

**Immeuble avenue de la Gare 12 et parcelle n° 20278 située à proximité
Vente à la Fédération Internationale de Gymnastique (FIG)**

Préavis N° 2008/6

Lausanne, le 13 février 2008

Madame la présidente, 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 Gymnastique (FIG) un bien-fonds d'environ 860 m² à détacher de la parcelle n° 6031, sur lequel est situé un bâtiment à l'adresse avenue de la Gare 12, précédemment loué par la Fédération Internationale de Volleyball (FIVB). En outre, la Municipalité vous demande de l'autoriser à vendre également à la FIG la parcelle n° 20278, d'une surface de 1'155 m², située en bordure de l'avenue de la Gare, à l'est de la parcelle n° 6031.

2. La Fédération Internationale de Gymnastique (FIG)

2.1. Bref historique

La Fédération Européenne de Gymnastique (FEG) est fondée en 1881 à Anvers. Elle deviendra la Fédération Internationale de Gymnastique (FIG) en 1921, après avoir été en charge de la gymnastique dès les premiers Jeux Olympiques et avoir organisé en 1906 les premiers championnats du monde. A ce propos, relevons que les femmes ne pourront participer aux championnats du monde de gymnastique qu'à partir de 1934 alors qu'elles sont admises, dans les mêmes disciplines, aux Jeux Olympiques depuis 1928. En 1973, la FIG installe à Lyss son secrétariat permanent. En 1991, elle se déplace à Moutier, où elle se trouve encore et y emploie plus de vingt personnes.

2.2. La FIG aujourd'hui

La FIG compte aujourd'hui 128 fédérations réparties sur les cinq continents, représente plus de 30 millions de pratiquants et dirige sept disciplines (gymnastique générale, artistique, rythmique, au trampoline, tumbling, aérobic et acrobatique), dont quatre olympiques.

Outre la supervision des épreuves de gymnastique lors des Jeux Olympiques ou de championnats du monde, la Fédération Internationale de Gymnastique, au travers de comités d'organisation locaux, organise tous les quatre ans la « World Gymnaestrada », festival mondial de la gymnastique, réunion non compétitive, auquel participent environ 25'000 gymnastes (soit plus que les Jeux Olympiques d'été), dont la prochaine édition aura lieu en 2011 à Lausanne.

3. Lausanne et la gymnastique

La gymnastique tient une place particulière dans notre ville, puisqu'elle est à l'origine des premiers clubs sportifs lausannois. Plus récemment, ces mêmes clubs locaux ont contribué à la réussite de l'organisation des championnats d'Europe de gymnastique artistique masculine en 1990 et des championnats du monde de gymnastique artistique en 1997. En mai prochain, Lausanne accueillera les championnats d'Europe de gymnastique artistique masculine, avant, nous l'avons vu, en 2011 d'être le cadre de la prochaine Gymnaestrada. De plus, notre ville abrite depuis 1992 le siège de l'Union Européenne de Gymnastique (UEG).

3.1. Lausanne et la FIG

Désireuse de se développer et de disposer de nouveaux locaux, la FIG a pris contact avec la Municipalité en vue d'un déménagement de son siège en notre ville. Outre la possibilité pour elle de bénéficier de conditions particulières offertes aux fédérations internationales qui s'installent dans le canton de Vaud, la FIG, en s'établissant à Lausanne, se retrouverait dans le voisinage immédiat des principales instances du sport international (CIO, Tribunal arbitral du sport, antenne européenne de l'agence mondiale antidopage, etc.) et pourrait développer de fructueuses collaborations avec les acteurs du sport déjà présents, dont les dix-sept autres fédérations sportives internationales établies à Lausanne (vingt-trois sur l'ensemble du canton de Vaud), auxquelles il convient d'ajouter une vingtaine d'organisations internationales sportives diverses.

Pour notre ville, l'arrivée de la FIG aurait un impact économique et qualitatif. Economique, dans le sens où, outre les salaires versés aux employés, les visiteurs de la fédération, les réunions et les congrès qu'elle organisera généreront un certain nombre de nuitées dans les hôtels lausannois. Qualitatif, dans le sens où en choisissant Lausanne, la FIG renforce la position de Lausanne en tant que capitale administrative mondiale du sport et a un effet d'attraction envers d'autres fédérations internationales sportives ou liées au sport intéressées à déménager leur siège actuel. A cela s'ajoute une « visibilité médiatique » supplémentaire.

4. Descriptif des biens-fonds à vendre

4.1. Avenue de la Gare 12, parcelle n° 6031

La parcelle n° 6031 comprend deux bâtiments aux numéros 12 et 14 de l'avenue de la Gare, tous deux propriété de la Commune de Lausanne. L'immeuble situé au numéro 12 était loué précédemment par la FIVB qui l'a quitté pour s'installer dans la région d'Ouchy.

Serait détachée de la parcelle n° 6031, une surface de 860 m² environ qui constituerait la nouvelle parcelle. Quant au bâtiment, de deux niveaux sur rez-de-chaussée, il date de 1870 et a été rénové en 1987-1988. D'un volume de 3829 m³ pour une surface locative de 738 m², la note 3 lui a été attribuée à l'inventaire.

4.2. Parcelle n° 20278

Nous rappelons que la vente de ce terrain à une fédération sportive internationale (la FIVB) avait été acceptée par votre Conseil lors de sa séance du 29 juin 2004¹. Le bien-fonds qui porte le numéro 20278 a une surface de 1'155 m²; il est situé à l'est de l'avenue de la Gare 12, en bordure de cette artère. Actuellement, le bien-fonds est aménagé en terrain de volleyball.

5. Le projet de la FIG

La FIG a l'intention de reprendre le bâtiment précédemment occupé par la FIVB et d'y installer son administration. A terme, du fait de son développement continu, elle désire construire un bâtiment supplémentaire sur la parcelle n° 20'278 et ainsi disposer de bureaux, de salles de conférence et autres locaux techniques supplémentaires. Selon ses propres estimations, elle pense doubler voire tripler ses effectifs dans les dix années à venir.

6. Valeur des immeubles

6.1. Avenue de la Gare 12

Compte tenu de l'état actuel du bâtiment, de son affectation prévue et de la situation de la parcelle, tant sur le plan géographique que réglementaire, la valeur de l'immeuble, terrain et maison, a été estimée Fr. 2'800'000.--. Ce prix a été accepté par la FIG.

¹ BCC 2004, Tome II, pages 686 à 692

6.2. Parcelle n° 20278

La Municipalité propose de vendre cette parcelle à un prix identique à celui offert à la FIVB, soit Fr. 3'125'000.--, prix basé sur une constructibilité raisonnable de 2'200 m² de surface brute de plancher habitable, sensiblement en-dessous du maximum possible selon le PGA mais compatible avec l'environnement bâti. Sur ce terrain, il ne pourra être construit qu'un immeuble à l'usage exclusif de la FIG.

7. Droit de réméré

Selon une pratique constante, la vente sera assortie d'un droit de réméré annoté sur les deux immeubles vendus, d'une durée de vingt-cinq ans. Il pourra être exercé par la Commune si la FIG ne réalise pas ses projets ou si elle vend l'un des immeubles acquis.

8. Rappel de la nécessité de la vente

La FIG a exprimé clairement son désir d'acquérir le bâtiment et le terrain nécessaires à son implantation et à son développement, à l'exclusion de toute autre forme de mise à disposition du terrain, car propriétaire, elle s'ancre ainsi à Lausanne. Elle en a aussi fait une condition sine qua non à sa venue. La Municipalité défend une politique d'affirmation du caractère unique de son titre de capitale olympique et entend faire de Lausanne un lieu de référence pour le sport mondial ; la présence d'une fédération sportive aussi importante que la FIG contribue à la réussite de cet objectif. Ainsi, la nécessité de vendre ces deux biens communaux est avérée.

9. Conclusions

Dès lors, fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2008/6 de la Municipalité, du 13 février 2008;

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. d'autoriser la Municipalité à vendre, en faveur de la Fédération Internationale de Gymnastique (FIG), un biens-fonds d'une surface de 860 m² environ de la parcelle n° 6031 sise à l'avenue de la Gare 12, ainsi que la parcelle n° 20278 d'une surface de 1'155 m² située à l'est de la parcelle n° 6031, aux conditions figurant dans le préavis n° 2008/6 de la Municipalité, du 13 février 2008.**
- 2. de porter un montant égal au prix de la vente en augmentation du crédit accordé pour la législature par le Conseil communal, en vue des acquisitions et des aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers.**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre