

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission permanente de politique régionale CPPR

Chargée de l'examen du préavis N° 2024/29 – 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

Présidence :	Mme Françoise PIRON (PLR)
Membres présents :	M. Valéry BEAUD (Verts) ; Mme Marlène BÉRARD (PLR) ; Mme Magali CRAUSAZ MOTTIER (EàG) ; Mme Sima DAKKUS (Verts) ; Mme Caroline DEVALLONNÉ DINBALI (soc) ; Mme Alexandra GERBER (Verts) ; M. Olivier MARMY (PLR) ; Mme Patrizia MORI (UDC) ; Mme Marie-Thérèse SANGRA (Verts) ; M. Vincent VOUILLAMOZ (Vert'lib') ; M. Samson YEMANE (soc)
Membres excusés :	Mme Séverine GRAFF (soc) ; Mme Franziska MEINHERZ (EàG) ; Mme Esperanza PASCUAS ZABALA (soc) ;
Représentante de la Municipalité :	M. Grégoire JUNOD, Syndic en charge de Culture et développement urbain
Invité-e(-s) :	M. Rolf EBERHARD, Délégué à la commission immobilière
Notes de séances	Mme Caroline LEMERY

Lieu :	Salles des commissions, Hôtel-de-Ville
Date :	25.11.2024
Début et fin de la séance :	12h00- 12h50

Discussion générale

Monsieur le Syndic dit que les deux opérations immobilières mentionnées dans le préavis sont liées au syndicat d'améliorations foncières du Mont-sur-Lausanne, et que c'est pour cela qu'elles sont regroupées dans le même préavis. La première est une cession de parcelle en droit de superficie à l'entreprise JK2 S.A., qui souhaite s'étendre, et avec laquelle ils ont négocié une constitution de DDP avec le paiement d'une rente unique comme cela se fait parfois dans le domaine des activités économiques. La deuxième concerne la cession d'une petite parcelle pour une place de jeux.

Un commissaire demande pourquoi la rente unique a été privilégiée à la rente annuelle, car il lui semble que la Ville est perdante. Il rappelle que la rente annuelle théorique serait de 60 000 francs, ce qui reviendrait à un montant d'environ 4 millions de francs après 70 ans. Il pense que les générations futures auraient pu être gagnantes dans une opération qui se fait généralement par la Municipalité.

Conseil communal de Lausanne

Monsieur le Syndic dit que le dispositif de rente unique est rarement utilisé. Il confirme qu'ils perdent un peu d'argent en privilégiant la rente unique plutôt que la rente annuelle, et explique que ce dispositif est utilisé dans deux cas de figure : premièrement, pour les propriétés par étage, comme aux Plaines-du-Loup ou aux Fiches, pour ne pas avoir une rente annuelle trop élevée, qui menacerait la situation économique des ayants droit, et par là la Ville comme bénéficiaire des rentes. Il ajoute qu'ils mettent aussi en concurrence les investisseurs sur des valeurs de terrain qui montent beaucoup plus haut, ce qui justifie aussi le fait de ne pas calculer une rente à 5% sur une valeur de terrain qui est une valeur marchande. Il explique donc que sur la PPE, il y a souvent un mélange entre rente unique et rente périodique, et que cela est parfois plus simple pour l'acheteur de pouvoir lever une partie de fonds au départ. Il ajoute que dans l'activité économique, cela est assez usuel. Les entreprises souhaitent généralement acheter leur terrain et elles négocient avec leurs partenaires financiers les achats, et cela est donc plus facile pour elles d'avoir une opération qui se fait en une fois. Il dit que le prix de 450.- / mètre carré pour la valeur du terrain est plutôt dans le haut de la fourchette pour de l'activité économique dans ces zones. Il ajoute que cette décision est le fruit de négociations.

Un commissaire rajoute qu'il est convaincu par l'aspect PPE, mais que ce n'est pas du tout ce cas de figure dans cette situation, car c'est une activité économique. Il trouve que le prix de 450.-/ mètre carré n'est pas si élevé que ça étant donné la situation foncière actuelle, et ajoute que l'impact financier pour Lausanne est très significatif sur le long terme. Pour une entreprise, il est peut-être plus intéressant d'avoir dans ses charges annuelles une rente plutôt que de devoir s'endetter. Il entend néanmoins qu'il y a eu des négociations et demande s'il y a eu des désaccords durant celles-ci.

Monsieur le Syndic répond qu'ils proposent toujours une demande de rente annuelle, puis négocient par la suite. Il ajoute aussi que ce sont des activités de second œuvre, qu'ils essaient de préserver à Lausanne, pour lesquelles les terrains en Ville sont relativement chers. Cette entreprise souhaite s'étendre dans le second œuvre, ce qui n'est pas si fréquent, et c'est pour cela que la Ville essaie aussi de l'accompagner dans son développement.

Discussion particulière (sont mentionnés les chapitres où la discussion est ouverte)

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

Il est demandé s'il est possible de savoir le nombre de surfaces, d'affectations, des biens-fonds de la ville de Lausanne sur le territoire du Mont-sur-Lausanne, ou si ces informations ne sont pas communicables.

Monsieur le Délégué à la commission immobilière répond que le syndicat d'améliorations foncières est un outil servant initialement à réunir des domaines agricoles. Parmi les différents agriculteurs et acteurs propriétaires, la commune de Lausanne était un des rares propriétaires qui souhaitait renforcer et agrandir ses domaines agricoles. Il explique que les grosses parties agricoles se trouvent au Mont, et que c'est pour cette raison que la Ville de Lausanne a récupéré passablement de parcelles pour en faire une entité agricole, alors que beaucoup d'héritiers d'agriculteurs souhaitaient des terrains à bâtir. Finalement, la Ville de Lausanne a obtenu cette parcelle attenante à celle des Services industriels. Ils ont obtenu 75 000 mètres carré agricoles supplémentaires, pour créer ces entités afin de mieux exploiter les domaines agricoles.

Monsieur le Syndic propose de soumettre au Conseil un plan des surfaces dont ils sont propriétaires.

Conseil communal de Lausanne

Monsieur le Délégué à la commission immobilière ajoute qu'il y a un ancien état et un nouvel état suite au syndicat d'améliorations foncières pour la situation lausannoise. La Ville de Lausanne a obtenu deux grandes parcelles ainsi qu'une parcelle de réserve pour d'éventuels futurs jardins potagers dans la zone de développement au-dessus de l'autoroute.

Chapitre 4.4 : Droit distinct et permanent (DDP) de superficie

Un commissaire dit que le droit de superficie intègre à satisfaction un certain nombre d'objectifs qualitatifs pour la construction, notamment en termes de matériaux, toitures végétalisées, etc. En revanche, étant donné que ce n'est pas la Ville de Lausanne qui va délivrer le permis de construire, il demande comment la Ville a prévu de s'assurer que les termes du DDP soient bien repris dans le projet qui sera soumis à l'enquête puis réalisé.

Monsieur le Délégué à la commission immobilière répond que lorsqu'il y a des demandes d'autorisation de construire pour un bâtiment en DDP, la superficiante signe, en tant que propriétaire du terrain, la demande d'autorisation de construire. De plus, la Ville de son côté signe une charte de développement avec l'acteur, pour des objets tels que le contrôle du travail au noir ou les questions écologiques. Il y a donc un double contrôle, et cela revient de toute façon aux compétences de la superficiante au moment où le permis est déposé.

Il est également demandé si la rente de la DDP viendra s'ajouter au crédit pour l'acquisition de l'immeuble.

Monsieur le Délégué à la commission immobilière répond que ce n'est pas le cas puisqu'il s'agit de revenus dans les caisses de la commune comme les rentes de DDP.

Monsieur le Syndic précise qu'il n'y a pas de vente, c'est une location avec un loyer payé pour toute la durée de la location. Le droit de superficie est un loyer. La Ville loue le sol, mais elle reste propriétaire du bien-fonds. Ils autorisent simplement le bénéficiaire du DDP à construire sur la parcelle moyennant le paiement d'une rente en une fois pour les 70 ans.

La parole n'étant plus demandée, la présidente procède aux votes des conclusions.
Résultats des votes :

Vote conclusion 1 oui à l'unanimité

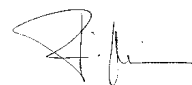
Vote conclusion 2 oui à l'unanimité

Vote conclusion 3 oui à l'unanimité

Conclusion de la commission :

L'ensemble du préavis est approuvé à l'unanimité de la commission.

Lausanne, le 17 décembre 2024



La rapportrice :
Françoise Piron