

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission N° 53

Chargée de l'examen du Préavis N° 2025/46 « ARLO - Camping de Vidy - chemin du Camping 3 à Lausanne : attribution, organisation, investissements et constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie »,

Présidence :	M. Roland PHILIPPOZ (soc.)
Membres présents :	Mme Carolina CARVALHO (soc) ; M. Samuel DE VARGAS (soc.) ; M. Yvan SALZMANN (soc.) ; Mme Tatiana TAILLEFERT (Les Verts) ; Mme Marlyse AUDERGON (remplace Mme Olivia FAHMY (Les Verts)) ; Mme Alexandra GERBER (remplace Mme Paloma GRAF (Les Verts)) ; M. Matthieu DELACRETAZ (PLR) ; Mme Marlène BERARD (PLR) ; Mme Eliane AUBERT (PLR) ; Mme Lana DAMERGI (EàG) ; M. Vincent VOUILAMOZ (v'lib.) ;
Membres excusés :	Mme Olivia FAHMY (Les Verts), Mme Paloma GRAF, Mme Josée Christine LAVANCHY (UDC).
Municipalité :	M ^{me} Natacha LITZISTORF, municipale en charge de LOGEMENT, ENVIRONNEMENT ET ARCHITECTURE.
Collaborateurs/collaboratrices de l'administration :	Mme Catherine BORGHINI POLIER, cheffe du Service de l'Architecture et du Logement (ARLO) Mme Andrea FAUCHERRE, adjointe à la cheffe du Service ARLO Mme Myriam ARLETTAZ, responsable d'unité M. Renaud JACCARD, chef du Service des gérances M. Rolf EBERHARD, délégué à la commission immobilière
Notes de séances :	M. Léopold TSCHANZ

Lieu : Port-Franc 18, 3^e étage salle 368

Date : 05.01.2026 - Début et fin de la séance : 17h00 – 19h00

Après les salutations et présentations d'usage, Madame la Municipale est invitée à présenter le préavis. Le camping de Lausanne est un petit bijou également grâce à son restaurant. La Ville est heureuse d'avoir un nouveau partenaire, Camping Lodge, pour reprendre son exploitation. Le préavis propose d'octroyer un droit de superficie de 40 ans et un crédit d'investissement de CHF 6'000'000.

Les collaborateurs de l'administration commentent le préavis en informant sur la procédure de sélection, soit un appel d'offre sur invitation, pour choisir le nouveau partenaire. Le cahier des charges a été élaboré en collaboration avec l'IST (Ecole supérieure de tourisme, Lausanne). Quatre exploitants suisses ont été invités : TCS, Résidences Potentille, Swissmad et Camping Lodge. Trois dossiers ont été retournés et Camping Lodge a remporté l'adhésion à l'unanimité.

Le site actuel dispose d'une superficie d'environ 40'000 m². Il est occupé par 25 mobiles homes, 9 bungalows, 125 caravanes et des campings cars, incluant l'espace Euro Relais. 70 caravanes occupent des places à l'année, 220 emplacements pour des tentes et 10 places pour des longs campings cars (total : 450 emplacements).

L'objectif est de ne pas déroger au PA 735 auquel est soumis le camping pour ne pas initier une nouvelle procédure qui serait trop longue. Camping Lodge a adapté son projet pour le

Conseil communal de Lausanne

respecter. Une piscine naturelle va être créée pour offrir aux résidents la possibilité de passer du temps au camping avec des enfants en bas âge, en toute sécurité.

Dans le cadre du DDP, il a été convenu que les bâtiments sont cédés à Camping Lodge qui se charge de la reconstruction. A sa charge également, les infrastructures liées à l'activité comme les places de jeux, les hébergements mobiles et des petites maisonnettes (mobile homes).

La Ville prend à sa charge les infrastructures sous-terraines, eau, électricité, wifi et les aménagements extérieurs et paysagers ainsi que la piscine naturelle. La répartition financière sera de 5'600'000 pour chacune des parties. La dépollution sera prise en charge par la Ville à hauteur de 200'000.-. Un montant supplémentaire de 200'000.- est réservé pour répondre à un éventuel besoin plus conséquent de dépollution, ce qui porte le coût total à 6'000'000.- pour la Ville.

Les bâtiments sont en très mauvais état et nécessiteront de gros investissement avec une obligation pour le bénéficiaire d'entretenir les bâtiments et garantir qu'ils seront en état à la fin du DDP. 2026 et 2027 seront consacrées à la prise en main et au développement du projet jusqu'à l'obtention du permis de construire. Les différents services de la Ville seront à disposition pour accompagner le changement. Il faudra notamment identifier les besoins pour le restaurant et l'épicerie ainsi que pour l'infrastructure souterraine et le concept paysager en surface. Il y aura un accompagnement important à faire avec les résidents annuels qui devront quitter leur emplacement, avec une évaluation au cas par cas pour une éventuelle réintégration après les travaux.

Concernant le calendrier des travaux, ils seront réalisés en une seule étape. Un architecte paysagiste sera mandaté et il sera accompagné par des mandataires pour les travaux d'infrastructures sous-terraines et pour la piscine naturelle. Il est prévu d'adjudiquer les prestations des mandataires en septembre 2026 et de déposer la demande de permis de construire en été 2027. Les travaux sont prévus d'octobre 2028 à mars 2030 avec une fermeture complète des installations.

De la discussion générale et des questions des commissaires, les éléments suivants sont précisés.

1) Concernant les exploitants et les résidents actuels :

- Il y a eu un « l'état des lieux » de sortie pour l'ancien exploitant et d'entrée pour le nouvel exploitant début janvier. Il n'y a pas eu des problèmes qui ont généré le départ de la société exploitante des installations depuis 38 ans. Un nouveau gérant a été nommé et l'équipe sortante soutiendra la transition dès le 1.1.2026.
- Concernant les résidents à l'année, Camping Lodge a l'avantage d'avoir déjà géré ce genre de situation. Ils ont rencontré les résidents un à un. Tous ont reçu un nouveau contrat qui précise qu'il y aura une phase de transition et qu'une discussion sera conduite pour la suite. Certains résidents sont déjà partis et des situations particulières sont encore à négocier entre la Ville, Camping Lodge et les résidents.
- Les maisonnettes sont en principe « sur roues » et peuvent être déplacées (comme les caravanes). Ce ne sont pas des installations pérennes. Dans le projet de Camping Lodge, des places sont destinées au mobile home. Si les résidents actuels souhaitaient rester, ces emplacements pourraient y répondre. Les discussions sont encore en cours et il faudra tenir compte des situations particulières à la fin des travaux. La question des résidents permanents fera l'objet d'une véritable discussion et d'un accompagnement important tant de la part de Camping Lodge que de la Ville. Camping Lodge a plu à la Ville parce qu'ils font du cas par cas et dans les campings qu'ils gèrent, il y a des résidents longue durée et ils ont un savoir-faire avec eux. Les catégories et les besoins ne sont pas les mêmes pour tous les résidents. 25 personnes pour lesquelles des solutions doivent encore être trouvées ont des profils assez divers :

Conseil communal de Lausanne

seniors (de plus de 90 ans pour certains), mais également des personnes seules, des couples jeunes qui n'ont pas trop d'argent, etc.

2) Concernant les travaux

- Les éventuels travaux de dépollution seraient pris en charge par la Ville à concurrence de 250000.-. Si les coûts devaient s'avérer plus importants, les parties devraient négocier la répartition des charges. C'est ce qui est habituellement prévu dans les DDP.
- Un appel d'offre pour l'architecte paysagiste sera réalisé. Il s'agit d'un mandat de la Ville soumis aux marchés publics. La société Camping Lodge n'est pas soumise à cette procédure et va solliciter son propre architecte de gré-à-gré auquel la Ville donnera un mandat de coordination ne pouvant pas excéder 150'000 francs pour respecter les seuils marchés publics. Il s'occupera de la coordination globale du chantier et du dépôt d'une demande de permis de construire qui concerne l'ensemble du projet.
- La fermeture pendant 18 mois a été préférée par le bénéficiaire et la Ville plutôt qu'une activité partielle et des travaux par étape sur une durée de 3 ans, pour des raisons techniques et financières. Les travaux auront une durée de 16 mois.
- Jusqu'ici, tous les entretiens paysagers ont été assurés par SPADOM qui poursuivra cette collaboration avec le nouveau bénéficiaire

3) Concernant le bail

- Le bail a débuté au 1^{er} janvier 2026. Il permet de garantir à l'investisseur de pouvoir amortir ses frais dans le cas où le DDP ne se fasse finalement pas. Le contrat de bail a une durée de 20 ans ; un renouvellement de 5 ans en 5 ans est prévu, mais jusqu'à une durée maximale de 40 ans. Le loyer se calcule par un pourcentage de 6% sur l'ensemble du chiffre d'affaires et un loyer minimum de 75'000 francs par an. Une clause est prévue si la phase DDP ne peut être enclenchée afin de renégocier le loyer en fonction des investissements respectifs des deux parties, car en l'état, le loyer serait trop favorable à la partie locataire. Technique, il s'agit d'un contrat à durée déterminée.
- Le bail à loyer sera remplacé par l'entrée en force du DDP qui est conditionnée à l'obtention du permis de construire pour les bâtiments.

4) Concernant la sélection du bénéficiaire et le DDP

- La faisabilité financière, le coût d'investissement, la viabilité économique du projet ont été pris en compte pour l'attribution du DDP. La pondération des critères financiers était de 20%. L'organisation des moyens et l'expérience des candidats (20%), la qualité et pertinence du projet (40%), la plus-value en termes de développement durable (15%) et la qualité générale du dossier présenté (5%). Les trois dossiers étaient de qualité et intéressants. Camping Lodge a paru le candidat le plus équilibré (savoir-faire professionnel du camping, sensibilité aux résidents, à la durabilité, une manière d'imaginer la mutation du camping, un respect de ce qui s'est fait jusqu'à ce jour). Ce sont des gens qui, à la fois sortent des grandes écoles hôtelières et qui connaissent le terrain. Il a semblé fiable et a des valeurs correspondantes à celles de la Municipalité.
- La rente sera l'objet d'une négociation globale comprenant la période chantier. La Municipalité est compétente pour les modifications de rente ponctuelles en tenant compte de l'investissement de 5'600'000.- de la bénéficiaire et du fait qu'elle ne payera pas de loyer pendant les travaux. La rente de superficie sera perçue à l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard six mois après la fin des travaux.
- Tout ce qui est construit sur la surface du DDP sera à la charge du superficiaire. D'un point de vue juridique, ce sont des installations mobilières. La Ville a négocié avec Camping Lodge la précision qu'à la fin des 40 ans, il n'y aura pas d'indemnités de retour pour les mobilhomes. Les infrastructures installées ne feront pas partie

Conseil communal de Lausanne

intégrante de la parcelle. Aujourd'hui, ces usagers disposent d'un bail à loyer, que le nouvel exploitant a repris en se substituant à l'exploitant précédent.

- L'évaluation des montants d'investissement s'est basée sur un prix au m² avec une évaluation des coûts à neuf. Cela représente environ 18 millions qui ont été pondérés selon les références en possession de la Ville. Le montant obtenu était de 13,9 millions. Camping Lodge a dit qu'elle ne pouvait pas aller au-delà de 5,6 millions. Le projet a été adapté, notamment en réduisant la dimension de la piscine naturelle. La répartition 50/50 est usuelle et elle était précisée dans l'appel d'offres.
- La Ville donnera son avis sur les aspects esthétiques sachant qu'au terme du DDP ces constructions reviendront à la Ville. Elle contrôlera également les choix en termes d'efficacité énergétique.
- La convention à laquelle il est fait référence dans le DDP est en voie de finalisation

Parvenue au terme de ses discussions, la Commission vote les conclusions

Conclusion 1 :	12 OUI	0 NON	0 ABST
Conclusion 2 :	12 OUI	0 NON	0 ABST
Conclusion 3 à 6 en bloc:	12 OUI	0 NON	0 ABST

La séance est levée à 18h15

Lausanne, le 14 janvier 2026

Le rapporteur/la rapportrice :
Roland Philippoz

