

**Réponse de la Municipalité**  
**à l'interpellation de M. Hadrien Buclin**  
**déposée le 1<sup>er</sup> novembre 2016**

**« Tour Taoua : une somme rondelette encaissée par l'entreprise immobilière Losinger Marazzi »**

**Rappel de l'interpellation**

*« La Ville de Lausanne a payé une indemnité de 750'000 francs à la grande entreprise immobilière Losinger Marazzi SA, suite à l'abandon du projet de Tour Taoua (le crédit supplémentaire a été validé par la Commission des finances en août 2016). Cette indemnité avait été fixée au préalable via une convention entre la Ville et l'entreprise Losinger (mentionnée dans le Préavis 2013/8, p. 17). Cette facture salée payée à un grand groupe immobilier aux frais du contribuable pour un projet avorté appelle cinq questions. »*

**Préambule**

Le site de Beaulieu, propriété de la Commune de Lausanne, est soumis à un droit distinct et permanent de superficie (DDP) en faveur de la Fondation Beaulieu (ci-après : la Fondation) courant jusqu'en 2099. Celle-ci est chargée d'investir pour l'entretien et la valorisation des bâtiments qu'elle met à disposition de l'exploitant (ndlr : anciennement Beaulieu Exploitation, actuellement MCH Group). Dès 2003-2004, le besoin de rénover et moderniser le site dans une vision d'avenir a débouché sur un programme d'investissement ambitieux intitulé « Beaulieu 2020 ». La Ville de Lausanne, le Canton (ndlr : conscient du rôle stratégique que joue le centre d'exposition de Beaulieu pour le tissu économique vaudois), la Fondation et les exploitants successifs se sont donc réunis dans une négociation de longue haleine.

Dès 2006, les services d'architecture et d'urbanisme ont fait partie du groupe de projet de la Fondation Beaulieu chargé d'organiser les concours en vue de valoriser le site du front Jomini. Dans un premier temps, il s'agissait de choisir un investisseur au bénéfice d'un DDP ; le concours de projet SIA 142 s'organisant ensuite sur la base du programme de l'investisseur et des nouvelles halles sud.

Le choix de l'entreprise Losinger a été validé le 5 décembre 2007 par la Municipalité. Dès lors, c'est avec celle-ci que la Ville a fixé les critères et modalités du concours architectural devant par la suite permettre d'établir un plan partiel d'affectation (PPA). Les enjeux financiers s'élevant à environ CHF 15 millions d'investissement, d'une part, et la Commune fixant un certain nombre de critères qualitatifs de nature urbanistique et architecturale, un programme de logements et activités, le respect du standard Minergie éco, etc.), d'autre part, il a été convenu entre les deux parties qu'une indemnité serait versée en cas de non entrée en vigueur du plan à terme, étant entendu que l'ensemble des frais d'études était assumé par le porteur du projet.

Le 13 avril 2011, une première convention relative aux conditions cadres liées au développement du projet Taoua a été passée entre les parties ; elle fixait une indemnité de CHF 500'000.- due à l'investisseur en cas de refus du PPA.

Suite aux débats du Conseil communal sur le (premier) préavis N° 2011/19 « Plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre les avenues des Bergières, Antoine-Henri-Jomini et du Mont-Blanc et le centre de congrès et d'expositions de Beaulieu », la Municipalité l'a retiré et annoncé à l'entreprise Losinger les changements relatifs au programme de logements pour lequel le plénum souhaitait quatre étages de logements à loyers abordables. La nécessité d'engager des études techniques et financières importantes pour adapter le programme à cette nouvelle donne a amené les parties à modifier la convention en augmentant l'indemnité à CHF 750'000.-.

Il convient de préciser qu'il est habituel sur des projets de développement immobilier qu'une partie des risques fasse l'objet d'une garantie de la Ville. En cas d'interruption d'un projet, qui plus est lorsque celle-ci intervient tard dans le processus comme ce fut le cas pour la tour Taoua, les pertes financières sont souvent considérables en raison des sommes importantes nécessaires au développement de projet. Les indemnités prévues dans les contrats sont à cet égard toujours très en-deçà des montants effectivement engagés par les investisseurs privés auxquels il convient d'ajouter les sommes également engagées par les pouvoirs publics. Pour un projet immobilier standard, c'est souvent de l'ordre de 10% du crédit de construction qui doit être engagé en frais d'étude et de développement avant le démarrage du chantier.

### **Réponses aux questions posées**

La Municipalité répond comme suit aux questions posées :

#### ***Question 1 : Selon quels critères cette indemnité a-t-elle été fixée ?***

Les frais d'étude pour la valorisation de toute parcelle sont passablement élevés. Dans le contexte d'une parcelle communale, le lauréat d'un concours d'appel d'offres à investisseurs est en droit d'attendre que le risque financier qu'il prend, à fond perdu tant que la planification n'est pas en vigueur, fasse l'objet d'une garantie, au moins partielle, si le projet ne devait pas aboutir. Le montant des indemnités est négocié de cas en cas.

#### ***Question 2 : La Municipalité n'estime-t-elle pas que la Convention conclue avec Losinger Marazzi SA était trop favorable à cette dernière dans l'éventualité d'une annulation du projet Taoua ?***

La Municipalité estime que le contenu de la convention est correct si l'on considère l'important travail réalisé par l'entreprise sur quatre ans, entre fin 2007 et 2011. En l'occurrence, il est certain pour un projet de cette ampleur et qui s'est étalé sur plusieurs années que les frais de développement engagés (frais d'études en matière d'architecture, de génie civil, d'impact sur l'environnement, de calcul énergétique, etc.) ont été très supérieurs à l'indemnité fixée.

La Municipalité comprend que le montant versé puisse paraître élevé, mais il n'est pas possible de développer de projet immobilier sans consentir d'importants frais d'étude et de développement. Dans le cas d'un projet immobilier standard, il est usuel qu'environ 10% du crédit de construction soit engagé avant l'ouverture du chantier. Ce montant est souvent supérieur pour les projets complexes.

#### ***Question 3 : D'autres indemnités de ce type ont-elles été payées ou sont-elles encore pendantes en lien avec l'annulation du projet Taoua ?***

Non, aucune autre indemnité n'a été payée ou n'est encore due à Losinger ou à d'autres partenaires pour ce dossier.

#### ***Questions 4 : La Municipalité tire-t-elle des conséquences de cette facture pour la négociation d'éventuelles futures conventions de ce genre avec des entreprises privées ?***

Chaque situation de concours est particulière. La Municipalité n'entend pas modifier sa pratique qui vise à ne pas décourager les investisseurs, porteurs de projets, par des conditions trop draconiennes. Le risque de devoir payer de telles indemnités ne survient qu'exceptionnellement comme cela a été le cas avec le refus populaire exprimé lors du scrutin sur le référendum.

**Question 5 : La Municipalité est-elle en mesure de donner le coût global pour la Ville (factures pour les concepteurs du projet, frais liés à la conception de la deuxième mouture du projet, indemnité d'annulation, campagne de votation, etc.) du projet avorté Taoua ?**

La Commune a assumé les frais d'organisation du concours, de travaux préparatoires, d'aménagement de l'espace public, d'information à la population et finalement d'indemnisation de l'entreprise partenaire pour un montant global de CHF 2.25 millions. Il y a toutefois lieu de préciser que les études engagées au titre de travaux préparatoires et d'aménagement de l'espace public pourront servir pour d'autres aménagements ultérieurs, indépendamment de la non réalisation de la tour Taoua.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de Monsieur l'interpellateur.

*Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne le 2 février 2017.*

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Grégoire Junod

Le secrétaire :  
Simon Affolter

