

## **Parking-relais de Vennes**

**Création d'une société pour la construction et l'exploitation du nouveau parking, octroi d'un droit distinct et permanent de superficie, garantie par la Commune des emprunts nécessaires et octroi d'un crédit spécial de fonctionnement pour la réalisation d'un parking provisoire et de divers travaux d'adaptation**

*Préavis N° 2006/56*

Lausanne, le 12 octobre 2006

Monsieur le président, Mesdames, Messieurs,

### **1. Objet du préavis**

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'approbation de la réalisation du parking P+R de Vennes et le principe d'édification de bâtiments en superstructure de celui-ci. Cette opération implique la constitution d'une société anonyme au capital-actions de 100'000 francs, entièrement en mains de la Commune, pour en assurer la construction et l'exploitation, la mise à disposition du terrain par le biais d'un droit distinct et permanent de superficie, la garantie par la Commune des emprunts nécessaires à cette réalisation, d'un montant maximum de 30 millions de francs, ainsi que l'octroi d'un crédit spécial de fonctionnement de 1,6 million de francs pour la réalisation d'un parking provisoire et de divers travaux d'adaptation de réseaux existants.

### **2. Préambule**

#### *2.1 Contexte général*

La réalisation du m2 induit un ensemble de mesures d'accompagnement, dont notamment la construction d'un parking-relais (P+R) de 1'200 places desservi par la station de Vennes du métro, interface principale du transfert modal entre la voiture et le m2. Ce P+R est prévu pour capter l'important trafic en provenance de la région du nord de Lausanne (Jorat, Moudon), région mal desservie par les transports publics. Il n'est pas prévu pour capter les trafics Est et Ouest pour autant que les communes et le canton créent les conditions adéquates pour favoriser le report modal du transport individuel aux transports publics.

Ce parking est régi par le plan d'affectation cantonal (PAC) n° 309 "Vennes" et son addenda. L'ensemble des terrains constructibles du PAC, propriété de l'Etat de Vaud, a fait l'objet d'une planification conférant à ce site des activités associées aux sciences de la vie et aux domaines biologiques et médicaux.

Le périmètre G1, sur lequel prend place le P+R, autorise la construction d'un parking de 1'200 places conçu comme un socle, pour recevoir des activités diverses sur 12'000 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, donnant ainsi à l'ensemble une forte attractivité.

## *2.2 Objectifs de la Commune de Lausanne*

Les objectifs visés par la Municipalité sont:

- un parking-relais convivial, opérationnel à l'ouverture du m2 ;
- des activités complémentaires qui optimisent l'usage du parking ;
- des activités attractives d'intérêt régional exploitant la présence du m2 pour desservir le site ;
- une qualité architecturale marquante en entrée nord de la ville de Lausanne.

## *2.3 Concours*

Avec des délais de réalisation très courts et des activités non définies préalablement, la Municipalité a décidé de procéder en 2005 à un appel d'offres d'entreprise totale, sous la forme d'une procédure sélective en deux tours, apte à promouvoir, concevoir, financer et construire un projet exploitant au mieux les potentialités du site.

L'adjudication à une entreprise totale par le biais de cette procédure a ainsi permis de respecter la loi sur les marchés publics (LMP) et de rendre l'opération possible dans les délais impartis. Cette procédure a été conduite en collaboration avec les services de l'Etat, qui ont participé activement au projet au sein du jury, sous la présidence de deux membres de la Municipalité.

## *2.4 Préavis N° 2006/13*

Le préavis N° 2006/13 du 13 avril 2006, accepté en séance du 12 septembre 2006 par votre Conseil, permet de financer, d'une part, les études pour le suivi de la procédure d'appel d'offres, qui avaient fait l'objet d'un compte d'attente de 350'000 francs octroyé par la Municipalité en 2005, et d'autre part, le développement du projet de parking jusqu'à l'obtention du permis de construire par les mandataires de l'entreprise totale, pour un montant de 1'300'000 francs et le suivi de la réalisation du projet par la Commune, pour un montant de 450'000 francs.

## **3. Descriptif du projet**

L'offre retenue par le jury du concours émane d'un groupement piloté conjointement par un bureau d'architectes et un bureau d'ingénieurs, auxquels sont associés une grande entreprise de construction, un groupe d'investisseurs et les exploitants des activités principales.

L'ensemble du projet présente une excellente assise dans l'environnement naturel et construit, contribuant de façon déterminante au caractère d'entrée de ville.

### *3.1 Parking P+R*

Le parking, objet du présent préavis, d'une capacité de 1'200 places, est constitué de 3 niveaux partiellement enterrés s'intégrant à la configuration du terrain. Par sa fonction de parking-relais, il offre une très bonne relation fonctionnelle avec la station Vennes du métro m2, et de bonnes connexions au réseau routier.

L'ouvrage étant partiellement enterré, il permet une ventilation naturelle économe en énergie. Une signalétique claire et des accès en suffisance contribuent au confort d'utilisation et au sentiment de sécurité des usagers. La dalle supérieure de l'ouvrage permet la construction de bâtiments regroupant les activités complémentaires. Les fondations, les porteurs et la dalle de couverture sont dimensionnés en conséquence, le surcoût étant pris en charge par les constructeurs de ces bâtiments. Les places de parc sont au nombre de

1'050 pour le P+R et de 150 pour les besoins des activités complémentaires, soit un total de 1'200 places mentionnées ci-dessus.

### 3.2 Devis général du P+R

L'entreprise totale a établi une offre concernant le parking, la dalle de couverture et les éléments communs dont les principaux montants sont reportés dans le tableau ci-dessous.

<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	<b>890'000.-</b>
10	Relevés, études géotechniques	10'000.-
11	Déblaiement, préparation du terrain	18'000.-
12	Protections, aménagements provisoires	18'000.-
13	Installations provisoires de chantier	530'000.-
15	Adaptation du réseau de conduites	90'000.-
16	Adaptation des voies de circulation	130'000.-
17	Fondations spéciales, protections de fouilles	94'000.-
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>23'109'000.-</b>
20	Excavation	1'734'000.-
21	Gros œuvre 1	13'060'000.-
22	Gros œuvre 2	75'000.-
23	Installations électriques	1'757'000.-
24	Installations de chauffage, ventilation	470'000.-
25	Installations sanitaires	669'000.-
26	Installation de transport	400'000.-
27	Aménagements intérieurs 1	490'000.-
28	Aménagements intérieurs 2	1'490'000.-
29	Honoraires mandataires ET	2'964'000.-
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>	<b>1'033'000.-</b>
40	Mise en forme du terrain	0.-
41	Constructions	890'000.-
42	Jardins	130'000.-
44	Installations	0.-
45	Conduites de raccordement au réseau	13'000.-
<b>5</b>	<b>Frais secondaires</b>	<b>1'288'000.-</b>
51	Taxes	610'000.-
52	Echantillons, maquettes, reproduction, documentation	125'000.-
53	Assurances	28'000.-
54	Financement à partir du début des travaux	525'000.-
	<b>Montant total HT</b>	<b>26'320'000.-</b>
	<i>TVA 7.6 %</i>	<i>2'000'320.-</i>
	<i>Montant total TTC</i>	<i>28'320'320.-</i>

### *3.3 Activités complémentaires*

Les affectations proposées sont, d'une part un musée vivant à l'architecture emblématique traitant du thème de l'eau douce sur 5'000 m<sup>2</sup>, présenté sous le nom d'AquaEcopôle, et d'autre part un bâtiment commercial comprenant un hôtel trois étoiles de 4'600 m<sup>2</sup> (117 chambres), un centre médical avec un service d'urgences de 2'100 m<sup>2</sup>, des activités commerciales sur 350 m<sup>2</sup> (kiosque et magasins de moyenne dimension) et une garderie de 200 m<sup>2</sup>.

L'activité de l'AquaEcopôle est génératrice d'un rayonnement national, voire international de la région lausannoise. Il est projeté un seuil de rentabilité de l'AquaEcopôle de l'ordre de 250'000 visiteurs par année.

A ce propos, il est intéressant de citer des réalisations similaires, notamment dans la région de Brest et de la Rochelle, qui enregistrent une fréquentation de l'ordre de 500'000 visiteurs par an pour un bassin versant légèrement inférieur à celui de la région lémanique. Pour mémoire, il est intéressant de rappeler que la fréquentation annuelle moyenne du zoo de Servion est de l'ordre de 130'000 visiteurs avec des pointes jusqu'à 155'000 visiteurs les années particulières, par exemple lors de la naissance de jeunes tigres.

### *3.4 Coût global*

Les investissements totaux, d'environ 84 millions de francs, se répartissent approximativement en trois lots : 35 millions de francs pour le projet AquaEcopôle, 29 millions pour le parking et 20 millions pour les autres activités et les aménagements extérieurs. Ces investissements ne comprennent pas le prix de la vente du terrain de l'Etat de Vaud à la Commune de Lausanne ni la construction du P+R provisoire durant la phase de construction.

### *3.5 Métro m2*

La station Vennes du m2, ainsi que les ouvrages enterrés pour la ligne et l'accès au garage-ateliers sont intégrés à l'ensemble du projet, optimisant ainsi l'occupation du sol pour donner un ensemble homogène. L'interface avec le P+R, la station m2, les activités complémentaires et l'ensemble du site de Vennes est ainsi optimale et rationnelle. L'avenue de Valmont, actuellement sur un tracé provisoire dû aux travaux de la station m2 Vennes, devra être reconstruite sur le tracé définitif tel que défini dans le dossier d'enquête complémentaire déposé par le m2 en septembre 2004. Ces travaux sont à la charge du m2. Il en est de même pour la liaison Sud sur la bretelle d'autoroute, dont le tracé a dû être déplacé pour réaliser l'accès au garage-ateliers du m2.

### *3.6 P+R provisoire*

Pendant les travaux de réalisation du parking de Vennes, prévus en 2007 et 2008, qui condamneront l'entier de la surface occupée par le P+R actuel, il est nécessaire de mettre à disposition des usagers une structure d'accueil propre à remplir la mission de transfert modal. Ce parking provisoire, situé dans la boucle d'entrée autoroutière direction Genève, et libérée des installations de chantier du m2, sera aménagé de façon minimale, mais répondra aux exigences de sécurité demandées, notamment en ce qui concerne ses accès et sorties, et aura une capacité d'environ 280 places, correspondant au plus fort taux d'occupation enregistré ces derniers mois. Ses caractéristiques constructives permettront l'évacuation des eaux de surface, le marquage au sol des places de stationnement ainsi que le déneigement.

A la mise en service du parking de Vennes, cet ouvrage sera démoli et la surface rendue à son propriétaire, l'Etat de Vaud, pour retrouver l'aspect antérieur aux travaux du m2. Les travaux de réalisation et de démolition sont estimés à 1 million de francs.

### *3.7 Travaux d'adaptation des réseaux et risques liés au site*

L'intégration du parking dans le site nécessitera des travaux de déplacement de câbles électriques souterrains, des adaptations du réseau routier et des canalisations situées en périphérie de l'ouvrage et non comptabilisées dans l'offre d'entreprise totale. De plus, un risque lié à la pollution locale du terrain, et non décelé par les investigations déjà effectuées, est pris en compte. Ces travaux et risques sont devisés à 600'000 francs.

#### **4. Gestion du stationnement**

La mise en service du réseau t1 08 et plus encore celle du m2 vont modifier fondamentalement les habitudes de déplacement en ville de Lausanne. En particulier, l'accessibilité au centre-ville depuis Vennes et Ouchy sera nettement plus favorable avec le m2 qu'elle ne saurait l'être en transport individuel.

Lors de sa séance du 8 février 2005, le Conseil communal a adopté le rapport-préavis N° 2004/32 du 12 août 2004. Dans ce cadre, il a été décidé de maintenir le principe du fonds du stationnement, alimenté par l'excédent du produit des taxes de stationnement, afin de financer des projets en matière de parage et de transfert modal.

L'opération d'extension du P+R de Vennes sera l'occasion d'activer ce fonds puisque ce projet répond à l'objectif de transfert modal.

L'exploitation de ce parking entraînera une insuffisance de couverture à charge de la Ville (voir chapitre 10). Le principe du fonds du stationnement permettra de faire apparaître ce coût, conjointement aux autres charges et revenus liés au stationnement, par la création, par exemple, d'un centre ou sous-centre administratif spécifique.

#### **5. Maître de l'ouvrage et organisation future**

Pour des motifs tant rationnels qu'économiques, la Municipalité propose que la Ville ne réalise pas elle-même la construction mais qu'elle en confie la responsabilité à une société anonyme à créer et dont elle sera l'unique actionnaire; ce faisant, la Commune disposera d'une totale maîtrise de la situation. Le capital de la société sera limité à 100'000 francs, le solde des capitaux nécessaires étant obtenu par un ou plusieurs emprunts pour lesquels une garantie de la Ville est sollicitée.

Cette société entreprendra la construction du parking sur le terrain mis à sa disposition par le biais d'un droit distinct et permanent de superficie.

La société passera également un contrat d'entreprise générale avec le groupe sélectionné dans le cadre de la mise au concours. Le Service des routes et de la mobilité continuera de s'investir dans cette opération en apportant ses conseils et son expérience en matière de conduite de grands chantiers. Par la même occasion, il donnera à la Municipalité l'assurance que la construction se déroule correctement et que les fonds investis avec la garantie de la Ville sont dépensés dans le respect des règles de prudence, d'efficacité et de rationalité. La société demandera son assujettissement à la Taxe sur la valeur ajoutée (TVA), ce qui lui ouvrira le droit à la récupération de l'impôt préalable sur l'investissement, estimé à 2 millions de francs.

L'expérience ayant démontré que, d'une manière générale, un parking n'atteint un niveau satisfaisant de fréquentation qu'après quelques années d'exploitation et pour éviter un dépôt de bilan prématuré en raison des pertes des premiers exercices comptables, il est prévu que la Ville verse, pour la réservation des quelque 1'050 places de parc dédiées au système dit "Park and Ride", un montant permettant la couverture totale des charges. Ultérieurement, lorsque les "utilisations horaires" du parking seront suffisantes, le prix de location mensuel payé par la Ville pour le P+R pourra être abaissé.

Force est de reconnaître qu'un parking situé en périphérie de la ville, tel celui de Vennes, est à priori beaucoup plus difficile à rentabiliser qu'un parking identique construit au centre-ville, alors que les coûts de construction et d'exploitation sont très semblables. C'est ici le lieu d'affirmer que le parking de Vennes revêt un caractère d'intérêt public en contribuant activement à une réduction du trafic automobile au centre-ville. A ce titre, il serait équitable que la Confédération et l'Etat de Vaud soutiennent cette réalisation en lui allouant une aide financière.

La société se chargera de la vente des titres de transport et de la location des 1'200 places, conformément aux tarifs définis d'entente avec la Municipalité.

La société aura aussi pour mission d'attirer et d'accueillir les clients intéressés à louer les 1'050 places réservées au P+R en dehors des plages-horaires bloquées pour cette utilisation. En l'occurrence, en choisissant une équipe dynamique aux commandes de la société, la Ville peut espérer un allègement de sa contribution financière pour la location des places P+R.

## 6. Droit distinct et permanent de superficie

Un accord est intervenu entre l'Etat de Vaud et la Commune pour la cession de la parcelle de base n° 20'349, d'une surface d'environ 16'000 m<sup>2</sup>, nécessaire à la réalisation du parking, du musée vivant et des autres activités complémentaires pour un montant de 4'000'000 de francs. Cet achat sera financé par le crédit de la Commission immobilière de la Commune.

L'exposé des motifs et le projet de décret cantonal autorisant le Conseil d'Etat à vendre cette parcelle a été accepté à l'unanimité par la Commission du Grand Conseil chargé du dossier. L'approbation du décret par le Grand Conseil devrait avoir lieu en octobre ou en novembre de cette année.

La Commune octroiera ensuite un droit distinct et permanent de superficie à la société chargée de la construction et de l'exploitation du parking, selon le plan joint en annexe.

Le musée vivant et le bâtiment commercial feront également chacun l'objet d'un droit distinct et permanent de superficie qui sera octroyé par la Commune sur la base d'un préavis spécifique, qui sera présenté à votre Conseil au début de l'année 2007.

Le droit de superficie qui sera concédé par la Commune pour le parking sera établi sur la base du projet d'acte constitutif de droit distinct et permanent suivant :

### CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Devant ....., notaire à Lausanne, comparaissent :

d'une part : La **Commune de Lausanne**, ici représentée par ....., domicilié(e) à Lausanne, qui agit en vertu et sur la base des pièces suivantes :

- autorisation générale délivrée par le Conseil communal de Lausanne dans sa séance du ....., dont un extrait du procès-verbal de dite séance est ci-annexé;
- un extrait du procès-verbal de la Municipalité de Lausanne du ....., qui mentionne que Monsieur le Préfet a été informé de cette opération conformément à l'article 142 de la loi sur les communes, pièce ci-annexée ;
- procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne le ....., signée et ci-annexée,

ci-après nommée « le superficiant » ;

d'autre part : La société anonyme ....., dont le siège est à Lausanne, ici représentée par ..... et ....., qui l'engagent par leur signature collective à deux,

ci-après nommée « le superficiaire ».

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit :

– I –

Le superficiant est propriétaire de la parcelle désignée comme suit au Registre foncier :

Propriétaire : Propriété individuelle Commune de Lausanne, à Lausanne.

<u>Feuille</u>	<u>Plan</u>	<u>COMMUNE DE LAUSANNE</u>	<u>M<sup>2</sup></u>	<u>E.F.</u>
20349	102	<u>Avenue de Valmont</u>		
		Champ, pré, pâturage	15107	en rév.
		Revêtement dur	888	
		Total	15995	

Etat des droits et charges :

A.- Annotation :

B.- Servitudes :

C.- Gage immobilier :

Néant.

Le superficiaire a l'intention d'édifier, sur l'immeuble susdésigné, un parking souterrain de 1'200 places dit « Park and Ride » (P+R).

Par ailleurs, il est prévu au-dessus du parking, objet du présent droit, la construction de deux bâtiments, soit un musée vivant et un bâtiment commercial. Ces constructions feront également chacune l'objet d'un droit distinct et permanent de superficie.

Ces constructions sont réalisées conformément aux permis de construire qui seront délivrés à l'issue de l'enquête publique.

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit :

- II -

1. Constitution de servitude de superficie

Afin que la construction propriété du superficiaire ne soit pas incorporée au terrain, le superficiant décide de constituer en sa faveur une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude, d'une surface d'environ 14'500 mètres carrés, grève la parcelle 20'349 de Lausanne selon le plan et tableau de mutation établis par le géomètre officiel ..... le ....., plan qui sera déposé au Registre foncier à l'appui du présent acte. Elle est limitée en hauteur et en profondeur aux cotes indiquées sur les plans du ..... faisant l'objet de la demande du permis de construire, plans signés par les comparantes qui seront déposés au Registre foncier à l'appui du présent acte. Ces plans seront actualisés au Registre foncier avec les plans faisant l'objet du permis de construire.

S'agissant du plan spécial, les comparantes déclarent en avoir pris connaissance par le notaire et l'avoir approuvé (article 63, alinéa 3, de la loi vaudoise sur le notariat).

## 2. Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 779, troisième alinéa, et 943 du Code civil suisse, les comparantes requièrent l'immatriculation au Registre foncier de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent.

## 3. Durée

Ce droit de superficie est accordé pour une durée de nonante-neuf ans dès la date d'inscription au Registre foncier.

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire quatre ans avant l'échéance, le superficiant s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande.

## 4. Construction autorisée

Le superficiaire s'engage à édifier, sur le terrain grevé, le parking souterrain désigné sous chiffre I et conforme au permis de construire qui sera délivré après la mise à l'enquête.

Les travaux devront commencer dans un délai de neuf mois dès la date de délivrance du permis de construire et se poursuivre sans discontinuer.

Le superficiaire s'engage à respecter ce délai maximum pour l'ouverture du chantier, afin que le parking soit disponible au début de l'exploitation du métro m2 et de ne pas perturber le déroulement chronologique des étapes de la construction de l'ouvrage dans son entier.

A défaut, le superficiant pourra demander le retour anticipé du terrain objet du présent droit, le superficiaire s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le terrain sera rendu dans l'état où il a été mis à disposition, sans qu'il soit dû d'indemnité de part ni d'autre.

Le superficiant s'engage à constituer les droits de passage pour les accès au parking dès que celui-ci sera terminé.

Il ne pourra être édifié d'autres constructions sans l'autorisation expresse du superficiant et des bénéficiaires des droits de superficie relatif au musée vivant et au bâtiment commercial.

D'une manière générale, le superficiaire rendra, une fois la construction du parking effectuée, une surface apte à recevoir des constructions qui seront également au bénéfice de droits de superficie.

En particulier, le superficiaire supportera toutes canalisations (eaux claires, eaux usées, écoulement, électricité, etc., ainsi que toute canalisation transitant sur la parcelle grevée) indispensables à l'alimentation et à l'évacuation des bâtiments et des passages construits en superposition.

Le superficiaire s'engage en outre à supporter les frais de construction de tous les éléments nécessaires aux accès du parking tant provisoires que définitifs dans le périmètre du droit de superficie et de leur raccordements aux infrastructures existantes.

Le superficiaire supportera de même les frais de la signalisation liée au parking sur le site. Les accès du parking seront entretenus par et aux frais du superficiaire.

La dalle-toiture du parking sera construite sur la base des normes et règlements de la SIA, de manière à supporter les charges provenant des constructions projetées en surface. Il est précisé que

l'étanchéité de la dalle-toiture du parking et sa protection seront financées par les bénéficiaires des droits de superficie du musée vivant et du bâtiment commercial, lesquels assumeront également à l'avenir, de manière solidaire, toutes les charges et responsabilités d'entretien et de renouvellement de l'étanchéité et de sa protection, ainsi que des frais de déblaiement et de remise en état des aménagements.

Les ouvrages qui anticipent sous le domaine public seront construits dans le strict respect des conditions et charges du permis de construire, des directives des services communaux concernés et selon les règles de l'art sur la base des normes et règlements de la SIA.

Une convention particulière entre les propriétaires du musée vivant et du bâtiment commercial, d'une part, et le superficiaire, d'autre part, sera passée pour garantir les droits, obligations et responsabilités des parties. Elle réglera les différentes modalités relatives notamment aux parties communes, aux servitudes de passage et accès réciproques, au droit de passage des canalisations, des conduites, des collecteurs, des énergies, de la ventilation, cas échéant aux locaux communs, ainsi que la répartition des coûts de construction et l'exploitation des immeubles respectifs. Dite convention, signée par les comparants sera annexée au présent acte pour en faire partie intégrante.

Le démontage des installations situées sur le domaine public, ainsi que le montage et le démontage de toute installation provisoire nécessitée par le chantier, seront aux frais des superficiaires.

En outre, et pour ce qui le concerne, le superficiaire supportera les frais de réalisation et d'entretien des aménagements extérieurs compris dans le périmètre du droit de superficie

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public non mentionnées au Registre foncier, notamment celles résultant du règlement relatif au plan partiel d'affectation.

#### 5. Coût de construction et des impenses

Pour la fixation des indemnités pouvant être dues au superficiaire, ce dernier fera connaître au superficiant, avec pièces justificatives à l'appui, dans le délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel de la construction, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant.

En vertu de l'article 642, deuxième alinéa, du Code civil suisse, sont considérés comme parties intégrantes les objets qui sont unis matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparés ou enlevés sans que cette 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.

Les installations liées à l'activité du superficiaire ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiant et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

#### 6. Exploitation du parking

Le superficiaire réservera l'050 (mille cinquante) places de parc affectées au système dit « Park and Ride » (P + R).

Le superficiaire se chargera de la location de 150 (cent cinquante) places libres, conformément à un tarif qui sera défini d'entente avec le superficiant ; il aura aussi la mission de rechercher et d'accueillir les clients intéressés à louer les l'050 (mille cinquante) places réservées au P + R, en dehors des plages-horaires pour cette utilisation.

De manière générale, les principes d'exploitation du parking seront fixés d'entente avec le superficiant.

### 7. Obligations du superficiaire

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

- a) ne pas changer l'affectation de la construction objet du droit de superficie sans l'accord du superficiant;
- b) entretenir convenablement la construction précitée, ses parties intégrantes et le terrain grevé du droit de superficie ;
- c) payer ponctuellement la redevance telle que définie à l'article 12 ci-dessous;
- d) ne pas interrompre durablement l'exploitation de son entreprise dans la construction objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés;
- e) maintenir sur le territoire de la commune de Lausanne son siège juridique, ainsi qu'une activité économique dans la construction objet du présent droit de superficie;
- f) soumettre à l'approbation préalable du superficiant conformément à l'article 11 ci-après, toute cession 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 reprise de biens, de fusions, de cessions d'une part importante ou de la totalité d'actions du superficiaire ainsi que toute location de l'exploitation totale ou d'une part importante par le superficiaire ou toute sous-location totale ou d'une part importante par le locataire;
- g) fixer les principes d'exploitation de l'ensemble du parking d'entente avec le superficiant ;
- h) louer 150 (cent cinquante) places de parc ;
- i) démarcher et accueillir les clients intéressés par la location des 1'050 (mille cinquante) places réservées au P + R en dehors des plages horaires pour cette utilisation ;
- j) ne pas constituer sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire ;
- k) disposer d'une couverture d'assurance suffisante, notamment en matière de protection civile.

### 8. Retour anticipé de la construction pour cause d'intérêt public

La législation vaudoise sur l'expropriation est applicable.

### 9. Retour anticipé de la construction en cas de violation de ses obligations par le superficiaire

En cas de violations graves ou réitérées par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre 7, le superficiant pourra se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit de superficie distinct et permanent au Registre foncier, ainsi que provoquer le retour anticipé de la construction.

Ce retour anticipé interviendra après notification au superficiaire, sous pli recommandé, d'une mise en demeure lui enjoignant de mettre fin à son comportement fautif, dans un délai de trois mois, et l'avisant des conséquences de la non-observation de cette mise en demeure. Si cette dernière reste vaine, notification sera faite au superficiaire, sous pli recommandé, avec indication du motif, de la radiation du droit distinct et permanent de superficie dans un délai de douze mois.

Si le superficiant exerce ce droit, il versera au superficiaire une indemnité pour la reprise de la construction et de ses parties intégrantes. Cette indemnité sera fixée par le Tribunal arbitral prévu à l'article 18 ci-après. Elle ne sera cependant pas supérieure au coût initial de la construction et des parties intégrantes, augmenté des impenses d'amélioration et diminué :

- de trente pour cent (30 %) de cette somme,
- de la moins-value de vétusté, fixée à un et demi pour cent (1 ½ %) l'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 le superficiaire.

Les installations directement liées à l'activité du superficiaire ou de son locataire ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiant.

Le superficiaire pourra s'opposer dans les six 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 au superficiant de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 11 ci-dessous.

Si le superficiaire tombe en faillite, le superficiant pourra sans notification et sans délai préalable, reprendre la construction et les parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au troisième alinéa du présent article.

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article 18 ci-après.

#### 10. Retour de la construction en cas d'extinction du droit

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé, le superficiant deviendra propriétaire de la construction édifiée sur l'immeuble grevé, sans paiement d'aucun prix.

#### 11. Cessibilité ou transfert économique du droit de superficie

Le droit de superficie est cessible et transmissible ; il peut également 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 superficiaire à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiaire ne soit modifiée.

La location de l'ensemble du parking (exploitation) est assimilée à une cession.

Le superficiant devra être informé par acte écrit de toute cession ou de tout transfert économique projeté par le superficiaire et pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux 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 commune de Lausanne un intérêt économique et fiscal équivalant à celui que représente le superficiaire;
- d) s'il n'offre pas pour la commune de Lausanne un intérêt de fonctionnement équivalent pour sa politique de stationnement ;

- e) 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 le superficiel n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 18 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

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

Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout cessionnaire ou tout propriétaire du droit de superficie.

### 12. Redevance

Durant les dix premières années dès la date du début de l'exploitation du parking, le superficiel ne percevra aucune redevance.

Dès la onzième année, le superficiaire versera au superficiel une redevance de Fr. 100'000.- (cent mille francs) par an ; cette redevance sera indexée tous les cinq ans à l'indice suisse des prix à la consommation dès la seizième année.

La redevance sera payée en deux fois, le premier janvier et le premier juillet, par semestre d'avance ; un intérêt de retard de 5 % (cinq pour cent) sera dû par le superficiaire dès ces échéances.

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale, dès le début de la redevance, de trois annuités, soit de Fr. 300'000.00 (trois cent mille francs).

### 13. Entrée en possession

L'entrée en possession du terrain grevé a lieu ce jour.

Le terrain est mis à disposition du superficiaire dans son état actuel que ce dernier déclare connaître parfaitement.

En dérogation notamment de l'article 197 du Code des obligations, le superficiel n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et déclare que le terrain est actuellement libre de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier et n'assume aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle.

Le superficiaire porte l'entière responsabilité des conséquences des travaux qu'il entreprend sous sa responsabilité.

Le terrain sera grevé ou favorisé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie.

Pour le surplus, la convention particulière tripartite mentionnée à l'article 4 ci-dessus réglera les responsabilités respectives des trois superficiaires.

#### 14. Responsabilité du superficiaire

Le superficiaire prend à sa charge toutes les obligations de droit privé ainsi que toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui de la construction objet du présent droit de superficie et de ses parties intégrantes et de ses accessoires. Il répond à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage, notamment au sens de l'article 684 du Code civil suisse.

#### 15. Droit de contrôle

Le superficiant se réserve le droit de faire inspecter les lieux en tout temps.

#### 16. Contributions diverses

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

#### 17. Rapports de voisinage

Les rapports de voisinage entre le superficiant et le superficiaire seront réglés par voie de conventions, de même que les rapports entre le superficiaire et les propriétaires du musée vivant et du bâtiment commercial.

#### 18. Clause d'arbitrage et for

Pour toutes difficultés pouvant surgir entre parties au sujet de l'exécution ou de l'interprétation du présent acte, les parties conviennent de faire trancher leur différend par un Tribunal arbitral constitué conformément au Concordat suisse sur l'arbitrage, auquel le canton de Vaud a adhéré le 30 juin 1970.

Le for est à Lausanne.

#### 19. Modifications éventuelles de la loi

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les soussignés 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 l'être qu'avec l'accord des deux parties.

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

#### 20. Autres dispositions

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

### 21. Loi Koller

Les représentants de la société anonyme ....., administrateurs de cette société, ainsi que le notaire soussigné, certifient que des personnes de nationalité suisse ou au bénéfice d'une autorisation d'établissement type « C » ou d'une autorisation de séjour type « B CE/AELE », domiciliées en Suisse :

- détiennent la totalité du capital-actions de la société,
- et sont créancières des fonds remboursables pour plus de septante pour cent (70%). –

Les représentants de cette société certifient également que la dite société agit pour son propre compte et non à titre fiduciaire.

### 22. Frais

Les frais de l'acte définitif de constitution de droit de superficie, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, les droits de mutation cantonal et communal ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par la construction projetée sont à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les comparants prévue par les lois en la matière.

### 23. Annexes

Les comparantes déclarent approuver la teneur des pièces annexées au présent acte dont lecture leur a été donnée par le notaire soussigné.

#### Réquisitions pour le Registre foncier :

1. Constitution d'un droit de superficie de nonante neuf ans en faveur de la société anonyme ....., dont le siège est à Lausanne, avec immatriculation comme droit distinct et permanent.
2. Annotation : clauses mentionnées aux articles 3, 8, 9 et 10.

Dont acte, lu par le notaire aux représentants des comparantes, qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à Lausanne, le

## **7. Investissement – Financement**

Pour la société, le coût de réalisation sera le suivant (hors TVA) :

Construction du parking et des parties communes (voir détail au chapitre 3)	fr. 26'320'000.-
Frais de premier établissement, divers et remboursement de frais avancés par la Ville	1'680'000.-
	fr. 28'000'000.-
Financement de durée limitée du coût de renforcement des structures pour les bâtiments A et B*	1'765'000.-
Total des dépenses à financer	fr. 29'765'000.-

\* Par financement de durée limitée, il faut considérer que la société supportera le coût du renforcement des structures nécessité par la construction du musée vivant et du bâtiment commercial pendant la construction de celui-ci. Ce coût, évalué à fr. 1'765'000.- (hors TVA), sera remboursé par les promoteurs desdits bâtiments dès qu'ils seront en mesure de débiter leurs propres constructions. Pour garantir le complet remboursement des coûts avancés, la Municipalité a exigé des promoteurs du musée vivant et du bâtiment commercial une garantie bancaire.

Compte tenu de la nécessité de disposer d'un fonds de roulement minimum de 200'000 à 300'000 francs pour faire face aux premières dépenses d'exploitation (notamment les primes d'assurances à payer d'avance) la société devra contracter des emprunts pour un montant total de 30 millions de francs. Dans la mesure où l'autofinancement dégagé par le compte d'exploitation de la société sera entièrement affecté au remboursement de la dette, la masse empruntée fera l'objet de plusieurs tranches dont les durées seront fixées en fonction du plan de remboursement.

### 8. Compte d'exploitation prévisionnel de la future société

Après trois à cinq années d'exploitation, on peut estimer que le compte de résultat de la future société affichera les chiffres ci-après (hors TVA) :

#### Revenus

Location forfaitaire à la Ville des 1'050 places P+R à fr. 120.- par mois de jour du lundi au vendredi	fr.	1'512'000.-
Rendement des 1'050 places P+R en dehors des périodes réservées (nuits et week-ends), environ fr. 40.- par mois		504'000.-
Rendement des 150 places ordinaires évalué à fr. 300.- par mois (au tarif horaire)		540'000.-
Publicité et autres recettes		44'000.-
Total	fr.	<u>2'600'000.-</u>

#### Charges

Intérêts et amortissements (fondés sur un taux de 4 % et une durée d'amortissement de 40 ans), méthode de l'annuité constante	fr.	1'400'000.-
Redevance de superficie (fr. 100'000.- par an dès la 11 <sup>ème</sup> année)	fr.	0.-
Frais généraux, entretien, renouvellement :		
– administration, ventes	fr.	400'000.-
– surveillance, sécurité	fr.	150'000.-
– énergie, électricité, eau	fr.	150'000.-
– entretiens technique et périodique, nettoyages	fr.	300'000.-
– assurances, téléphone, informatique, impôts et divers	fr.	200'000.-
Total	fr.	<u>2'600'000.-</u>

Par mesure de prudence, et compte tenu des attentes du marché, un taux d'intérêt de 4 % a été retenu pour le calcul des charges financières; toutefois, sur la base des conditions en vigueur à fin septembre 2006, ce taux aurait pu être abaissé à 3.5 %, voire même un peu plus bas. Au surplus, la constitution d'un fonds d'entretien périodique contribuera à réduire quelque peu la charge d'intérêts des premières années d'exploitation.

Au vu de ce qui précède, on peut affirmer que le budget des charges est correctement évalué, même si, dans un financement classique, les exigences d'un prêteur imposeraient des amortissements plus élevés durant les premières années.

## 9. Garantie des emprunts

En raison de la modicité des fonds propres (capital-actions de 100'000 francs), la société devra financer l'essentiel de ses investissements par le recours à l'emprunt. Toutefois, eu égard à la nature des constructions, à une espérance de rendement limitée et à la faible surface financière de la société, il est indispensable que la Ville se porte garante du paiement des intérêts et des amortissements des emprunts à contracter. La garantie de la Ville portera sur un total maximum de 30 millions de francs jusqu'au remboursement des coûts de renforcement des infrastructures par les promoteurs du musée vivant et du bâtiment commercial; ce montant se réduira alors pour avoisiner 28 millions. Il diminuera ensuite au gré des amortissements opérés par la société.

## 10. Conséquences sur le budget de la Ville

Hormis la garantie des emprunts de la société qui ne devrait pas avoir d'incidence sur le budget de fonctionnement de la Ville, cette dernière enregistrera les futures charges ci-après :

### Dépenses spéciales 2007 non répétitives

Aménagement d'un parking provisoire durant les travaux de construction, et démolition après mise en service du parking de Vennes	fr.	1'000'000.-
Déplacement de câbles électriques	fr.	100'000.-
Risques liés au site (pollution)	fr.	100'000.-
Adaptation du réseau routier et de canalisations en limite de parcelle du P+R	fr.	400'000.-
Total des dépenses spéciales 2007	fr.	<u>1'600'000.-</u>

### Charges récurrentes

Location forfaitaire par la Ville des 1'050 places P+R (fr. 1'512'000.- + TVA 7.6 %)	fr.	1'627'000.-
dont à déduire : la location des 1'050 places aux usagers, avec taux de remplissage moyen de 90 % en abonnements mensuels	fr.	1'613'000.-
diminuée de la part revenant aux tl	fr.	- 658'000.-
	fr.	- 955'000.-
Insuffisance de couverture à charge de la Ville	fr.	<u>672'000.-</u>

Si, comme le revendique la Municipalité, la Confédération admet la vocation du parking à réduire la circulation au centre ville et par là d'assainir la qualité de l'air, et lui alloue à ce titre une aide financière, le coût pour la Ville pourrait être réduit d'autant.

## 11. Conclusions

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° 2006/56 de la Municipalité, du 12 octobre 2006;

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'approuver la réalisation du parking "P+R" de Vennes ainsi que le principe de compléter cette construction par l'édification de deux bâtiments en superstructure dudit parking;
2. d'autoriser la Municipalité à constituer une société anonyme pour la construction et l'exploitation du parking "P+R" de Vennes;
3. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 100'000 francs destiné à la souscription et la libération de la totalité du capital-actions de la société anonyme à constituer selon chiffre 2 ci-dessus;
4. d'amortir annuellement le montant figurant sous chiffre 3 ci-dessus à raison de 20'000 francs par la rubrique 4201.331 "Amortissement du patrimoine administratif" du budget du Service des routes et de la mobilité;
5. de faire figurer sous la rubrique 4201.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 3 ci-dessus;
6. d'approuver l'acte constitutif de droit de superficie figurant dans le présent préavis, acte qui servira de base pour la mise à disposition de la société anonyme à constituer selon chiffre 2 ci-dessus un droit distinct et permanent de superficie d'une surface d'environ 14'500 m<sup>2</sup> grevant la parcelle 20'349 de Lausanne sise à l'avenue de Valmont;
7. d'autoriser la Municipalité à stipuler l'acte définitif pour la constitution de ce droit distinct et permanent de superficie;
8. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, les emprunts que devra contracter la société anonyme à constituer, selon chiffre 2 ci-dessus, afin de financer la réalisation du parking "P+R" de Vennes, pour un maximum de 30 millions de francs;
9. de balancer dans le coût de réalisation du parking "P+R" de Vennes l'essentiel des montants utilisés sur le crédit d'investissement du patrimoine administratif de 2'100'000 francs octroyé par le préavis n° 2006/13 du 13 avril 2006 et destinés à financer la procédure d'appel d'offres, les frais d'étude du parking jusqu'à l'obtention du permis de construire et le suivi du projet dans son ensemble;

10. d'amortir sur 5 ans par la rubrique 4201.331 "Amortissement du patrimoine administratif" les montants utilisés sur le crédit mentionné sous chiffre 9 et qui ne pourraient pas être reportés sur le coût de construction du parking "P+R" de Vennes;
11. d'octroyer à la Municipalité un crédit spécial de fonctionnement de 1,6 million de francs pour l'année 2007, à inscrire sous la rubrique 4201.319 "Impôts, taxes, frais divers", pour la réalisation du parking provisoire, les adaptations des réseaux existants et le risque lié au site.

Au nom de la Municipalité

Le syndic :

Daniel Brélaz

Le secrétaire :

François Pasche

Annexe: Plan au 1:1000 Projet de DDP (mentionné au chapitre 6)