

**Avenue du Grey - Vente d'une parcelle de terrain  
à KBA-GIORI S.A.**

*Préavis N° 2006/20*

Lausanne, le 18 mai 2006

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 KBA-GIORI S.A. 7'328 m<sup>2</sup> environ de la parcelle n° 2358 sise à l'avenue du Grey, pour Fr. 2'900'000.--.

**2. La parcelle n° 2358**

La Commune est propriétaire de la parcelle n° 2358 située à l'avenue du Grey, d'une surface de 14'192 m<sup>2</sup> répartie entre

Pré-champ : 13'299 m<sup>2</sup>

Forêt : 893 m<sup>2</sup>

Ce bien-fonds est classé en zone d'affectation mixte C du plan d'extension n° 625, du 24 juillet 1985, dit « En Grattapaille », et partiellement en zone verte. Concernant la zone C, le règlement du plan dispose notamment de ce qui suit :

« article 18 : Cette zone est réservée à des bâtiments industriels (fabriques, dépôts, garages-ateliers, etc.), ainsi qu'à des activités tertiaires à l'exclusion de magasins dits de grande surface. Des logements de gardiennage pourront être admis.

article 20 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au-dessus du terrain naturel pour la parcelle n° 2358 et à 12 mètres pour la fraction de parcelle n° 2394 comprise dans la zone. Les superstructures, réduites au minimum, pourront dépasser la cote prescrite sous réserve des dispositions signalées à l'article 28.

article 21 : Pour des constructions industrielles, le volume maximal admissible au-dessus du terrain aménagé est fixé par le plan. »

La surface ainsi zonée est de 7'328 m<sup>2</sup> environ; le solde, soit 6'864 m<sup>2</sup> environ, est affecté en zone verte inconstructible.

**3. KBA-GIORI S.A.**

*3.1. Bref historique*

La société Giori a été fondée à Lausanne par M. Gualtiero Giori en 1952. La même année, un partenariat a été créé, lorsque la production des machines à imprimer Giori a été confiée à Koenig & Bauer, le plus ancien fabricant du monde de machines à imprimer. Ce partenariat a marqué le début d'une révolution dans le développement de la technologie d'impression de sécurité.

Durant plus de cinquante ans, les pays à travers le monde ont bénéficié de ce partenariat pour dessiner et produire leurs billets de banque et autres documents de haute sécurité. En 1965, Giori a fusionné avec la société De La Rue pour fonder la société De La Rue Giori, laquelle a été absorbée en 2001 par Koenig & Bauer pour devenir KBA-GIORI S.A.

### *3.2. Activités de la société*

KBA-GIORI S.A. est le leader mondial de l'industrie de l'impression des billets de banque et papiers fiduciaires.

Installée en Suisse, à Lausanne, depuis plus de 50 ans, cette société a constamment développé et amélioré, d'une part, les techniques permettant de doter les billets de banque d'éléments de sécurité protégeant de la contrefaçon et, d'autre part, l'efficacité des processus pour en réduire les coûts de production.

KBA-GIORI S.A. a équipé et installé des imprimeries dans plus de 60 pays de par le monde, aussi bien pour les gouvernements que pour des imprimeurs privés agréés. Deux projets en cours, Goznak, l'imprimerie de la Fédération russe, et le Bureau of Engraving and Printing, l'imprimerie nationale des Etats-Unis, qu'elle rééquipe entièrement, illustrent bien cette activité.

La société ne vend pas seulement des équipements et des biens de consommation, elle fournit le conseil et toute l'aide requise pour la construction des imprimeries, la sélection et la formation de leur personnel, formation qui se déroule la plupart du temps en Suisse, dans ses centres actuels de Sévelin et du Mont. En 2005, y ont été accueillies plus de 80 délégations, dont certaines étaient composées de plus de 15 membres. Par ailleurs, KBA-GIORI S.A. a organisé en 2000 et en 2004 des démonstrations internationales où plus de 200 personnalités de haut rang ont pu découvrir ses dernières avancées technologiques, ainsi que la région lausannoise ; ces événements ont engendré de nombreuses nuitées.

KBA-GIORI S.A., dont le chiffre d'affaires annuel avoisine les 200 millions de francs, emploie actuellement 150 personnes, et sa solide assise l'amène à envisager de se renforcer pour assurer sa croissance ; elle prévoit ainsi de grandir jusqu'à 200 personnes par un apport d'ingénieurs, de concepteurs et de techniciens à même de fournir à ses clients le service qu'ils attendent et, à sa maison mère sise à Würzburg en Allemagne, les résultats en rapport avec les investissements consentis.

### *3.3. Le projet « One Sight »*

Le projet « One Sight » s'inscrit dans cette logique d'investissement pour la croissance et ancre ainsi un peu plus solidement la société dans la région. La volonté du groupe d'investir à Lausanne se traduit par l'achat d'une partie de la parcelle n° 2358 sur laquelle le nouveau siège international de KBA-GIORI S.A. réunira sur un seul site forces et activités afin d'améliorer ses performances par une meilleure synergie. En effet, actuellement, KBA-GIORI S.A. a des locaux répartis sur trois sites : le siège et l'administration à la rue de la Paix, un centre de recherche et de développement au Mont-sur-Lausanne, et un autre à Sévelin.

Concrètement, il est prévu en terme de volumes bruts SIA 416 de bâtiments construits :

- un volume administratif de 16'500 m<sup>3</sup> ;
- un volume de halle industrielle de 34'500 m<sup>3</sup> ;

soit un volume total de 51'000 m<sup>3</sup>, pour une surface brute de plancher de 11'230 m<sup>2</sup>, correspondant à une surface utile de 7'250 m<sup>2</sup>.

Il est également projeté de créer un parking de 60 places intérieures, ainsi que 15 places de parc extérieures.

Le coût du projet est estimé, pour la construction du ou des bâtiments, dans une fourchette se situant entre 19 et 23 millions de francs et, pour l'ensemble du projet avec le terrain et les équipements, entre 25 et 30 millions de francs.

### *3.4. Les accès*

L'accès des véhicules privés ou de livraison s'effectuera selon le dispositif du plan d'extension légalisé n° 625 soit par l'extrémité Nord de la zone constructible « C », par une nouvelle voie d'accès depuis l'Avenue du Grey délimitée par des limites de constructions qui ont été confirmées dans le plan général d'affectation adopté par le Conseil communal dans sa séance du 22 novembre 2005. Cette nouvelle voie d'accès se situe sur l'avenue du Grey au droit de la sortie du chemin des Bossons et permettra de former avec ces deux axes un carrefour à aménager permettant notamment d'améliorer les conditions de sortie du chemin des Bossons. La nouvelle voie d'accès permettra de desservir la parcelle objet du présent préavis, mais aussi le solde encore disponible de la zone constructible du plan n° 625 ainsi que la propriété de l'ECA « La Grangette » pour laquelle une procédure de plan partiel d'affectation est en cours d'étude. Cette nouvelle voie remplacera l'actuel chemin d'accès à la propriété de l'ECA qui ne donne plus satisfaction dans sa situation et son gabarit actuels. Depuis cette nouvelle voie, l'embranchement de l'accès à la parcelle objet de ce préavis se fera conformément à l'article 24 du plan d'extension n° 625 en bordure de la zone de verdure. La réalisation de la nouvelle voie d'accès fait l'objet d'entente entre les trois partenaires concernés Commune de Lausanne, KBA-GIORI S.A. et l'ECA.

### *3.5. Développement durable*

L'entreprise en question est orientée sur des technologies de pointe qui se caractérisent par une proportion très forte d'ingénieurs et de développeurs en tout genre par rapport à la production industrielle proprement dite. C'est une entreprise industrielle à haute valeur ajoutée, très pointilleuse sur les aspects environnementaux pour tous les composants qu'elle utilise ou qu'elle produit. Elle n'est source d'aucune nuisance particulière dans son périmètre d'implantation, ce qui dicterait dans le cas contraire de l'intégrer à une zone exclusivement industrielle. Il y a lieu de préciser que KBA-GIORI S.A. conçoit et vend aussi des installations de recyclage qui répondent aux normes mondiales les plus strictes ; la société se doit de présenter à ses clients des bâtiments qui mettent ces aspects en valeur par leur conception et par leur équipement. Selon le règlement du mandat d'étude, « le développement durable » a fait partie des objectifs que les bureaux d'architectes devaient prendre en compte dans leur projet. Le moment venu, la demande de permis de construire sera soumise aux dispositions cantonales relatives à ce type d'entreprise conformément aux dispositions prévues par la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

## **4. Vente de 7'328 mètres carrés de la parcelle n° 2358**

### *4.1. Choix de Lausanne et vente du terrain*

Plusieurs sites étaient en compétition pour accueillir la nouvelle implantation, dont l'un dans un canton voisin. Les conditions offertes étaient particulièrement avantageuses, notamment en ce qui concernait le prix du terrain.

Après une analyse des dossiers, KBA-GIORI S.A. a choisi Lausanne, bien que notre Ville n'ait pu s'aligner sur d'autres collectivités concernant le prix du terrain proposé, ceci pour diverses raisons : le lieu de la création de la société, l'emplacement intéressant de la parcelle (proximité du centre, de l'aéroport et des transports publics), l'offre de Lausanne en matière de palaces et d'hôtels de première catégorie, de culture et de sport.

Au cours des discussions avec la société, il est apparu rapidement que cette dernière souhaitait acquérir la parcelle et non obtenir la mise à disposition de celle-ci par le biais d'un droit distinct et permanent de superficie, l'achat étant une demande ferme formulée par sa maison-mère allemande. D'ailleurs, les propositions faites à KBA-GIORI S.A. par d'autres communes intéressées se rapportaient toutes à une vente du terrain.

Il faut rappeler à ce sujet que, malgré un bon emplacement, comme relevé plus haut, la parcelle n° 2358 n'a fait l'objet que de quelques tentatives de projets, tous avortés.

#### 4.2. Le prix du terrain

Le prix du terrain a été établi sur la base du projet qui utilise le bien-fonds de manière optimale, en tenant compte de la nature industrielle et administrative des bâtiments et du coût de l'investissement.

Sur ces bases, et après négociation, le prix de vente du terrain a été arrêté à Fr. 2'900'000.--.

#### 4.3. Droit de réméré

La vente sera assortie d'un droit de réméré qui pourra être exercé par la Commune en cas de revente du terrain avant construction ou après trois ans dès l'obtention du permis de construire si la construction n'a pas commencé. Le prix de rachat correspondra au prix de vente majoré de la différence entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de la vente et l'indice au moment du rachat.

#### 4.4. Amortissement

La parcelle n° 2358 figure au bilan pour un montant de Fr. 3'641'155.--. Compte tenu de l'affectation de la partie de la parcelle non vendue, soit une zone verte inconstructible et les hors-lignes, il y a lieu de prévoir l'amortissement du solde, soit Fr. 741'155.--. En effet, ne peuvent figurer dans le patrimoine financier que les biens ayant une valeur commerciale.

### 5. Conclusion

La Municipalité considère qu'il est important pour notre Commune de conserver KBA-GIORI S.A. sur son territoire, leader mondial dans un domaine de pointe, qui fait ainsi connaître le nom de Lausanne dans le monde entier.

En outre, l'apport commercial et hôtelier, résultant de la présence de la société à Lausanne, est très loin d'être négligeable.

Enfin, KBA-GIORI S.A. est également un contribuable et un employeur importants.

Pour toutes ces raisons, la Municipalité estime qu'une vente du terrain se justifie en l'occurrence.

Dès lors, fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2006/20 de la Municipalité, du 18 mai 2006;

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. de vendre à KBA-GIORI S.A. 7'328 m<sup>2</sup> environ de la parcelle n° 2358 sise à l'avenue du Grey au prix de Fr. 2'900'000.-- aux conditions figurant dans le préavis n° 2006/20 de la Municipalité, du 18 mai 2006.**
- 2. d'amortir le solde de la valeur de la parcelle, soit Fr. 741'155.-- par la rubrique n° 3301 330 « Amortissement du patrimoine financier » du budget du Service immobilier.**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
François Pasche