB attribue chaque année plus de 25 millions de dollars américains en prix et récompenses et elle est partenaire de plus de 800 organisateurs de manifestations sportives et médias.

A Lausanne, la FIVB emploie 28 personnes et créera 32 emplois supplémentaires jusqu'en 2006.

---

<sup>1</sup> BCC 1986, II, pages 991 à 996

### *2.3. Impact économique et qualitatif de la FIVB sur la région lausannoise*

Une étude d'impact réalisée par une fiduciaire fait ressortir l'importance de la présence de la FIVB à Lausanne. On peut considérer deux aspects :

- l'impact économique
- l'impact qualitatif.

#### *2.3.1. Impact économique*

En 2003, la FIVB a versé plus de 2,7 millions de salaires; de plus, les visiteurs de la Fédération ont généré environ 1'600 nuitées dans les hôtels lausannois; à ce sujet il faut préciser que ces nuitées étant payées pour la plus grande partie par la FIVB, il est difficile d'en mesurer l'effet multiplicateur (achats, excursions, etc.).

Selon le document ci-dessus, l'impact économique sur la région lausannoise peut être résumé ainsi, de 1999 à 2008 :

- 26 millions de francs de 1996 à 1999
- 32 millions de francs de 2000 à 2003
- 92 millions de francs de 2004 à 2008

Dans la méthodologie, l'impact économique tient compte :

- pour la région lausannoise, des dépenses opérationnelles, de gestion, liées aux manifestations sportives et au programme de la FIVB;
- de l'évolution des dépenses locales entre 2004 et 2008, sur la base de 1998-2003;
- de la prise en compte du développement des activités de la FIVB.

#### *2.3.2. Impact qualitatif*

Quant à l'impact qualitatif, il peut être défini ainsi :

- Identité de la Ville de Lausanne qui se positionne clairement comme capitale olympique; de plus, les visiteurs et les émissaires de la FIVB sont autant d'ambassadeurs pour la Ville et la région. Enfin, l'encouragement du développement de la FIVB serait un message clair des autorités politiques au monde du sport.
- Attractivité pour d'autres organisations. Lausanne accueille seize fédérations sportives et la FIVB, rappelons-le, est l'une des plus grandes fédérations au monde. L'appui de la Ville à l'extension de la FIVB et la communication de cet appui auraient un effet d'attraction.
- Visibilité média pour Lausanne. La FIVB organise 12 événements majeurs, contribue aux Jeux Olympiques et a signé des contrats avec plus de 800 médias pour assurer la couverture de ces événements.
- Impact des manifestations sportives. Une étude HEC a montré l'importance du Volley Masters de 2001 à Montreux et la région (effets financiers et d'image notamment). De plus, le volley-ball et le beach volley véhiculent une image de sport sain et intègre, particulièrement vis-à-vis de la jeunesse.

### **3. Le bien-fonds à vendre**

Le bien-fonds qui sera vendu à la FIVB a une surface de l'ordre de 1'150 m<sup>2</sup>, à détacher de la parcelle n° 6'031. Cette dernière a une surface de 10'672 m<sup>2</sup>; elle est occupée, au nord, par le bâtiment administratif de Beau-Séjour et, au sud, par les bâtiments bordant l'avenue de la Gare 12-14. Du point de vue réglementaire, la parcelle est actuellement située en zone urbaine de l'ordre contigu. Le bâtiment prévu est compatible avec le projet de PGA, qui classe cette parcelle en zone urbaine.

Lors de sa séance du 21 janvier 2003<sup>2</sup>, votre Conseil a notamment décidé d'approuver le principe de l'abandon de l'immeuble de Beau-Séjour 8 et de la construction d'un nouvel immeuble administratif dans la Vallée du Flon, dans le cadre d'une opération avec LO Immeubles S.A.

### **4. Le projet de la FIVB**

La FIVB a l'intention de construire un bâtiment de 11'000 m<sup>3</sup> environ et d'une surface brute de plancher de 2'200 m<sup>2</sup> environ, comprenant des bureaux, des salles de conférences, des locaux de service, des locaux d'archives et un parking.

Le coût de construction est de l'ordre de 9,5 millions de francs, sans les équipements d'exploitation.

### **5. Le prix du terrain**

Fondé sur les éléments ci-dessus, le prix du terrain a été estimé à Fr. 3'125'000.--, ce qui représente une incidence foncière de 25 % par rapport à l'investissement total, coût de construction et terrain, lequel ascende 12,6 millions de francs. Ce prix est conforme aux prix du marché, compte tenu du coefficient d'utilisation du sol, en l'occurrence de 1,76, soit du rapport entre la surface brute de plancher et la surface cadastrale.

Relevons enfin que la valeur totale, au bilan, de la parcelle n° 6'031 est de Fr. 4'266'000.-- et l'estimation fiscale de ladite parcelle de Fr. 2'936'000.--.

### **6. Rappel de la nécessité de la vente**

Lausanne, Ville Olympique, se doit de conserver le siège mondial de la Fédération Internationale de Volley-ball, pour toutes les raisons mentionnées plus haut. La FIVB a exprimé clairement son désir d'acquérir la parcelle nécessaire à son extension, à l'exclusion de toute autre forme de mise à disposition du terrain, car, propriétaire, elle s'ancre ainsi à Lausanne. Dès lors, la nécessité de vendre le bien-fonds communal est évidente.

Relevons que cette vente, assortie d'un droit de réméré admis par la FIVB, est conditionnée à l'approbation de votre Conseil et à l'obtention du permis de construire pour un immeuble qui permettrait à la FIVB d'emménager à l'automne 2006.

---

<sup>2</sup> BCC 2003, I, pp. 24 ss.

Par ailleurs, la Municipalité propose d'augmenter le crédit de 15 millions de francs prévu dans le préavis N° 2002/4 du 31 janvier 2002 "Acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières et aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers (art. 17, ch. 6, du Règlement du Conseil communal de Lausanne du 12 novembre 1985)" d'un montant équivalent à celui de la vente, soit de 3 millions de francs.

## 7. Conclusions

Dès lors, la Municipalité vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2004/12 de la Municipalité, du 8 avril 2004;  
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;  
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide :*

- 1. de vendre à la Fédération Internationale de Volley-ball (FIVB) 1'150 m<sup>2</sup> environ de la parcelle n° 6'031 sise rue Beau-Séjour 8, avenue de la Gare 12-14, au prix de Fr. 3'125'000.--, la vente étant assortie d'un droit de réméré;**
- 2. de porter à 18 millions le crédit du patrimoine financier prévu dans la conclusion 2. du préavis N° 2002/4 "Acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières et aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers (art. 17, ch. 6, du Règlement du Conseil communal de Lausanne du 12 novembre 1985)".**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
François Pasche