

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission permanente de politique régionale

chargée de l'examen du Préavis N° 2025/22 « Route de Forel 6 – Puidoux, bien-fonds 501, constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie au profit de MM. Fabien Hegnauer et Dylan Germanier »,

Présidence :	Mme Françoise PIRON (PLR)
Membres présents :	Mme Coralie DUMOULIN (remp. M. Olivier MARMY) (PLR) ; Mme Séverine GRAFF (soc.) ; M. Samson YEMANE (soc.) ; M. Eric BETTENS (remp. M. Valéry BEAUD) (Les Verts) ; Mme Sima DAKKUS (Les Verts) ; Mme Alexandra GERBER (Les Verts) ; Mme Marie-Thérèse SANGRA (Les Verts) ; Mme Magali CRAUSAZ MOTTIER (EàG) ; M. Vincent VOUILLAMOZ (v'lib) ; Mme Josée-Christine LAVANCHY (remp. Mme Patrizia MORI) (UDC).
Membres excusés :	Mme Marlène BERARD (PLR) ; Mme Caroline DEVALLONE DINBALI (soc.) ; Mme Esperanza PASCUAS ZABALA (soc.) ; Mme Franziska MEINHERZ (EàG).
Municipal :	M. Grégoire JUNOD, syndic en charge de CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN.
Invité-e-s :	M. Rolf EBERHARD, délégué à la Commission immobilière.
Notes de séances :	Felipe Nogueira

Lieu : Hôtel de Ville, salle des commissions

Date : 03.10.2025 - Début et fin de la séance : 12h15 – 12h58

[Mme la Présidente ouvre la discussion générale.

Discussion générale

Monsieur le Syndic en charge de CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN explique que le préavis porte sur un bâtiment qui à ce jour est propriété du Service de l'eau, qu'il n'y a plus d'usage ni pour le service ni pour la Ville. Il dit qu'il s'agit d'un bien situé hors de la commune de Lausanne, et contrairement à la doctrine lausannoise qui stipule que la Ville ne vend pas de parcelles sur le territoire lausannois, sauf quelques rares exceptions, les parcelles situées en-dehors des limites de Lausanne et qui n'ont plus d'usage peuvent être vendues comme pour le cas présent. Il dit que le choix qui a été fait, après discussions au sein de la Commission immobilière, est celui d'une vente en droit de superficie. Il annonce que le préavis est le résultat de l'appel d'offres qui a été lancé et qu'il permettrait de conclure cette opération.

Conseil communal de Lausanne

Un commissaire adresse deux questions à la Municipalité. En premier lieu, il demande concernant l'appel d'offre, sous quelle forme le bien a été mis sur le marché et comment le choix des lauréats a été effectué. Il demande ensuite des précisions quant à la définition des zones agricoles spéciales.

M. le Délégué à la Commission immobilière explique qu'un courtier de la place a été mandaté et qu'il a ensuite mis en vente l'objet en droit de superficie. Il précise que deux familles ont été trouvées et qu'il s'agit en réalité de frères et sœurs qui souhaitent construire leur logement. Il dit que la Commission immobilière ne cherchait pas un financier ou un investisseur, mais des acquéreurs qui souhaitaient réellement s'y établir. Quant aux zones agricoles, il mentionne que la possibilité de morceler la parcelle jusqu'aux bords des rives avait été évoquée, mais que cela demandait des démarches spéciales et des autorisations cantonales complexes. Il répond que ces zones agricoles sont qualifiées de spéciales dans le but d'assurer la protection des eaux du lac de Bret, où se trouve de l'eau potable de la ville de Lausanne. C'est pour cette raison que la vente est effectuée en droit de superficie (DDP). Il indique que pour la Commission immobilière, il était extrêmement important de supprimer le chauffage à mazout, qui présente de hauts risques, et de passer à la pompe à chaleur afin de sécuriser l'eau potable.

Ce commissaire comprend que ce sont des procédures de droit privé qui ont été appliquées et qu'il n'y a donc pas eu d'appel d'offres public. *M. le délégué à la commission immobilière confirme.*

Monsieur le Syndic en charge de CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN ajoute qu'il y a eu une mise en concurrence.

Une commissaire explique que l'on parle d'une zone agricole spéciale lorsqu'il y a une intensification de l'agriculture et que l'on veut mettre des serres.

M. le Délégué à la Commission immobilière répond qu'il s'agit principalement d'une question de protection des eaux, que l'on ne peut pas déployer une agriculture qui pourrait polluer les eaux et qu'il répondra par les notes de séances.

Une commissaire demande si les modifications, bien qu'il n'y ait pas d'extension du bâtiment, sont bien conformes à la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et si la décision revient au canton ou à la ville.

M. le Délégué à la Commission immobilière explique qu'étant donné qu'il n'y a pas d'extension et qu'on est hors zone à bâtir, la question ne se pose pas.

Monsieur le Syndic en charge de CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN ajoute qu'il faut d'abord déposer un permis de construire, qui est toujours validé par le Conseil communal, alors que la conformité de la zone est vérifiée par le Canton.

Une commissaire rappelle qu'elle a écrit au préalable aux membres de la Commission communale, pour leur proposer une modification légère des conclusions. Elle explique que le préavis et le DDP présentent un certain nombre d'avantages mais aussi certains désavantages, c'est-à-dire d'exclure de facto une renaturation complète des rives du lac pendant près d'un siècle, ce qui est également prévue par la planification cantonale des eaux. Elle ajoute que ce bâtiment empêche donc la complète renaturation. Après une discussion à l'interne, elle annonce que le groupe des Verts ne s'opposera pas au projet de DDP car le bâtiment en question est bien intégré et que la location exigerait de lourds investissements de la ville. Elle propose en revanche une compensation en allouant un crédit de CHF 100'000.- en faveur d'un projet de renaturation des rives ou d'autres mesures en faveur de la biodiversité dans les environs du lac de Bret et de modifier les conclusions en conséquence.

Une commissaire ajoute un complément et rappelle que le Service des Eaux, comporte dans ses tâches de faire des projets de revitalisation, à l'image du Chalet-à-Gobet et les sources de Mauvernay qui constituent selon elle une excellente remise à ciel ouvert des sources. Elle constate ainsi que le Service de l'eau a les compétences et l'expérience pour effectuer ce

Conseil communal de Lausanne

genre de mesures et trouve qu'il est logique que l'argent retombe en faveur d'un projet de biodiversité. Elle déclare également que tout s'y prête car on se situe en zone agricole protégée, qu'il est question de milieux rares et qu'il convient de rendre une partie à la nature tout en maintenant l'essentiel de l'argent pour le Service de l'eau.

Une commissaire affirme ne pas comprendre pourquoi la durée de DDP de 90 ans rend impossible une potentielle renaturation du lac. Elle ajoute que la parcelle et l'eau sont à Lausanne mais que pour le reste on demeure assez loin du territoire de Lausanne.

Une commissaire répond que dans la renaturation des rives il s'agit de favoriser le retour de marécages et que le bâtiment ainsi que le fait que des personnes y résident l'empêcheront. Elle estime que cela impactera les personnes qui ont ce DDP, qu'il y aura donc des litiges juridiques, probablement des demandes de dommages et qu'il n'est pas réaliste de faire ce projet alors que des personnes disposent d'un droit de 90 ans sur la parcelle.

Monsieur le Syndic en charge de CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN répond que cela ne va pas empêcher la renaturation du lac mais simplement l'altérer sur cette parcelle et que le projet de renaturation pourra potentiellement intégrer une partie de cette dernière. Il concorde avec la Conseillère sur le fait qu'un bâtiment implique que l'on ne puisse pas renaturer de la même manière autour du lac. Cependant, il dit ne pas saisir la logique qui voudrait que le Conseil communal décide d'investir de l'argent pour une renaturation qui est hors Lausanne, d'autant plus qu'il y a beaucoup de projets coûteux en ville, notamment autour des rivières et sources. Il pense que chacun a ses responsabilités territoriales. Il s'interroge également sur la validité juridique d'un tel amendement et imagine qu'il serait plus approprié de faire un vœu.

Mme la Présidente demande à la conseillère une précision sur la solution qu'elle prévoit, car elle ne comprend pas comment elle s'articule alors qu'il a été décidé de ne pas retirer le bâtiment de la parcelle.

Une commissaire répond qu'il s'agit d'une mesure de compensation de la renaturation incomplète, de réaffecter un montant de CHF 100'000.-, pour un projet de renaturation ou en faveur de la biodiversité. Elle indique également qu'elle a proposé de l'inscrire dans les environs du lac de Bret afin de maintenir une certaine cohérence.

Mme la Présidente affirme qu'on ne peut pas créer une réserve à ce jour pour un projet qui sera discuté une vingtaine d'années plus tard.

Un commissaire estime que sur la forme, bien qu'il concorde sur le fond, il est regrettable de réaffecter directement de l'argent alors qu'il est rarissime qu'il y ait un objet qui rapporte à la commune. Il explique que le Service de l'eau a une multitude de projets en parallèle mais que la proposition ne répond à aucun de ceux-ci et qu'il n'y a aucun projet concret sur le lac de Bret. Par ailleurs, en dépit du fait que la ville utilise les eaux du lac, il n'appartient pas au territoire et il est propriété du domaine public cantonal. Il voit ainsi beaucoup d'obstacles sur la forme à cette proposition.

Une commissaire déclare qu'elle partage pleinement les préoccupations de ses collègues pour la faune autour du lac de Bret. Elle dit que, connaissant bien la région, le tour du lac est extrêmement préservé et que, s'il n'y a que cet emplacement et cette maison qui empêchent la renaturation complète, il n'y a pas lieu de s'alarmer.

Monsieur le Syndic en charge de CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN rappelle qu'il serait compliqué juridiquement de recevoir comme conclusion la proposition des Verts, d'autant plus pour un projet lancé uniquement en 2041. Il dit qu'un vœu serait davantage approprié.

Une commissaire affirme que les tâches de la commune et du Service de l'eau sont d'assurer la protection de la nature et que cette dernière ne dispose point des plus hauts budgets de la Ville. Elle estime que même si l'affectation évoquée est dérangeante, du point de vue du fond il serait complètement logique de l'affecter dans la région et d'enclencher ainsi un nouveau

Conseil communal de Lausanne

projet. Elle propose d'assouplir la conclusion afin d'inscrire cet argent dans la caisse nature du Service de l'eau, équilibrant ainsi les finances afin que cela serve à la préservation de la nature. Elle pense qu'en terme juridique un amendement est plus contraignant qu'un vœu.

Monsieur le Syndic en charge de CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN réitère qu'un vœu est plus recevable qu'un amendement, car celui-ci est strictement codifié. Il explique que d'ordinaire les fonds sont attribués au fonds d'acquisition, mais qu'en l'occurrence il s'agit du fonds du Service de l'eau car l'immeuble lui appartient. Il déclare que c'est une comptabilité financée par des tarifs et qu'il n'y a donc pas de raison que le bénéfice revienne à la caisse générale des eaux alors que l'investissement a été fait par le Service de l'eau. Il ajoute que ce dernier a divers autres projets de renaturation et estime que si les Conseillères des Verts souhaitent affecter de l'argent, elles se doivent l'affecter à des éléments précis, c'est-à-dire à des rubriques spécifiques au bilan.

Une commissaire demande s'il est possible de l'affecter au fonds biodiversité, *Monsieur Le Syndic répond que le fonds biodiversité n'est pas propriété du Service de l'eau.*

Un commissaire demande dans quel compte précis le fonds serait attribué entre le compte eau claire et eau usée. Il relève que dans les autres préavis la mention spécifique est faite et déplore l'absence d'information sur le compte où la transaction sera comptabilisée, car la deuxième conclusion ne précise pas l'affectation exacte.

Monsieur le Syndic en charge de CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN indique qu'il s'agit du compte 40 et quelques et admet que l'absence de cette information est déplorable.

Un commissaire propose d'attribuer les fonds au compte de subvention, le compte 365, qui, selon lui, permettrait de subventionner des projets du Service de l'eau. L'impact de l'utilisation de ces CHF 100'000.- à des subventions pourrait être une piste d'acceptation légale et réglementaire d'une conclusion supplémentaire.

Monsieur le Syndic en charge de CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN objecte que c'est le fonds de réserve du renouvellement du Service des eaux qui dispose d'un compte au bilan, qui est dans les annexes aux comptes, 28 annexe 2. Il dit qu'il est impossible d'attribuer le produit d'une vente à un compte de dépense, car c'est une opération de bilan. Il rappelle que d'un point de vue formel il est tout à fait possible de ne pas l'attribuer au Service de l'eau et de réattribuer cet argent à la Ville et au fonds biodiversité. Il explique qu'il existe une logique ainsi qu'une règle, que le Conseil communal a auparavant votée, mais à laquelle le Conseil communal pourrait déroger par conclusion. Il affirme ne pas y être favorable car il ne comprend pas la logique qui voudrait que la vente d'une parcelle doive amener de l'argent au fonds biodiversité et pas privilégier le fonds de la petite enfance ou le fonds du développement des transports publics.

Un commissaire entend cet argument mais précise que c'est précisément pour cette raison que son groupe appelait à cibler au même endroit et donc à maintenir une unicité de lieu.

Monsieur le Syndic en charge de CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN objecte que la Ville de Lausanne n'a pas la responsabilité de renaturer les parcelles autour de son territoire.

Mme la Présidente propose de passer en revue le préavis.

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

Chapitre 8.2. : Aspects financiers – incidences sur le budget de fonctionnement :

Une commissaire, après discussions, demande d'inclure le vœu formulé ainsi : la Commission demande à faire un vœu pour que la Municipalité utilise CHF 100'000.- du produit de la vente en faveur d'un projet de renaturation des rives ou d'autres mesures en faveur de la biodiversité.

Vote du vœu : 8 pour 2 contre 1 abstention

Conseil communal de Lausanne

Chapitre 9 : Conclusions :

Madame La Présidente passe en revue les articles du DDP. Sont mentionnés ceux où une discussion a eu lieu.

Un commissaire demande au sujet de l'article 17 s'il y a déjà eu un tel « retour anticipé pour cause de violation des obligations des superficiaires » et s'il y a un précédent usage au niveau de la ville.

M. le Délégué à la Commission immobilière affirme que cela fait partie des conditions du droit de superficie et que des clauses de sortie sont nécessaires. Il ajoute que si une autre structure que des logements, telle qu'une usine, venait à être bâtie, la Ville dispose d'une clause de sortie.

Monsieur le Syndic en charge de CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN explique qu'un bâtiment confié à une coopérative sociale ne peut par exemple pas être vendu à n'importe quelle société immobilière. Il cite un exemple récent sur lequel le Conseil communal s'était prononcé, en l'occurrence l'acquisition de la société Jaximmo, qui gère l'Hôtel 46a. Il explique que la Ville s'est opposée au souhait du bénéficiaire de droit de superficie, la société Jaximmo, de vendre le bien à un investisseur qui souhaitait y réaliser des résidences meublées car ce n'est pas conforme au DDP. Il ajoute que finalement un arrangement a été trouvé en rachetant la société en question, et que donc, les mesures prévues dans le DDP sont respectées. Le plus souvent, elles empêchent la réalisation d'une opération contraire à celui-ci, avant que la Commune n'ait à faire valoir son droit au rachat.

Madame la Présidente propose de voter les conclusions en bloc.

Vote concl. 1 et 2 : unanimité oui 0 non 0 abstention

La séance est levée à 12h 58.

Conclusion(s) de la commission : Toutes les conclusions ont été approuvées à l'unanimité.

Le vœu a été accepté avec 2 oppositions et une abstention.

Lausanne, le 25 octobre 2025

La rapportrice :
Françoise Piron