

Bulletin du

Conseil communal

Lausanne

N° 14/I

Séance du mardi 7 décembre 2004, première partie

Présidence de M. Maurice Calame (Lib.), président

Sommaire

Ordre du jour	338
Ouverture de la séance	342
Divers :	
1. Prestation de serment de M. Thi Nguyen (Lib.) et de M ^{me} Caroline Alvarez Henry (Soc.), remplaçant MM. Georges Arthur Meylan (Lib.) et Antoine Rudasigwa (Soc.), démissionnaires	342
2. Organisation de la séance	344
3. Election du Bureau 2005-2006	344
Communication :	
Service des impôts, de la caisse et du contentieux	343
Lettre :	
Demande d'urgence de la Municipalité pour le préavis N° 2004/29 (Municipalité)	342
Motions :	
1. Collations saines dans les collèges lausannois (M ^{me} Céline Christin). <i>Dépôt</i>	344
2. Mise en place d'outils de controlling financier permettant de suivre périodiquement l'évolution des dépenses (M ^{me} Françoise Longchamp et consorts). <i>Dépôt</i>	344
Pétition :	
«Assez de multiplexes à Lausanne!» (M. Yves Frôté et consorts [2028 sign.]). <i>Dépôt</i>	342
Préavis :	
N° 2004/26 Construction d'un centre de quartier et de loisirs à Chailly. Demande d'un crédit d'étude (Enfance, Jeunesse et Education, Travaux). <i>Reprise et fin de la discussion sur le préavis N° 2004/26 et sur le rapport le concernant</i>	347
N° 2004/29 Quartier du Rôtillon, îlots A et B'. Constitution de deux droits distincts et permanents de superficie en faveur de Rôtillon-Promotion SA (Culture, Sports, Patrimoine)	352
<i>Rapport photocopié</i> de M ^{me} Diane Gilliard, rapportrice	367
<i>Discussion</i>	367
<i>Discussion sur la motion d'ordre</i>	367
<i>Reprise de la discussion sur la motion d'ordre</i>	368
<i>Discussion</i>	369

Ordre du jour

14^e et 15^e séances publiques à l'Hôtel de Ville,
le 7 décembre 2004 à 18 h 00 et 20 h 30, et le 8 décembre 2004 à 19 h 30

A. OPÉRATIONS PRÉLIMINAIRES

1. Prestation de serment de M. Thi Nguyen (Lib.) et de M^{me} Caroline Alvarez Henry (Soc.), remplaçant MM. Georges Arthur Meylan (Lib.) et Antoine Rudasigwa (Soc.), démissionnaires.
2. Communications.
3. Election du Bureau 2005-2006.

B. RAPPORTS

4. *Préavis N° 2004/26*: Construction d'un centre de quartier et de loisirs à Chailly. Demande d'un crédit d'étude. (EJE, Trx). MARTINE FIORA-GUTTMANN. (*Reprise de la discussion.*)
5. *Préavis N° 2004/34*: Rénovation et extension de la voirie, marquage routier. Rénovation et extension du réseau des collecteurs publics. Rénovation et extension du réseau de distribution d'eau et échanges périodiques des compteurs d'eau. Crédits cadres annuels 2005. (Trx). COMMISSION DES FINANCES.
6. *Préavis N° 2004/36*: Remplacement et extensions ordinaires du réseau RECOLTE pour l'exercice 2005. (AGF). COMMISSION DES FINANCES.
7. *Préavis N° 2004/37*: Travaux de rénovation et de réhabilitation des parcs et promenades. Crédit cadre annuel 2005. (SSE). COMMISSION DES FINANCES.
8. *Préavis N° 2004/38*: Autorisations d'achats pour l'exercice 2005. (AGF). COMMISSION DES FINANCES.
9. *Préavis N° 2004/40*: Remplacement et extensions ordinaires des réseaux des Services industriels. Crédits cadres annuels 2005. (SI). COMMISSION DES FINANCES.
10. *Préavis N° 2004/41*: Commune de Lausanne. Budget de fonctionnement de l'exercice 2005. Plan des investissements pour les années 2005 et 2006. (AGF). COMMISSION DES FINANCES.
11. *Préavis N° 2004/43*: Crédits supplémentaires pour 2004 – 2^e série. (AGF). COMMISSION DES FINANCES.

12. *Pétition de M. K. Gossweiler* pour favoriser l'utilisation des tl pour les citoyens qui se rendent à l'Administration communale lausannoise. (AGF). COMMISSION DES PÉTITIONS.

13. *Pétition de M^{me} M. Neyroud et consorts (73 sign.)* pour l'aménagement de la place de jeux de Chandieu. (SSE). COMMISSION DES PÉTITIONS.

14. *Motion de M^{me} Florence Germond*: «Construction du m2: pour un plan de mesures d'accompagnement». (Trx). YVES-ANDRÉ CAVIN.

15. *Motion de M. Antoine Verdon et consorts* pour la création d'un parlement communal des jeunes. (EJE). ROGER COSANDEY.

16. *Motion de M. Jacques Bonvin et consorts*: «Objectif soleil!» (SI). SERGE SEGURA.

17. *Motion de M. Gianni John Schneider et consorts*: «Un site internet culturel performant: un atout touristique pour la ville». (AGF). PHILIPPE MIVELAZ.

18. *Pétition des commerçants de la rue Pépinet et consorts (382 sign.)* contre la fermeture au trafic motorisé et contre l'expérience de fermeture de 6 mois. (Trx). COMMISSION DES PÉTITIONS.

19. *Préavis N° 2004/29*: Quartier du Rôtillon, îlots A et B'. Constitution de deux droits distincts et permanents de superficie en faveur de Rôtillon-Promotion SA. (CSP). DIANE GILLIARD.

C. DROITS DES CONSEILLERS COMMUNAUX

INITIATIVES

20. *Motion de M. Alain Hubler et M^{me} Evelyne Knecht*: «Un péage urbain pour financer la gratuité des tl: étude d'une solution écologique et sociale pour Lausanne». (10^e). DISCUSSION PRÉALABLE.

21. *Motion de M^{me} Florence Germond* pour un plan de mobilité d'entreprise pour la Ville de Lausanne. (10^e). DISCUSSION PRÉALABLE.

22. *Motion de M^{me} Christina Maier* demandant de faciliter le tri des déchets pour augmenter le taux de recyclage. (11^e). DISCUSSION PRÉALABLE.

23. *Projet de règlement de M. Marc Dunant* pour la communication au Conseil du texte des pétitions. (12^e). DISCUSSION PRÉALABLE.

24. *Motion de M^{me} Magali Zuercher* pour la création de nouvelles zones 30 et de zones de rencontre dans le quartier Sous-Gare. (12^e). DISCUSSION PRÉALABLE.

25. *Motion de M. Charles-Denis Perrin* en faveur de «données patrimoniales pérennes». (13^e). DISCUSSION PRÉALABLE.

INTERPELLATIONS

26. *Interpellation de M^{me} Sylvie Freymond*: «Quelle politique municipale envers la pollution et les encombrements générés par les 4 x 4?» (7^e). DISCUSSION.*

27. *Interpellation de M^{me} Christina Maier* pour des mesures favorisant l'utilisation de véhicules électriques et/ou hybrides. (7^e). DISCUSSION.*

28. *Interpellation de M^{me} Françoise Longchamp*: «Quel avenir pour le quartier de Valmont?» (7^e). DISCUSSION.*

29. *Interpellation de M^{me} Françoise Longchamp*: «Sec-teur Marterey-place de l'Ours-avenue du Tribunal-Fédéral: retour des places de parc?» (7^e). DISCUSSION.*

30. *Interpellation de M. Filip Uffer et consorts*: «Point de la situation sur les licences et patentes de discothèques et night-clubs». (3^e). DISCUSSION.*

31. *Interpellation de M. Claude Mettraux et consorts*: «La Pontaise deviendra-t-elle un quartier <chaud>?» (8^e). DISCUSSION.*

32. *Interpellation de M^{me} Magali Zuercher* concernant le réaménagement de l'avenue de Cour. (9^e). DISCUSSION.*

33. *Interpellation de M. Philippe Martin* sur l'efficacité des mesures préconisées dans le préavis N° 271, «Informatisation globale du Corps de police», ayant pour objectif de libérer des policiers de tâches administratives au profit de tâches de police. (2^e). DISCUSSION.*

34. *Interpellation de M^{me} Mireille Cornaz et consorts*: «Arbres et chemin, quel entretien?» (9^e). DISCUSSION.*

35. *Interpellation de M. Pierre Dallèves*: «Des trottoirs pour les cyclistes?» (5^e). DISCUSSION.*

36. *Interpellation de M. Grégoire Junod et consorts*: «Quelle stratégie pour les Services industriels lausannois?» (10^e). DISCUSSION.*

Prochaines séances: 25.1, 8.2, 22.2 (*extra-muros*), 1.3, 15.3, 12.4 (18 h, séance double), 26.4, 17.5 (de 18 h à 20 h), 7.6, 28.6 (18 h, séance double), 30.8 (18 h, séance double), 13.9, 4.10, 25.10, 8.11 (18 h, séance double), 22.11, 6.12 (18 h, séance double), 7.12 (19 h).

Au nom du Bureau du Conseil:

Le président:	Le secrétaire:
Maurice Calame	Daniel Hammer

POUR MÉMOIRE

I. RAPPORTS

9.11 *Rapport sur la gestion municipale pour 2003* et réponses aux 42 observations de la Commission permanente de gestion. (MARC-OLIVIER BUFFAT, PRÉSIDENT.)

9.12.03 *Motion de M^{me} Magali Zuercher* pour l'élaboration d'un catalogue pour l'aménagement de l'espace public à Lausanne. (Trx). SYLVIE FREYMOND.

30.3 *Pétition de La Meute suisse (env. 650 sign.)* contre les abus en matière d'affichage public. (Trx). COMMISSION DES PÉTITIONS.

4.5 *Motion de M^{mes} Andrea Eggli et Diane Gilliard* pour la municipalisation de quelques services postaux. (AGF). GRAZIELLA BERTONA.

25.5 *Pétition de M^{me} G. Chiché* pour la mise en place d'une concertation sur l'islam à Lausanne, entre les Autorités lausannoises, les communautés musulmanes et les habitants du quartier Sous-Gare. COMMISSION DES PÉTITIONS.

29.6 *Rapport-préavis N° 2004/18*: Institutions et groupes de réflexion traitant de la mondialisation. Réponse aux motions D. Gilliard, A. Eggli et Ch.-D. Perrin. (AGF). *Rapport de majorité*: JACQUES BALLENEGGER; *rapport de minorité*: ANDREA EGGLI.

29.6 *Pétition de la Société de développement Chailly-Béthusy et consorts (505 sign.)* demandant que, conformément au projet initial de la Municipalité, la construction du giratoire de Chailly ait un caractère définitif. (Trx.) COMMISSION DES PÉTITIONS.

31.8 *Motion de M. Alain Hubler*: «Emprunt gratuit à la Bibliothèque municipale pour tous les étudiants et les apprentis!» (CSP). ANDRÉ GEBHARDT.

31.8 *Pétition de la Société de développement du Nord et consorts (335 sign.)* contre l'implantation d'un cabaret night-club à la rue de la Pontaise. (Trx.) COMMISSION DES PÉTITIONS.

* Développement et réponse envoyés aux conseillers communaux.

14.9 *Rapport-préavis N° 2004/32*: Gestion et contrôle du stationnement – Nouvelles mesures. Demande de crédit pour l'extension du dispositif et réponses aux motions Ph. Martin et J. Pernet. (SP, Trx). PHILIPPE MARTIN.

5.10 *Motion de MM. Jean-Pierre Béboux et Charles-Denis Perrin* pour un développement rapide et efficace du chauffage à distance par une promotion soutenue auprès des Lausannois. (SI). MONIQUE COSANDEY.

5.10 *Motion de M. Charles-Denis Perrin* en faveur d'une prise en compte de critères de développement durable dans l'attribution des marchés publics. (Trx). JULIAN HOTTINGER.

5.10 *Motion de M. Jean-Christophe Bourquin et consorts* pour le développement d'une stratégie communale de service public du multimédia. (SI, AGF). GISÈLE-CLAIRE MEYLAN.

26.10 *Préavis N° 2004/39*: PPA concernant les terrains compris entre l'avenue de la Vallonnette, les limites ouest de la parcelle N° 3347 et nord de la parcelle N° 3358 et 3354. Radiation partielle des plans d'alignement N° 129 du 3 novembre 1911 et N° 242 du 27 juillet 1934. (Trx). RAPHAËL ABBET.

9.11 *Motion de M. Gilles Meystre* proposant une réforme du dispositif d'aide aux toxico-dépendants lausannois. (SSE). SOLANGE PETERS.

9.11 *Motion de M. Grégoire Junod et consorts*: «Politique du logement: s'impliquer sur le marché libre!» (SSE, CSP). PIERRE PAYOT.

9.11 *Motion de M^{me} Claire Attinger Doepper, M. Alain Bron et M^{me} Sylvie Favre* pour une nouvelle réflexion sur l'aménagement du Pont de Chailly. (Trx). RAPHAËL ABBET.

9.11 *Préavis N° 2004/42*: PPA concernant les parcelles N°s 2669 et 2670 sises à la route Aloys-Fauquez. Modification partielle du plan de quartier N° 410 du 16 août 1960. Radiation du plan de quartier N° 410A du 26 août 1966. Modification partielle du PPA N° 699 du 6 juin 2000. (Trx). SERGE SEGURA.

23.11 *Préavis N° 2004/44*: Fondation lausannoise pour la construction de logements. Projet de construction de quatre bâtiments comprenant au total 55 logements subventionnés, une garderie, un parking souterrain de 42 places et 17 places de parc extérieures sis route de la Clochette. Constitution d'un droit de superficie. Octroi des aides publiques prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement. Octroi d'un prêt chirographaire. Octroi d'un cautionnement solidaire. (SSE, EJE, CSP). THOMAS SCHLACHTER.

23.11 *Rapport-préavis N° 2004/45*: Aide sociale lausannoise complémentaire. (SSE). GRÉGOIRE JUNOD.

23.11 *Pétition de N. Munk et consorts (env. 100 sign.)* concernant l'étanchéité au collège de Montchoisi. COMMISSION DES PÉTITIONS.

23.11 *Pétition du Centre de rencontre et d'animation des Faverges et consorts (318 sign.)* pour l'éclairage du chemin de Bonne-Espérance du N° 24 au N° 41. COMMISSION DES PÉTITIONS.

23.11 *Deux pétitions de M. K. Gossweiler*. COMMISSION DES PÉTITIONS.

7.12 *Préavis N° 2004/46*: Etudes régionales: demande d'un crédit. (Trx). NICOLE GRIN.

7.12 *Préavis N° 2004/47*: Collège de Chailly: travaux d'assainissement, rénovation et transformations de la salle de gymnastique. Demande de crédit d'ouvrage. (EJE, Trx). ROLAND RAPAZ.

7.12 *Rapport-préavis N° 2004/48*: Circulation à la route des Plaines-du-Loup. Réponse à la pétition de M. Roland Philippoz et consorts. (Trx). ALAIN HUBLER.

7.12 *Rapport-préavis N° 2004/49*: Coût des structures nocturnes d'hébergement d'urgence. Réponse à la motion de M. Dino Venezia. (SSE). GILLES MEYSTRE.

7.12 *Préavis N° 2004/50*: Extensions ordinaires du réseau d'eau pour les exercices 1999 et 2001. Demande de crédits complémentaires. (Trx). COMMISSION DES FINANCES.

II. INTERPELLATIONS

8.4.03 *Interpellation de M. Charles-Denis Perrin et consorts* au sujet d'une plus grande intégration des forces de police lausannoises dans l'organisation Police 2000. (5^e/03). DISCUSSION.

27.1 *Interpellation de M. Fabrice Ghelfi*: «La nouvelle Loi sur l'information: quelles conséquences pour les habitants de Lausanne?» (19^e). DISCUSSION.

30.3 *Interpellation de M. Jean-Yves Pidoux* sur l'application de la nouvelle Loi cantonale sur l'exercice de la prostitution. (2^e). DISCUSSION.

29.6 *Interpellation de M. Gilles Meystre*: «Come-back de la Tcheka à Lausanne?» (7^e). DISCUSSION.

14.9 *Interpellation de M. Marc-Olivier Buffat*: «Piscine de Bellerive: Fr. 12 millions sans couverture?» (9^e). DISCUSSION.

5.10 *Interpellation de la Commission permanente de gestion, par son président M. Marc-Olivier Buffat*: «Rapport CSR-CCF». (10^e). DISCUSSION.

26.10 *Interpellation de M^{me} Florence Germond* sur les horaires des classes enfantines. (11^e). DISCUSSION.

23.11 *Interpellation de M. Jacques Ballenegger* concernant l'agrandissement du collège de Villamont. (13^e). DISCUSSION.

23.11 *Interpellation de M^{me} Françoise Longchamp*: «Mais que fait donc l'Inspection communale du travail?» (13^e). DISCUSSION.

Séance

du mardi 7 décembre 2004, première partie

Membres absents excusés: M^{me} Josianne Dentan, M^{me} Nicole Grin, M^{me} Gisèle-Claire Meylan, M. Pierre Santschi, M. Antoine Verdon.

Membres absents non excusés: M. Jacques Bonvin, M. Georges Glatz, M. Jacques Pernet, M^{me} Solange Peters, M. Francis Pittet.

Membres présents	90
Membres absents excusés	5
Membres absents non excusés	5
Effectif actuel	<u>100</u>

A 18 h 00, en la salle du Conseil communal de l'Hôtel de Ville:

Prestation de serment de M. Thi Nguyen (Lib.) et de M^{me} Caroline Alvarez Henry (Soc.), remplaçant MM. Georges Arthur Meylan (Lib.) et Antoine Rudasigwa (Soc.), démissionnaires

Le président: – Je prie le Conseil et le public des tribunes de se lever. Messieurs les Huissiers, veuillez faire entrer les nouveaux élus.

(Ainsi est-il fait. On procède alors à la solennisation de la promesse légale de M. Thi Nguyen et de M^{me} Caroline Alvarez Henry.)

Le président: – Je prends acte de votre serment et vous félicite de votre accession au Conseil communal de Lausanne. J'ai le plaisir de vous remettre l'extrait du procès-verbal de l'Assemblée de commune certifiant votre élection et vous prie de prendre place dans cette salle au gré de vos convenances.

Demande d'urgence de la Municipalité pour le préavis N° 2004/29

Lettre

Monsieur Maurice Calame
Président du Conseil communal
Hôtel de Ville
1002 Lausanne

Lausanne, le 2 décembre 2004

Séance du Conseil communal du mardi 7 décembre 2004

Monsieur le Président,

Ayant examiné l'ordre du jour de la prochaine séance, la Municipalité vous demande de bien vouloir traiter en urgence le préavis suivant:

Ch. 19 – Préavis N° 2004/29: «Quartier du Rôtillon, îlots A et B. Constitution de deux droits distincts et permanents de superficie en faveur de Rôtillon-Promotion SA».

Motif: *Les investisseurs doivent être fixés sur la constitution des DDP, afin de pouvoir mettre les projets à l'enquête et aussi faire débiter les travaux selon le planning prévu.*

En vous remerciant d'avance, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité:

Le syndic:	Le secrétaire:
Daniel Brélaz	François Pasche

Pétition de M. Yves Frôté et consorts (2028 sign.):
«Assez de multiplexes à Lausanne!»

Dépôt

Comité pétitionnaire
«Assez de multiplexes à Lausanne!»

Aux Autorités de la Ville de Lausanne:

Conseil communal de la Ville de Lausanne
Monsieur Maurice Calame
Président

Municipalité de Lausanne
Monsieur Jean-Jacques Schilt
Conseiller municipal
Département culture, sports et patrimoine

Commission des pétitions du CC
Madame Evelyne Knecht
Présidente

Lausanne, le 2 décembre 2004

Mesdames, Messieurs,

Les initiateurs et les signataires de la pétition «Assez de multiplexes à Lausanne!» adressent leurs demandes aux Autorités de la Ville de Lausanne en vertu des articles 62 et suivants du Règlement du Conseil communal. Nous souhaitons que la pétition soit considérée selon la procédure habituelle par le Conseil communal.

Ainsi, le comité pétitionnaire remet officiellement la pétition munie de 2028 signatures à M. Calame, président du Conseil communal (originaux), à M. Schilt, municipal en charge de la Culture, des Sports et du Patrimoine (copies) et à M^{me} Knecht, présidente de la Commission des pétitions (copies).

Nous sommes fiers du nombre très important de signatures recueillies, vu le court temps imparti (huit jours), et de l'appui enthousiaste que nous avons trouvé aussi bien auprès du public que des membres de la presse, des milieux du cinéma et de certains représentants de la classe politique.

Nous vous présentons, avec nos remerciements, l'assurance de nos sentiments respectueux.

(Signé) *Le comité pétitionnaire: Yves Frôté, Suzanne Déglon Scholer, Jordi Dubois, Sidonie Occhipinti*

Texte de la pétition

22.11.2004

Pétition : Assez de multiplexes à Lausanne!

Aux Autorités municipales de la Ville de Lausanne

Considérant que:

- le projet d'un complexe de 5 salles au Rôtillon rendu possible par les Autorités ne répond plus à aucun besoin, au vu de l'existence des *Galleries* (8 salles), de *Cinétoile* (6 salles) et de *Europlex-FIon* (7 salles): l'agglomération lausannoise comporte aujourd'hui plus de 30 écrans pour une population de 250'000 personnes, ce qui la situe déjà largement au-dessus du seuil raisonnablement admis – pour être économiquement viable – d'une salle pour 10'000 habitants;
- l'ouverture de 3 multiplexes à Lausanne a déjà signifié la fermeture de trop nombreuses salles traditionnelles chères aux Lausannois (Montchoisi, Bourg, Lido, ABC, Palace 1 et 2, Athénée, Eldorado, Romandie);
- le cinéma est un art et un commerce comme la peinture, la danse, le théâtre, etc., et qu'il devrait aussi bénéficier de mesures de soutien particulières pour garantir la diversité de la programmation et la survie des salles existantes;

- à ce jour, aucune garantie en termes économiques et de qualité de programmation n'est donnée si ce multiplexe devait voir le jour, puisque ni l'investisseur, ni l'exploitant éventuels ne sont connus;
- aucune obligation légale n'est faite aux Autorités d'inclure la possibilité de construire un multiplexe dans l'îlot A, d'autant plus que ces locaux n'existent pas (!);
- les Autorités, en accordant un droit de superficie incluant la possibilité de construire un multiplexe, sans se soucier ni de son bien-fondé ni de son avenir, ne sont en aucun cas neutres, et favorisent de fait la multiplication des grandes exploitations aux dépens des exploitants de la place;

les signataires de cette pétition demandent aux Autorités de renoncer à inclure dans le droit de superficie de l'îlot A du Rôtillon la possibilité de construire un multiplexe. Par ailleurs, ils demandent que la Municipalité définisse explicitement sa position au sujet du cinéma dans la politique culturelle.

Comité pétitionnaire: Yves Frôté, Suzanne Déglon Scholer, Jordi Dubois, Sidonie Occhipinti.

Prière de retourner le plus vite possible les feuilles de pétition, complètement ou partiellement remplies, à l'adresse suivante: Yves Frôté, rue Saint-Roch 8, 1004 Lausanne. A remettre pour le 2 décembre 2004, le matin. Merci!

M. Daniel Hammer, secrétaire du Conseil communal: – Cette pétition a été déposée la semaine passée.

Service des impôts, de la caisse et du contentieux

Communication

Lausanne, le 24 novembre 2004

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

Dans sa séance du 2 septembre 2004, la Municipalité a accepté la démission, avec effet au 30 novembre 2004, de M^{me} Christine Martin, chef du Service des impôts, de la caisse et du contentieux, qui a décidé de donner une nouvelle orientation à son activité professionnelle.

Entrée au service de la Ville le 1^{er} novembre 1982 en qualité d'assistante au service précité, M^{me} Martin a pris la direction de celui-ci le 1^{er} avril 1988. La Municipalité la remercie pour l'efficacité de son engagement ainsi que pour l'ensemble de l'activité qu'elle a déployée au cours de vingt-deux années de carrière dans l'Administration communale et forme ses vœux pour son avenir.

A la suite de cette démission, la Municipalité a décidé, après examen, de ne pas repourvoir le poste ainsi devenu vacant et de fusionner, dès le 1^{er} décembre 2004, le Service des impôts, de la caisse et du contentieux et le Service financier en une seule entité, qui conservera l'appellation «Service financier». Les expériences faites au cours des prochains mois permettront de déterminer si cette fusion dégage des effets de synergie justifiant une nouvelle diminution d'effectif ou si au contraire la suppression du poste de chef du Service des impôts, de la caisse et du contentieux nécessite un renfort au sein du Service financier.

Vous remerciant de bien vouloir prendre acte de la présente communication, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité:

Le syndic:	Le secrétaire:
Daniel Brélaz	François Pasche

Motion de M^{me} Céline Christin pour des collations saines dans les collèges lausannois

Dépôt

Lausanne, le 7 décembre

(Signé) *Céline Christin*

Motion de M^{me} Françoise Longchamp et consorts pour la mise en place d'outils de controlling financier permettant de suivre périodiquement l'évolution des dépenses

Dépôt

Lausanne, le 7 décembre 2004

(Signé) *Françoise Longchamp et consorts* (2 cosignataires)

Organisation de la séance

Le président: – Je vais procéder de la manière suivante: je prendrai d'abord le point 3, l'élection du Bureau 2005-2006, qui s'intercalera entre les divers points de l'ordre du jour de ce soir. Après le scrutin pour l'élection à la présidence, je prendrai le point 4, reprise de la discussion sur le centre de quartier de Chailly. Puis le point 19, constitution de deux droits de superficie pour le quartier du Rôtillon, qui fait l'objet d'une demande de traitement en urgence. Ensuite, nous examinerons les préavis financiers jusqu'à la pause de 20 h 00 environ.

A 20 h 30, en début de seconde partie de séance, nous examinerons le budget. Nous reviendrons ensuite à l'ordre du jour. A première vue, je pense que la séance de demain sera maintenue, afin de traiter les derniers préavis financiers et liquider une bonne partie des motions et interpellations.

Election du Bureau 2005-2006¹

Le président: – Point 3 de l'ordre du jour, élection du Bureau 2005-2006. Elu ce jour, ce nouveau Bureau entrera en fonction le 1^{er} mai prochain et terminera sa tâche le 30 juin 2006.

Election à la présidence

Le président: – J'attends vos propositions.

M. Fabrice Ghelfi (Soc.): – J'ai le plaisir de vous présenter la candidature – c'est une surprise! – de M. Jean-Christophe Bourquin. M. Bourquin est né en 1958 à la Chaux-de-Fonds. Il est diplômé en sciences politiques et a obtenu un doctorat en histoire. Il est conseiller communal depuis 1998 et membre de la Commission permanente des finances. Il la préside d'ailleurs pour l'exercice 2004. Il consacre une part de ses loisirs à la marche en moyenne montagne et à l'ornithologie, qui lui sera très utile au perchoir pour distinguer, dans notre Conseil, ceux qui caquettent, babillent, chantent, gazouillent, gringottent, jaboutent, jasant, pépient, piaillent, piaulent, ramagent, sifflent ou hululent... Chacun se reconnaîtra! Plus sérieusement, il est actuellement professeur d'histoire et de sociologie de l'éducation à l'Université de Lausanne et chef de projet pour l'intégration des formations professionnelles musicales de Suisse romande à l'HES de Suisse occidentale... je reprends mon souffle! Chercheur, il a rédigé divers rapports ou articles scientifiques et contribué à de multiples ouvrages. Dans cette abondante production, j'ai relevé la rédaction en 2000 de la postface d'un ouvrage intitulé *Les mémoires de l'instituteur Grimpion*. Ce roman de Jules Besançon, auteur vaudois du XIX^e siècle, conte l'histoire d'un jeune régent des années 1860. Il était radical et plein d'ambitions politiques. Hélas, pour atteindre ses buts, il vint à trahir ses idéaux, sa femme et ses amis. Son histoire finit d'ailleurs mal. La devise de Grimpion: «On ne discute pas les opinions. On ne renverse pas les obstacles. On les écrase. Parfois même, on culbute les deux choses à la fois, l'opinion et celui qui la professe.» Jean-Christophe Bourquin est l'antithèse de ce Grimpion. Pour cette raison, et les autres que j'ai eu loisir de vous rappeler, je ne peux que le recommander à vos suffrages.

Le président: – D'autres propositions? Ce n'est pas le cas. Je nomme le bureau de dépouillement. Il sera présidé par

¹ En vue d'une consultation aisée, les opérations concernant ces élections, intervenues au cours de la séance, ont été groupées.

M. Jean-Marie Chautems et composé de: MM. Denis Pache, Antoine Verdon, Paul-Louis Christe et André Gebhardt. Pour les Popistes, je crois que M^{me} Caroline Julita, absente, sera remplacée par une autre personne. Messieurs les Huissiers, veuillez distribuer les bulletins de vote.

Au bureau de dépouillement, M^{me} Céline Christin représentera les Popistes et M^{me} Sylvie Freymond les Verts, au lieu de M. Antoine Verdon.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

Résultat du scrutin

Le président: – Je vous communique le résultat de l'élection à la présidence. Bulletins délivrés: 70. Bulletins rentrés: 70. Bulletins blancs: 9. Bulletins nuls: 0. Bulletins valables: 61. Majorité absolue: 32. M. Jean-Christophe Bourquin est élu par 55 suffrages. Total des voix éparses: 6. (*Applaudissements.*)

M. Grégoire Junod (Soc.): – Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs. Au nom du groupe socialiste, j'aimerais vous remercier de la confiance que vous avez accordée à Jean-Christophe Bourquin. Je suis convaincu qu'il sera un très bon président. Comme l'a dit le président Calame, Jean-Christophe Bourquin commencera sa présidence le 1^{er} mai. C'est donc lors de notre séance du 17 mai qu'il présidera pour la première fois le Conseil communal. Comme le veut la tradition, le Parti socialiste vous invitera, après la séance du 17 mai, à fêter son élection. Vous recevrez une invitation en temps utile, mais vous pouvez d'ores et déjà agender cette manifestation le 17 mai, à 20 h 00.

Le président: – Merci, Monsieur. Nous prenons bonne note de cette invitation.

Election à la première vice-présidence

Le président: – J'attends vos propositions.

M. Jean-Luc Chollet (VDC): – J'ai l'honneur et le plaisir de proposer à vos suffrages M^{me} Alma Bucher. Mariée, quatre enfants, 64 ans... C'est un peu sec! Née à Airolo, au Tessin, elle a quitté son canton pour compléter sa formation par des études de lettres à l'Université de Fribourg. Après quelques années passées dans le canton de Zurich, elle s'installe avec sa famille, il y a trente ans, dans notre cité. Enseignante, guide de la ville de Lausanne, elle a présidé pendant une législature la Commission scolaire du secondaire de la capitale. Attentive aux problèmes de la vie quotidienne, elle a pour but d'action politique de faire tout son possible, même dans un cadre très limité, pour que chacun se sente bien où il se trouve. Au nom du groupe La Voie du Centre, je la recommande à vos suffrages.

Le président: – Autres propositions? Si ce n'est pas le cas, je demande à MM. les huissiers de distribuer les bulletins de vote.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

Résultat du scrutin

Le président: – Je vous communique les résultats de l'élection à la première vice-présidence. Bulletins délivrés: 87. Bulletins rentrés: 87. Bulletins blancs: 14. Bulletins nuls: 1. Bulletins valables: 72. Majorité absolue: 37. M^{me} Alma Bucher est élue par 57 suffrages. Total des voix éparses: 15. Madame la première vice-présidente, je vous félicite! (*Applaudissements.*)

Election à la deuxième vice-présidence

Le président: – J'attends vos propositions.

M^{me} Andrea Egli (POP): – Le groupe POP et Gauche en mouvement vous appelle à voter pour une vice-présidente. Membre de la Commission permanente des finances, elle est connue pour être la maman des sans-abri et des laissés-pour-compte. Elle travaille dans le social et comme journaliste. Au sein de ce Conseil, elle intervient parfois légèrement à côté du sujet débattu, pour mieux centrer la discussion sur l'objectif politique. Le groupe POP et Gauche en mouvement vous propose donc M^{me} Diane Gilliard au poste de deuxième vice-présidente. Merci de lui accorder vos suffrages!

Le président: – Une autre proposition? Si ce n'est pas le cas, je demande à MM. les huissiers de distribuer les bulletins de vote.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

Résultat du scrutin

Bulletins délivrés: 85. Bulletins rentrés: 85. Bulletins blancs: 16. Bulletins nuls: 2. Bulletins valables: 67. Majorité absolue: 34. M^{me} Diane Gilliard est élue par 59 suffrages. Total des voix éparses: 8. Je vous félicite pour votre élection, Madame. (*Applaudissements.*)

Nous passons à l'élection de deux scrutateurs. J'attends vos propositions.

Election de deux scrutateurs

M. Serge Segura (Rad.): – Au nom du groupe radical, j'ai l'insigne honneur de vous présenter la candidature d'Olivier Martin au poste de scrutateur de notre Conseil. Radical de naissance, si j'ose dire, cet employé du Département des finances de 36 ans, marié, est présent parmi nous depuis le début de la présente législature, même s'il a naturellement été actif depuis bien plus longtemps au sein des Radicaux. Manquant rarement la cage, je veux dire la cible, le président du Fans Club du LHC qu'est Olivier a toute l'expérience requise pour cette fonction. En effet, il dirige non seulement avec brio l'un des bureaux de vote de notre Commune, mais il a présidé deux fois le bureau électoral

de notre Conseil et y a participé à de nombreuses reprises. Coïncidence? Destinée peut-être. Au-delà de toute boutade, on ne peut qu'admettre qu'Olivier Martin assumera avec sérieux la fonction de scrutateur. Je vous remercie d'avance du soutien que vous apporterez à sa candidature et le recommande à vos suffrages.

M^{me} Isabelle Mayor (Les Verts): – Julian Thomas Hottinger est entré au Conseil communal en avril dernier. Il participe depuis avec intérêt aux travaux du groupe des Verts. Il vit à Lausanne depuis 1980, lorsqu'il a commencé ses études de sciences politiques à l'Université de Lausanne. Depuis un certain nombre d'années, il intervient comme médiateur dans divers conflits internationaux en Afrique pour le pool d'experts du Département fédéral des affaires étrangères. Il est marié et a un fils de 12 ans. Au nom du groupe des Verts, je le recommande chaleureusement à vos suffrages pour le poste de scrutateur du Bureau du Conseil communal.

Le président: – D'autres propositions? Ce n'est pas le cas. Messieurs les Huissiers, veuillez distribuer les bulletins.

Je vous rappelle que les deux candidats scrutateurs sont Olivier Martin et Julian Thomas Hottinger. Vous êtes priés d'inscrire le prénom de M. Martin, du moins son initiale, car nous avons deux Martin dans l'assemblée.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

Résultat du scrutin

Le président: – Je vous communique les résultats de l'élection de deux scrutateurs. Bulletins délivrés: 87. Bulletins rentrés: 87. Bulletins blancs: 1. Bulletins nuls: 0. Bulletins valables: 86. Majorité absolue: 44. M. Julian Thomas Hottinger est élu par 77 suffrages. M. Olivier Martin est élu par 73 suffrages. Total des voix éparses: 8. (*Applaudissements.*) Je félicite les deux élus.

Je passe à l'élection de deux scrutateurs suppléants. J'attends vos propositions.

Election de deux scrutateurs suppléants

M. Pierre Dallèves (Lib.): – Au nom du groupe libéral, j'ai l'honneur et le plaisir de vous présenter la candidature de M. Philippe Jacquat. Né à Pully il y a 47 ans, marié, père de deux enfants, Philippe Jacquat a fait toutes ses études dans notre ville. Il a étudié la médecine à Lausanne, est spécialiste FMH en chirurgie et a son cabinet en ville depuis dix ans. Après avoir siégé deux ans et demi au Conseil communal d'Epalinges, il est entré au Conseil communal de Lausanne en juin 2004. Il siège au Conseil du Centre intercommunal de glace de Malley. Sur un plan non professionnel, il a été actif au Cercle d'escrime de Lausanne, ainsi que dans le cadre du Ski académique suisse. Je ne puis que le recommander chaleureusement à vos suffrages.

M. Marc Dunant (Soc.): – Au nom du groupe socialiste, j'ai le privilège de vous présenter la candidature de M. Blaise Michel Pitton. Typographe de formation, correcteur d'imprimerie, il est depuis vingt ans secrétaire syndical à Comedia, le syndicat des médias. Il est entré dans notre Conseil en janvier 1990 et a siégé dans plusieurs commissions, notamment à la Commission permanente de gestion, à la Commission permanente des naturalisations, et à la Commission consultative d'informatique. Il a déjà eu l'occasion de participer au Bureau, en qualité de scrutateur, en 1994 et en 2002. Je le recommande à vos suffrages.

Le président: – Autres propositions? Ce n'est pas le cas. Messieurs les Huissiers, veuillez distribuer les bulletins.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

Résultat du scrutin

Le président: – Je vous communique les résultats de l'élection de deux scrutateurs suppléants. Bulletins délivrés: 88. Bulletins rentrés: 88. Bulletins blancs: 0. Bulletins nuls: 0. Bulletins valables: 88. Majorité absolue: 45. M. Blaise Michel Pitton est élu par 82 suffrages. M. Philippe Jacquat est élu par 73 suffrages. Total des voix éparses: 4. (*Applaudissements.*) Je félicite ces deux conseillers pour leur accession à ce poste.

Je félicite les élus au Bureau du Conseil communal pour 2005-2006 et leur souhaite une bonne entrée en fonction le 1^{er} mai 2005.

Le Conseil communal de Lausanne,

décide:

que le Bureau du Conseil communal pour 2005-2006 est composé comme il suit:

Président:	Jean-Christophe BOURQUIN	Socialiste
Scrutateurs:	Julian Thomas HOTTINGER Olivier MARTIN	Les Verts Radical
Première vice-présidente:	Alma BUCHER	La Voie du Centre
Seconde vice-présidente:	Diane GILLIARD	POP
Scrutateurs suppléants:	Philippe JACQUAT Blaise Michel PITTON	Libéral Socialiste

**Construction d'un centre de quartier
et de loisirs à Chailly
Demande d'un crédit d'étude**

Reprise et fin de la discussion sur le préavis N° 2004/26 et sur le rapport le concernant²

Le président : – J'appelle à la tribune M^{me} Martine Fiora-Guttmann. Reprise de la discussion. M^{me} Isabelle Truan. Vous avez la parole, Madame.

M^{me} Isabelle Truan (Lib.) : – Je me réfère aux diverses interventions ayant eu lieu dans le cadre de la discussion sur ce préavis lors de la dernière séance du Conseil. Je ferai une nouvelle proposition en conclusion, mais j'aimerais préalablement fournir quelques précisions et explications.

Intervention de M. Hubler: oui, Monsieur Hubler, j'ai modifié ma position, et donc mon vote, après l'examen de l'objet par la commission. Deux raisons: vous n'ignorez certainement pas que très souvent, les commissions chargées d'examiner les préavis survolent trop rapidement l'étendue des informations qui leur sont données. Le projet de construction, soumis sur une petite feuille A4, n'a reçu de compléments de documentation que durant la séance de commission et je dois dire que la plupart des commissaires éprouveraient quelque peine à vous en parler aujourd'hui. Afin de comprendre ce que l'on nous proposait indirectement par ce crédit d'étude, il a donc fallu que je prenne contact avec la Direction de l'enfance et celle des travaux, pour avoir plus de détails. Par conséquent, Monsieur Hubler, on peut en tirer les enseignements suivants: seuls les imbéciles ne changent pas d'avis. Et mieux vaut qu'une conseillère se trompe lors du vote en commission, que le Conseil communal lors de la décision définitive.

Intervention de M. Dunant: vous m'avez effectivement mal comprise. Je proposais la suppression des espaces superflus qui renchérisse le coût de l'ouvrage et, fatalement, les frais d'exploitation qui en découlent. En revanche – et cela vous fera peut-être plaisir – bien qu'ayant déjà approché préalablement des animateurs de centres de loisirs, j'ai suivi votre conseil en prenant contact avec ceux de Chailly. Ils m'ont informée que malgré leur contribution à la conception du programme, ils n'ont, hélas, jamais été associés au projet et aux plans, dont ils ont pris connaissance par mon entremise. Il est tout de même assez significatif, voire contradictoire, que les principaux utilisateurs ne soient pas associés à l'établissement et au dimensionnement de la construction. L'un explique peut-être l'autre. Ce coût estimatif pharamineux provient probablement de ce manque de rigueur. Selon renseignements pris auprès des Directions des travaux et de l'enfance, le coût de construction, calculé selon la norme SIA, a été estimé à Fr. 6'400'000.–, terrain non compris. Ce qui signifie que 10% à 20% de divers et imprévus sont déjà compris dans le devis. Si tel est le coût retenu, le crédit d'étude devrait

se situer à quelque Fr. 450'000.– – 7% de Fr. 6'400'000.– – et non à Fr. 600'000.–. Nous ne savons pas par quel coup de baguette magique ce prix de construction a subi une nouvelle majoration de 20% pour passer à Fr. 8 millions. La question que l'on devrait logiquement se poser: pourquoi cette modification avec des marges de sécurité totales de 30% du coût de la construction? Que ce soit dans les Conseils communaux de Zurich, de Bâle, ou tout simplement près de chez nous au Grand Conseil, les nouvelles demandes de crédits d'étude, qui n'impliquent pas des avant-projets, doivent être estimées avec une marge maximale de 10% d'imprévus. De nouvelles méthodes de calcul du coût de construction le permettent.

Dans le privé, lorsqu'on souhaite construire une maison, ou tout simplement aménager un appartement, lorsqu'une société désire ériger un bâtiment, le projet se conçoit prioritairement en fonction des moyens économiques dont on dispose et non l'inverse. Pourquoi la collectivité publique ne peut-elle faire de même? Une réponse à cette question ne peut évidemment se concevoir si l'on a cherché à faire avant tout un projet politique pour Chailly et non un projet communal.

Les choses étant telles et compte tenu des circonstances actuelles, nous devons hélas constater que cette démarche n'est pas encore entrée dans les mœurs. Il s'ensuit qu'après consultation de plusieurs conseillers communaux appartenant à divers partis de ce Conseil, je vous propose de retirer mon premier amendement, pour le remplacer par le texte suivant:

Amendement

- 1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de maximum Fr. 500'000.– destiné à couvrir les frais d'étude pour la construction d'un centre de quartier et de loisirs à Chailly dont le programme et le coût de construction seront réduits d'une manière significative par rapport à la première mouture.*

Les autres points sont inchangés.

M^{me} Françoise Longchamp (Lib.) : – Compte tenu de l'amendement que M^{me} Truan vient de déposer, je retire celui que j'avais proposé lors de notre dernière séance et vous invite à soutenir l'amendement de M^{me} Truan.

J'aimerais cependant revenir rapidement sur ce que j'avais dit la dernière fois. Je vous avais informés que la salle polyvalente de la paroisse de Saint-Nicolas-de-Flüe, d'une surface de 280 m² et pouvant accueillir 350 personnes assises pour un repas, avait été libérée de son ancienne occupation et mise en location. Je vous avais également communiqué que la paroisse réformée de Chailly-La Cathédrale désirait intensifier les locations de ses salles. D'autre part, hier, au cours de la séance de commission traitant du préavis N° 2004/47 «Collège de Chailly. Travaux d'assainissement, rénovation et transformation de la

²BCC 2004-2005, T. II (N° 13), pp. 275 ss.

salle de gymnastique», nous avons appris qu'une salle polyvalente de 50 m², pouvant accueillir 30 à 40 personnes, allait être aménagée en lieu et place des gradins surplombant la salle de gym, avec une entrée indépendante. Cette salle, dont l'école aurait certes la priorité d'occupation, serait également mise en location. Vous conviendrez certainement avec moi que ce sont là des éléments nouveaux, dont on devrait tenir compte dans le cadre de l'étude pour la construction d'un centre de quartier et de loisirs à Chailly. C'est pourquoi je dépose un amendement, soit une conclusion N° 2 nouvelle, les points 2 et 3 devenant 3 et 4 :

Amendement

2. *d'englober dans l'étude les différentes disponibilités qui se présentent aujourd'hui ou se présenteront prochainement à Chailly.*

M. Marc Vuilleumier (POP): – Un récent «Courrier des lecteurs» de 24 heures nous a appris qu'un conseiller communal, ou une conseillère communale, je ne sais plus, revendiquait d'être le pionnier des propositions voulant doter Chailly d'équipements collectifs «dignes de ce nom». Ce même conseiller ou cette même conseillère, je ne sais toujours plus, revendique-t-il aujourd'hui être le pionnier pour dénaturer un projet qu'il appelait de ses vœux il y a quelques années? A force de vouloir tout et son contraire, le débat politique se trouble, comme est d'ailleurs bien trouble la position du Parti libéral. Qui en rajoute encore un peu ce soir, alors que trois de ses représentants sont montés à la tribune la dernière fois pour présenter trois avis différents.

Le POP, quant à lui, garde sa ligne. Il soutiendra ce projet dans son intégralité pour trois raisons. D'une part, il pense qu'une maison de quartier et de loisirs doit développer son action sur un centre unique, afin que les activités des uns profitent aux activités des autres, que les gens puissent se rencontrer, quels que soient leur âge, leur sexe, leurs intérêts ou leur religion. A propos de religion, le POP appuie ce projet, car c'est un centre laïque, ouvert à tous. Ce qui n'est pas le cas, je crois, de la version Longchamp, telle qu'exposée la dernière fois.

Enfin, malgré ce qui a été dit tout à l'heure, ce projet fait aussi partie d'une dynamique regroupant le comité de Chailly, des collaborateurs, des habitants du quartier, ainsi que des services communaux. A force de vouloir toujours modifier les projets, on démotive les gens qui s'engagent. Chailly a besoin d'un centre de quartier et de loisirs, comme les autres quartiers. Le POP a choisi son camp, il votera ce projet.

M. Nelson Serathiuk (Hors parti): – Si chacun de nous venait ici avec des propositions pour défendre une salle vide dans sa paroisse, son église, sa mosquée, sa synagogue, on ne s'en sortirait plus! On parle d'un centre de quartier global, dans un même lieu, laïque et républicain. Madame Longchamp, je viens d'entendre à la radio que les églises ont appelé à une désobéissance civique à propos du

renvoi des réfugiés déboutés du canton de Vaud. Peut-être pourrait-on offrir cette salle pour les accueillir quelque temps... Merci!

M. Charles-Denis Perrin (Rad.): – Au nom du groupe radical, je voudrais confirmer notre soutien inconditionnel à la maison de quartier telle que présentée dans le préavis municipal, cela d'autant plus que des Radicaux actifs dans le quartier, ainsi que des municipaux radicaux qui font encore partie de la Municipalité, sont à l'origine du projet.

Concernant l'amendement financier. Pour les Radicaux, l'essentiel est que ce centre se réalise et qu'il soit conçu à des coûts raisonnables. On a parlé de Fr. 8 millions dans le préavis, soit l'équivalent approximatif d'un immeuble de 25 à 30 appartements. C'est très grand. C'est trop grand. Je crois qu'il s'agit là plutôt d'une petite erreur d'appréciation de la norme SIA, qui prévoit que l'on calcule un estimatif à plus ou moins 20% dans la phase avant-projet. Je pense que dans le cas particulier, Fr. 6,5 millions est un objectif raisonnable, plafonné au maximum à Fr. 7 millions avec le mobilier. C'est dans ce sens que le groupe radical aimerait entendre la Municipalité s'engager à tenir cet objectif financier, le coût des études étant automatiquement calculé en conséquence. Le groupe radical souhaite que le montant prévu pour les études soit maintenu, d'autant plus que Fr. 40'000.– ont déjà été dépensés pour des études préalables, ce projet étant engagé depuis un certain temps. Mais aussi parce qu'il souhaite privilégier des études bien faites, les mandataires disposant des ressources nécessaires pour effectuer correctement leur travail et fournir leurs prestations.

Il apparaît aussi que cet ouvrage devrait être l'occasion de se préoccuper du développement durable, conformément aux réflexions d'Agenda 21, dont on parle depuis quelque temps dans ce Conseil communal. Par exemple, en intégrant un concept énergétique novateur, ou en optimisant des coûts, non seulement en fonction de l'investissement, mais aussi des frais d'exploitation et d'entretien, ce qui ne se fait pas trop souvent. Egalement en choisissant des matériaux qui prennent en compte l'énergie grise. Ou peut-être, si vous l'acceptez par la suite, en introduisant des critères de développement durable dans l'adjudication³.

Voilà les raisons pour lesquelles il importe, pour les Radicaux, de prévoir à ce stade les moyens financiers nécessaires pour effectuer cette étude. Compte tenu de ce que je viens de dire, le groupe radical soutiendra ce projet.

M^{me} Sylvie Favre (Soc.): – Je voudrais souligner que nous votons ce soir un crédit d'étude et que les crédits d'étude ne se calculent pas forcément en proportion du coût total du bâtiment. De nouvelles normes sont applicables actuellement. Je crois qu'il faut cesser de faire ce lien. Si je reprends les propos tenus, si l'on veut faire des études sur le développement durable, se donner les moyens de

³BCC 2004-2005, T. I (N° 8/II), pp. 825 ss.

construire un bâtiment correct, ce crédit est totalement justifié. On ne peut prétendre qu'ensuite le prix du bâtiment sera fonction de ce montant. D'autant plus si l'on revient avec des projets qui suppriment un étage, ou proposent quelque chose de moins onéreux. La somme de travail requise par ces études justifie ce crédit.

M. Jean-Luc Chollet (VDC): – M. Vuilleumier a déclaré que le POP et lui avaient choisi leur camp. La Voie du Centre également. A l'examen, vous verrez qu'il y a suffisamment de passerelles pour que nous puissions aboutir à une position, que j'espère commune, au sujet de ce projet. Il est clair que si nous maintenions au forcing la totalité du crédit demandé, une partie de cet hémicycle se braquerait et ne le voterait pas. Il est clair aussi que si nous présentions des coupes à la hache peu justifiées, voire pas du tout justifiées, une autre partie se braquerait. Il me paraît raisonnable de redimensionner ce projet, non dans le volume, mais dans le coût et dans l'agencement. Pour ne pas utiliser la totalité des Fr. 8 millions qui nous seraient demandés, un abattement de Fr. 100'000.– sur le crédit d'étude nous paraît acceptable. C'est la raison pour laquelle la Voie du Centre se rallie à cette proposition et vous invite à faire de même, dans un esprit résolument constructif pour que Chailly ait enfin sa salle.

M. Oscar Tosato, municipal, directeur de l'Enfance, de la Jeunesse et de l'Education: – La construction d'un centre de loisirs à Chailly est attendue depuis vingt ans. On a souvent eu l'occasion de le rappeler. Les études ont débuté en 1991. Il est donc exact, et je le confirme à tous les orateurs de ce soir, que beaucoup se sont penchés sur ce projet, des radicaux, des libéraux, des socialistes, des populistes. Tout le monde s'en est occupé, ce qui fait dire maintenant à certains que le projet est devenu politique. Tous en revendiquent la paternité.

Vous l'avez dit ce soir et j'en suis heureux: il faut construire ce centre de loisirs. Pour ce faire, un crédit d'étude est nécessaire. Nous avons un petit compte d'attente, de Fr. 40'000.–, balancé dans le crédit d'étude actuellement demandé. Et un modeste divers et imprévu de Fr. 30'000.–. C'est donc un petit crédit d'étude, Monsieur Chollet.

Vous avez comparé ce crédit d'étude au coût du projet estimatif. Par souci de transparence, la Municipalité vous indique désormais dans les préavis le coût maximal que l'on ne veut pas dépasser. On n'était pas obligé de le faire. Vous lisez dans le préavis que l'on va réaliser une étude et que l'on verra la suite en fonction de ce qui se passe. On vous l'a mentionné par souci de transparence. On ne va pas dépenser ce montant. Si l'on vous a cité un coût maximal de Fr. 8 millions, vous devez tenir compte de certaines sommes que l'on doit balancer.

Dans ces Fr. 8 millions, Monsieur Perrin, Fr. 500'000.– sont déjà prévus pour amortir la valeur comptable des parcelles qui passent du patrimoine financier au patrimoine administratif. Un certain nombre d'opérations de ce type

s'imposent encore dans le projet. Nous avons fourni ces calculs aux membres de la commission et aux conseillères et conseillers communaux qui les ont demandés.

Quant aux travaux de la commission, je ne suis pas d'accord sur un point, Madame Truan. Depuis 2002, chaque fois que je présente un projet de construction, je soumetts tous les plans en ma possession. Mais avec un compte d'attente de Fr. 40'000.–, on ne peut pas tirer des plans de deux mètres sur deux. Je présente néanmoins tous les documents disponibles. Votre feuille A4, je l'ai par hasard ici: avec une photo en couleurs de l'emplacement, une deuxième photo en couleurs de l'emplacement, avec les trois étages... Non, ce n'était pas une simple feuille A4, comme vous l'avez dit à la tribune! Il y avait six, sept ou huit feuilles A4 et même le dessin d'une maquette. Je tiens tout de même à protester, car la Municipalité et tous mes collègues présentent toujours des projets complets. Là, je ne suis pas d'accord avec vous!

Autre chose. Vous avez questionné les animateurs du quartier qui vous ont dit ne pas avoir été consultés. J'ai le rapport «Projet du centre de rencontre et d'animation de Chailly» élaboré en mai 2002 et y lis, parmi les personnes qui ont participé à la réflexion: Lacroix, Matthey, Hubert Martinet, Capt, Demont, Furrer, Ogay, Canova, Bäer, Jost, Ottesen, Sidot, Noble. Et la rédaction des notes est de Mireille Ottesen. Je n'ai pas cité les prénoms, car je ne sais s'ils sont masculins ou féminins. Mais il y en a quand même un certain nombre. Et j'entends dire à la tribune, aujourd'hui, qu'ils n'ont pas été consultés! Cela me surprend tout de même quelque peu.

Permettez que sur ces deux points, où l'on tente d'être transparent et de vous donner toutes les informations, je prétende que l'on travaille bien.

Sur les coûts: c'est une maison de quartier que nous allons construire. On va la meubler, y mettre du matériel. Nous prévoyons une salle pour 200 personnes, qui implique 200 chaises. Connaissez-vous le prix d'une de ces chaises? M. Perrin a fait des propositions dans le cadre du développement durable. Elles sont judicieuses. Nous devons probablement aménager l'extérieur en fonction de ce principe. Nous devons refaire, par exemple, tous les chemins et routes d'accès à la maison. Ce qui fait déjà Fr. 250'000.–, et j'en passe! La cuisine sera identique à celle de la maison de quartier Sous-Gare. Savez-vous combien cela coûte? On devra pouvoir cuisiner pour 200 personnes, s'il y a autant de monde, pour un loto entre autres choses.

Tous ces aspects doivent être étudiés. Pour aboutir à un projet de construction au plus près possible de la réalité, il faut réaliser de bonnes études. Fr. 600'000.–, moins les imprévus, moins le compte d'attente, il en reste suffisamment pour un bon projet, mais il n'en restera pas suffisamment si vous enlevez le moindre centime. En revanche, ce que la Municipalité et votre serviteur peuvent vous dire, c'est que nous travaillerons au plus près des finances

communales, comme pour tous les projets de construction, que ce soit la salle de gym du Vieux-Moulin ou les bâtiments des collèges. J'espère bien que l'on puisse se limiter aux Fr. 7 millions proposés par un orateur, plutôt qu'aux Fr. 8 millions que nous vous avons indiqués par souci de transparence dans le préavis.

Quant au programme, il a été défini par le groupe de travail dont je vous ai cité les noms. C'est un projet dynamique, que nous continuerons de définir en concertation avec les associations de quartier, la Société de développement de Chailly, les animateurs socioculturels et tous ceux qui veulent participer. Ce programme étant évolutif, un certain nombre d'autres propositions peuvent encore intervenir, notamment quant à l'occupation, car nous avons prévu des espaces modulables, susceptibles de s'adapter aux divers besoins du quartier.

Pour le crédit d'étude, par esprit constructif, Monsieur Chollet, je vous demande d'accepter le crédit de Fr. 600'000.-. Il n'a rien à voir avec le crédit d'ouvrage, qui vous sera présenté plus tard. Là, nous pourrions intervenir pour trouver un financement plus voisin encore de la réalité et plus proche des Fr. 7 millions que des Fr. 8 millions. Par esprit constructif, je vous demande de voter le préavis tel que présenté par la Municipalité et vous encourage à participer au projet – puisque beaucoup de celles et ceux qui sont montés à la tribune habitent Chailly – avec les habitants et la Société de développement, afin de construire un centre où puisse se dérouler une vie de quartier, un centre qui favorise échanges et rencontres, dans un climat accueillant et chaleureux.

L'amendement de M^{me} Longchamp, demandant de tenir compte de toutes les salles disponibles dans le quartier, ne pose aucun problème. Hier, en commission sur la rénovation du collège et de la salle de gymnastique de Chailly, nous avons vu qu'un espace était dégagé afin de réaliser une salle polyvalente – pour l'école en priorité, pour l'Ecole sociale de musique ensuite, avec une ouverture au quartier, puisqu'une des politiques de la direction est d'ouvrir au quartier le maximum de salles d'école polyvalentes ayant un accès indépendant. Tenir compte de ces salles et en faire une liste n'est pas un problème, c'est même une très bonne chose.

M^{me} Isabelle Truan (Lib.): – Je regrette, Monsieur Tosato, mais je crois que vous avez mal écouté ou mal interprété mes propos. J'ai dit que la documentation complémentaire que vous avez présentée n'a été reçue qu'en commission. Il aurait été souhaitable de l'avoir avant pour pouvoir déjà chiffrer les dimensions de ce projet. Ensuite, les gens que vous avez cités ont effectivement participé à la démarche pour le programme, je l'ai dit, mais on ne leur a jamais soumis les plans. Il faudrait mieux écouter la prochaine fois!

M. Pierre Payot (POP): – Je voudrais corriger une affirmation du directeur de l'Enfance, qui dit que le crédit

d'étude n'a pas de rapport avec le crédit d'ouvrage. En fait, vouloir réaliser des économies exige des études qui coûtent. Il est plus juste de dire que le crédit d'ouvrage est inversement proportionnel au crédit d'étude. C'est pourquoi je vous suggère de ne pas suivre l'amendement qui vous est proposé.

Le président: – Si la parole n'est plus demandée, je prie M^{me} la rapportrice de nous donner les déterminations de la commission.

M^{me} Martine Fiora-Guttman (Rad.), rapportrice: – Au terme d'une heure de séance, votre commission a voté à l'unanimité les trois conclusions du préavis.

Le président: – Avant le vote sur les conclusions, je vous fais voter sur les amendements déposés. Je commence par l'amendement de M^{me} Isabelle Truan, qui dit:

Amendement

1. *d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de maximum Fr. 500'000.- destiné à couvrir les frais d'étude pour la construction d'un centre de quartier et de loisirs à Chailly dont le programme et le coût de construction seront réduits d'une manière significative par rapport à la première mouture.*

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Celles et ceux qui le refusent? Celles et ceux qui s'abstiennent? Avec une bonne majorité, vous avez refusé l'amendement de M^{me} Truan.

Je vous fais voter sur l'amendement de M^{me} Françoise Longchamp. Il s'agit d'ajouter une conclusion N° 2, les conclusions N°s 2 et 3 devenant 3 et 4. Je vous lis la nouvelle conclusion N° 2:

Amendement

2. *d'englober dans l'étude les différentes disponibilités qui se présentent aujourd'hui ou se présenteront prochainement à Chailly.*

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Veuillez compter, s'il vous plaît. Celles et ceux qui le refusent? Celles et ceux qui s'abstiennent? Par 45 voix contre, 28 pour et 9 abstentions, vous avez refusé l'amendement de M^{me} Longchamp.

Je vous fais voter maintenant sur les conclusions du préavis N° 2004/26 du 24 juin 2004.

Celles et ceux qui les acceptent sont priés de lever la main. Celles et ceux qui les refusent? Celles et ceux qui s'abstiennent? A une très bonne majorité, avec pas mal d'abstentions et quelques refus, vous avez accepté ce préavis. Cet objet est liquidé. Je vous remercie.

(Applaudissements dans les tribunes.)

Le président: – Je vous en prie, veuillez ne pas manifester dans les tribunes!

Le Conseil communal de Lausanne,

- vu le préavis N° 2004/26 de la Municipalité, du 24 juin 2004;
- 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'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 600'000.– destiné à couvrir les frais d'étude pour la construction d'un centre de quartier et de loisirs à Chailly;
2. de balancer le compte d'attente ouvert le 29 novembre 2001 par prélèvement sur le crédit prévu sous chiffre 1;
3. de faire figurer sous la rubrique 5600.390 «Imputations internes» du budget de la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de l'éducation, les intérêts relatifs aux dépenses résultant du crédit mentionné sous chiffre 1.

Quartier du Rôtillon, îlots A et B'

Constitution de deux droits distincts et permanents de superficie en faveur de Rôtillon-Promotion SA

Préavis N° 2004/29

Lausanne, le 8 juillet 2004

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Afin de réaliser complètement le plan partiel d'affectation du Rôtillon, la Municipalité propose à votre Conseil d'octroyer deux droits distincts et permanents de superficie à la société Rôtillon-Promotion SA, à Lausanne, grevant 920 m² environ de la parcelle N° 10'680 (îlot A) et 605 m² environ de la parcelle N° 10'677. Il est prévu d'ériger sur ces deux droits des immeubles comportant un complexe de cinémas, une partie commerciale, un restaurant et des logements.

Il s'agit des quatrième et cinquième droits de superficie qui seraient ainsi constitués, après ceux octroyés à Parking du Rôtillon SA (cédé à Parking Riponne SA), à la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL) et à la Fondation du Denantou.

2. Préambule

Le 21 juin 1994¹, votre Conseil a voté le plan partiel d'affectation du lieu dit «Le Rôtillon», mettant ainsi fin à plusieurs décennies de projets et d'études. Le nouveau plan respecte le réseau de ruelles et ajoute une nouvelle zone constructible; ce plan a été ratifié par le Conseil d'Etat le 9 novembre 1994. Il faut encore relever que, devant l'échec des tentatives de regroupement et d'échanges de parcelles en mains privées, la Commune a pratiqué une politique d'achat systématique, devenant ainsi propriétaire de la plupart des biens-fonds compris dans le périmètre du PPA, et de toutes les parcelles formant les îlots A, B, B' et C. En outre, la Commune a vendu la petite parcelle N° 10'663 et, partiellement, la parcelle N° 10'665 en vue de la construction de logements; de plus, la parcelle N° 10'662, située en zone de verdure, a été cédée afin de faciliter l'accès aux deux biens-fonds vendus et de permettre un agréable aménagement paysager.

2.1 Les études d'avant-projets

Dès novembre 1994, la Municipalité a lancé des études d'avant-projets architecturaux constituant des pré-investissements rétrocedés ensuite aux acquéreurs de droits de superficie et donnant des garanties de qualité en ce qui concerne le traitement architectural du quartier. Trois bureaux d'architectes lausannois ont été mandatés pour étudier chacun un îlot du périmètre, à savoir les îlots A, B, B' et C. Simultanément, une étude géotechnique a permis de compléter la connaissance du sous-sol, à laquelle a succédé, en deux phases, une campagne de fouilles archéologiques étendue à l'ensemble du périmètre non bâti. Malgré l'intérêt manifesté par des investisseurs potentiels, les incertitudes conjoncturelles et la situation du marché immobilier ont empêché, à l'époque, des engagements fermes, à l'exception de celui de la FLCL pour l'îlot B et la Société anonyme Parking du Rôtillon pour le parking prévu en bordure de la rue Centrale.

Cette situation a amené la Municipalité, par le préavis N° 43 du 20 août 1998², à compléter les avant-projets en augmentant à Fr. 600'000.– le compte d'attente de Fr. 250'000.– ouvert le 11 novembre 1994; ce préavis a introduit également un

¹BCC 1994, T. I, pp. 1318-1396.

²BCC 1998, T. II, pp. 403-410.

addenda au plan partiel d'affectation, afin de permettre une continuité d'exploitation des surfaces en sous-sol entre îlots voisins. La mise au point d'avant-projets a permis de trouver des investisseurs pour les droits de superficie dans les îlots B et C dans un premier temps et, aujourd'hui pour les îlots A et B'. Le plan d'affectation et son addenda pourraient ainsi être concrètement mis en œuvre.

2.2 Situation actuelle

Actuellement, l'état des projets des investisseurs se présente comme il suit :

ILOT A

Cet îlot fait l'objet du présent préavis, l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie étant sollicité de votre Conseil. Le montage financier de l'opération est en bonne voie de finition et le projet prêt à être mis à l'enquête publique; il comprendra cinq salles de cinéma de petite et moyenne capacité, des locaux commerciaux (probablement une garderie) et dix logements de 3 à 5 pièces, dont quatre disposés en duplex.

ILOT B

Votre Conseil, lors de sa séance du 12 juin 2001³, a octroyé deux droits distincts et permanents de superficie sur cet îlot, le premier à Parking du Rôtillon SA pour la construction d'un garage souterrain de 180 places, l'autre à la FLCL qui va construire par-dessus le parking deux bâtiments comportant une partie commerciale ainsi que 19 logements; votre Conseil a accordé les appuis financiers et les garanties habituels liés à la construction de logements subventionnés lors de sa séance du 4 septembre 2001⁴.

Les actes constitutifs des droits de superficie ont été signés le 16 juin 2003. Les travaux n'ont débuté qu'à la fin novembre 2003 pour ce qui concerne le parking, en raison des recours qui sont allés jusqu'au Tribunal fédéral, lequel les a rejetés.

Enfin, l'investisseur du parking s'étant désisté, le droit de superficie a été transféré à Parking Riponne SA, sans qu'il en résulte un retard dans la construction prévue.

ILOT B'

L'îlot B' fait également partie du préavis qui vous est soumis; il y est prévu la construction de trois bâtiments contigus, comportant en tout six à neuf logements, des surfaces commerciales et un restaurant.

ILOT C

Votre Conseil a accordé à la Fondation du Denantou un droit distinct et permanent de superficie, lors de sa séance du 11 décembre 2001, pour la réalisation d'un immeuble comprenant des commerces, des logements protégés, des locaux en relation avec lesdits logements et des appartements. Le permis de construire a été délivré en juin 2002. Il a fait l'objet d'un recours au Tribunal administratif qui s'est – enfin – prononcé récemment. Les recours ont été écartés et les recourants condamnés à verser des dépens à la Ville.

L'acte constitutif de droit de superficie sera signé prochainement.

3. Ilot A – Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de Rôtillon-Promotion SA

Rôtillon-Promotion SA est une société créée pour la promotion des îlots A et B'; son but est donc de rechercher des investisseurs, de préparer le montage financier puis de céder en tout ou partie les droits de superficie aux intéressés.

Concernant l'îlot A, il est prévu:

- la construction d'un immeuble comprenant un complexe cinématographique de cinq salles de petite et moyenne capacité, avec un espace d'accueil et des zones de consommation (restaurant) desservies par la cuisine programmée en «B'»;
- des surfaces commerciales ou de service, dont probablement une garderie;
- dix logements de 3,5 à 5 pièces, dont quatre en duplex.

³BCC 2001, T. I, pp. 631-652.

⁴BCC 2001, T. II, pp. 92-106.

Le coût total de l'investissement est estimé Fr. 13'200'000.–, sans le terrain, les équipements d'exploitation, les aménagements extérieurs et les frais de promotion. L'immeuble devrait être exploité dès le printemps 2007.

Enfin, Rôtillon-Promotion SA versera à la Commune, lors de la signature de l'acte, un montant de Fr. 218'753.20 pour les frais d'études et de projet avancés par cette dernière; de plus, la société précitée participera aux frais de démolition des immeubles dans la zone concernant l'îlot A pour un montant restant à déterminer.

3.1 Conditions essentielles du droit distinct et permanent de superficie

Ces conditions peuvent être résumées comme il suit :

Surface

Le droit grèvera 920 m² environ de la parcelle N° 10'680, laquelle a une surface de 936 m².

Durée

Elle a été fixée à huitante ans.

Retour de la construction

– de manière anticipée, en cas de violation de ses obligations par le superficiaire

L'indemnité à verser au superficiaire ne sera pas supérieure au coût de construction et des parties intégrantes, augmenté des impenses d'amélioration et diminué :

- de trente pour cent de cette somme, à titre de pénalité;
- de la moins-value de vétusté de un et demi pour cent l'an, sur le coût avant déduction de la pénalité;

– à l'échéance

La valeur de la construction qui fera retour à la Commune sera déterminée à dire d'expert désigné d'un commun accord; à défaut d'entente, cette valeur sera établie dans le cadre d'une procédure de preuve à futur.

Il est précisé que, dans tous les cas, l'indemnité ne portera que sur la valeur de la construction et de ses parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière.

Redevance

Elle a été fixée à Fr. 110'000.– par année; elle se fonde, à 5%, sur un prix de terrain de Fr. 2'200'000.–, résultant du coût du projet et de son rendement attendu. Il est prévu une perception échelonnée, pour tenir compte des investissements importants qui seront effectués par les propriétaires des locaux.

3.2 Projet d'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie

ACTE CONSTITUTIF DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE ENTRE LA COMMUNE DE LAUSANNE ET RÔTILLON-PROMOTION SA

Par devant, notaire à Lausanne pour le district de Lausanne.

comparaissent

d'une part: la COMMUNE DE LAUSANNE, dénommée ci-après: «le superficiaire», ici valablement représentée par, lequel produit pour justifier de ses pouvoirs:

- une procuration à lui délivrée par la Municipalité de la Commune de Lausanne en date du
- une décision du Conseil communal de Lausanne, du
- une décision de la Préfecture du district de Lausanne, du

d'autre part: RÔTILLON-PROMOTION SA, société ayant son siège à Lausanne, représentée par M. Gilles Grossfeld, dénommée ci-après «le superficiaire».

I. EXPOSÉ PRÉALABLE

Les comparants exposent ce qui suit:

Le superficiant est propriétaire de la parcelle désignée ci-après:

Propriétaire COMMUNE DE LAUSANNE

Situation **COMMUNE DE LAUSANNE**

Parcelle	Plan	Rue du Rôtillon 7 Rue Centrale 34	Surface m ²
10'680	135	Habitation avec affectation mixte, ECA N° 9114	165
		Bâtiment commercial, ECA N° 9115	200
		Place-jardin	<u>571</u>
			<u>936</u>

Etat des droits et charges

Droit distinct et permanent de superficie (20'193), inscrit le 20 juin 2003 sous N° 03/3109⁵.

L'immeuble susdésigné demeure assujéti aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la Loi et des Règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que des lois sur les routes, les forêts, la protection des eaux et le Code rural et foncier.

Le superficiaire a l'intention de construire sur la parcelle ci-dessus un immeuble comprenant un complexe de cinémas, un restaurant, une partie commerciale et des logements.

Ces travaux seront réalisés conformément au plan partiel d'affectation classé sous N° 673, voté par le Conseil communal le 21 juin 1994 et ratifié le 9 novembre 1994 par le Conseil d'Etat, et à son addenda voté par le Conseil communal le 24 novembre 1998 et ratifiée par le Département des infrastructures le 8 février 1999.

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit:

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

1. Constitution de servitude de superficie

Le superficiant constitue en faveur du superficiaire une servitude de superficie, conformément aux articles six cent septante-cinq, sept cent septante-neuf et sept cent septante-neuf a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grève la surface de la parcelle N° 10'680, teintée en ... sur le plan établi le ... par l'ingénieur-géomètre officiel ..., à

L'exercice de cette servitude est limité au bâtiment faisant l'objet du permis de construire délivré par la Municipalité de Lausanne, le ... et qui a fait l'objet de la mise à l'enquête publique du ... au

2. Immatriculation au Registre foncier

En application des articles sept cent septante-neuf, troisième alinéa, et neuf cent quarante-trois du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation, au Registre foncier, de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent.

3. Durée

Le droit de superficie est accordé pour une durée de huitante ans dès la date d'inscription au Registre foncier.

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire quatre ans avant l'échéance, le superficiant s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande.

⁵Anticipation du DDP en faveur de Parking Riponne SA.

4. Construction autorisée

Le superficiaire s'engage à construire le bâtiment faisant l'objet du permis de construire N° ... délivré par la Municipalité de Lausanne.

Ce bâtiment pourra être vendu en propriété par étages ou loué.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, les plans de la construction objet du présent droit de superficie devront être approuvés par le superficiant.

Les travaux de construction devront commencer dans un délai d'un an dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés.

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du superficiaire, le superficiant pourrait demander le retour anticipé de la totalité du fonds objet du présent droit de superficie, le superficiaire s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le cas échéant, aucune indemnité ne serait due de part et d'autre.

Le superficiant peut autoriser d'autres constructions, pour autant que ces dernières respectent les lois et règlements en vigueur et qu'elles restent à l'intérieur de l'assiette du droit; de plus, tout projet ultérieur de modification ou d'amélioration du bâtiment sera préalablement soumis à l'accord du superficiant, indépendamment de la procédure éventuelle de mise à l'enquête publique.

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public telles que celles résultant de plans d'affectation, d'alignement ou autres, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier.

5. Frais d'études

Le superficiaire verse, en cet instant, la somme de Fr. 218'753.20 (deux cent dix-huit mille sept cent cinquante-trois francs vingt) représentant sa part sur les frais avancés par le superficiant pour les projets d'architecte et les études techniques y afférents, dont les droits qui y sont liés passent ainsi au superficiaire.

6. Coût de la construction et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire à l'article neuf, ce dernier fera connaître au superficiant avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel de la construction, de ses parties intégrantes et des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant.

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article six cent quarante-deux du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que la construction soit détériorée ou altérée.

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour la construction, à l'exclusion des frais d'entretien.

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par le superficiaire, ses locataires ou les propriétaires de lots de propriété par étages et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiant et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

7. Obligations du superficiaire

Pendant toute la durée du droit de superficie, le superficiaire s'engage à:

- a) ne pas changer l'affectation du bâtiment objet du droit de superficie, sans l'accord du superficiant;
- b) entretenir convenablement le bâtiment précité, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie;
- c) ne pas interrompre durablement son activité dans la construction objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés;
- d) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article dix ci-après;

- e) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à l'article onze ci-après, toute cession ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions du superficiaire, ainsi que toute sous-location ou d'une part importante par le locataire;
- f) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire;
- g) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile.

8. Retour anticipé de la construction pour cause d'intérêt public

Si la construction fait l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation du superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

9. Retour anticipé de la construction en cas de violation de ses obligations par le superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre sept, le superficiant pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé de la construction au sens de l'article sept cent septante-neuf, lettre *f*, du Code civil suisse.

Si le superficiant exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise de sa construction et de ses parties intégrantes; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur de la construction autorisée et reconnue par le superficiant au sens de l'article six, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée:

- de trente pour cent (30%) à titre de pénalité;
- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1,5%) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par le superficiaire.

Le superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiant de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article seize ci-après.

Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie.

Si le superficiaire tombe en faillite, le superficiant pourra reprendre la construction et ses parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au deuxième alinéa du présent article.

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-et-un ci-après.

10. Redevance

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de 5% (cinq pour cent) l'an sur la valeur du terrain fixée à Fr. 2'200'000.- (deux millions deux cent mille francs); la redevance s'élève ainsi à Fr. 110'000.- (cent dix mille francs).

Le paiement de la redevance interviendra par trimestre à l'avance, la première fois prorata temporis dès la délivrance du permis d'habiter; un intérêt de retard de 5% (cinq pour cent) l'an sera dû par le superficiaire dès l'échéance. Ce paiement sera échelonné de la manière suivante:

- 1^{re} et 2^e année: Fr. 50'000.-;
- 3^e à la 5^e année: Fr. 65'000.-;
- 6^e à la 8^e année: Fr. 80'000.-;
- 9^e et 10^e année: Fr. 95'000.-;
- dès la 11^e année: Fr. 110'000.-.

La redevance sera indexée la douzième année, puis tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, le début de la première période étant fixé au (un an après la date de la signature de l'acte).

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant, d'un montant égal à trois annuités de la onzième année, à savoir Fr. 330'000.– (trois cent trente mille francs), afin de garantir le paiement de la redevance.

11. Entrée en possession

L'entrée en possession du terrain grevé a lieu ce jour.

La parcelle objet du droit de superficie est mise à disposition dans son état actuel, bien connu du superficiaire.

En dérogation à l'article cent nonante-sept du Code des obligations, le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain est actuellement libre de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier.

Le superficiant n'assume aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par le superficiaire.

Il est rappelé enfin que la parcelle cédée en droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. Par conséquent, le terrain reste grevé ou favorisé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie.

12. Servitudes à constituer

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires, notamment celles qui résultent des aménagements prévus par le plan partiel d'affectation.

En particulier, le superficiaire s'engage à constituer gratuitement sur son droit de superficie une servitude publique de passage à pied au travers de son bâtiment. La répartition des frais de construction et d'entretien ultérieur feront l'objet d'une convention entre le superficiant et le superficiaire, établie avant l'octroi du permis de construire.

En outre, le superficiaire s'engage à constituer les servitudes nécessaires (appui, empiètement ou autre) pour les anticipations de sa construction dans le droit distinct et permanent de superficie de l'îlot B (parcelle N° 20'193).

Cet engagement fera également l'objet de la convention mentionnée au premier alinéa.

13. Concessions d'usage

La liaison en sous-sol, dans le domaine public, entre le bâtiment objet du présent droit (A) et le bâtiment dit «B'», à l'ouest, fera l'objet d'une concession d'usage du domaine public. Les relations entre le superficiaire et le droit de superficie «B'» seront réglées par voie de convention.

14. Responsabilité du superficiaire

Le superficiaire prend à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant au superficiant en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui de la construction objet du droit de superficie, de ses parties intégrantes et de ses accessoires.

Il répond à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article six cent septante-neuf du Code civil suisse.

Le superficiaire prend à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par la construction envisagée; il ne pourra pas invoquer la responsabilité du superficiant.

15. Retour de la construction à l'échéance du droit

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas renouvelé, le superficiant deviendra propriétaire de la construction édifée sur l'immeuble grevé, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

En contrepartie, le superficiant versera au superficiaire une indemnité fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord. A défaut d'entente, la valeur de la construction sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur.

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur de la construction et de ses parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article six.

16. Cession, transmission ou transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible ou transmissible; il peut également faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la société superficiaria à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiaria ne soit modifiée.

Le superficiaire devra être informé, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par le superficiaire; il pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis:

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable;
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public;
- c) s'il n'offre pas pour le superficiaire un intérêt équivalent à celui que représente le superficiaire;
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes.

Si le superficiaire n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-et-un du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis au superficiaire avant que les contractants le signent.

17. Droit de contrôle

Le superficiaire se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte.

18. Contributions diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur les bâtiments seront à la charge du superficiaire.

19. Rapports de voisinage

Les rapports de voisinage entre le superficiaire et le superficiaire seront réglés par voie de conventions.

20. Constitutions d'une propriété par étage

Le superficiaire consent d'ores et déjà à la constitution d'une propriété par étage, dans le bâtiment objet du présent droit; chaque constitution de lot sera soumise au préalable au superficiaire conformément à l'article seize ci-dessus.

21. Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral constitué conformément au Concordat suisse sur l'arbitrage, auquel le Canton de Vaud a adhéré le trente juin mil neuf cent septante.

Le for est à Lausanne.

22. Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées sous chiffres trois, huit, neuf et quinze feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

23. Modifications éventuelles de la loi

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les soussignés prévoient d'emblée:

- a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur;
- b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront l'être qu'avec l'accord des deux parties.

Les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquence.

24. Autres dispositions

Pour les cas non prévus dans le présent acte, les dispositions figurant dans le Code civil suisse font règle.

25. Frais

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, les droits de mutation cantonal et communal ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par la construction projetée sont à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les comparants prévue par les lois en la matière.

26. Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de huitante ans en faveur de Rôtillon-Promotion SA, société anonyme dont le siège est à Lausanne, avec immatriculation comme droit distinct et permanent.
2. Annotation: clauses mentionnées aux articles trois, huit, neuf et quinze (durée, indemnités en cas de retour de la construction au superficiaire).
3. Hypothèque légale (garantie pour la vente, article sept cent septante-neuf (779), lettre *i* du Code civil).

DONT ACTE, lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et le signent, avec lui, à Lausanne, ce

4. Ilot B' – Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de Rôtillon-Promotion SA

Sur le terrain concerné par cet îlot, soit environ 605 m², il est prévu la construction de trois bâtiments contigus comportant en tout six à neuf logements, des surfaces commerciales et un restaurant. Le coût de l'opération est estimé à Fr. 6'700'000.–, sans le terrain, les équipements d'exploitation, les aménagements extérieurs et les frais de promotion.

La mise à l'enquête aura lieu simultanément à celle de l'immeuble qui sera construit sur l'îlot A et les travaux devraient durer dix-huit mois.

Enfin, Rôtillon-Promotion SA versera à la Commune, lors de la signature de l'acte, un montant de Fr. 34'154.– pour les frais d'études et de projet avancés par cette dernière; de plus, la société précitée participera aux frais de démolition des immeubles dans la zone concernant l'îlot B' pour un montant restant à déterminer.

4.1 Conditions essentielles du droit distinct et permanent de superficie

Ces conditions sont identiques à celles relatives à l'îlot A, à l'exception de la redevance, laquelle est en l'occurrence fixée à Fr. 70'500.– par année, calculée sur un prix de terrain de Fr. 1'410'000.–.

Précisons encore que le droit de superficie grèvera la parcelle N° 10'677 de 643 m² au total, sur une surface de 605 m² environ et qu'il empiètera sur le droit octroyé à Parking Riponne S.A.

4.2 Projet d'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie

ACTE CONSTITUTIF DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE ENTRE LA COMMUNE DE LAUSANNE ET RÔTILLON-PROMOTION SA

Par devant, notaire à Lausanne pour le district de Lausanne.

comparaissent

d'une part: la COMMUNE DE LAUSANNE, dénommée ci-après: «le superficiaire», ici valablement représentée par, lequel produit pour justifier de ses pouvoirs:

- une procuration à lui délivrée par la Municipalité de la Commune de Lausanne en date du
- une décision du Conseil communal de Lausanne, du
- une décision de la Préfecture du district de Lausanne, du

d'autre part: RÔTILLON-PROMOTION SA, société ayant son siège à Lausanne, représentée par M. Gilles Grossfeld, dénommée ci-après «le superficiaire».

I. EXPOSÉ PRÉALABLE

Les comparants exposent ce qui suit:

Le superficiant est propriétaire de la parcelle désignée ci-après:

Propriétaire COMMUNE DE LAUSANNE

Situation **COMMUNE DE LAUSANNE**

Parcelle	Plan	Ruelle du Flon / Rue Centrale	Surface m ²
10'677	135	Place-jardin	643

Etat des droits et charges

Droit distinct et permanent de superficie (20'193) inscrit le 20 juin 2003 sous le N° 03/3109⁶.

L'immeuble susdésigné demeure assujéti aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la Loi et des Règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que des lois sur les routes, les forêts, la protection des eaux et le Code rural et foncier.

Le superficiaire a l'intention de construire sur la parcelle ci-dessus trois bâtiments comprenant un restaurant, une partie commerciale et des logements.

Ces travaux seront réalisés conformément au plan partiel d'affectation classé sous N° 673, voté par le Conseil communal le 21 juin 1994 et ratifié le 9 novembre 1994 par le Conseil d'Etat, et à son addenda voté par le Conseil communal le 24 novembre 1998 et ratifié par le Département des infrastructures le 8 février 1999.

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit:

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

1. Constitution de servitude de superficie

Le superficiant constitue en faveur du superficiaire une servitude de superficie, conformément aux articles six cent septante-cinq, sept cent septante-neuf et sept cent septante-neuf a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grève la surface de la parcelle N° 10'677, teintée en... sur le plan établi le par l'ingénieur-géomètre officiel ..., à

L'exercice de cette servitude est limité au bâtiment faisant l'objet du permis de construire délivré par la Municipalité de Lausanne le ... et qui a fait l'objet de la mise à l'enquête publique du ... au ...

2. Immatriculation au Registre foncier

En application des articles sept cent septante-neuf, troisième alinéa, et neuf cent quarante-trois du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation, au Registre foncier, de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent.

3. Durée

Le droit de superficie est accordé pour une durée de huitante ans dès la date d'inscription au Registre foncier.

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire quatre ans avant l'échéance, le superficiant s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande.

⁶Anticipation du DDP en faveur de Parking Riponne SA.

4. Constructions autorisées

Le superficiaire s'engage à construire les bâtiments faisant l'objet du permis de construire délivré par la Municipalité de Lausanne le ... et qui a fait l'objet de la mise à l'enquête publique du.... au

Ces bâtiments pourront être vendus en propriété par étages ou loués.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, les plans des constructions objet du présent droit de superficie devront être approuvés par le superficiant.

Les travaux de construction devront commencer dans un délai d'un an dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés.

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du superficiaire, le superficiant pourrait demander le retour anticipé de la totalité du fonds objet du présent droit de superficie, le superficiaire s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le cas échéant, aucune indemnité ne serait due de part et d'autre.

Le superficiant peut autoriser d'autres constructions, pour autant que ces dernières respectent les lois et règlements en vigueur et qu'elles restent à l'intérieur de l'assiette dudit droit; de plus, tout projet ultérieur de modification ou d'amélioration des bâtiments sera préalablement soumis à l'accord du superficiant, indépendamment de la procédure éventuelle de mise à l'enquête publique.

Il est précisé qu'une partie du parking faisant l'objet du droit distinct et permanent N° 20'193 empiète sous la surface grevée du présent droit et que sa cote maximale est limitée à 481.20. Dès lors, le bâtiment sous lequel se situe cet empiètement sera limité en profondeur à l'altitude sous radier de 481.20.

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public telles que celles résultant de plans d'affectation, d'alignement ou autres, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier.

5. Frais d'études

Le superficiaire verse, en cet instant, la somme de Fr. 34'154.- (trente-quatre mille cent cinquante-quatre francs) représentant sa part sur les frais avancés par le superficiant pour les projets d'architecte et les études techniques y afférents, dont les droits qui y sont liés passent ainsi au superficiaire.

6. Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire à l'article neuf, ce dernier fera connaître au superficiant avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, de leurs parties intégrantes et des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant.

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article six cent quarante-deux du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable aux constructions et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que la construction soit détériorée ou altérée.

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour la construction, à l'exclusion des frais d'entretien.

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par le superficiaire, ses locataires ou les propriétaires de lots de propriété par étages, et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiant et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

7. Obligations du superficiaire

Pendant toute la durée du droit de superficie, le superficiaire s'engage à:

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments objet du droit de superficie, sans l'accord du superficiant;
- b) entretenir convenablement les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie;

- c) ne pas interrompre durablement son activité dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés;
- d) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article dix ci-après;
- e) soumettre à l'approbation préalable du superficiaire, conformément à l'article onze ci-après, toute cession ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cessions d'une part importante ou de la totalité des actions du superficiaire, ainsi que toute sous-location ou d'une part importante par le locataire;
- h) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire;
- i) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile.

8. Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public

Si les constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation du superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

9. Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations par le superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre sept, le superficiaire pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf, lettre *f*, du Code civil suisse.

Si le superficiaire exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise de ses constructions et de leurs parties intégrantes; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par le superficiaire au sens de l'article six, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée:

- de trente pour cent (30%) à titre de pénalité;
- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1,5%) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par le superficiaire.

Le superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé des constructions en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiaire de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article seize ci-après.

Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie.

Si le superficiaire tombe en faillite, le superficiaire pourra reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au deuxième alinéa du présent article.

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-et-un ci-après.

10. Redevance

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5%) l'an sur la valeur du terrain fixée à Fr. 1'410'000.- (un million quatre cent dix mille francs); la redevance s'élève ainsi à Fr. 70'500.- (septante mille cinq cents francs).

Le paiement de la redevance interviendra par trimestre à l'avance, la première fois prorata temporis dès la délivrance du permis d'habiter; un intérêt de retard de cinq pour cent (5%) l'an sera dû par le superficiaire dès l'échéance. Ce paiement sera échelonné de la manière suivante:

- de la 1^{re} à la 5^e année: Fr. 40'000.-;
- dès la 6^e à la 10^e année: Fr. 55'000.-;
- dès la 11^e année: Fr. 70'500.-.

La redevance sera indexée la douzième année, puis tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, le début de la première période étant fixé au (un an après la date de la signature de l'acte).

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiaire, d'un montant égal à trois annuités de la onzième année, à savoir Fr. 211'500.- (deux cent onze mille cinq cents francs), afin de garantir le paiement de la redevance.

11. Entrée en possession

L'entrée en possession du terrain grevé a lieu ce jour.

La parcelle objet du droit de superficie est mise à disposition dans son état actuel, bien connu du superficiaire.

En dérogation à l'article cent nonante-sept du Code des obligations, la Commune de Lausanne n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain est actuellement libre de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier.

Le superficiaire n'assume aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par le superficiaire.

Il est rappelé enfin que la parcelle cédée en droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. Par conséquent, le terrain reste grevé ou favorisé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie.

12. Servitudes à constituer

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires, notamment celles qui résultent des aménagements prévus par le plan partiel d'affectation.

En particulier, le superficiaire constituera gratuitement une servitude de passage public sur ses bâtiments pour assurer la liaison entre les deux passerelles, qui comprendra, à titre accessoire, l'appui de ces ouvrages selon les normes professionnelles y relatives.

Les deux passerelles sur la ruelle et la rue du Flon obligatoires selon le PPA «Le Rôtillon» seront réalisées simultanément à la construction du bâtiment «P» par et aux frais du superficiaire, en respectant intégralement le cahier des charges établi par le service des routes et de la mobilité de la Commune. L'entretien courant des passerelles et des passages publics sera à la charge de la Commune.

13. Concession d'usage

La liaison en sous-sol, dans le domaine public, entre les bâtiments objet du présent droit (B') et le bâtiment dit «A», à l'est, fera l'objet d'une concession d'usage du domaine public. Les relations entre le superficiaire et le titulaire du droit de superficie «A» seront réglées par voie de convention.

14. Responsabilité du superficiaire

Le superficiaire prend à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant au superficiaire en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui des constructions objet du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.

Il répond à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article six cent septante-neuf du Code civil suisse.

Le superficiaire prend à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées; il ne pourra pas invoquer la responsabilité du superficiaire.

15. Retour des constructions à l'échéance du droit

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas renouvelé, le superficiaire deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'immeuble grevé, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

En contrepartie, le superficiant versera au superficiaire une indemnité fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord. A défaut d'entente, la valeur des constructions sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur.

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article six.

16. Cession, transmission ou transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible ou transmissible; il peut également faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la société superficiaire à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiaire ne soit modifiée.

Le superficiant devra être informé, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par le superficiaire; il pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis:

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable;
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public;
- c) s'il n'offre pas pour le superficiant un intérêt équivalent à celui que représente le superficiaire;
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes.

Si le superficiant n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-et-un du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis au superficiant avant que les contractants le signent.

17. Droit de contrôle

Le superficiant se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte.

18. Contributions diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur les bâtiments seront à la charge du superficiaire.

19. Rapports de voisinage

Les rapports de voisinage entre le superficiant et le superficiaire seront réglés par voie de conventions.

20. Constitutions d'une propriété par étage

Le superficiant consent d'ores et déjà à la constitution d'une propriété par étage, dans les bâtiments objet du présent droit; chaque constitution de lot sera soumise au préalable au superficiant conformément à l'article seize ci-dessus.

21. Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral constitué conformément au Concordat suisse sur l'arbitrage, auquel le canton de Vaud a adhéré le trente juin mil neuf cent septante.

Le for est à Lausanne.

22. Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées sous chiffres trois, huit, neuf et quinze feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

23. Modifications éventuelles de la loi

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les soussignés prévoient d'emblée:

- a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur;

b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront l'être qu'avec l'accord des deux parties.

Les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquence.

24. Autres dispositions

Pour les cas non prévus dans le présent acte, les dispositions figurant dans le Code civil suisse font règle.

25. Frais

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, les frais de géomètre, les droits de mutation cantonal et communal ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par la construction projetée sont à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les comparants prévue par les lois en la matière.

26. Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de huitante ans en faveur de Rôtillon-Promotion SA, société anonyme dont le siège est à Lausanne, avec immatriculation comme droit distinct et permanent.
2. Annotation: clauses mentionnées aux articles trois, huit, neuf et quinze (durée, indemnités en cas de retour de la construction au superficiaire).
3. Hypothèque légale (garantie pour la vente, article sept cent septante-neuf (779), lettre *i* du Code civil).

DONT ACTE, lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et le signent, avec lui, à Lausanne, ce

5. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2004/29 de la Municipalité, du 8 juillet 2004 ;
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'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à Rôtillon-Promotion SA, grevant 920 m² environ de la parcelle N° 10'680 sise à la rue du Rôtillon 7/rue Centrale 34, pour la construction d'un immeuble comprenant un complexe de cinémas, une partie commerciale et des logements, cela aux conditions figurant dans le préavis N° 2004/29 de la Municipalité, du 8 juillet 2004 ;
2. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à Rôtillon-Promotion SA, grevant 605 m² environ de la parcelle N° 10'677 sise à la ruelle du Flon/rue Centrale, pour la construction de trois bâtiments comprenant un restaurant, une partie commerciale et des logements, cela aux conditions figurant dans le préavis N° 2004/29 de la Municipalité, du 8 juillet 2004.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche

Rapport

Membres de la commission: M^{me} Diane Gilliard, rapportrice, M^{me} Sylvianne Bergmann, M. Yves-André Cavin, M. Albert Graf, M. Julian Thomas Hottinger, M^{me} Gisèle-Claire Meylan, M. Roland Rapaz, M. Yvan Salzmänn, M. Serge Segura.

Municipalité: M. Jean-Jacques Schilt, municipal, directeur de la Culture, des Sports et du Patrimoine.

Rapport photocopié de M^{me} Diane Gilliard (POP), rapportrice: – La commission, qui s’est réunie une seule fois, le 1^{er} octobre 2004, était composée de M^{mes} Sylvianne Bergmann (remplaçant M^{me} Isabelle Mayor), Gisèle-Claire Meylan, Diane Gilliard (rapportrice, remplaçant M. Alain Hubler) et de MM. Yvan Salzmänn (remplaçant M. Gianni John Schneider), Roland Rapaz, Yves-André Cavin, Serge Segura, Julian Thomas Hottinger, Albert Graf.

La Municipalité, représentée par M. Jean-Jacques Schilt, qui était accompagné par M. Philippe Equey, secrétaire de la Commission immobilière, et de M^{me} Sonia Carbonell, qui a pris les notes de séance, pour lesquelles nous la remercions vivement.

Le but du préavis est d’accorder deux DDP pour deux îlots du Rôtillon, où il est prévu de construire des immeubles comprenant un complexe de cinémas (cinq salles), des logements ainsi que des surfaces commerciales intégrant notamment un restaurant, éventuellement une garderie.

D’emblée, l’essentiel de la discussion tourne autour des risques que comporte l’opération et de la fiabilité des investisseurs. Les questions fusent: Qui sont-ils? Donnent-ils de véritables garanties de solidité financière et de constance dans leurs projets? Ne pourrait-elle les céder à «on ne sait qui»? Que se passerait-il en cas d’abandon et de faillite? Ainsi, plusieurs commissaires émettent des doutes sur le fait que Rôtillon-Promotion SA exploite véritablement les constructions planifiées.

M. Schilt rassure tant que faire se peut les commissaires inquiets, donne toute l’information dont il dispose sur les investisseurs et assure qu’en cas d’abandon, Rôtillon-Promotion SA se chargerait de trouver des exploitants; en cas de faillite, elle prendrait à sa charge les risques financiers. Il ajoute que théoriquement, s’il est vrai que d’autres surfaces pourraient être créées en lieu et place de salles de cinémas, il est peu vraisemblable que cela se produise: le plan partiel d’affectation octroie des droits aux constructeurs, mais leur impose des règles strictes quant à l’implantation des bâtiments et à leur affectation.

La commission se penche ensuite sur les logements prévus, qui relèveront du marché libre sur les îlots A et B’, étant donné que ceux de l’îlot B seront entièrement subventionnés et que ceux de l’îlot C seront mixtes (marché libre et appartements protégés). Un commissaire insiste, en fin de

discussion, pour affirmer qu’il s’agit là d’une bonne opération immobilière présentant peu de risques pour la Ville et dont les logements créés «ramèneront des contribuables intéressants au centre de la ville».

Parmi les derniers points abordés, la question de la redevance: M. Schilt explique que la valeur du prix du terrain, mais aussi les contraintes imposées par le plan pour l’îlot A rendent la construction objectivement chère: il en a été tenu compte pour le paiement de la redevance en permettant d’échelonner les versements, de façon que la redevance du DDP entre en vigueur progressivement.

Les conclusions du préavis, votées en bloc, sont approuvées par 6 voix pour, 1 opposition et 2 abstentions.

Le président: – Avez-vous quelque chose à ajouter à votre rapport?

M^{me} Diane Gilliard (POP), rapportrice: – Je n’ai rien à ajouter à mon rapport. Mais le cas échéant, je prendrai la parole en tant que membre du Conseil.

Le président: – J’ouvre la discussion.

Discussion

M^{me} Evelynne Knecht (POP): – Comme on l’a tous appris par la presse et par ce que M. Hammer nous a annoncé en début de séance, une pétition relative à ce préavis a été déposée⁴. Elle a récolté plus de 2000 signatures en une semaine. Les pétitionnaires ont réussi à nous la transmettre contre vents et marées, mais elle est arrivée et cela n’a pas été facile. Ils posent des questions et émettent des réflexions intéressantes, que l’on ne doit pas ignorer lors du vote sur ce préavis. Je demande donc que l’on écoute d’abord les pétitionnaires, très rapidement, très prochainement, et que l’on reporte ce débat en janvier. Cela me paraît plus juste aussi par rapport à la démarche Quartiers 21, que l’on a tant vantée, ainsi qu’à la volonté d’écouter les citoyens. Il serait dommage qu’ils puissent dire: «De toute façon, ils feront ce qu’ils veulent...». Je dépose donc une motion d’ordre demandant que l’on ne traite pas ce préavis tant que la pétition n’est pas revenue devant notre Conseil. Cela par respect de la démocratie, des citoyens qui ont déposé une pétition et pour notre crédibilité.

Le président: – Cinq personnes appuient-elles cette motion d’ordre? C’est le cas. J’ouvre la discussion sur cette motion d’ordre.

Discussion sur la motion d’ordre

M. Fabrice Ghelfi (Soc.): – Comme il s’agit d’un élément nouveau porté à notre connaissance et qu’aucun des groupes n’a probablement pu en discuter, je sollicite une interruption de séance, afin que nous puissions parler

⁴Cf. *supra*, p. 342.

sereinement entre nous de cette motion d'ordre, avant de revenir en plénum.

Le président : – Nous procédons donc à une interruption de séance. M^{me} Martine Fiora-Guttmann. Rapidement.

M^{me} Martine Fiora-Guttmann (Rad.) : – Je rappelle simplement que la motion d'ordre renvoie à la séance suivante. Et que la séance suivante est pour demain !

Le président : – Ce soir, nous tenons double séance, la quatorzième. Mais demain se tiendra effectivement une quinzième séance. M^{me} Knecht n'a pas demandé le renvoi à la prochaine séance...

Que demandez-vous, Madame Knecht? (*Brouhaha.*) Mais que voulez-vous au juste avec votre motion d'ordre? (*Brouhaha.*)

La discussion se poursuit sur le renvoi après avoir entendu les pétitionnaires. M^{me} Tauxe. Vous avez la parole, Madame. Rapidement, car nous allons interrompre la séance.

M^{me} Michelle Tauxe-Jan (Soc.) : – Nous demandons une interruption de séance pour pouvoir prendre connaissance du contenu de cette pétition et nous prononcer. Mais je rappelle aussi à ce Conseil l'article 76, qui est le renvoi à une prochaine séance, et que la prochaine séance sur notre ordre du jour, c'est demain, Madame! (*Commentaires dans la salle.*) Alors, je regrette, Madame, on n'apprécie pas l'ordre du jour selon sa volonté personnelle, mais selon celle du président.

Le président : – Je procède à cette interruption de séance et vous propose une pause de dix minutes. Les groupes peuvent se réunir pour discuter dans les salles suivantes : les Socialistes dans la salle des mariages, les Radicaux dans la salle de la Municipalité, les Verts dans la salle des commissions, les Libéraux à la salle Vuillermet, les Popistes dans le bureau des huissiers et la Voie du Centre dans le bureau de M. Rheiner. Nous nous retrouvons à 19 h 10.

(*Interruption de séance.*)

Le président : – Je poursuis sur la motion d'ordre. Quelqu'un veut-il encore intervenir ?

Reprise de la discussion sur la motion d'ordre

M^{me} Thérèse de Meuron (Rad.) : – Le préavis que nous examinons ce soir est sorti en juillet, je le rappelle. Nous sommes très respectueux du droit des pétitionnaires. D'ailleurs, le groupe radical en a aussi fait largement usage. Nous sommes également très respectueux des formes et procédures qui doivent être suivies. Sinon, c'est l'anarchie, que certains peut-être appelleraient ici de leurs vœux. Au nom du groupe radical, je vous propose de poursuivre nos travaux ce soir, puisque les pétitionnaires ont eu tout loisir, sachant ce qui se passait, connaissant certainement le texte

du préavis, de récolter leurs signatures. Certains groupes étaient au courant de cette pétition qui était plus ou moins en voie d'élaboration. Néanmoins, elle a été déposée au tout dernier moment. Si l'on entre dans cette logique, on court à l'anarchie ! On ne peut plus travailler de cette manière. Pour cette raison, je vous demande de ne pas voter cette motion d'ordre.

M. Jean-Yves Pidoux (Les Verts) : – Au nom de la quasi-unanimité du groupe des Verts, je vous encourage à accepter cette motion d'ordre. Cette pétition est effectivement tardive, mais il est vrai aussi que depuis que nous avons commencé à travailler sur ce préavis, la lumière n'est toujours pas faite sur un certain nombre de points. A cet effet, il nous paraît profitable que la commission puisse se réunir à nouveau, non seulement pour entendre les pétitionnaires, mais plus encore pour obtenir des informations précises sur les capacités financières des superficiaires, ou de ceux dont ils sont les intermédiaires.

Le président : – La discussion se poursuit. La parole n'est plus demandée. Je vais vous faire voter sur la motion d'ordre, qui demande de reporter la discussion sur le préavis N° 2004/29 après étude de la pétition le concernant par la Commission permanente des pétitions.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Veuillez compter, s'il vous plaît. Celles et ceux qui la refusent ? Celles et ceux qui s'abstiennent ? Par 40 oui, 40 non et 6 abstentions, vous n'avez pas décidé. Je propose que l'on continue, puisque ma voix donne 41 non.

M^{me} Evelyne Knecht (POP) : – Excusez-moi, Monsieur le Président. Mais étant donné que plus de 2000 personnes ont signé cette pétition, je demande le vote nominal.

Le président : – Bien, nous allons procéder au vote nominal.

M^{me} Thérèse de Meuron (Rad.) : – Vous allez penser que je suis particulièrement formaliste ce soir, mais je tiens effectivement beaucoup au formel et au formalisme. Lorsqu'on a voté et que vous avez tranché, je ne suis pas sûre que l'on puisse revenir là-dessus.

Le président : – Si, nous avons déjà vécu un précédent récent.

M^{me} Michelle Tauxe-Jan (Soc.) : – Le Conseil vote et vous avez tranché. Mais je trouve que par rapport aux autres pétitionnaires qui attendent depuis le 30 mars, cette attitude est scandaleuse !

Le président : – Nous passons au vote nominal. Je vous rappelle que celles et ceux qui acceptent la motion d'ordre demandant de reporter la discussion sur le préavis N° 2004/29 après étude de la pétition le concernant par la Commission permanente des pétitions, votent «oui». Celles et ceux qui votent «non» la refusent. Monsieur le Secrétaire, vous avez la parole.

Appel nominal

Oui: Alvarez Henry Caroline, Attinger Doepper Claire, Ballenegger Jacques, Bergmann Sylvianne, Brélaz-Buchs Marie-Ange, Bron Alain, Chappuis Gérard, Chautems Jean-Marie, Christin Céline, Cosandey Monique, Cosandey Roger, Egli Andrea, Favre Sylvie, Freymond Sylvie, Gabus Aline, Germond Florence, Ghelfi Fabrice, Gilliard Diane, Hottinger Julian Thomas, Hubler Alain, Julita Caroline, Junod Grégoire, Knecht Evelyne, Mach André, Mayor Isabelle, Meylan Jean, Mpoy Jean, Müller Elisabeth, Ostermann Roland, Payot Pierre, Philippoz Roland, Pidoux Jean-Yves, Pitton Blaise Michel, Rapaz Roland, Rastorfer Jacques-Etienne, Salzmann Yvan, Schlachter Thomas, Schneider Gianni John, Serathiuk Nelson, Thorens Adèle, Vuilleumier Marc, Zuercher Magali.

Non: Abbet Raphaël, Ansermet Eddy, Béboux Jean-Pierre, Bertona Graziella, Bettens Jean-Charles, Blanc Eric, Blanc Jean-Louis, Bucher Alma, Buffat Marc-Olivier, Cavin Yves-André, Chollet Jean-Luc, Christe Paul-Louis, Cornaz Mireille, Coupy Bernard, Dallèves Pierre, Fiora-Guttman Martine, Gebhardt André, Gillioz Marie-Josée, Graf Albert, Gratier Tristan, Jacquat Philippe, Longchamp Françoise, Loup Pierre-Henri, Maier Christina, Martin Olivier, Martin Philippe, Mettraux Claude, de Meuron Thérèse, Meystre Gilles, Mivelaz Philippe, Nguyen Thi, Pache Denis, Peiry-Klunge Florence, Pellaton Berthod, Perrin Charles-Denis, Ravussin Bernard, Schaller Graziella, Segura Serge, Tauxe-Jan Michelle, Truan Isabelle, Venezia Dino, Zahnd Bernard.

Abstentions: Bonnard Claude, Bourquin Jean-Christophe, Dunant Marc, Uffer Filip.

Le président: – 42 oui, 42 non et 4 abstentions... La décision est donc prise: nous poursuivons la discussion sur le préavis.

Discussion

M. Gilles Meystre (Rad.): – Permettez-moi de me marrer doucement, car la plupart des partis représentés ici étaient au courant des intentions des pétitionnaires, à défaut d'avoir connaissance du texte de leur pétition. J'en veux pour preuve les divers courriers de l'un des principaux pétitionnaires, dont copies ont été envoyées au Parti socialiste vaudois, à Daniel Brélaz, à Gilles Meystre et à Florence Germond. Il y a donc visiblement beaucoup d'efforts à faire dans certains partis en matière de communication!

Le débat sur le préavis qui nous occupe aujourd'hui se cristallise sur deux questions. L'une économique, concernant le flou régnant au sujet de l'investisseur, et l'autre culturelle, posée publiquement par voie de pétition et pouvant se formuler ainsi: faut-il autoriser ou non la construction d'un énième multiplexe cinématographique et mettre en danger les cinémas indépendants et la diversité culturelle de notre ville? J'aborderai préalablement cette question, pour revenir ensuite sur la dimension économique.

L'objectif des pétitionnaires consiste à empêcher la construction du multiplexe pour sauvegarder la diversité culturelle et l'indépendance de la programmation cinématographique. L'idée de départ incite donc à penser qu'en refusant le droit de superficie, on sauvegardera les petits cinémas. Croyez-vous honnêtement à ce lien de cause à effet? Si l'on suit les pétitionnaires, on pourrait aussi interdire Goliath pour sauver David, interdire le PS pour sauver le POP, fermer les supermarchés pour aider les épiceries de quartier, interdire l'anglais pour sauver le français, boycotter Nestlé pour sauver nos fromagers. Le raisonnement est toujours le même: dire non au fort pour sauver le faible, plutôt que chercher à renforcer le faible pour mieux lutter contre le fort. Il faut admettre que le public ne fréquentera pas davantage un cinéma de quartier si l'on refuse ce soir le préavis proposé. Télévision, journaux, radios seront toujours là pour rappeler chaque jour les films à l'affiche et nous inviter à entrer dans le premier multiplexe. Ainsi présenté, le combat pour la diversité culturelle est à coup sûr mal emmanché. S'il faut effectivement promouvoir cette diversité – il le faut, nous en sommes convaincus – et s'il revient aux politiques de cogiter, c'est sur le choix des moyens qu'il convient de travailler. L'éducation scolaire, d'une part, qui doit permettre aux élèves de se familiariser davantage avec certains courants culturels et éveiller leur sens critique. Les subventions, d'autre part, qui doivent soutenir les productions locales et permettre la mise en place d'événements ponctuels favorisant le cinéma indépendant. A nous, politiques, d'y être attentifs et de nous souvenir de cette problématique lorsque la Municipalité répondra à la motion que j'ai déposée pour obtenir un état des lieux de notre politique culturelle.

Venons-en maintenant à l'aspect économique du débat. Le préavis vise à accorder deux DDP pour permettre la construction d'immeubles comprenant, outre un complexe cinématographique, des logements, des surfaces commerciales, un restaurant et une garderie. S'il est vrai que le municipal en charge du projet n'a pas brillé dans ses dernières opérations immobilières et même avoué s'être fait rouler, on ose espérer qu'il ne se fasse pas prendre une seconde fois. Chat échaudé craint l'eau froide. Ce préavis implique certes quelques inconvénients, liés aux risques financiers. Mais quel projet ne recèle aucun risque? Et surtout, quels sont les avantages du présent projet? Il faut saluer les emplois, les logements et le développement économique créés par ce préavis, à l'heure où la santé commerciale de notre centre ville manifeste des signes de faiblesse. A ceux qui craignent de vivre un Romandie bis, il convient de rappeler que comparaison n'est pas raison. Si la Ville est propriétaire du Romanie, elle ne le sera pas des bâtiments construits sur les deux îlots en question. Ainsi, en cas de faillite des exploitants, c'est à Rôtillon-Promotion SA qu'il reviendra d'assumer le risque financier et pas aux contribuables lausannois. Enfin, ce projet complètera de façon cohérente l'axe Vigie-Flon-rue Centrale, en le densifiant et en poursuivant sa modernisation.

Pour toutes ces raisons, en précisant qu'ils seront attentifs à l'aspect architectural du projet lors de sa mise à l'enquête

et qu'ils souhaitent éviter toute construction verrue en plein cœur de notre ville, les Radicaux vous invitent à voter favorablement ce préavis.

M^{me} Diane Gilliard (POP), rapportrice: – Je voudrais faire part de ma perplexité à l'égard de ce préavis et de mon envie de voter contre. M. Meystre vient d'évoquer les aspects financiers, les doutes, etc. Doutes sur le promoteur, qui ont occupé les trois quarts de la séance de commission. Voilà un projet qui mêle un peu tout, un projet style hamburger McDo, qui voit un promoteur – dont certains disent qu'il n'est pas tout à fait convaincant – tenter de le réaliser, de gagner des sous avec des appartements de rapport dessus, des cinémas dessous, une garderie, un restaurant entre deux, comme une tranche de jambon. Du point de vue des choix de M. Schilt, j'ai souci aussi. M. Schilt est ministre de la Culture, des Sports et du Patrimoine. Une chose est sûre: il n'y a pas de sport là-dedans, ça, j'ai pu le voir. Mais il y a du patrimoine – le Rôtillon –, puis de la culture, du moins on l'espère, parce que le cinéma, c'est du commerce, mais parfois aussi un peu de culture. Il y a donc là de quoi occuper à la fois la main gauche et la main droite de M. Schilt. J'ai l'impression que sa main droite ignore ce que fait sa main gauche et réciproquement. Et que c'est surtout la main droite du promoteur qui est avancée, dans le but de gagner des sous. La Ville a du patrimoine et il serait bien qu'il rapporte quelques sous. Surtout au promoteur, d'ailleurs. Enfin, je pense que c'est à cet effet qu'il le fait. On ne se préoccupe pas du contenu, on fait juste un projet avec du cinéma pour faire du fric. Cela me dérange énormément. Personnellement – comme tout le groupe POP, je crois – je ne voterai pas ce préavis.

M. Claude Bonnard (Les Verts): – Contrairement à ma préopinante, je ne suis pas sûr que cette affaire de cinéma soit une très bonne affaire pour la Ville de Lausanne. Avoir d'autres possibilités culturelles – car je persiste à dire que le cinéma est une forme de culture, pas forcément du pur *business* – est intéressant pour la Ville. Le jeu de la concurrence a peut-être empoisonné le débat ou favorisé le lancement d'une pétition pour justement éviter cette concurrence. Mais, à mon avis, l'aspect financier demeure le point principal.

Dans les 20 pages du préavis, dans la page du rapport de la commission, je n'ai pas vu de garantie sérieuse venant du promoteur de ce projet. Vous vous souvenez peut-être du restaurant qui a remplacé la buvette du Stade de Lausanne et de combien il a coûté à la Commune, alors même qu'à l'époque, un conseiller communal, M. de Preux, avait dénoncé le risque que représentait un projet où tout paraissait en ordre, où le promoteur était sérieux, etc.⁵. Si la Municipalité s'engage de manière solennelle à ne pas signer ces deux droits de superficie sans disposer des garanties bancaires, je suis prêt à voter ce préavis. Mais si ce n'est pas le cas, si cet engagement n'est pas pris, je vous invite à le refuser dans son ensemble.

⁵BCC 1997, T. I, pp. 188 ss et 239 ss.

M. Nelson Serathiuk (Hors parti): – M. Meystre parle d'interdits, mais lesquels? Personne ici, en opposition à ce préavis, parle d'interdits. Il dit aussi qu'il y a des inconvénients, des risques financiers. Mais lorsqu'on parle d'un centre de loisirs ou d'autres investissements au bénéfice de la communauté, de toutes et tous, et surtout au bénéfice des plus démunis de cette commune, on trouve plein d'inconvénients financiers. J'aimerais contredire ma préopinante, Diane Gilliard, lorsqu'elle dit qu'il n'y a pas de sport dans ce préavis. Il y en a! Il y a le colin-maillard financier. C'est quelque chose de très obscur et très douteux. Je demande à ce Conseil de refuser ce préavis tel qu'il est présenté.

M^{me} Sylvianne Bergmann (Les Verts): – Avant d'entrer dans le vif du sujet, je voudrais répondre à M. Meystre, qui dit que si la société fait faillite, la Ville n'aura aucune responsabilité à prendre et n'en subira pas les conséquences financières. C'est faux! Car si c'est le cas, la société ne paiera évidemment pas le droit de superficie. Ce sera donc un manque à gagner pour la Ville de Lausanne.

Disons-le d'emblée et pour éviter tout malentendu, les Verts sont favorables à la construction de ces immeubles. Encore faut-il connaître exactement pour quel usage et à qui ce droit distinct et permanent sera octroyé. Il y a quelques années, partout en Europe, on prédisait la disparition des salles de cinéma, concurrencées par la télévision et la location de films. Le magnifique film «Paradiso» relatait avec nostalgie le temps révolu des petites salles de cinéma. Lausanne n'a pas échappé à ce phénomène. De nombreuses salles individuelles ont fermé et des complexes cinématographiques plus rentables ont vu le jour, tels Europlex Flon et Malley Lumières.

Lors de la fermeture des cinémas du Bourg et du Lido, des cinéphiles et des conseillers communaux s'étaient émus de la disparition des salles programmant des films moins commerciaux, des films d'art et d'essai, et avaient proposé que la Municipalité subventionne ces salles. Elle avait répondu qu'elle n'entendait pas le faire et qu'un projet était en cours au Rôtillon⁶. Entre-temps, les choses ont évolué. Les deux complexes précités ont été construits et de nombreuses salles ont encore fermé: Palace, Romandie, Athénée, Eldorado. La Municipalité nous présente ce préavis qui date, alors que la situation lausannoise a complètement changé et que la survie de certaines salles est menacée. Toutefois, un équilibre a été trouvé, bénéfique pour les exploitants, les cinéphiles et les employés. Par exemple, les Galeries du Cinéma et le Richemont, que l'on pourrait appeler le cinéma «Paradiso» de Lausanne, au Petit-Chêne, programment des films moins commerciaux que les complexes. Les cinémas de quartier, tels que Bellevaux, City Pully et Atlantic, contribuent à la diversité, à l'animation de quartier.

Il n'est pas dans notre propos de sauver une corporation plutôt qu'une autre, mais quel serait l'intérêt pour la Ville que la construction d'un nouveau complexe mette en péril

⁶BCC 2001, T. I, pp. 428 ss.

la plupart des salles? Les recettes ne font que baisser, ce que relève le rapport de la Commission permanente des finances sur les comptes 2003. Je cite le rapport: «La baisse de fréquentation des cinémas lausannois se poursuit. Le complexe multisalle de Malley a contribué à l'érosion du nombre de spectateurs lausannois.» La fermeture du Roman-die, afin de réaliser des économies, atteste de la réactivité du marché lausannois dans ce domaine. Les DVD sont également une concurrence, dans la mesure où ils sortent tôt sur le marché. Le marché est-il à ce point extensible que la construction d'un complexe de cinémas au Rôtillon ne menacerait les cinémas déjà implantés? Les spectateurs de Malley viendraient-ils nécessairement au Rôtillon? La construction d'un nouveau complexe romprait l'équilibre précaire existant et n'apporterait rien aux Lausannois, qui sont bien servis. Quelles seront les conséquences prévisibles? Faillites éventuelles d'établissements, y compris le nouveau complexe du Rôtillon. Employés au chômage. A ce propos, il faut aussi dire que les cinémas créent des emplois – opérateurs, caissiers, placeurs, personnel administratif – et que du travail est également offert à des étudiants.

Les recettes baissent, les gens vont moins au cinéma. Le marché lausannois est largement pourvu. Il n'est pas prouvé qu'il existe un besoin de salles supplémentaires à Lausanne. Alors, pourquoi s'acharner à promouvoir un projet qui n'a plus sa raison d'être? Qui va exploiter ces salles? Lorsque la commission a siégé – j'y participais – le mystère était absolu. L'actionnaire majoritaire de Rôtillon-Promotion SA, lui-même exploitant de cinémas, était chargé de trouver un exploitant. Le Conseil a le droit de se demander si dans ce flou, le futur acquéreur du droit de superficie sera à même de le payer, d'autant plus que le marché du cinéma, comme on l'a vu, est tendu.

Pour ces raisons, les Verts ne voteront pas ce préavis et vous invitent à faire de même.

M. Roland Rapaz (Soc.): – Après des années d'atermoie-ments, enfin un projet! Un projet qui comporte certes quelques incertitudes quant à ses locaux commerciaux mais qui, à notre avis, ne le fragilisent pas. Un projet qui comprend aussi des logements, une garderie. Et répond également à une population qui s'est exprimée, il n'y a pas très longtemps, et qui attend que quelque chose se construise dans ce quartier. C'est pour cette raison que le Parti socialiste, dans sa majorité, votera le préavis.

M. Alain Hubler (POP): – Je me sens quelque peu mal à l'aise de parler, une fois de plus, du quartier du Rôtillon puisque, c'est de notoriété publique, je fais partie du comité référendaire contre l'aménagement du Rôtillon. Mais ce que je vais dire n'a rien à y voir. Je suis bien plus mal à l'aise du fait que l'on demande à ce Conseil communal, qui représente la population lausannoise, de voter la tête dans le sac un projet douteux, avec des investisseurs inconnus. Je vais être simple. Quand un Lausannois se présente pour louer un appartement, on lui demande toutes sortes de garanties financières. Il se trouve que là, nous ne

les connaissons pas. Pour ma part, et pour le POP, voter la tête dans le sac un préavis qui joue avec l'argent des contribuables est une chose que nous ne ferons pas.

M. Jean-Jacques Schilt, municipal, directeur de la Culture, des Sports et du Patrimoine: – Deux catégories d'interrogations se sont exprimées ce soir. Premier groupe de questions: la société Rôtillon-Promotion SA est-elle solide, va-t-elle pouvoir utiliser le droit de superficie et construire, va-t-elle pouvoir assurer la viabilité de l'entreprise? Et puis un deuxième groupe, qui n'a strictement rien à voir avec ces préoccupations et qui suscite un débat par ailleurs intéressant: est-il judicieux de laisser construire un complexe multisalle au Rôtillon? Que l'on pourrait formuler autrement: comment empêcher la construction d'un nouveau complexe multisalle au Rôtillon? Je vais tenter de répondre en vous donnant un certain nombre d'informations précises. J'espère parvenir ainsi à vous convaincre.

On me demande de donner des assurances. Je vais vous expliquer pourquoi il est très difficile d'en donner, en utilisant un exemple du Rôtillon. Il y a quelques mois, vous avez accordé un droit de superficie à Parking du Rôtillon SA pour l'îlot B. Or, il se trouve que Parking du Rôtillon SA n'existe plus, la société ayant été liquidée. Si vous m'aviez demandé à ce moment-là des assurances, je vous aurais dit que compte tenu des actionnaires que je connaissais, à savoir une très importante société européenne de parkings et une des plus grandes entreprises générales de construction de Suisse, c'était vraiment béton – c'est le cas de le dire! Je vous aurais donc peut-être donné ces assurances. Que s'est-il passé dans la réalité? Pour des raisons de politique commerciale qui lui sont propres, cette très grande société européenne de parkings s'est retirée. L'autre partenaire n'a pas voulu construire seul le parking. Prévoyant la liquidation de la société, ils ont cherché quelqu'un qui reprenne le droit de superficie. Qui a été transféré, après approbation de la Municipalité, à une autre société anonyme, elle bien connue, puisqu'il s'agit de Parking Riponne SA. Ce n'est donc pas la société à laquelle vous aviez accordé le droit de superficie qui construit actuellement ce parking, c'est Parking Riponne SA. Vous comprendrez que dans ces conditions, il est extrêmement difficile d'être sûr. Parce que, lorsque tout l'est apparemment, des revirements ou changements de politique commerciale font que ce que l'on croyait certain ne l'est plus. Ce que je peux dire, c'est que Rôtillon-Promotion SA est inscrite au Registre du commerce, avec un capital de Fr. 100'000.– entièrement libéré. Cette société a déjà engagé des frais pour payer l'architecte imposé par la Ville, celui que nous avons mandaté, chaque îlot étant pris en charge par un architecte. L'avance des honoraires que nous avons faite sera récupérée avec le droit de superficie. Le promoteur a payé lui-même l'architecte pour poursuivre l'élaboration du projet, jusqu'au point atteint aujourd'hui. Je n'ai donc aucune raison de croire que Rôtillon-Promotion SA n'utilisera pas ce droit de superficie. Je ne peux pas être plus catégorique, car ce ne serait pas honnête, compte tenu de l'exemple Parking du Rôtillon SA que je viens de

vous citer. Mais je sais que Rôtillon-Promotion SA a sollicité une grande banque suisse pour obtenir un crédit de construction. Aucune décision ne peut cependant être prise par la banque avant que le promoteur puisse avancer qu'il dispose d'un droit de superficie voté par le Conseil. Ce que je peux dire, c'est que le promoteur doit accomplir quelques phases supplémentaires essentielles et il ne peut le faire que s'il est sûr d'obtenir le droit de superficie. Notamment mandater l'architecte afin qu'il puisse avancer jusqu'au projet fini, nécessaire pour déposer une demande de permis de construire. Je veux bien convenir, compte tenu de la méfiance qui règne, que nous ne procéderons à l'étape décisive, soit la signature par la Ville du droit devant notaire, que lorsque nous aurons un plan financier sûr. C'est d'ailleurs ce que l'on fait généralement, car nous ne signons par principe jamais un droit avant que le permis de construire soit valide. A l'obtention du permis de construire, le promoteur doit obligatoirement avoir un plan financier, plus concrètement disposer d'un prêt bancaire. Je veux bien poser cette condition, soit obtenir avant de signer un certain nombre d'informations économiques nous certifiant que le financement de la construction est assuré.

Maintenant, parlons un peu cinéma, ou plutôt aménagement du territoire. Je vous rappelle – et je l'apprends peut-être à certains, car j'ai été surpris de constater que quelques malentendus subsistent – que le Conseil communal a voté une modification du PPA le 24 novembre 1998, modification justifiée par une seule raison, je cite le préavis: «Permettre la construction d'un ensemble multisalle de cinémas.» Cette conclusion a été votée, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à l'unanimité, avec une abstention. J'ai relu le procès-verbal avant cette séance. Et comme me le souffle M. Brélaz, celui qui s'est abstenu n'est plus conseiller communal. Les règles d'aménagement du territoire, que vous avez votées et que l'Etat a légalisées, permettent donc la création de salles de cinéma. Elles ne les rendent pas obligatoires, mais elles les autorisent. Quelques explications sur ce qui s'est passé: au moment où nous avons conçu le PPA, nous avons été extrêmement restrictifs, car l'histoire nous avait appris à nous méfier, compte tenu de tout ce qui s'était déroulé dans les cinquante dernières années à propos de ce projet. Pour la conception formelle des bâtiments, on s'est fondé sur le parcellaire moyenâgeux, restituant les ruelles qui existaient. Mais ce que l'on ne voit pas, les souterrains, doivent être exactement sous les maisons et ne doivent en aucun cas les déborder. Or, dans l'îlot A, figurent une ruelle interne et la rue du Flon. On a constaté que l'on ne pouvait absolument pas utiliser les souterrains pour des salles de cinéma, qui auraient été complètement biscornues, avec des angles coupés dans tous les sens. C'est la raison pour laquelle, en 1998, la Municipalité vous a proposé cette modification, afin que l'on puisse déborder de la construction sous les ruelles et les rues, de façon à concevoir des salles rectangulaires, comme elles doivent l'être. Ce n'est donc pas l'octroi du droit de superficie qui permet la construction des salles de cinéma, mais le PPA que vous avez voté et qui est maintenant entré en force. La Municipalité ne pourra que constater, comme elle le fait

toujours, que le projet de construction est conforme aux règles adoptées et elle délivrera alors le permis de construire. Ou cette construction ne l'est pas et doit être modifiée, de façon à être conforme. Je rappelle que par l'octroi d'un droit de superficie, la Ville confie provisoirement – en l'occurrence tout de même pour huitante ans, mais face à l'éternité, ce n'est que provisoire... – la propriété d'un terrain à un tiers, charge à lui de construire en respectant les règles d'aménagement du territoire qui ont été édictées. Comme l'on donne beaucoup d'importance à cette partie de la construction, je voudrais encore souligner que cela représente moins de 20% du coût de la construction. C'est-à-dire que les loyers, si l'on prend le problème par l'autre bout, seront apportés à 80% par les surfaces à louer, dès le rez-de-chaussée jusqu'à l'étage bureaux, surfaces commerciales ou garderie – la solution est encore ouverte, car le promoteur ne sait pas encore s'il y aura un bail pour une garderie ou des bureaux –, et dans les étages, par des logements, dont il ne connaît pas encore les locataires aujourd'hui. Comme il ne connaît pas ceux du restaurant.

Je voudrais terminer en parlant un peu de cinéma, bien que cela ne soit pas tellement le sujet. J'en parle pour préciser – j'ai été content d'entendre l'un d'entre vous citer une information qui est tout à fait juste – que malgré l'ouverture d'Europlex Flon, il y a moins de sièges de cinéma à Lausanne aujourd'hui. On le constate notamment à la diminution de l'impôt sur les divertissements. C'est très clair. M. Meystre a fait tout à l'heure allusion à des courriels qui circulent auprès de privilégiés divers. Dans le dernier que l'on vient de me transmettre – je ne suis pas sur la liste des destinataires, mais quelqu'un me rend service et me les transmet, afin que je sache aussi ce qui se passe – je suis traité de menteur, les chiffres que j'avance seraient faux... Il est clair que si l'on compte les cinémas lausannois en prenant la totalité de l'agglomération, y compris Prilly, le chiffre que je donne est faux. Mais je parle de Lausanne et je dis qu'à Lausanne il y a moins de sièges de cinéma. Ce n'est pas surprenant, car on doit déplorer la fermeture de nombreuses salles: le Romandie, l'Athénée, l'Eldorado, pour ne citer que les plus grandes. Personnellement, j'estime que la construction du complexe multisalle au Rôtillon, de moyenne dimension – 800 places environ pour les cinq salles –, permettra d'élargir l'offre et que ces salles sont bien situées au cœur de la ville.

Une fois n'est pas coutume, j'adhère totalement à ce qu'a dit M. Meystre. Je crois qu'il a effectivement raison cette fois dans tout ce qu'il a dit, et que je ne répète donc pas. La Municipalité a estimé hier que c'était une bonne chose, puisqu'elle a proposé une modification du PPA. Aujourd'hui, elle estime toujours que c'est judicieux, pour autant que l'on trouve quelqu'un qui veuille construire et exploiter ces salles. Il n'est pas question d'en faire des cinémas municipaux.

Qui va exploiter le cinéma? C'est au fond la grande question. Il est étonnant que personne ne demande qui va exploiter les restaurants. Pour avoir à surveiller plus de

40 restaurants, je peux vous dire que l'exploitation de restaurants supplémentaires en ce lieu pose au moins autant de problèmes qu'une multisalle! Mais personne ne se demande qui va exploiter les restaurants – il y en a plusieurs: un dans l'îlot A et tout le rez-de-chaussée, peut-être sur deux étages dans l'îlot B'. Qui va louer les appartements? Qui va louer les bureaux? Personne aujourd'hui ne peut le dire! Ce que je sais, c'est que Rôtillon-Promotion SA n'a encore pris aucune décision concernant les cinémas, vu les délais jusqu'à l'ouverture du chantier et la fin des travaux. Cela me paraît d'autant plus sage qu'il va s'écouler au moins trois ans avant l'ouverture et que l'évolution du marché du cinéma, l'évolution aussi des interlocuteurs et des sociétés s'occupant de cinéma, sont très fluctuantes.

Ce qui est sûr, c'est que trois groupes ont manifesté de l'intérêt pour exploiter ce complexe multisalle. Entendons-nous bien, il ne s'agit pas d'investisseurs, mais de locataires. Comme Europlex était locataire au Romandie, pour citer un exemple. Mais ces trois groupes ne souhaitent pas que leurs noms soient publics aujourd'hui, comme il est d'usage dans le monde des affaires. D'autant plus que les conditions de location ne sont pas encore définies avec précision, ce qui les empêche de faire une offre précise. Et puis, vous savez comment cela se passe ensuite: chacun se tient par la barbichette pour savoir qui a proposé quoi, etc. Il est donc bien que cela soit encore discret. Il en va de même d'ailleurs des groupes qui s'intéressent aux restaurants. Ils sont aussi plusieurs, mais ne souhaitent pas que cela soit connu aujourd'hui.

Voilà les informations – que j'espère transparentes – que je peux vous communiquer. Il me semble qu'il y a un mauvais procès intenté à l'égard de l'octroi de ce droit de superficie et je ne peux que vous encourager à le voter. J'ai dit quelles étaient les précautions extraordinaires, exceptionnelles que nous prendrions avant de signer les actes. Je pense qu'il est important maintenant que ce quartier puisse s'achever, qu'il ne soit pas indéfiniment en chantier. La mise à l'enquête devrait intervenir sans trop tarder, afin de permettre aux travaux de suivre leur cours et d'en limiter la durée. Car pour ceux qui vivent dans un perpétuel chantier, c'est extrêmement pénible. Il faut réduire cette période à l'extrême. Je vous invite donc à voter les conclusions telles que vous les propose la Municipalité.

M^{me} Evelyne Knecht (POP): – Je vais revenir brièvement sur le cinéma. Tous les milieux du cinéma sont opposés à ce projet. Non seulement les exploitants, car par milieux du cinéma, je n'entends pas restreindre leur engagement à une simple histoire de concurrence. Ils y sont opposés parce qu'ils pensent que ce projet n'est pas viable. Ils disent qu'il est impossible de rentabiliser un cinéma à cet endroit et je crois qu'ils parlent en connaissance de cause. Je leur fais confiance. Si ce groupe, inconnu aujourd'hui, fait faillite, qu'en est-il pour le contribuable lausannois? Vous n'avez pas répondu, Monsieur Schilt... M. Meystre nous a annoncé que ce serait aux frais de Rôtillon-Promotion SA. Est-elle assez solide pour assumer un éventuel échec financier?

M. Roland Ostermann (Les Verts): – Lorsque M. Schilt citait un passage des débats du 24 novembre 1998, j'étais justement en train de les lire. Je n'ai pas trouvé dans le texte la citation, telle qu'il l'a formulée. Il dit que le Conseil, par l'acceptation de la modification du plan d'extension, a donné son aval à un complexe multisalle. Dans la conclusion que nous avons acceptée, il n'en est pas fait mention et je ne retrouve pas la citation qu'il a faite. Du point de vue historique, il m'intéresserait de la situer. Il me semble que dans le rapport qui a conduit à un addenda du PPA, il est dit que l'on n'avait pas pensé, lorsqu'on légalisait le PPA, à l'éventualité qu'il y ait des salles de cinéma. Comme cette possibilité était évoquée par un investisseur, il s'agissait de modifier un paragraphe d'un article du PPA, qui deviendrait: «Des constructions pourront être autorisées par la Municipalité en dessous du domaine public.» Il est d'ailleurs cocasse de voir que la conclusion nous demandait d'en prendre acte. Mais il n'y a pas d'engagement du Conseil vis-à-vis d'une multisalle, en tout cas pas dans les termes que M. le municipal a utilisés. Je ne les retrouve pas, mais peut-être ne suis-je pas assez bon lecteur. Il ne me semble pas qu'il y avait engagement du Conseil, mais possibilité offerte.

M. Jean-Yves Pidoux (Les Verts): – Question posée aux juristes présents dans la salle et à la Municipalité: nous allons voter un préavis comportant deux conclusions, spécifiant les types de bâtiments qui seront construits. On y voit un complexe de cinémas, une partie commerciale et des logements dans la conclusion N° 1. Un restaurant, une partie commerciale et des logements dans la conclusion N° 2. La garderie n'y est pas, quant à elle. Dans les deux projets d'actes constitutifs de droits de superficie, l'article 7 prévoit que *le superficiaire s'engage à soumettre à l'approbation préalable du superficiant (...) toute cession ou tout transfert économique et, à la lettre a): ne pas changer l'affectation du bâtiment objet du droit de superficie, sans l'accord du superficiant.* Ma question est: qui est le superficiant? En d'autres termes: lorsque, dans une conclusion votée par le Conseil communal, des spécifications expresses sont formulées en termes de types de bâtiments, est-ce le Conseil communal qui doit éventuellement revenir – tout au moins être informé – sur la reformulation de ce droit de superficie?

M. Jean-Jacques Schilt, municipal, directeur de la Culture, des Sports et du Patrimoine: – Je vais tenter de vous communiquer rapidement les informations demandées. Je n'ai pas été compris, je pense, par M^{me} Knecht. Je n'ai pas dit qu'il y avait une personne, mais trois groupes qui s'y intéressaient, dont certains me paraissent solides. Si les choses devaient mal tourner, il n'y aurait aucune conséquence pour les contribuables lausannois. Pourquoi? Il faut de toute façon construire des fondations, des caves, etc. Ce qui représente moins de 20% du volume. Et le superficiaire pourrait décider de ne pas construire ces salles, il n'y est pas obligé. Je reviendrai sur la conclusion, qui pourrait être modifiée quelque peu sans problème, si cela vous arrange.

Le droit de superficie sera payé comme il doit l'être. Vous avez accordé des droits de superficie depuis quarante ans, notamment pour des parkings. Les dispositions que le Conseil, que nous – je peux dire nous, car j'étais de temps en temps dans vos rangs – avons accordées pour beaucoup de parkings n'ont pas été respectées, tout simplement parce que les chiffres rouges ne permettaient pas à la société de servir les droits prévus, en tout cas pendant quelques années. Il y aurait éventuellement un manque à gagner. Mais aujourd'hui, on ne gagne rien du tout avec ces terrains. Au contraire, on a de l'argent prêté – les frais avancés pour les architectes, qui vont nous être remboursés.

Pour M. Ostermann, je n'ai peut-être pas été très clair, parce que j'ai fait une citation disant quelle était la justification présentée par la Municipalité pour vous proposer cette modification. Sauf erreur, elle doit figurer dans l'objet du préavis. Je suis sûr qu'elle existe, parce que j'ai mis des guillemets et je n'en mets jamais lorsque je n'ai pas retrouvé les termes précis dans le texte.

A propos du superficiant et du changement de superficiaire: nous avons demandé un avis de droit, car ce n'est pas la première fois qu'un tel cas se produit. J'en évoque un: nous avons signé un droit de superficie avec la société Parking du Rôtillon SA et c'est après signature qu'il y a eu transfert. C'est donc la lettre a), qui vient de vous être lue, qui a été appliquée. Cela ne pose aucun problème et se fait très souvent. L'accord de la Municipalité suffit. Je sais que certains ont toujours quelque peu de peine à l'admettre, mais la loi veut que la Commune soit représentée par la Municipalité et pas par le Conseil communal. Autre cas plus délicat qui s'est posé, pour lequel nous avons aussi demandé un avis de droit, car cela ne s'était jamais produit: vous avez accordé un droit de superficie pour une petite parcelle à la route d'Oron à une personne nommément désignée⁷. Ayant refait ses calculs, elle ne pouvait plus construire. En revanche, elle proposait M. X qui reprenait la totalité du droit de superficie. Le cas était donc nouveau. Est-ce que l'on pouvait considérer qu'il y avait transfert, puisqu'il n'y avait pas encore eu de signature? On a demandé un avis de droit qui nous a confirmé que cela pouvait être assimilé à un transfert. Procédure donc valide dans un cas, comme dans l'autre. Au final, le droit de superficie de la route d'Oron n'a pas été attribué au couple dont vous connaissiez le nom, mais à une autre personne. La réponse est donc «oui».

J'ajoute que si cela devait vous mettre à l'aise, on pourrait très bien – mais ce n'est pas mon rôle de faire des amendements – dire dans la conclusion: «d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à Rôtillon-Promotion SA, grevant 920 m² environ de la parcelle N° 10'680 sise à la rue du Rôtillon 7/rue Centrale 34, pour la construction d'un immeuble...» et laisser tomber «...comprenant un complexe de cinémas, ...» etc. Ainsi, vous n'auriez pas l'impression que vous rendez obligatoire un cinéma, alors

que jusqu'à maintenant, vous l'avez rendu possible par les modifications du PPA que le Conseil communal a votées. Il ne m'appartient pas de déposer l'amendement. Mais s'il était proposé, je ne m'y opposerais pas.

M^{me} Sylvianne Bergmann (Les Verts): – M. Schilt nous a dit que le Conseil avait voté un PPA permettant des constructions souterraines. C'est juste. On peut effectivement, sur la base de ce PPA, réaliser des constructions souterraines. Si nous amendons cette conclusion, le PPA qui les autorise permettra toujours de faire des cinémas, sauf que le Conseil communal n'aura pas expressément donné son aval à leur construction. Mais les cinémas seront toujours possibles.

M. Jean-Jacques Schilt, municipal, directeur de la Culture, des Sports et du Patrimoine: – J'ai cru que je m'étais exprimé clairement, mais je vois que j'ai vraiment de la peine ce soir... La modification de 1998 n'autorise pas des constructions souterraines, parce qu'il y en avait déjà auparavant, mais des constructions souterraines qui débordent de l'emprise du bâtiment. Ce sont elles qui permettent la construction de cinémas. Vous l'avez décidé, c'est entré en force, cela a été légalisé par l'Etat. On ne peut plus revenir en arrière sur ce point. Ce que je suggérerais par cette proposition d'amendement vous ferait faire un pas de plus, car ce qui est possible par le PPA devient en quelque sorte obligatoire par l'énumération faite dans le droit de superficie que vous accordez. C'est pour mettre à l'aise ceux qui sont réticents que je proposais l'élimination de ces indications. Mais que les choses soient claires: si elle applique les dispositions légales, et elle ne pourra pas faire autrement, la Municipalité devra accorder le permis de construire conformément aux décisions que vous avez prises, mais ce n'est pas vous qui nous y contraignez, si vous voulez.

M^{me} Andrea Egli (POP): – J'ai une question à poser. On a beaucoup parlé d'une garderie dans ce lot. Dans la description d'un des immeubles, comprenant un complexe de cinémas, une partie commerciale et des logements, cette garderie n'y est plus. Je voudrais savoir pourquoi. Peut-être pourrait-on dès lors l'ajouter?

M. Jean-Jacques Schilt, municipal, directeur de la Culture, des Sports et du Patrimoine: – Pour qu'il y ait une garderie, il faut qu'il y ait un exploitant, quelqu'un qui en assume la responsabilité et qui, concrètement, signe un bail avec le propriétaire. Actuellement, des discussions sont en cours et n'ont encore pas abouti. C'est pour cela que nous avons été prudents dans le texte. On a dit «probablement une garderie». Mais une garderie, en aménagement du territoire, est considérée comme local commercial. Elle est donc englobée dans ce point. Je ne vous cache pas que le promoteur souhaite qu'il y en ait une, mais il ne va pas l'exploiter lui-même. Pour le moment, il n'a pas trouvé une personne prenant la responsabilité de signer un bail et de gérer cette garderie. Des entreprises, notamment de la place Saint-François, sont intéressées et les discussions

⁷BCC 2004-2005, T. I (N° 1), pp. 46 ss.

se poursuivent. On verra ce que le promoteur mettra à l'enquête. Il va s'écouler un certain nombre de mois jusqu'à ce qu'il puisse le faire. Ou les pourparlers auront avancé et une garderie sera dès lors mise à l'enquête. Ou ils n'auront pas abouti et ce seront des bureaux.

M^{me} Andrea Eggli (POP): – Nous souhaitons vous présenter un amendement à la conclusion N° 1, soit:

Amendement

1. *d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à Rôtillon-Promotion SA, grevant 920 m² environ de la parcelle N° 10'680 sise à la rue du Rôtillon 7/rue Centrale 34, pour la construction d'un immeuble comprenant un complexe de cinémas, une partie commerciale dont une garderie et des logements, cela aux conditions figurant dans le préavis N° 2004/29 de la Municipalité, du 8 juillet 2004.*

Le président: – La discussion se poursuit. Si la parole n'est plus demandée, je prie M^{me} la rapportrice de nous donner les déterminations de la commission.

M^{me} Diane Gilliard (POP), rapportrice: – Les conclusions du préavis ont été votées en bloc et ont recueilli 6 voix pour, 1 voix contre et 2 abstentions.

Le président: – Avant de passer au vote sur les conclusions, je vous fais voter sur l'amendement de M^{me} Andrea Eggli. Je vous le lis:

Amendement

1. *d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à Rôtillon-Promotion SA, grevant 920 m² environ de la parcelle N° 10'680 sise à la rue du Rôtillon 7/rue Centrale 34, pour la construction d'un immeuble comprenant un complexe de cinémas, une partie commerciale dont une garderie et des logements, cela aux conditions figurant dans le préavis N° 2004/29 de la Municipalité, du 8 juillet 2004.*

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Veuillez compter, s'il vous plaît. Celles et ceux qui le refusent? Celles et ceux qui s'abstiennent? Par 50 voix pour, 28 contre et 10 abstentions, vous avez accepté l'amendement de M^{me} Andrea Eggli.

Je vous fais voter sur les conclusions du préavis N° 2004/29 du 8 juillet 2004. D'abord, la première amendée.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Celles et ceux qui la refusent? Celles et ceux qui s'abstiennent? A une grande majorité, vous avez accepté la conclusion N° 1 amendée.

Conclusion N° 2, que je vous lis: *d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à Rôtillon-Promotion SA, grevant 605 m² environ de la parcelle N° 10'677 sise à la ruelle du Flon/rue Centrale, pour la construction de trois*

bâtiments comprenant un restaurant, une partie commerciale et des logements, cela aux conditions figurant dans le préavis N° 2004/29 de la Municipalité, du 8 juillet 2004.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Celles et ceux qui la refusent? Celles et ceux qui s'abstiennent? A une bonne majorité, vous avez accepté la conclusion N° 2.

Je vous fais voter sur l'ensemble du préavis.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Celles et ceux qui le refusent? Celles et ceux qui s'abstiennent? Dans les mêmes proportions, vous avez accepté ce préavis. Cet objet est liquidé. Je vous remercie.

Le Conseil communal de Lausanne,

- vu le préavis N° 2004/29 de la Municipalité, du 8 juillet 2004;
- 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'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à Rôtillon-Promotion SA, grevant 920 m² environ de la parcelle N° 10'680 sise à la rue du Rôtillon 7/rue Centrale 34, pour la construction d'un immeuble comprenant un complexe de cinémas, une partie commerciale dont une garderie et des logements, cela aux conditions figurant dans le préavis N° 2004/29 de la Municipalité, du 8 juillet 2004;*
2. *d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à Rôtillon-Promotion SA, grevant 605 m² environ de la parcelle N° 10'677 sise à la ruelle du Flon/rue Centrale, pour la construction de trois bâtiments comprenant un restaurant, une partie commerciale et des logements, cela aux conditions figurant dans le préavis N° 2004/29 de la Municipalité, du 8 juillet 2004.*

Le président: – Il est 20 h 25. Nous allons interrompre nos travaux afin de nous restaurer. Nous les reprendrons à 20 h 50 pour la seconde partie de notre séance. Bon appétit!

La séance est levée à 20 h 25.

Le rédacteur

Jean-Gabriel Lathion
Lausanne

Composition

Entreprise d'arts graphiques
Jean Genoud SA
1052 Le Mont-sur-Lausanne
Tél. 021 652 99 65

On s'abonne au

Bureau des huissiers
Place de la Palud
Case postale
1002 Lausanne
Tél. 021 315 22 16