



Syndicat d'améliorations foncières du Mont-sur-Lausanne – chemin de Budron A, bien-fonds n° 3'072, division parcellaire et constitution d'un droit de superficie pour l'extension de l'entreprise JK2 S.A. – chemin du Bois de l'Hôpital, bien-fonds n° 3'208, cession à la Commune du Mont-sur-Lausanne

Préavis N° 2024 / 29

Lausanne, le 4 juillet 2024

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

La Commune de Lausanne est propriétaire de plusieurs terrains situés dans des secteurs concernés par le syndicat d'améliorations foncières du Mont-sur-Lausanne. Il s'agit d'une corporation de droit public créée en 1982 qui a réorganisé la propriété foncière de divers périmètres du territoire communal voisin.

Une grande partie des terrains propriétés de la Ville de Lausanne sont situés en zone agricole, mais certains font partie de zones à bâtir.

C'est notamment le cas du bien-fonds n° 3'072 de la commune du Mont-sur-Lausanne, qui est situé au sud de la zone industrielle et d'activités tertiaires du Budron, plus précisément au chemin du Budron A.

La Commune de Lausanne a été approchée par une entreprise propriétaire d'un terrain attenant sur lequel est édifié un bâtiment artisanal abritant une activité de fabrication et commercialisation de plafonds préfabriqués.

Cette société souhaite poursuivre et développer ses activités et a contacté la Commune de Lausanne afin de proposer d'acheter le terrain en vue d'y construire un nouveau bâtiment pour un pôle artisanal. Il est proposé de mettre le terrain à disposition de cette entreprise sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie afin qu'elle puisse y développer son projet.

La Commune de Lausanne est d'autre part propriétaire du bien-fonds n° 3'208 de la commune du Mont-sur-Lausanne, situé au Grand-Mont en bordure du chemin du Bois de l'Hôpital, dans une nouvelle zone villas. Il est proposé de vendre le terrain à la Commune du Mont-sur-Lausanne afin qu'elle puisse construire une place de jeu pour le nouveau quartier.

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

1. Un développement urbain & des logements de qualité
4. Des espaces publics transformés & agréables
5. Des échanges, du tourisme, des emplois & des commerces

2. Objets du préavis

Le présent préavis a pour objet de proposer au Conseil communal la valorisation de deux terrains propriétés de la Ville de Lausanne, issus des travaux du Syndicat d'améliorations foncières du Mont-sur-Lausanne.

Pour le bien-fonds n° 3'072 au Budron A, il est proposé de constituer un droit de superficie au profit d'une entreprise voisine, afin qu'elle puisse y construire un bâtiment en vue de poursuivre et étendre ses activités. Il est proposé de constituer le droit de superficie pour une durée de 70 ans, avec un prix de CHF 450.-/m² de terrain et un taux de rente de 5%, conduisant au paiement d'une rente unique de CHF 1'268'000.- au profit de la Ville de Lausanne.

Pour le bien-fonds n° 3'208 au chemin du Bois de l'Hôpital, il est proposé d'accepter la cession à la Commune du Mont-sur-Lausanne, permettant à cette dernière d'aménager une place de jeu de quartier. La vente est proposée au prix usuel pour les terrains avec une affectation d'utilité publique, soit CHF 250.-/m², conduisant à un prix total de CHF 200'000.-. La vente sera assortie d'un droit au gain d'une durée de 25 ans, prévoyant la répartition d'une éventuelle plus-value pour moitié entre les deux Communes en cas de changement d'affectation.

3. Préambule

3.1 Des syndicats d'améliorations foncières

Les syndicats d'améliorations foncières sont des corporations de droit public constituées de propriétaires fonciers qui cherchent ensemble à réorganiser la propriété foncière sur un ou plusieurs périmètres¹.

Cette réorganisation peut avoir pour but de mettre en valeur le sol ou de mettre en place et financer des équipements collectifs comme des voiries, des équipements d'assainissement, des espaces publics ou des aménagements écologiques et paysagers.

Les améliorations foncières peuvent concerner la zone agricole ou la zone à bâtir. Elles incluent généralement des travaux géométriques sur les parcelles, appelés remaniements parcellaires, et des travaux d'équipement avec la création d'ouvrages comme la construction ou la remise en état périodique des chemins, les adductions d'eau, les assainissements de terrains, les irrigations et les raccordements électriques.

Le fonctionnement des syndicats d'améliorations foncières est régi par la loi sur les améliorations foncières du 29 novembre 1961 (LAF). La loi est accompagnée d'un règlement d'application et d'un règlement fixant des mesures financières.

Les syndicats sont placés sous la surveillance des autorités cantonales. Ils ont pour objectif la gestion collective et solidaire de la ressource sol entre tous les propriétaires et un développement territorial durable et cohérent.

3.2 Le syndicat d'améliorations foncières du Mont-sur-Lausanne

Dans le cas du Mont-sur-Lausanne, un syndicat d'améliorations foncières, communément appelé « SAF Le Mont », a été constitué en 1982, ses travaux sont encore en cours à l'heure actuelle.

Le SAF Le Mont concerne un périmètre de 542 hectares, divisé en 14 secteurs avec des vocations très différentes². Il porte notamment sur des surfaces agricoles ou forestières, des lotissements de villas ou d'habitat groupé avec ou sans zones de verdure, ou encore des plans d'affectations à vocations industrielle et activités tertiaires ou mixtes.

La Commune de Lausanne est historiquement propriétaire de nombreux terrains sur le territoire de la commune du Mont-sur-Lausanne. La plupart de ces terrains font partie des affectations agricoles du SAF Le Mont. D'autres terrains sont quant à eux situés en zones à bâtir.

¹ État de Vaud. (2024). Améliorations foncières. Site officiel de l'État de Vaud.
<https://www.vd.ch/territoire-et-construction/ameliorations-foncieres>

² Syndicat des améliorations foncières Le Mont-sur-Lausanne. (2024). Accueil. Site officiel du SAF Le Mont.
<https://saflemont.ch/>

Les travaux de remaniements parcellaires à proprement parler sont arrivés à leur terme en 2019. La Commune de Lausanne est désormais propriétaire de terrains qualifiés selon la terminologie des améliorations foncières de « nouvel état ». Les deux biens-fonds objets du présent préavis font partie de ces parcelles créées en 2019.

4. Budron A, bien-fonds n° 3'072

4.1 Exposé de la situation

La Commune de Lausanne est propriétaire du bien-fonds n° 3'072 de la commune du Mont-sur-Lausanne. Ce terrain non-bâti d'une surface de 3'953 m² est situé à l'extrémité sud de la zone artisanale du Budron, en bordure du chemin de Budron A. Le secteur est affecté en zone industrielle et activités tertiaires.

La parcelle n° 963 située directement à l'est appartient également à la Ville. Elle présente une surface de 3'203 m² et supporte un poste de transformation électrique des services industriels de Lausanne, sis chemin de Budron A 11.

Au nord-ouest de ces deux terrains est situé le bien-fonds n° 962, propriété de la société JK2 S.A.. Cette parcelle d'une surface de 4'593 m² supporte un bâtiment artisanal qui abrite les activités de la société PLAFONMETAL S.A.. Cette société a été créée par scission de la société JK2 S.A., et s'occupe des activités de fabrication, commercialisation et pose de plafonds préfabriqués.

En dernier lieu, la parcelle n° 3'070 complète le périmètre au sud-ouest. Ce terrain non-bâti d'une surface de 2'216 m² est copropriété de la société JK2 S.A. pour moitié et de deux particuliers en société simple pour l'autre moitié.

La position relative de ces terrains est visible sur le plan de situation joint en annexe 1 au présent préavis.

4.2 Demande de mise à disposition d'un terrain

La société JK2 S.A. souhaite pouvoir renforcer et développer ses activités sur le site. Elle a entrepris l'étude d'un avant-projet permettant l'extension du bâtiment existant ou la construction de nouveaux bâtiments, permettant de faire évoluer son outil de travail avec le but notamment de renforcer son activité de formation.

Dans ce contexte, la société propriétaire a approché la Commune de Lausanne afin de savoir si l'acquisition du bien-fonds n° 3'072 propriété de la Ville était possible.

En réponse à cette demande, il a été précisé que la Commune de Lausanne ne souhaitait pas vendre le terrain, mais qu'une mise à disposition sous forme de droit distinct et permanent (DDP) de superficie pouvait être envisageable, sous réserve de la décision du Conseil communal de Lausanne.

4.3 Description du projet

La société JK2 S.A. a mandaté le bureau d'architectes CCHE afin de procéder à une étude de faisabilité.

À l'issue de cette démarche, la variante retenue consiste à ériger un ensemble de trois bâtiments sur les biens-fonds n°s 962 et 3'070 et sur une partie de la parcelle n° 3'072. Les bâtiments sont distincts dans les niveaux hors-sol et sont reliés par un socle semi-enterré qui accueille une plateforme logistique avec activités de chargement, déchargement et stockage. L'accès est prévu par le chemin de Budron A.

Les trois bâtiments hors-sol comprendront les surfaces de production de la société PLAFONMETAL S.A., ainsi que des surfaces d'activités et de bureaux supplémentaires qui permettront à terme de pouvoir accueillir d'autres sociétés et entreprises artisanales, dans une optique d'hôtel industriel d'entreprises.

Le complexe d'activités projeté présente une emprise au sol de 3'833 m² et une surface de plancher déterminante (SPd) totale de l'ordre de 11'500 m², avec un volume bâti d'environ 38'000 m³.

Le projet a été développé en prenant en compte les trois dimensions du développement durable, soit l'environnement, l'économie et la dimension humaine et sociale.

Une attention particulière sera portée sur le recyclage et la réutilisation des matériaux et des déchets. Pour la construction, des matériaux locaux avec un faible impact carbone seront mis en œuvre. La démolition et la reconstruction du bâtiment existant avec une meilleure qualité d'enveloppe entraînera une baisse de consommation d'énergie à long terme. Les toitures des trois bâtiments seront végétalisées et accueilleront des panneaux photovoltaïques pour une production électrique destinée à répondre aux besoins des entreprises.

La localisation du site au sein de l'agglomération lausannoise permettra de réduire les trajets tant pour les marchandises que pour les employés, pour qui l'accès par mobilité douce sera favorisé par la proximité avec les zones résidentielles du Mont-sur-Lausanne et des communes environnantes. Les places de stationnement extérieures seront réalisées en dalles alvéolées afin de maintenir la perméabilité des terrains.

La qualité de vie et de travail sera garantie par la stratification des bâtiments, en séparant les zones produisant du bruit des zones de bureaux. La différenciation des accès entre camions, camionnettes, voitures, vélos et piétons garantira la sécurité des employés et des visiteurs. Le cœur du site comprendra une zone verte arborisée favorisant les échanges entre les employés. Tous les bâtiments seront connectés par des passerelles en hauteur, favorisant ainsi les échanges entre les occupants du site.

Une construction de type poteaux-dalles permettra une flexibilité maximale des espaces intérieurs. Le pôle des industries présentes sur le site favorisera les partenariats, l'échange d'expertise et permettra la création de nouveaux métiers, avec une volonté de mettre un accent particulier sur la formation des jeunes.

L'avant-projet développé dans le cadre de l'étude de faisabilité est décrit dans les documents joints en annexe 2. Ils comprennent un plan indiquant l'emprise partielle concernée, les plans d'étage et la coupe de principe du bâtiment projeté sur le bien-fonds n° 3'072, propriété de la Commune de Lausanne.

Il convient encore de préciser que le projet a été soumis aux autorités de la Commune du Mont-sur-Lausanne qui l'ont accueilli très favorablement, tant pour ses qualités architecturales et de durabilité, que pour les perspectives qu'il offre en matière de création de postes de travail et d'accueil de nouvelles petites et moyennes entreprises (PME) sur leur territoire communal.

4.4 Droit distinct et permanent (DDP) de superficie

Il est proposé de mettre une partie du terrain à disposition de la société JK2 S.A. par la constitution d'un droit de superficie. L'emprise nécessaire est une aire rectangulaire de 2'774 m² située en continuité au sud du bien-fonds n° 962 sur lequel est érigé le bâtiment exploité par PLAFONMETAL S.A.. Le solde de terrain situé à l'est, soit deux aires triangulaires contiguës à la parcelle n° 963, également propriété de la Ville, ne sera pas incorporé au DDP.

Il est prévu de procéder à une division parcellaire afin de pouvoir disposer librement du solde de terrain pour des besoins futurs éventuels comme une extension du poste de transformation ou le passage de canalisations électriques. Il conviendra également de procéder à l'épuration de certaines servitudes.

Concernant les conditions du DDP, il est proposé de mettre le terrain à disposition pour une durée de 70 ans.

La rente de superficie proposée est basée sur le prix unitaire de CHF 450.-/m² usuellement appliqué en zone industrielle et artisanale. Appliqué à la surface de 2'774 m², il en découle

un prix de terrain global de CHF 1'248'300.-. Avec un taux de 5%, la rente annuelle théorique s'élève à CHF 62'415.-.

La société JK2 S.A. souhaite pouvoir procéder au paiement d'une rente unique lors de la constitution du DDP. La rente unique est établie à hauteur de la valeur actuelle à 5% des rentes futures sur 70 ans qui est d'un montant arrondi de CHF 1'268'000.- pour un paiement en début de période.

La division parcellaire, la constitution du DDP de même que le paiement de la rente seront conditionnés à l'entrée en force du permis de construire du complexe artisanal.

Le bâtiment construit sur le bien-fonds n° 3'072 propriété de la Commune de Lausanne sera indépendant des autres constructions. En cas d'extinction du droit de superficie à l'échéance, la construction pourra revenir en pleine propriété de la Ville moyennant paiement d'une indemnité équitable, conformément aux dispositions du Code civil suisse.

Le projet d'acte de constitution du droit de superficie est joint en annexe 3 au présent préavis.

5. Bois de l'Hôpital, bien-fonds n° 3'208

5.1 Exposé de la situation

La Commune de Lausanne est propriétaire du bien-fonds n° 3'208 de la commune du Mont-sur-Lausanne. La parcelle est située dans le secteur du Bois de l'Hôpital et fait partie des terrains concernés par le SAF Le Mont.

Le périmètre en question a été affecté en zone de villas. Il a fait l'objet d'un remaniement parcellaire afin de permettre la construction d'un nouveau quartier de maisons familiales, mais la géométrie de la parcelle n° 3'208 est restée inchangée entre l'ancien et le nouvel état.

Le terrain d'une surface de 861 m² supporte un réservoir d'eau potable souterrain recouvert d'une butte ainsi qu'une chambre de vannes. Le réservoir a été désaffecté et n'est plus utilisé, de même que la chambre de vannes qui a été relocalisée. Le terrain comprend également un petit poste de transformation électrique récemment construit à l'angle nord-ouest de la parcelle.

Bien qu'elle se situe en zone à bâtir, la parcelle située en zone de villas présente une surface trop petite pour être constructible pour elle-même, car une surface de 1'000 m² au minimum est nécessaire. L'option de vente à un particulier pour permettre la construction d'une maison familiale n'est dès lors pas possible.

5.2 Proposition de cession à la Commune du Mont-sur-Lausanne

La Commune du Mont-sur-Lausanne a manifesté un intérêt à l'acquisition du terrain afin de permettre la construction d'une place de jeu, équipement nécessaire en lien avec la réalisation du nouveau quartier de villas. Il est dès lors proposé de céder le terrain au prix usuellement pratiqué pour une affectation d'utilité publique, soit CHF 250.-/m².

Avec une surface de terrain de 816 m², le prix total est de CHF 204'000.-, montant qu'il est proposé d'arrondir à CHF 200'000.-. Le montant sera comptabilisé dans les comptes du Service de l'eau au titre de bénéfice de l'opération.

La démolition éventuelle du réservoir souterrain ne sera en revanche pas effectuée par la Commune de Lausanne et devra être pris en charge cas échéant par la Commune du Mont-sur-Lausanne. L'usage d'une emprise pour la chambre à câbles du service de l'électricité pourra être assuré par la constitution d'une servitude. Les frais d'acte seront à charge de l'acheteuse.

En dernier lieu, en cas de modification de zone, de changement d'affectation ou de développement d'un projet autre qu'une place de jeu, il est prévu que la plus-value éventuelle soit répartie pour moitié entre les deux communes.

La plus-value sera calculée comme la différence entre la valeur vénale en cas de valorisation supplémentaire et le prix de vente de CHF 200'000.-. La valeur vénale sera fixée d'entente entre les deux communes ou en cas de désaccord, déterminée par un expert nommé par les parties. Ce droit au gain sera inscrit pour une durée de 25 ans.

6. Impact sur le climat et le développement durable

Budron A

Favoriser le développement d'activités artisanales de proximité permet de réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements de personnes et au transport de marchandises dans l'agglomération lausannoise.

La démolition et reconstruction du bâtiment existant avec une meilleure qualité d'enveloppe entraînera une baisse de consommation d'énergie à long terme.

Bois de l'Hôpital

La réalisation d'une place de jeu dans le cœur d'un nouveau quartier de villa permet la mise en place d'un espace de détente utilisable par tous dans le quartier et répond dans ce sens à la dimension sociale du développement durable.

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

La démolition d'un ancien bâtiment qui n'est pas adapté aux personnes à mobilité réduite et la construction d'un nouveau bâtiment conforme aux normes en vigueur permettra d'améliorer l'accessibilité des personnes en situation de handicap.

8. Aspects financiers

8.1 Incidences sur le budget d'investissement

Le présent préavis n'a pas d'incidence sur le budget d'investissement de la Ville.

8.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Personnel suppl. (en EPT)						0
(en milliers de CHF)						
Charges de personnel						0
Charges d'exploitation						0
Charges d'intérêts						0
Amortissements						0
Total charges suppl.	0	0	0	0	0	0
Diminution de charges						0
Revenus DDP			-1'268			-1268
Total net	0	0	-1268	0	0	-1268

La rente unique de DDP sera conditionnée à l'entrée en force du permis de construire et sera exigible dès réception de ce dernier.

9. 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° 2024 / 29 de la Municipalité, du 4 juillet 2024 ;

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 procéder à la constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie, d'une emprise de 2'774 m², sur le bien-fonds n° 3'072 de la commune du Mont-sur-Lausanne, inscrit au profit de la société JK2 S.A.. Le DDP sera inscrit pour une durée de 70 ans, avec un prix unitaire de CHF 450.-/m² de terrain et un taux de rente de 5%, conduisant au paiement d'une rente unique arrondie à CHF 1'268'000.- (un million deux cent soixante-huit mille francs suisse), ces opérations étant conditionnées à l'entrée en force du permis de construire pour le projet de la société JK2 S.A. ;
2. d'autoriser la Municipalité à céder le bien-fonds n° 3'208 de la commune du Mont-sur-Lausanne, d'une surface de 816 m², à la Commune du Mont-sur-Lausanne, pour le prix de CHF 200'000.- (deux cent mille francs suisses) ;
3. d'accepter la comptabilisation de CHF 200'000.- (deux cent mille francs suisses) dans les comptes de fonctionnement du Service de l'eau, au titre de bénéfice de l'opération.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

- Annexes :
1. Budron A – Plan de situation des biens-fonds concernés ;
 2. Budron A – Plans d'avant-projet du bâtiment à construire sur le futur DDP ;
 3. Budron A – Projet d'acte de constitution du DDP ;
 4. Budron A – Extrait du registre foncier du bien-fonds n° 3'072 ;
 5. Bois de l'Hôpital – Plan de situation du bien-fonds n° 3'208 ;
 6. Bois de l'Hôpital – Extrait du registre foncier du bien-fonds n° 3'208.