Chemin de la Vuachère, biens-fonds nos 9’185 et 9’252 de la Commune de Lausanne – Morcellement et cession de biens-fonds hors lignes en faveur de la société DCC IMMO S.A., propriétaire du bien-fonds adjacent 3’205

Préavis Nº 2023 / 38

Lausanne, le 30 août 2023

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

La société DCC IMMO S.A., propriétaire du bien-fonds n° 3’205 de la Commune de Lausanne, sis chemin de la Vuachère 4, souhaite acquérir le bien-fonds adjacent hors-ligne n° 9’185 et une partie du bien-fonds hors-ligne adjacent n° 9’252, propriétés de la Commune de Lausanne. L’objectif, en continuité de l’acquisition du bien-fonds n° 3’205 en septembre 2022, est d’acquérir la maîtrise foncière de biens d’ores et déjà cédés en jouissance à bien-plaire et exclusivement exploitables par ce propriétaire.

Une surface de 323 m^2 est concernée, sans possibilité de bénéficier de surfaces constructibles supplémentaires. La transaction en faveur de la Ville de Lausanne s’élève à CHF 260'000.-. En contrepartie, l’acquéreur s’oblige à maintenir la couverture de canopée des parcelles fusionnées, afin de répondre à l’objectif canopée du Plan climat de la Ville de Lausanne.

Il est proposé de valider la vente de ces biens-fonds hors-lignes, dont la Ville de Lausanne n’a pas usage.

Le présent préavis participe à la mise en œuvre des objectifs suivants du programme de législature :

12. Soigner l’environnement & la biodiversité.

2. Objet du préavis

Le présent préavis porte sur les éléments suivants :

— bien-fonds n° 9’185 : cession à la société DCC IMMO S.A. ;

— bien-fonds n° 9’252 : morcellement et cession à la société DCC IMMO S.A..

La vente permettra à la société propriétaire du bien-fonds adjacent n° 3’205 de la Commune de Lausanne, DCC IMMO S.A., d’obtenir la maîtrise foncière d’un bien d’ores et déjà privatisé et exclusivement utilisé par les propriétaires. L’accès au garage privatif, coupé du chemin de la Vuachère par un mur en pierre, s’effectue déjà par la parcelle n° 3’205. La jouissance à bien-plaire de la parcelle n° 9’185 pour accéder au garage est accordée depuis 1990 déjà. L’autorisation à bien-plaire pour terrain laissé en jouissance n° 6’168 indique que le bénéficiaire, soit la société DCC IMMO S.A., assume l’entretien de la parcelle ainsi que les aménagements. En effet, la jouissance est de fait exclusivement réservée au propriétaire du bien-fonds n° 3’205.

La cession est prévue à titre onéreux, le prix de vente étant basé sur l’aménagement et les constructions d’ores et déjà existants. En effet, les deux biens-fonds n^{os} 9’185 et 9’252 supportent un garage et une annexe construits au croisement des trois biens-fonds n^{os} 9’185, 9’252 et 3’205, dont l’accès est déjà privé et attenant à la villa du chemin de la Vuachère 4.

Le prix usuellement pratiqué pour les cessions de biens-fonds hors-ligne situés en zone urbaine est de CHF 400.-/m². Dans le cas d'espèce, la cession porte sur un élément bâti (le garage et son annexe) ainsi que sur une partie de la route d'accès. Le prix évalué pour cette transaction s'élève donc à CHF 800.-/m^2 pour l'ensemble des éléments bâtis et aménagés, soit un montant global arrondi de CHF 260'000.- pour une surface de 323 m^2.

3. Préambule

La Commune de Lausanne est propriétaire du bien-fonds n° 9'185, d'une surface de 284 m^2, et du bien-fonds n° 9'252, d'une surface de 244 m^2. Il s'agit de parcelles hors-lignes en bordure du chemin de la Vuachère. Le bien-fonds n° 9'185 supporte partiellement un garage ainsi qu'une partie de son chemin d'accès et une fontaine. La cession porte sur l'entier du bien-fonds, soit une surface de 244 m^2.

Le bien-fonds n° 9'252 supporte partiellement une annexe au garage susmentionné. La cession porte sur une partie du bien-fonds, soit une surface de 39 m^2.

Le bien-fonds n° 3'205 de la Commune de Lausanne, sis chemin de la Vuachère 4 et d'une surface de 4'030 m^2 est propriété de la société DCC IMMO S.A., administrée par M. Claude Chappuis et Mme Dorina Chappuis. Le bien-fonds supporte un bâtiment d'habitation de type « maison de maître » de deux étages plus combles, inscrit en note *2* au recensement architectural du Canton de Vaud. Ce dernier bien-fonds a été acquis courant septembre 2022.

La transaction a été soumise premièrement à la Commission immobilière (CI), pour détermination de plausibilité de la cession, du morcellement parcellaire et des conditions attenantes. La transaction porte sur l'entier du bien-fonds n° 9'185, ainsi que sur une partie du bien-fonds n° 9'252, le tout dressant avec le bien-fonds n° 3'205 une forme cohérente et dans la continuité de ce dernier bien-fonds.

Après analyse, une réponse de principe positive a été transmise par le délégué à la CI. Il a été proposé de céder les biens-fonds demandés selon la description susmentionnée, aux conditions usuelles pour des surfaces bâties appliquées dans les zones mixtes de faible densité, soit un prix unitaire de terrain de CHF 800.- /m². Il a de plus été indiqué que la décision de cession de biens-fonds est de la compétence du Conseil communal. En contrepartie, des dispositions contraignantes sur les espaces verts sont prévues, afin de répondre au Plan climat et à l'objectif canopée, visant à atteindre 30% de couverture canopée d'ici 2040.

La société propriétaire DCC IMMO S.A., par le biais de son administrateur M. Claude Chappuis, a confirmé auprès du délégué à la CI accepter le prix proposé pour les deux biens-fonds.

4. Demande de cession et impact

Suite à l'acquisition du bien-fonds n° 3'205 en septembre 2022, la société propriétaire DCC IMMO S.A., par le biais de son administrateur M. Claude Chappuis, a émis le souhait d'acquérir les biens-fonds n^{os} 9'185 et 9'252 en prolongation de sa parcelle.

Les services de la Ville concernés ont été consultés sur les éléments suivants :

— vente du bien-fonds n° 9'185, propriété de la Ville de Lausanne ;

— morcellement et vente d'une part du bien-fonds n° 9'252, idem ;

— réunion parcellaire des biens-fonds n^{os} 3'205, 9'185 et une partie du 9'252.

Après analyse, vu la typologie du bâtiment existant, son attribution en note *2* au recensement architectural du Canton de Vaud (bénéficiant de mesures spéciales de protection), la limite des constructions traversant partiellement la parcelle n° 9'185 et le plan d'affectation des parcelles, soit « zone mixte de faible densité », il s'avère que les acquisitions ne permettent pas de bénéficier de surfaces constructibles supplémentaires. De plus, les parcelles n^{os} 9'185 et 9'252 sont situées dans le périmètre du plan de quartier (PQ) n° 622 et celles-ci sont soumises à l'article 159 du plan général d'affection (PGA) où « seuls les ac-

cès, places de stationnement, dépendances et constructions souterraines, au sens de l'article 81, peuvent y être autorisés ». Selon ce PQ, le bâtiment existant pourra être maintenu, entretenu, transformé ou rénové mais non agrandi ou surélevé. En cas de démolition, il devra être reconstruit dans son gabarit actuel.

N'ayant pas d'intérêt à conserver les biens-fonds en question et vu les explications qui précèdent, il est dès lors proposé de les céder.

L'acquisition des parcelles hors-lignes vise à régler foncièrement un usage d'ores et déjà acquis par le propriétaire du bien-fonds n° 3'205, sans autre avantage que la pleine propriété.

5. Cessions de hors-lignes et terrains laissés en jouissance

Depuis plusieurs décennies, de nombreuses « bandes » de terrain ont été acquises au gré des opportunités par la Commune de Lausanne, ceci afin d'obtenir la maîtrise foncière en cas d'agrandissement des routes ou des trottoirs ou tout autre type d'aménagement d'infrastructure d'utilité publique.

Ainsi, des parcelles supportant un bâtiment d'habitation ou commercial sont parfois fractionnées sur les trois à dix derniers mètres entre le bâtiment et la route, suivant généralement et précisément la ligne de la limite aux constructions selon le PGA.

Chaque demande de cession est analysée individuellement et la décision d'entrée en matière concernant les transactions est décidée par la CI suite à la consultation de tous les services concernés, notamment le Service de la mobilité et de l'aménagement des espaces publics (MAP) en relation avec les prévisions d'évolutions du réseau de routes et d'espaces publiques.

Parallèlement, d'autres biens-fonds hors-lignes sont laissés en jouissance aux propriétaires des bien-fonds adjacents. Les accords conclus sous forme d'autorisation à bien-plaire indiquent systématiquement que les frais d'entretiens incombent au propriétaire bénéficiaire de la jouissance à bien-plaire.

En continuité et lorsque la prépondérance publique l'exige, la Commune de Lausanne, par le biais du Service du cadastre (CADA), effectue régulièrement des demandes d'acquisition de hors-lignes en propriété privée, parfois de parts de bien-fonds lorsque ceux-ci permettent des aménagements d'utilité publique. Il en va usuellement de bien-fonds d'ores et déjà frappés de limites de constructions.

6. Valeur

Le prix usuellement pratiqué pour les cessions de biens-fonds hors-lignes situés en zone urbaine est de CHF 400.-/m². Dans le cas d'espèce, la cession porte sur un élément bâti (le garage et son annexe) ainsi que sur une partie de la route d'accès. Le prix évalué pour cette transaction s'élève donc à un montant arrondi de CHF 260'000.- pour l'ensemble des éléments bâtis et aménagés pour une surface de 323 m^2, ce qui représente CHF 800.-/m^2.

7. Impact sur le climat et le développement durable

Les cessions de biens-fonds hors-lignes sont notamment analysées sous l'angle du Plan climat et plus particulièrement sous l'angle de l'objectif canopée. Ainsi, afin d'atteindre 30% de couverture canopée d'ici 2040, les ventes d'immeubles sont conditionnées soit à la plantation de suffisamment d'arbres, soit au maintien de la couverture de canopée des parcelles fusionnées.

Il s'agit donc de contreparties systématiques lors de transactions portant sur des éléments hors-lignes en faveur de propriétaires privés. La Commune de Lausanne accepte de céder ces biens, à titre onéreux ou à bien-plaire selon les cas, en contrepartie de dispositions contraignantes sur les espaces verts.

Le Service des parcs et domaines (SPADOM) précise que les biens-fonds n^{os} 9'185 et 9'252 concernés par le présent préavis sont très généreusement arborisés (plus de 30%

sur Light Detection And Ranging (LiDAR) 2018). La couverture de canopée des parcelles fusionnées doit être maintenue.

Les compensations des abattages récemment autorisés pour des raisons sanitaires devront être effectuées selon les exigences de SPADOM, de façon à conserver, voire améliorer la qualité du cordon boisé occupant cette parcelle.

8. Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap

Ce préavis n'a aucun impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap.

9. Aspects financiers

9.1 Incidences sur le budget d'investissement

Ce préavis n'a pas d'incidence sur le budget d'investissement de la Ville. Les biens-fonds n^{os} 9'185 et 9'252 sont inscrits au patrimoine financier de la Commune avec une valeur nulle, car ils sont inconstructibles et font l'objet d'une autorisation à bien-plaire en faveur du fonds voisin. Le montant de CHF 260'000.-, qui sera encaissé, sera porté en augmentation du crédit d'acquisition de la législature 2021-2026.

9.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

Ce préavis n'a pas d'incidence sur le budget de fonctionnement de la Ville.

10. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2023 / 38 de la Municipalité, du 30 août 2023 ;

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 céder le bien-fonds n° 9'185 d'une surface de 284 m², à morceler et à céder 39 m² du bien-fonds n° 9'252 de la Commune de Lausanne, sis chemin de la Vuachère, portant la surface totale à 323 m², à la société DCC IMMO S.A. pour un prix unitaire de CHF 800.-/m², soit un montant total arrondi à CHF 260'000.- ;

2. d'approuver la constitution d'une servitude de plantations, respectivement de maintien de la couverture de canopée des parcelles fusionnées, inscrite à titre gratuit, visant à garantir une arborisation de qualité au droit du chemin de la Vuachère, et de répondre à l'objectif canopée du Plan climat de la Ville de Lausanne ;

3. d'accepter l'augmentation du crédit d'acquisition de la législature d'un montant de CHF 260'000.-.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexes :
- Extraits du registre foncier des biens-fonds concernés
- Plan de situation des biens-fonds concernés
- Projet de mutation
- Tableau de contrôle des surfaces
- Autorisation à bien-plaire n° 6'168 – usage et entretien bien-fonds n° 9'185