

Parking Riponne S.A.

Extension de l'assiette du droit distinct et permanent de superficie et prolongation de sa durée

Préavis N° 2008/56

Lausanne, le 26 novembre 2008

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité demande à votre Conseil d'accepter une extension de l'assiette du droit distinct et permanent de superficie en faveur de Parking Riponne S.A. Cette extension résulte des travaux d'aménagement de la Riponne liés à l'arrivée du M2, qui implique entre autre la cadastration d'une surface supplémentaire du domaine public. En outre, au vu des investissements importants que Parking Riponne S.A. entreprend concernant, notamment, l'amélioration de l'accès du parking au sud et la reconstruction d'un nouvel édicule sur la place, la société précitée sollicite une prolongation de vingt ans de la durée de son droit de superficie.

2. Le droit distinct et permanent de superficie

2.1. Historique

En date du 10 décembre 1968¹, votre Conseil décidait d'autoriser la Municipalité à octroyer un droit distinct et permanent de superficie à la société Parking Riponne S.A. ; l'acte a été signé le 18 juillet 1969 et inscrit au Registre foncier le 25 juillet de la même année. Le droit, n° 10'284, grevait les parcelles n° 10258 et 10283, sur une surface de 6'250 m² avec une échéance au 25 juillet 2039.

Le dernier alinéa du chapitre II de l'acte constitutif du 18 juillet 1969 prévoyait notamment ce qui suit :

« La COMMUNE DE LAUSANNE s'engage à octroyer à Parking Riponne S.A., dans les vingt ans suivant la signature du présent acte, la surface nécessaire à la réalisation de la seconde étape... ».

Ainsi, lors de sa séance du 11 avril 1972, le Conseil communal autorisait la Municipalité à étendre l'assiette du droit de superficie accordé à Parking Riponne S.A., l'aire superficielle étant agrandie de 5038 m² ; au cours de la même séance, le Conseil autorisait la Municipalité à constituer la Commune de Lausanne caution solidaire de la société ci-dessus, pour un montant de Fr. 5'000'000.-- et allouait à l'Exécutif un crédit de Fr. 2'516'000.-- pour des travaux d'aménagement de la place de la Riponne et d'élargissement de la rue du Tunnel. L'acte a été signé le 13 septembre 1972 et inscrit au Registre foncier le 15 septembre.

¹ BCC 1968, p. 1115 à 1147

En date du 2 février 1996, la Commune et Parking Riponne S.A. ont signé un acte modificatif de droit de superficie, permettant la réalisation, par la société, d'un quatrième niveau en sous-sol et la construction de 175 places de parc supplémentaires, portant ainsi la capacité du parking à 1175 places. Cet acte reprenait les conditions de l'acte constitutif du 18 juillet 1969 et celles de l'acte modificatif du 13 septembre 1972. L'assiette du droit n'étant pas modifiée en surface et le quatrième sous-sol s'inscrivant dans les cotes initialement prévues, la Municipalité a constaté qu'une décision du Conseil communal n'était pas nécessaire.

Ce dernier acte a fait l'objet d'une interpellation d'un conseiller communal, puis de deux recours rejetés, l'un par le Tribunal cantonal, l'autre par le Tribunal fédéral.

3. Modification du droit distinct et permanent de superficie en faveur de Parking Riponne S.A.

3.1. Nouveaux aménagements

Les travaux importants engendrés par la réalisation de la station M2 « Riponne-Maurice Béjart » donnent l'opportunité d'aménager la zone sud de la place pour en faire un espace attrayant.

En collaboration avec la Commune, Parking Riponne S.A. a décidé de démolir l'édicule existant à la sortie du parking pour le remplacer par un élément plus transparent, intégré aux nouveaux aménagements.

De plus, dans le cadre de ces importants travaux, Parking Riponne S.A. proposera d'installer deux nouveaux escalators en complément aux accès existants.

Les travaux prévus dans le projet actuel comprennent, notamment :

- La démolition de l'édicule émergeant sur la place, y compris le kiosque, avec maintien des deux cages d'ascenseurs et de l'escalier du parking.
- Le démontage des installations et équipements situés au 1^{er} sous-sol du parking dans l'emprise des deux nouveaux escalators.
- La mise en place de deux escalators, un montant et l'autre descendant, reliant les niveaux Place de la Riponne - 1^{er} sous-sol du parking.
- L'installation dans le 1^{er} sous-sol du parking, de nouveaux WC et d'une cellule WC handicapés avec entrée indépendante.
- L'installation dans le 2^{ème} sous-sol du parking, de nouveaux WC.
- La modification des accès à la cage d'escaliers de secours au niveau des 1^{er} et 2^{ème} sous-sols du parking, équipés de portes asservies à l'alarme incendie.
- L'assainissement de la cage d'escaliers des niveaux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} sous-sols du parking, peinture : murs, plafonds et revêtements de sols.
- L'adaptation des installations de péage et de surveillance vidéo.
- La construction d'un nouvel édicule avec des parois vitrées, abritant le dispositif : escaliers, escalators et ascenseurs du parking ainsi que le nouveau kiosque.

3.2. Modification de l'assiette du droit de superficie

Il est rappelé que le droit de superficie en faveur de Parking Riponne S.A., n° 10'284, grève les parcelles n° 10258, n° 10283 et 10300 ; sa surface actuelle est de 11'288 m².

Les travaux mentionnés ci-dessus nécessitent une extension de la parcelle n° 10258 dans le sens ou une fraction du domaine public communal doit être cadastrée, afin que tous les ouvrages liés au parking de la Riponne se trouvent dans le périmètre du droit de superficie.

Outre cette cadastration, il est nécessaire de procéder à une rectification de minime importance des surfaces du droit de superficie. Ainsi, l'assiette dudit droit est agrandie d'environ 593 m².

3.3. Modification de la durée du droit de superficie

Au vu des travaux entrepris, le superficiaire sollicite de la Commune une prolongation de vingt ans de la durée du droit de superficie, l'échéance de ce dernier étant ainsi fixée au 25 juillet 2059.

La Municipalité vous propose de donner suite à cette requête, comme elle l'a déjà fait dans des cas similaires. Par ailleurs, une disposition supplémentaire sera introduite à l'article 7 de l'acte constitutif du droit de superficie, qui traite des obligations de la superficiaire, concernant la mise en place d'un système d'information dynamique relatif aux parkings lausannois destiné aux usagers. Cet article est le suivant :

Article 7, lettre f (nouveau) : « accepter le principe de la mise en place d'un système d'information dynamique destiné aux usagers des parkings lausannois et basé sur la connaissance de l'occupation des parkings. Les modalités techniques et financières du système seront définies par les partenaires dans le cadre de l'étude du projet».

3.4. Incidence sur la redevance perçue

L'extension de l'assiette du droit de superficie et la prolongation de son échéance n'ont aucune conséquence sur la structure de la redevance perçue, cette dernière étant basée sur le potentiel économique du parking, c'est-à-dire les recettes de parcage, horaires et mensuelles, sur le produit des locations des locaux commerciaux et sur les redevances publicitaires.

Quant aux autres dispositions de l'acte constitutif et des actes complémentaires, elles demeurent inchangées.

3.5. Convention

Une convention d'entretien pour le Parking Riponne S.A. et ses différents ouvrages et équipements associés a été passée entre la Commune et Parking Riponne S.A. ; elle précise les obligations de chacune des parties, y compris, pour le superficiaire, l'engagement de constituer une servitude de passage public à pied et pour petits véhicules d'entretien pour le passage Hollard sous la rue du Tunnel.

4. Conclusions

Vu ce qui précède, 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° 2008/56 de la Municipalité, du 26 novembre 2008;
où le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,
décide :*

- 1. d'autoriser la Municipalité à étendre, d'environ 593 m², l'assiette du droit distinct et permanent de superficie n° 10'284 en faveur de Parking Riponne S.A.**
- 2. de prolonger la durée dudit droit, l'échéance étant reportée au 25 juillet 2059.**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre