

Bulletin du

Conseil communal

Lausanne

N° 2

Séance du mardi 30 mars 2004

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

Sommaire

Ordre du jour	79
Ouverture de la séance	82

Divers :

1. Prestation de serment de M ^{me} Céline Christin (POP), remplaçant M ^{me} Fernande Heidegger (POP), démissionnaire	82
2. Election complémentaire d'un membre à la Commission permanente des naturalisations en remplacement de M ^{me} Fernande Heidegger (POP)	88
3. Organisation de la séance	119
4. Organisation de la séance (II)	219

Communications :

1. Commission permanente des finances. Organisation pour 2004	83
2. Pétition du 6 avril 2003 de M. Kyril Gossweiler intitulée: «Pour un/une commissaire à la déontologie, bénévole si possible...»	84
3. Déménagement des Services de la circulation et des pompes funèbres officielles, ainsi que d'une partie du Service du personnel et des assurances	85
4. Prélèvement sur le Fonds du développement durable pour le projet «Mise en place d'une démarche environnementale ISO 14001 aux SIL»	86

Lettres :

1. Démission de M ^{me} Marcelle Foretay-Amy (Les Verts), conseillère communale (M ^{me} Marcelle Foretay-Amy)	82
2. Demande d'urgence de la Municipalité pour le rapport-préavis N° 2003/43 et les préavis N°s 2003/37, 2003/67 et 2004/4 (Municipalité)	83

Question :

N° 10 «Autopartage dans l'Administration communale» (M. Pierre Santschi)	86
------------------------------------------------------------------------------------	----

Interpellations :

1. Application de la nouvelle Loi cantonale sur l'exercice de la prostitution (M. Jean-Yves Pidoux). <i>Dépôt</i>	87
2. 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 (M. Philippe Martin). <i>Dépôt</i>	88
3. «Augmentation des tarifs des tl: quel est le point de vue de la Municipalité?» (M. Grégoire Junod et consorts). <i>Dépôt</i>	88

Motions :

1.	«Objectif soleil!» (M. Jacques Bonvin et consorts). <i>Dépôt</i>	88
2.	«Un site internet culturel performant: un atout touristique pour la ville» (M. Gianni John Schneider et consorts). <i>Dépôt</i>	88
3.	Impression plus rationnelle du Bulletin des séances du Conseil communal (M ^{me} Magali Zuercher). <i>Développement photocopié</i>	219
	<i>Discussion préalable</i>	220
4.	«Emplois de policiers à la Ville de Lausanne: pour une analyse des conditions de travail et des enjeux des prochaines années» (M. Fabrice Ghelfi). <i>Développement photocopié</i>	222
	<i>Discussion préalable</i>	223
5.	Municipalisation de quelques services postaux (M ^{mes} Andrea Egli et Diane Gilliard). <i>Développement photocopié</i>	223
	<i>Discussion préalable</i>	224

Projet de règlement:

	Modification de l'article 82, alinéa 1, du Règlement du Conseil communal (M ^{me} Nicole Grin et consorts). <i>Développement photocopié</i>	220
	<i>Discussion préalable</i>	221

Questions orales	88
-----------------------------------	----

Préavis:

N° 2004/6	Admissions à la bourgeoisie de Lausanne (Administration générale et Finances)	93
	<i>Rapport photocopié</i> de M. Bernard Ravussin, président de la Commission permanente des naturalisations, rapporteur	115
	<i>Résultat du scrutin</i>	116
N° 2004/4	Mesures d'urgence pour la rentrée scolaire 2004: création, transformations et assainissement de locaux scolaires à l'établissement du Belvédère. Demande de crédit d'ouvrage (Enfance, Jeunesse et Education, Travaux)	120
	<i>Rapport photocopié</i> de M ^{me} Claire Attinger Doepper, rapportrice	125
N° 2003/43	Nouvelle politique communale du logement et réponses à trois motions sur le logement de: M. Marc Vuilleumier (demandant à la Municipalité de définir sa politique relative à la fixation des loyers des biens immobiliers appartenant à la Ville), M. Joël Cruchaud (Service des gérances, échange d'appartements et ajustement progressif des loyers), M. Jean-Yves Pidoux (demandant le maintien d'appartements à loyers modestes dans certains immeubles propriétés de la Ville) (Sécurité sociale et Environnement, Culture, Sports, Patrimoine)	127
	<i>Rapport photocopié</i> de M ^{me} Isabelle Mayor, rapportrice	168
	<i>Discussion</i>	175
N° 2003/67	Société coopérative Logement Idéal. Projet de construction de deux bâtiments comprenant au total 28 logements subventionnés et un parking souterrain de 30 places sis avenue d'Echallens 85 et avenue Recordon 46. Constitution d'un droit de superficie. Octroi des aides publiques prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement. Octroi d'un cautionnement solidaire (Sécurité sociale et Environnement, Travaux, Culture, Sports, Patrimoine)	196
	<i>Rapport photocopié</i> de M. Jean-Louis Blanc, rapporteur	216
	<i>Discussion</i>	217

Appendice:

	Liste alphabétique des membres du Conseil communal mise à jour le 31 mars 2004, suivie de la liste des membres du Conseil par groupe, de la composition du Bureau du Conseil pour 2004-2005, de celle des Commissions permanentes, et enfin de l'organisation de la Municipalité pour 2004	225
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

Ordre du jour

2^e séance publique à l'Hôtel de Ville, le 30 mars 2004 à 19 h 30

A. OPÉRATIONS PRÉLIMINAIRES

1. Prestation de serment de M^{me} Céline Christin (POP), remplaçant M^{me} Fernande Heidegger (POP), démissionnaire.
2. Communications.
3. Election complémentaire d'un membre à la Commission permanente des naturalisations en remplacement de M^{me} Fernande Heidegger (POP).

B. QUESTIONS ORALES

C. RAPPORTS

4. *Préavis N° 2004/6*: Admissions à la bourgeoisie de Lausanne. (AGF). COMMISSION DES NATURALISATIONS.
5. *Rapport-préavis N° 2003/43*: Nouvelle politique communale du logement et réponses à trois motions sur le logement de: M. Vuilleumier (demandant à la Municipalité de définir sa politique relative à la fixation des loyers des biens immobiliers appartenant à la Ville), J. Cruchaud (Service des gérances, échange d'appartements et ajustement progressif des loyers), J.-Y. Pidoux (demandant le maintien d'appartements à loyers modestes dans certains immeubles propriétés de la Ville). (SSE, CSP). ISABELLE MAYOR.
6. *Rapport-préavis N° 2003/55*: Quelques rues non déneigées à Lausanne. Réponse à la motion R. Ostermann. (Trx). ELISABETH MÜLLER.
7. *Préavis N° 2003/37*: Mise en place d'une politique de développement durable en ville de Lausanne (Agenda 21). 4^e partie: Education et formation. (AGF, SP, CSP, Trx, EJE, SSE, SI). SYLVIANNE BERGMANN.
8. *Rapport-préavis N° 2003/64*: Situation des transports publics sur l'avenue d'Echallens. Réponse à la motion Y.-A. Cavin. (SP). ALMA BUCHER.
9. *Préavis N° 2003/66*: Société coopérative Coopélia. Projet de construction de deux bâtiments totalisant 48 logements subventionnés, un parking de 32 places intérieures et 11 places extérieures, sis chemin de Malley 22-24 à

Lausanne. Octroi des aides publiques prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement. Octroi d'un cautionnement solidaire. (SSE). PHILIPPE MIVELAZ.

10. *Préavis N° 2003/67*: Société coopérative Logement Idéal. Projet de construction de deux bâtiments comprenant au total 28 logements subventionnés et un parking souterrain de 30 places sis avenue d'Echallens 85 et avenue Recordon 46. Constitution d'un droit de superficie. Octroi des aides publiques prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement. Octroi d'un cautionnement solidaire. (SSE, Trx, CSP). JEAN-LOUIS BLANC.

11. *Préavis N° 2004/1*: Lancement d'une campagne de sensibilisation destinée aux Lausannoises et Lausannois ayant pour thème «L'éducation, c'est l'affaire de tous». (EJE, SP, SSE). MARC DUNANT.

12. *Préavis N° 2004/4*: Mesures d'urgence pour la rentrée scolaire 2004: création, transformations et assainissement de locaux scolaires à l'établissement du Belvédère. Demande de crédit d'ouvrage. (EJE, Trx). CLAIRE ATTINGER DOEPPER.

13. *Motion de M^{mes} Magali Zuercher et Sylvie Favre* pour l'octroi d'une subvention pour l'équipement d'une garderie pour le bâtiment de l'ECA en construction à la rue Vuillermet. (EJE). JEAN-PIERRE BÉBOUX.

D. DROITS DES CONSEILLERS COMMUNAUX

INITIATIVES

14. *Motion de M^{me} Magali Zuercher* pour une impression plus rationnelle du Bulletin des séances du Conseil communal. (20^e). DISCUSSION PRÉALABLE.
15. *Projet de règlement de M^{me} Nicole Grin et consorts* pour une modification de l'article 82 alinéa 1 du Règlement du Conseil communal. (20^e). DISCUSSION PRÉALABLE.
16. *Motion de M. Fabrice Ghelfi*: «Emplois de policiers à la Ville de Lausanne: pour une analyse des conditions de travail et des enjeux des prochaines années». (20^e). DISCUSSION PRÉALABLE.
17. *Motion de M^{mes} Andrea Egli et Diane Gilliard* pour la municipalisation de quelques services postaux. (1^{re}). DISCUSSION PRÉALABLE.

INTERPELLATIONS

18. *Interpellation de M^{me} Claire Attinger Doepper*: «Quel dépôt de garantie pour les locataires de subventionnés?» (16^e). DISCUSSION.*

19. *Interpellation de M. Filip Uffer* sur la violence à l'école et sur le chemin de l'école. (9^e). DISCUSSION.*

20. *Interpellation de M^{me} Magali Zuercher*: «Accord général sur le commerce des services». (16^e). DISCUSSION.*

21. *Interpellation de M^{me} Graziella Schaller*: «Tridel: plus de transparence!» (20^e). DISCUSSION.*

22. *Interpellation de M^{mes} Michelle Tauxe-Jan et Sylvie Favre*: «Place de l'Europe: le feu pour le passage piéton est-il conforme aux futurs réaménagements de la rue Centrale et de la rue de Genève?» (20^e). DISCUSSION.*

Prochaines séances: 20.4 (18 h, séance double), 4.5, 25.5, 15.6, 29.6 (18 h, séance double), 31.8 (18 h, séance double), 14.9, 5.10, 26.10, 9.11 (18 h, séance double), 23.11, 7.12 (18 h, séance double), 8.12 (19 h).

Au nom du Bureau du Conseil:

Le président: Maurice Calame
Le secrétaire: Daniel Hammer

POUR MÉMOIRE

I. RAPPORTS

Passim. *Pétition de M. K. C. Gossweiler*. (AGF). COMMISSION DES PÉTITIONS.

2.9 *Rapport-préavis N° 2003/27*: Introduction du vote par correspondance généralisé. Incidences sur le taux de participation et sur l'organisation des scrutins. Réponse à la motion J. Meylan intitulée «Pour une action municipale déterminée de lutte contre l'abstentionnisme». (AGF). DENIS PACHE.

2.9 *Motion de M. Marc-Olivier Buffat* en faveur de l'octroi d'un crédit d'étude destiné à l'établissement d'un avant-projet de plan de réalisation et d'étude d'implantation d'une piscine olympique couverte à Lausanne, notamment en collaboration avec Lausanne Région. (CSP). MYRIAM MAURER-SAVARY.

11.11 *Rapport-préavis N° 2003/45*: Transports publics: gratuité de la «ficelle» entre la gare CFF et le Flon, tickets tl gratuits pour les membres du Conseil communal, étude du rétablissement d'un funiculaire place du Vallon-Signal de Sauvabelin. Réponse aux motions S. Behar, M. Zuercher et P. Payot. (AGF). SYLVIE FAVRE.

* Développement et réponse envoyés aux conseillers communaux.

11.11 *Préavis N° 2003/46*: Subvention communale au Centre social protestant: nouvelles bases de calcul et augmentation du montant alloué. (SSE). GILLES MEYSTRE.

11.11 *Rapport-préavis N° 2003/48*: Réponse à la motion G.-C. Meylan demandant une étude complète du système lausannois des passages piétons. (Trx). NICOLE GRIN.

25.11 *Rapport-préavis N° 2003/56*: Zones à vitesse limitée à 30 km/h dans les zones foraines. Réponse à la motion Y.-A. Cavin. (Trx). FRANÇOISE CRAUSAZ.

9.12 *Rapport-préavis N° 2003/59*: Enseignement préprofessionnel de l'art dramatique. Réponse à la motion J.-Y. Pidoux demandant à la Municipalité de s'engager pour le maintien de la filière préprofessionnelle conduisant à la Haute Ecole de Théâtre de Suisse romande. (EJE). FRANÇOISE LONGCHAMP.

9.12 *Motion de M^{me} Adèle Thorens* pour une restitution des Quais de Belgique aux promeneurs et aux piétons, les dimanches et en période estivale. (SP). JEAN MPOY.

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

9.12 *Préavis N° 2003/61*: Lausanne Hockey Club SA. Participation au capital. (CSP). ALAIN BRON.

9.12 *Rapport-préavis N° 2003/62*: Intégration de la gestion des bâtiments administratifs du Service immobilier dans l'outil informatique OFIGER. Réponse à deux motions. (CSP). CHARLES-DENIS PERRIN.

9.12 *Rapport-préavis N° 2003/63*: Réaménagement de la rue Centrale. Réponse à la motion G. Savary et consorts. (Trx, SP). ISABELLE TRUAN.

27.1 *Rapport N° 2003/2*: Rapport sur l'état des motions en suspens. (AGF). COMMISSION DE GESTION.

17.2 *Motion de M. Gilles Meystre* demandant à la Municipalité de définir un plan directeur de la culture lausannoise. (CSP). GRÉGOIRE JUNOD.

17.2 *Motion de M. Gilles Meystre* demandant la création d'une commission consultative de la culture. (CSP). ROLAND OSTERMANN.

17.2 *Préavis N° 2003/65*: PPA concernant les terrains compris entre les avenues du Théâtre, Villamont et le chemin des Magnolias. Radiation des plans légalisés N°s 374 et 374a. (Trx). PIERRE PAYOT.

17.2 *Rapport-préavis N° 2004/2*: Pour une démarche de type «Fourchette verte» dans les écoles et cuisines scolaires de Lausanne. Réponse à la motion C. Maier. (EJE). ISABELLE TRUAN.

9.3 *Préavis N° 2004/3*: Centre omnisports de Grand-Vennes. Remplacement du terrain en matière synthétique. (CSP, SSE). CLAUDE BONNARD.

9.3 *Rapport-préavis N° 2004/5*: Restauration de l'église de Montheron. Réponse à la motion P.-H. Loup. (EJE, Trx). ALAIN HUBLER.

9.3 *Motion de M. Jacques Pernet* visant à quantifier les retombées économiques de la culture et du sport. (CSP). RAPHAËL ABBET.

9.3 *Motion de M. Alain Bron et consorts*: «Infrastructures sportives à Lausanne: pour un état des lieux et un plan d'investissements». (CSP). JACQUES-ETIENNE RASTORFER.

9.3 *Motion de M. Jean-Christophe Bourquin et consorts*: «Chaque année, deux opéras pour tous!» (CSP). MARCELLE FORETAY-AMY.

9.3 *Motion de M. Jean-Christophe Bourquin et consorts* pour un exercice d'assouplissement budgétaire. (AGF). BERNARD ZAHND.

9.3 *Motion de M. Charles-Denis Perrin* pour une Caisse de pensions communale plus éthique et transparente. (AGF). NICOLE GRIN.

9.3 *Pétition de l'Association La Fièvre et consorts (320 sign.)* concernant l'accès au quartier de Sévelin 36. COMMISSION DES PÉTITIONS.

9.3 *Pétition de l'Association des riverains du Palais de Beaulieu et consorts (82 sign.)* concernant le passage situé au nord du Palais de Beaulieu, entre le chemin du Salève et le bâtiment attribué à la compagnie Béjart Lausanne. COMMISSION DES PÉTITIONS.

30.3 *Préavis N° 2004/7*: Immeuble rue du Midi 8 à Lausanne. Projet de rénovation du bâtiment. (CSP, EJE). MONIQUE COSANDEY.

30.3 *Préavis N° 2004/8*: Droit distinct et permanent de superficie en faveur de SODIMED SA. Prolongation de durée. (CSP). MARC VUILLEUMIER.

30.3 *Préavis N° 2004/9*: Informatique: nouvelle stratégie architecturale technique (projet SAT). (AGF). ALAIN BRON.

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

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

II. INTERPELLATIONS

8.4 *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). DISCUSSION.

29.4 *Interpellation de M. Alain Bron*: «Quel avenir pour Les Criquets?» (6^e). DISCUSSION.

28.10 *Interpellation de M. Georges Arthur Meylan*: «Du vent dans les feuilles». (14^e). DISCUSSION.

25.11 *Interpellation de M. Pierre Dallèves*: «Utilisation de la bicyclette à Lausanne. Bilan après plusieurs années de promotion active par les Autorités». (16^e). DISCUSSION.

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

17.2 *Interpellation de M. Charles-Denis Perrin et consorts* en faveur d'une meilleure utilisation des compétences disponibles au sein du Conseil communal. (20^e). DISCUSSION.

9.3 *Interpellation de M^{me} Andrea Eggli*: «Nettoyage des locaux de la Ville: une affaire municipale!» (1^{re}). DISCUSSION.

Séance

du mardi 30 mars 2004

Membres absents excusés: M. Eric Blanc, M. Claude Bonnard, M^{me} Alma Bucher, M^{me} Sylvie Freymond, M^{me} Florence Germond, M^{me} Diane Gillard, M. Georges Glatz, M^{me} Evelyne Knecht, M. Jean Meylan, M. Antoine Rudasigwa, M. Dino Venezia, M. Antoine Verdon.

Membres absents non excusés: M^{me} Josianne Dentan, M. Robert Fox, M^{me} Aline Gabus, M. Charles-Denis Perrin, M^{me} Magali Zuercher.

Membres présents	83
Membres absents excusés	12
Membres absents non excusés	5
Effectif actuel	<u>100</u>

A 19 h 30 en la salle du Conseil communal de l'Hôtel de Ville:

Le président: – Mesdames et Messieurs les Conseillers, l'assemblée étant en nombre, j'ai l'honneur et le plaisir d'ouvrir la deuxième séance de notre Conseil, en implorant la bénédiction du Seigneur sur nos travaux.

—————
Prestation de serment de M^{me} Céline Christin (POP), remplaçant M^{me} Fernande Heidegger (POP), démissionnaire

Le président: – Je prie le Conseil et le public des tribunes de bien vouloir se lever. Messieurs les Huissiers, faites entrer la nouvelle élue.

(Ainsi est-il fait. On procède alors à la solennisation de la promesse légale de M^{me} Céline Christin.)

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.

Démission de M^{me} Marcelle Foretay-Amy (Les Verts), conseillère communale

Lettre

Marcelle Foretay-Amy
Avenue de France 87
1004 Lausanne

Monsieur le Président
du Conseil communal
Hôtel de Ville de et à
1000 Lausanne

Lausanne, le 30 mars 2004

Monsieur le Président du Conseil communal de Lausanne,

Je vous saurais gré de bien vouloir prendre acte de ma démission de ce Conseil pour le 31 mars 2004.

La double charge de conseillère communale et de députée m'oblige à prendre cette décision difficile: quitter cette magnifique demeure où pendant plus de 14 ans, tant d'objets intéressants ont été débattus, me donnant ainsi l'occasion de discuter, de controverser, de respecter les idées, les visions différentes de collègues d'autres partis.

J'aimerais tout particulièrement remercier ce soir les conseillères et conseillers communaux qui m'ont fait l'honneur de m'accorder leur confiance en m'élisant à la présidence en 2002. C'est une partie de ma vie politique qui s'arrête maintenant et qui m'a permis de mieux connaître le fonctionnement de cette ville où je suis née et où j'ai mes racines.

Je souhaite à chacune et à chacun d'entre vous un parcours plein de satisfaction et d'enthousiasme, tout en gardant à l'esprit qu'en politique, quelquefois on gagne, et quelquefois on perd.

A vous, Monsieur le Président, je souhaite une année constructive et vous prie d'accepter mes respectueuses salutations.

Le président: – Entrée au Conseil communal le 1^{er} janvier 1990, M^{me} Marcelle Foretay-Amy a été très active au sein de notre organe délibérant. Membre de la Commission permanente de gestion de 1994 à 1999 et de la Commission permanente des naturalisations pendant les législatures 1990 à 1993 et 1994 à 1997, elle a également siégé au

Bureau du Conseil pendant cinq ans. Enfin, elle a représenté le Conseil communal auprès du Fonds des arts plastiques et de la Chambre consultative des immigrés. Le parcours politique de M^{me} Foretay a été couronné par son accession au perchoir de ce Conseil en 2002. Nous la remercions vivement de son engagement marqué pour sa ville et du travail qu'elle a accompli au sein de notre Conseil. C'est durant l'année de sa présidence que j'ai appris à mieux connaître M^{me} Foretay.

Première présidente de cette législature, vous avez dû apprendre la nouvelle organisation mise en place par M. le syndic Brélaz et les premières séances furent difficiles. Vous avez su, grâce à votre bonne humeur, mais aussi à une certaine forme de ténacité, surmonter les obstacles qui surgissent lorsqu'on préside cette assemblée. Je garde ces souvenirs en mémoire au début d'une présidence qui représente, comme vous l'avez dit, les moments les plus forts d'une conseillère, d'un conseiller. Vous allez poursuivre votre carrière politique comme députée au Grand Conseil. Nous vous souhaitons bonne chance, car la tâche n'est pas facile. Mais nous connaissons votre courage et votre détermination. Bonne route! (*Applaudissements.*)

Le président: – Avant de donner la parole à notre secrétaire, j'ai une double annonce à vous faire. J'ai la chance, encore une fois, de pouvoir vous annoncer des naissances. Deux conseillères communales ont mis au monde des garçons. Jean est né le 12 mars dernier. Sa maman, Florence Germond, se porte bien. Elle est excusée pour cette séance. Quant à M^{me} Solange Peters, elle a donné naissance le 18 mars à un petit Eliot. Au nom de l'ensemble du Conseil, je tiens à féliciter les parents et plus particulièrement les deux mamans. (*Applaudissements.*)

Demande d'urgence de la Municipalité pour le rapport-préavis N° 2003/43 et les préavis N°s 2003/37, 2003/67 et 2004/4

Lettre

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

Lausanne, le 25 mars 2004

Séance du Conseil communal du 30 mars 2004

Monsieur le Président,

Ayant examiné l'ordre du jour de la séance susmentionnée, la Municipalité vous demande de bien vouloir traiter en urgence les préavis suivants:

Ch. 5 – Rapport-préavis N° 2003/43: «Nouvelle politique communale du logement et réponses à trois motions sur le logement de: MM. Vuilleumier (demandant à la Municipalité de définir sa politique relative à la fixation des loyers des biens immobiliers appartenant à la Ville), J. Cruchaud (Service des gérances, échange d'appartements et ajustement progressif des loyers), J.-Y. Pidoux (demandant le maintien d'appartements à loyers modestes dans certains immeubles propriétés de la Ville)».

Motif: *Les modifications réglementaires proposées dans ce rapport-préavis conditionnent la signature, devenue urgente, de nouvelles conventions.*

Ch. 7 – Préavis N° 2003/37: «Mise en place d'une politique de développement durable en ville de Lausanne (Agenda 21). 4^e partie: Education et formation».

Motif: *La réalisation de certains projets pourrait être compromise si l'adoption de ce préavis devait être différée.*

Ch. 10 – Préavis N° 2003/67: «Société coopérative Logement Idéal. Projet de construction de deux bâtiments comprenant au total 28 logements subventionnés et un parking souterrain de 30 places sis avenue d'Echallens 85 et avenue Recordon 46. Constitution d'un droit de superficie. Octroi des aides publiques prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement. Octroi d'un cautionnement solidaire».

Motif: *Le permis de construire expire en mai.*

Ch. 12 – Préavis N° 2004/4: «Mesures d'urgence pour la rentrée scolaire 2004: création, transformations et assainissement de locaux scolaires à l'établissement du Belvédère. Demande de crédit d'ouvrage».

Motif: *Les travaux nécessaires doivent être exécutés pour la rentrée scolaire de fin août 2004.*

D'avance, nous vous remercions de la suite que vous voudrez bien donner à la présente et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité:

Le syndic:	Le secrétaire:
Daniel Brélaz	François Pasche

**Commission permanente des finances
Organisation pour 2004**

Communication

Lausanne, le 4 mars 2004

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

Lors de ses séances plénières des 29 janvier et 2 mars 2004, la Commission permanente des finances s'est constituée comme suit pour 2004:

Président: M. Jean-Christophe BOURQUIN, socialiste

1^{er} vice-président: M. Denis PACHE, VDC

2^e vice-présidente: M^{me} Diane GILLIARD, POP

Secrétaire: M. William THONNEY

ADMINISTRATION GÉNÉRALE ET FINANCES

M. Jean-Christophe BOURQUIN, socialiste

M. Denis PACHE, VDC

M^{me} Diane GILLIARD, POP

SÉCURITÉ PUBLIQUE

M. Fabrice GHELFI, socialiste

M^{me} Marie-Josée GILLIOZ, radicale

CULTURE, SPORTS, PATRIMOINE

M. Claude BONNARD, Les Verts

M. Philippe MARTIN, radical

TRAVAUX

M. Bernard ZAHND, radical

M. Marc DUNANT, socialiste

ENFANCE, JEUNESSE ET ÉDUCATION

M. Marc VUILLEUMIER, POP

M^{me} Isabelle TRUAN, libérale

SÉCURITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENT

M. Gianni John SCHNEIDER, socialiste

M. Dino VENEZIA, libéral

SERVICES INDUSTRIELS

M. Jacques BALLENEGGER, Les Verts

M. Jean-Louis BLANC, radical

La **délégation aux affaires immobilières** est composée de MM. Jacques BALLENEGGER, Jean-Christophe BOURQUIN et Bernard ZAHND.

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

Le secrétaire du Conseil communal
Daniel Hammer

Pétition du 6 avril 2003 de M. Kyril Gossweiler intitulée: «Pour un/une commissaire à la déontologie, bénévole si possible...»

Communication

Lausanne, le 10 mars 2004

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

Dans sa séance du 10 décembre 2003, votre Conseil a décidé de suivre la proposition de la Commission perma-

nente des pétitions, à savoir de renvoyer à la Municipalité pour étude et communication la pétition mentionnée sous rubrique.

Pour le Corps de police de Lausanne, qui est en contact quotidien avec toutes les couches de la population, le développement et l'amélioration de la prise en compte de la dimension éthique dans les pratiques des policiers représente un enjeu capital, tout particulièrement en vue d'améliorer la qualité des interventions. L'objectif principal étant de favoriser la meilleure adéquation possible entre les comportements des policiers et les attentes de la société à leur égard, ce développement passe par une sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs concernés.

Pour concrétiser cet ambitieux projet, le Corps de police a élaboré et consigné dans le préavis N° 2002/40, dont le Conseil communal a accepté les conclusions dans sa séance du 26 novembre 2002, un concept en trois axes, consistant à:

- ☞ établir un cadre documentaire, par la rédaction d'une charte éthique et d'un code de déontologie, ainsi que la mise à jour des procédures disciplinaires;
- ☞ former les collaborateurs du Corps de police à la réflexion éthique;
- ☞ mettre à disposition des policiers des structures internes et externes, sur lesquelles ils puissent s'appuyer dans les domaines de l'éthique, de la déontologie et de la discipline.

Le traitement des plaintes de et contre la police, placé sous l'autorité d'un juge d'instruction, s'insère dans un cadre légal clair. Les doléances du public, hors procédures pénales, sont, quant à elles, prises en considération et examinées par la directrice de la Sécurité publique, le commandement du Corps de police et le délégué à l'éthique qui a, dans ce domaine, ouvert une nouvelle voie consistant à recevoir les parties et à créer avec elles un espace de dialogue et de médiation. Les résultats obtenus sont très prometteurs et il n'existe, par conséquent, aucun besoin urgent en la matière.

C'est pour cette raison que décision a été prise de privilégier le développement de la partie du projet consacrée à l'éthique, principalement par le biais de la formation du personnel et de la rédaction de la charte éthique, laquelle devrait être sous toit au milieu de l'année en cours. Les aspects déontologiques et la mise à jour des procédures disciplinaires seront, pour leur part, abordés dans une phase ultérieure de la réalisation du projet.

Au niveau des structures, diverses mesures ont été prévues dans le préavis, dont la création d'une Commission d'éthique et de déontologie, qui se réunira à plusieurs reprises durant l'année. Si la présidence de cet organe sera, selon toute vraisemblance, confiée à un éthicien de haut niveau,

au bénéfice d'une grande culture philosophique et intellectuelle, la présence, au sein de cette Commission, de personnes venant d'autres horizons sera tout aussi nécessaire. A ce stade, la question de la composition et du fonctionnement exacts de cette Commission est toujours en suspens. Ses membres devront, dans tous les cas et bien évidemment, bénéficier d'une sensibilité marquée à la problématique de l'éthique, de façon à assurer la reconnaissance, la légitimité et la qualité des recommandations et propositions que formulera la Commission. D'un point de vue organisationnel, cette dernière pourra s'appuyer sur le délégué à l'éthique, qui fonctionnera en qualité de secrétaire de la Commission, et d'un juriste du Corps de police, chargé des affaires déontologiques et disciplinaires.

La proposition du pétitionnaire, qui appelle de ses vœux la création d'une fonction/instance de commissaire à la déontologie, bénévole ou nécessitant un budget aussi modeste que possible, est donc, en grande partie, prise en compte dans le concept éthique développé par la Police de Lausanne, mais sous une forme plus intégrée qu'à la Police cantonale de Genève.

C'est ainsi que l'approche lausannoise, qui consistera à réunir dans une commission des professionnels de la branche connaissant bien le projet de développement et d'amélioration de la prise en compte de la dimension éthique et des personnes provenant d'autres horizons, devrait permettre de profiter des avantages de la formule adoptée par la Police genevoise, comme, par exemple, le fait de disposer d'un organe de contrôle neutre entre la police et la population, tout en évitant ses inconvénients. Parmi ces derniers, relevons le fait que le commissaire à la déontologie, qui travaillerait seul et bénévolement ou presque, ne serait pas policier et ne connaîtrait, par conséquent, pas en profondeur le travail de la police, avec le risque de prendre des positions arbitraires et de donner une portée judiciaire à des incompréhensions pouvant être résolues par le dialogue et une approche éthique de la situation.

En conclusion, le défi, constitué par le projet de la Police de Lausanne, mérite d'être relevé. Les expériences réalisées permettront, une fois les textes, structures et concepts de formation mis en place, d'apprécier la pertinence du modèle et, cas échéant, de l'adapter, afin qu'il respecte les objectifs poursuivis par la Municipalité et le Corps de police.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre acte de la présente communication et 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

Déménagement des Services de la circulation et des pompes funèbres officielles, ainsi que d'une partie du Service du personnel et des assurances

Communication

Lausanne, le 15 mars 2004

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

La Municipalité a été amenée à prendre un certain nombre de décisions concernant la localisation de plusieurs services de l'Administration communale. Quelques-unes sont différentes de celles qui ont été communiquées et dont vous aviez pris acte. La présente communication récapitule ces décisions et présente une situation qu'on peut maintenant considérer comme définitive.

Service du personnel et des assurances

La libération anticipée des locaux occupés par la Justice de Paix à l'annexe de l'Hôtel de Ville permet le regroupement immédiat du Service du personnel: les Ressources humaines pourront quitter Beau-Séjour et rejoindre les bureaux de l'annexe de l'Hôtel de Ville une fois qu'ils auront été rénovés (utilisation du crédit cadre N° 2002/5). Ce déménagement devrait intervenir à fin mai.

Service de la circulation

Par son préavis N° 2003/22 du 28 mai 2003, la Municipalité avait prévu de loger le Service de la circulation dans le bâtiment de l'avenue des Figuiers 28 qu'elle proposait d'acquérir, libérant ainsi des surfaces à l'Hôtel de police afin de permettre un agrandissement des bureaux loués à l'Office d'instruction pénale et de mettre à disposition du Corps de police les nouveaux locaux qu'exige l'augmentation des effectifs.

A la fin de l'année passée, la Municipalité a décidé de créer un nouveau Service des routes et de la mobilité, englobant le Service de la circulation, qui deviendra effectif le 1^{er} juillet 2004. Il est alors apparu peu judicieux de déplacer à l'avenue des Figuiers 28 une partie du nouveau service. Décision a été prise d'intégrer une trentaine de postes de travail supplémentaires dans le futur bâtiment administratif du Flon, qui sera mis à l'enquête au mois d'avril et pour lequel une demande de crédit d'ouvrage vous sera présentée cet été. Dans l'immédiat, le Service de la circulation déménagera à fin mai à Beau-Séjour, dans les locaux libérés par le SPA, cela afin de répondre aux besoins de l'Office d'instruction pénale. Les frais de déménagement et d'équipement provisoires sont estimés à Fr. 80'000.-.

Pour assurer le financement, la Municipalité a décidé d'utiliser une partie du crédit de Fr. 518'000.- prévus pour le déménagement du Service de la circulation à l'avenue des Figuiers 28 (préavis N° 2003/22).

Service des pompes funèbres officielles

Le Service des pompes funèbres officielles viendra occuper dès la fin du mois d'avril le dernier étage de l'avenue des Figuiers. Le coût de l'aménagement de cet étage est estimé à Fr. 48'000.–, que permettra de couvrir le fonds de péréquation dont disposent les PFO. La Municipalité doit toutefois adopter un crédit supplémentaire, qui sera entièrement compensé. Le coût des liaisons informatiques et téléphoniques du bâtiment de l'avenue des Figuiers sera assumé conformément au préavis N° 2003/22.

Le reste du bâtiment sera loué à des tiers ou occupé par l'Administration: la Municipalité prendra une décision à la fin du mois de mars.

Service du travail

Pour compléter votre information, la Municipalité profite de la présente pour vous signaler qu'elle a décidé de placer le nouveau Service du travail de la Sécurité sociale et de l'Environnement dans le bâtiment de la place de la Riponne, plus précisément dans les bureaux qui seront libérés au mois de juillet prochain par le Centre social protestant, lequel déménagera dans le nouveau bâtiment de la rue Haldimand. Elle prévoit d'occuper d'autres surfaces qui vont se libérer (celles de la poste notamment) par des bureaux de l'Administration communale, ce regroupement permettant de résilier certains baux.

La Municipalité est convaincue d'avoir trouvé, pour accueillir ses différents services, des solutions rationnelles, économiques et définitives, même si elles provoquent durant cette année un nombre de changements importants.

En vous remerciant de prendre note de cette communication, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité:

Le syndic:	Le secrétaire:
Daniel Brélaz	François Pasche

Prélèvement sur le Fonds du développement durable pour le projet «Mise en place d'une démarche environnementale ISO 14001 aux SIL»

Communication

Lausanne, le 17 mars 2004

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

Dans sa séance du 20 février 2004, la Municipalité a approuvé le prélèvement de Fr. 85'000.– sur le Fonds pour le développement durable afin de financer la démarche ISO 14001 aux Services industriels de Lausanne (SIL). Ce

projet de grande envergure, qui sera conduit sans augmentation d'effectif, résulte de la volonté des SIL d'offrir à leurs clients des produits satisfaisant à des exigences élevées quant à la qualité et au respect de l'environnement. Il permettra aux SIL de disposer d'un système complet de management de la qualité incluant ISO 9001, la démarche éthique et la politique de sécurité. Connaître les effets des activités sur l'environnement et définir les actions visant à maîtriser et à réduire les impacts négatifs que celles-ci pourraient comporter, tels sont les buts poursuivis par une telle démarche. Elle implique le respect des exigences environnementales légales liées aux activités, produits et services ainsi que le suivi environnemental tout au long du cycle de vie des produits ou des principaux processus. En définissant le cadre de gestion des mesures environnementales, elle permet d'évaluer, d'améliorer continuellement et de communiquer la performance environnementale.

Une première étape s'est achevée en décembre 2003 avec l'établissement d'une revue environnementale initiale qui a permis d'analyser tous les aspects environnementaux significatifs des SIL. Elle a montré qu'il n'y avait pas lieu de procéder à des investissements majeurs et que le coût serait inférieur à celui budgétisé.

Une première tranche de Fr. 45'000.– comprend l'accompagnement du comité de projet par un consultant ainsi que la formation des responsables de site/d'exploitation et des responsables qualité. Le solde de Fr. 40'000.– sera utilisé pour la certification ISO 14001 incluant le préaudit et l'audit de certification. Le montant de Fr. 200'000.– inscrit au Plan des investissements pour l'année 2004 ne sera pas utilisé.

En vous remerciant de prendre bonne note de ce qui précède, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, à l'expression de nos sentiments distingués.

Au nom de la Municipalité:

Le syndic:	Le secrétaire:
Daniel Brélaz	François Pasche

«Autopartage dans l'Administration communale»

Question (N° 10) de M. Pierre Santschi

Il y a quelques semaines, le Département vaudois des infrastructures (DINF) a annoncé que, après une phase d'essai, ce département allait faire recours au système d'autopartage Mobility «business car sharing» pour l'Administration dans le cadre d'une réorganisation de la «mobilité professionnelle» de ce service.

Les objectifs de cette opération étant conformes, directement et indirectement, au programme de législature de

la Municipalité, je me permets, m'appuyant sur l'article 61 du RCCL, de poser à la Municipalité les questions suivantes:

1. Est-ce que la Municipalité de Lausanne, ou certains de ses services, ont étudié ce nouveau concept de mobilité professionnelle du DINF?
2. Si oui, quelles conclusions ont été tirées de cette étude?
3. Si non, pour quelles raisons ce nouveau concept n'a-t-il pas été mis à l'étude, sachant que le DINF a réalisé un travail facilement applicable aux besoins de la Ville de Lausanne?
4. Est-ce que l'Administration communale prévoit d'appliquer pareil concept pour certains de ses véhicules? Ou au moins de l'étudier?
5. Si oui, dans quels délais?

Réponse de la Municipalité

Lausanne, le 15 mars 2004

En réponse aux questions de M. Pierre Santschi, nous informons le Conseil communal que la question d'un contrat Mobility pour les besoins de l'Administration communale est à l'étude au sein du Service des études générales et des relations extérieures (SEGRE) de la Direction de l'administration générale et finances. En effet, il n'a pas échappé à la Municipalité que l'offre dite «business car sharing» de Mobility est conforme aux objectifs du programme de législation dans le domaine de la mobilité.

La Municipalité peut dès lors répondre de la manière suivante aux questions de M. Pierre Santschi:

1. Est-ce que la Municipalité de Lausanne, ou certains de ses services, ont étudié ce nouveau concept de mobilité professionnelle du DINF?

Le contrat entre le DINF et Mobility est exécutoire depuis le 3 novembre 2003. Le SEGRE a pris contact avec le DINF pour bénéficier des enseignements de ses quatre premiers mois d'expérience à ce sujet.

2. Si oui, quelles conclusions ont été tirées de cette étude?

Le SEGRE peut tirer les conclusions intermédiaires suivantes de ses premiers contacts avec le DINF:

- Le DINF est satisfait des résultats des quatre premiers mois (novembre 2003-février 2004) de son expérience Mobility. Mais les premières analyses globales de résultats ne pourront être menées qu'après une année entière d'exploitation du système, soit à fin 2004.
- L'étude d'un contrat Mobility pour l'Administration communale présente un intérêt certain.

- La mise en route d'un contrat Mobility pour une administration publique telle que celle du DINF et, a fortiori, telle que l'Administration communale lausannoise requiert au moins une année de travail (concertation entre services, enquêtes internes, conceptualisation, mise en route, acceptation de la part des collaborateurs et rodage).
- 3. Si non, pour quelles raisons ce nouveau concept n'a-t-il pas été mis à l'étude, sachant que le DINF a réalisé un travail facilement applicable aux besoins de la Ville de Lausanne?

Pour cette question, nous prions le Conseil communal de se référer aux réponses aux questions 1 et 2.

4. Est-ce que l'Administration communale prévoit d'appliquer pareil concept pour certains de ses véhicules? Ou au moins de l'étudier?

L'Administration communale étudie ce concept dans l'optique de proposer à la Municipalité un contrat Mobility pour ses propres besoins et les besoins privés de ses collaborateurs. Dans cette perspective, le SEGRE s'est déjà mis en relation avec l'entreprise Mobility Car Sharing et a obtenu un dossier d'offre et de renseignements. Il s'agit maintenant de mener une concertation interne à l'Administration communale, d'analyser ses besoins de mobilité et de les confronter à l'offre de Mobility en vue d'en chiffrer les avantages matériels (économie pour les finances communales) et immatériels (diminution du nombre de kilomètres roulés, report modal, etc.).

5. Si oui, dans quels délais?

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité estime être en mesure de se prononcer sur les premières options du dossier au cours du premier trimestre 2005.

Au nom de la Municipalité:

Le syndic:	Le secrétaire:
Daniel Brélaz	François Pasche

Interpellation de M. Jean-Yves Pidoux sur l'application de la nouvelle Loi cantonale sur l'exercice de la prostitution

Dépôt

Lausanne, le 30 mars 2004

(Signé) Jean-Yves Pidoux

Interpellation de M. Philippe Martin concernant 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

Dépôt

Lausanne, le 15 mars 2004

(Signé) *Philippe Martin*

Interpellation urgente de M. Grégoire Junod et consorts: «Augmentation des tarifs des tl: quel est le point de vue de la Municipalité?»

Dépôt

Lausanne, le 30 mars 2004

(Signé) *Grégoire Junod et consorts* (4 cosignataires)

Motion de M. Jacques Bonvin et consorts: «Objectif soleil!»

Dépôt

Lausanne, le 24 mars 2004

(Signé) *Jacques Bonvin et consorts* (4 cosignataires)

Motion de M. Gianni John Schneider et consorts: «Un site internet culturel performant: un atout touristique pour la ville»

Dépôt

Lausanne, le 30 mars 2004

(Signé) *Gianni John Schneider et consorts* (7 cosignataires)

Election complémentaire d'un membre à la Commission permanente des naturalisations en remplacement de M^{me} Fernande Heidegger (POP)

Le président: – J'attends vos propositions.

M^{me} Andrea Eggli (POP): – Le groupe POP et Gauche en mouvement a le plaisir de proposer à vos suffrages M^{me} Céline Christin, fraîchement élue. Elle est enseignante et d'un abord avenant. Nous pensons qu'elle fera un très

bon travail à la Commission permanente des naturalisations.

Le président: – D'autres propositions? Ce n'est pas le cas. Nous passons au vote.

Celles et ceux qui soutiennent la candidature de M^{me} Céline Christin sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? M^{me} Céline Christin accède ainsi à la Commission permanente des naturalisations. Félicitations!

Questions orales

Le président: – Avant de vous donner la parole et comme l'ont fait nombre de mes prédécesseurs, je voudrais vous rappeler quelques règles régissant les questions orales. Les questions orales ne sont pas lues. Elles ne traitent qu'un seul sujet et comportent au maximum deux questions. Les réponses municipales doivent être aussi courtes que possible et, ainsi que les conseillers communaux, les conseillers municipaux devraient renoncer à lire des notes. Ces quelques recommandations faites, qui demande la parole?

Question

M. Béat Sutter (Hors parti): – Vous avez certainement appris que l'Association internationale de volley-ball envisagerait de quitter Lausanne si elle ne pouvait mener à bien ses projets d'agrandissement, qui se heurteraient aux réticences des habitants et de certains milieux politiques, selon la presse. Quel est le point de vue de la Municipalité?

Réponse de la Municipalité

M. Jean-Jacques Schilt, municipal, directeur de la Culture, des Sports et du Patrimoine: – Je vais tenter d'appliquer la consigne d'être bref... L'information provient d'articles que la presse italienne a consacrés à l'offre, très généreuse, du maire de Rome, qui met gratuitement à disposition de la FIVB un terrain, ainsi qu'un permis de construire valide. Cela dit, la Municipalité vous présentera le mois prochain le préavis qui permettra à la FIVB de construire sur le terrain que nous proposons de lui céder, attendant aux locaux qu'elle occupe aujourd'hui. La Municipalité est donc favorable au maintien de la FIVB dans notre ville et à son désir de s'agrandir rapidement.

Question

M. Jean-Yves Pidoux (Les Verts): – Ma question s'adresse au directeur des Travaux. J'habite sous-gare et je passe très régulièrement à l'avenue du Grammont, qui porte mal son nom: ce n'est pas une avenue, mais une toute petite rue parallèle aux avenues d'Ouchy et de la Harpe. Des travaux sont en cours sur cette avenue du Grammont. Des panneaux indiquent que le chantier débute fin août et durera

cinq mois. Sept mois plus tard, les travaux ne sont pas terminés. Je voudrais connaître les causes justifiant ce retard.

Réponse de la Municipalité

M. Olivier Français, municipal, directeur des Travaux :

– Il arrive que nos services fassent preuve d'un certain optimisme dans l'élaboration du calendrier des travaux. On peut regretter que l'on n'ait pas tenu compte de l'expérience faite dans une rue parallèle, puisqu'une conseillère communale avait déjà fait une intervention dans le cadre de ce quartier. Il faut savoir que les tuyaux d'assainissement – M. Payot est intervenu une fois à ce sujet – sont les plus profonds. Et lorsqu'on va à une certaine profondeur, on a parfois des surprises. On trouve d'autres tuyaux, qui ne sont pas cadastrés. Jusqu'à il y a quelques mois, le z des conduites n'était pas répertorié à Lausanne. Je crois que notre Ville a été l'une des dernières d'Europe, voire du monde occidental, à ne pas relever le z. Qu'est-ce que le z? C'est l'altitude, qui réserve quelques surprises aux services techniques.

On a également constaté que les tuyaux d'alimentation d'eau et de gaz étaient en très mauvais état. Ce qui a provoqué passablement de retard, aggravé par la neige. Il est vrai qu'il y a souvent un manque d'information à la population expliquant pourquoi des travaux qui avaient été planifiés sur cinq mois, durent sept, huit, voire neuf mois – un problème récurrent sur le bas de la ville, secteur où s'effectue la séparation des eaux usées et des eaux claires.

Question

M^{me} Graziella Schaller (Lib.): – Ma question s'adresse aussi à M. Olivier Français, municipal des Travaux. Depuis le début de l'année, j'ai constaté dans mon quartier – le Mont-d'Or – un problème de ramassage des déchets ménagers encombrants. J'ai d'abord cru comprendre qu'il s'agissait d'une question d'organisation. Mais comme cela fait le troisième mois que les déchets sont ramassés le mardi dans l'après-midi et non le lundi matin, je me demandais si cela allait durer et s'il ne convenait alors pas de demander éventuellement aux habitants de déposer leurs déchets plutôt le mardi.

Réponse de la Municipalité

M. Olivier Français, municipal, directeur des Travaux :

– A croire que le Service d'assainissement est très préoccupé par le projet Tridel!... En effet, il a commis une erreur, puisque ce que décrit M^{me} Schaller est une fausse information figurant sur le calendrier. La tournée de ramassage ne permet pas d'évacuer tous les déchets encombrants en une seule journée. Votre serviteur en a été averti, habitant le même quartier et ayant fait la même constatation. Deux mesures peuvent être prises. Celle que vous préconisez, c'est-à-dire informer la population. Mais ordre et contordre égalent désordre! L'autre solution serait de prolonger le travail du lundi, pour terminer le ramassage le même

jour. Ce qui n'a pas pu être fait. C'est donc une erreur administrative relativement importante, décelée au sein du centre de ramassage.

Question

M. Gérard Chappuis (Soc.): – Nous avons voté – et j'ai voté plutôt à mon corps défendant – il y a plus de six mois, une somme importante pour que les chiens disposent de lieux de loisir et d'aisance dans la plupart des quartiers de notre ville¹. Avec l'arrivée du printemps et le radoucissement, je constate – dans mon quartier Sous-Gare en tout cas, que je parcours tous les jours – qu'à peu près un chien sur cinq n'est pas tenu en laisse. Et que tous les petits coins de pelouse se couvrent de crottes qui s'amoncellent. Ce qui est extrêmement désagréable.

Ce budget devait aussi servir à tenir une promesse que l'on nous a faite: que les maîtres de chiens se disciplineraient quant aux besoins de leurs toutous. Je me permets de poser une question qui s'assimile à une suggestion: ne pourrait-on pas trouver des synergies entre la répression pour les parcages en infraction et la répression d'un comportement indiscipliné des propriétaires de chiens, en donnant mandat aux personnes chargées de mettre les petits billets roses sur les voitures de les amender également? Je suggérerais que les tickets collés sur le dos des propriétaires de chiens ne soient pas roses, mais couleur brun caca pelouse!... (*Rires.*)

Réponse de la Municipalité

M^{me} Silvia Zamora, municipale, directrice de la Sécurité sociale et de l'Environnement :

– On dit qu'en politique les promesses n'engagent que ceux qui y croient... Je dirai que dans le cas particulier, elles n'engagent que ceux qui les ont faites! Or, je n'ai jamais promis que les propriétaires de chiens seraient plus disciplinés. Si les milieux amis des chiens ont fait cette promesse, cela les regarde. Personnellement, je ne pense pas que le projet voté va discipliner beaucoup plus les maîtres, puisque c'est évidemment des maîtres qu'il s'agit et non de nos amis à quatre pattes.

Concernant le préavis, je rappelle à M. Chappuis que la somme va s'étaler sur plusieurs années, puisqu'un montage financier particulier est intervenu à la suite de la proposition de la SPA de compléter le montant. Cela va venir petit à petit, moitié SPA, moitié Ville. Actuellement, ce n'est pas pour une question d'argent que la répartition des espaces pour chiens n'a pas été déjà faite. Vous savez que nous sommes en pleine démarche participative en Ville de Lausanne, que nous l'appliquons jusqu'au bout. C'est-à-dire que de nombreuses séances avec le Service des parcs et promenades réunissent de nombreuses personnes, de nombreux amateurs et propriétaires de chiens. Les négociations sont difficiles. Nous sommes maintenant au bout des discussions, mais demeurent un certain nombre de contesta-

¹BCC 2003, T. I (N° 5/II), pp. 416 ss.

tions, assorties d'ailleurs d'accusations réciproques, les uns et les autres exigeant le retrait d'assertions sous peine d'action pour atteinte à l'honneur... La Municipalité, quant à elle, attend sereinement qu'une proposition lui soit faite, divergences majeures éliminées. Sur les différends subsistant, la Municipalité tranchera.

Concernant les amendes possibles pénalisant les propriétaires de chiens, là encore, je pense avoir été très claire lors de la discussion sur ce préavis. Il n'est pas question d'augmenter les amendes. Elles n'ont aucun rapport avec les montants qui ont été votés. Des cadres réglementaires légaux existent, qui ne concernent pas la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement. Ce préavis ne prévoyait donc pas que les amendes soient augmentées.

Question

M^{me} Andrea Egli (POP): – Le paquet fiscal est un objet historique, en ce sens qu'il a fait que notre Conseil d'Etat se déclare contre et s'unisse aux référendaires. Cela n'arrive pas si souvent dans notre canton et notre pays. Nous aimerions connaître les conséquences pour la Ville de Lausanne et savoir si la Municipalité compte se prononcer publiquement sur ce sujet.

Réponse de la Municipalité

M. Daniel Brélaz, syndic: – Certains municipaux, Madame, se prononceront publiquement, mais comme il n'y a pas unanimité au sein de la Municipalité, nous appliquerons la règle déjà plusieurs fois expliquée.

Quant aux conséquences financières directes, sans reports supplémentaires des Cantons – car les Cantons se déchargent parfois partiellement sur les Communes – elles sont de l'ordre d'une quinzaine de millions de francs. Mais vers 2009, puisque c'est à ce moment-là que le paquet «propriétaires» aura tous ses effets. L'harmonisation sur les familles interviendra en 2010. Le premier paquet fédéral à court terme sur la répartition de l'impôt fédéral direct ne touche que le Canton. Les risques nous concernant sont donc prévus dans à peu près cinq ans et seront de l'ordre de Fr. 15 millions.

Maintenant, en ce qui concerne l'autre objet, avant que quelqu'un me pose la question: si l'initiative sur les successions est adoptée, c'est un peu plus de Fr. 5 millions. Si c'est le contre-projet, c'est entre Fr. 1 million et Fr. 2 millions. Ainsi, vous savez tout!

Question

M^{me} Nicole Grin (Lib.): – Ma question s'adresse à M. Jean-Jacques Schilt, directeur de la Culture, des Sports et du Patrimoine. Elle a trait à la Coupe Davis qui va se dérouler à Lausanne le week-end de Pâques. Selon certaines informations qui me sont parvenues, il paraîtrait que le Service des sports aurait acquis 3000 billets afin de les

revendre aux membres des clubs sportifs de la ville. Ce qui expliquerait – ce n'est pas loin de la quasi-moitié des places disponibles – pourquoi la location a été si vite bouclée. Si cette information est exacte, peut-on nous préciser le travail occasionné au Service des sports et estime-t-on que c'est véritablement sa tâche?

Réponse de la Municipalité

M. Jean-Jacques Schilt, municipal, directeur de la Culture, des Sports et du Patrimoine: – Ce n'est effectivement pas la tâche du Service des sports. Cette information est donc complètement fautive. Il n'a jamais été question d'acquiescer des billets. C'était d'ailleurs impossible, même si on l'avait souhaité. Je rappelle que l'événement est confié à une organisation privée, que le CIGM est loué et que nous participons à l'organisation avec Swiss Tennis. Nous avons obtenu quelque 250 places qui pouvaient être vendues par le biais du Service des sports, soit un contingent extrêmement faible. Avec nous, les organisateurs ont adressé un certain nombre d'invitations aux conseillers d'Etat, etc., pour un match, soit une demi-journée. C'est donc une rumeur totalement fautive et je ne sais d'où elle émane.

Question

M. Nelson Serathiuk (Hors parti): – Ma question s'adresse à la directrice de la Sécurité sociale et de l'Environnement, ainsi qu'à la directrice de la Sécurité publique. Il s'agit de la mise en œuvre des dispositions fédérales et des non-entrées en matière concernant les requérants d'asile. Que compte faire la Municipalité de Lausanne pour appliquer l'article 12 de la Constitution fédérale concernant cette population? Quels sont les contacts pris avec le Conseil d'Etat et les mesures envisagées par les deux directions concernant la prévention et l'assistance à ces personnes? Quelle coordination est mise en place entre la Direction de la sécurité sociale et la Direction de la sécurité publique?

Le président: – Monsieur Serathiuk, deux questions seulement!...

Réponse de la Municipalité

M^{me} Silvia Zamora, municipale, directrice de la Sécurité sociale et de l'Environnement: – Officiellement, la Municipalité n'a rien entrepris et n'a pas été consultée par le Canton. Je rappelle que l'entrée en vigueur est pour après-demain, mais que le Canton n'a pas encore pris de décision. Normalement, si mes informations sont bonnes, il devrait la prendre demain, s'il peut se prononcer sur le sujet, pour des mesures qui devront entrer en vigueur après-demain. Un de nos fonctionnaires, le préposé au BLI, a été associé au groupe de travail cantonal qui planche là-dessus. Aux dernières nouvelles que j'ai eues par des PV – et c'est justement une des questions sur lesquelles le Conseil d'Etat devra se prononcer – ce groupe de travail cherche encore à déterminer quel département prendra en

charge cette question, deux options étant possibles: le Département des institutions et des relations extérieures ou le Département de la santé et de l'action sociale. Nous ne nous sommes évidemment pas prononcés là-dessus dans le cadre de ce groupe de travail. Pour nous, c'est la Sécurité sociale qui est l'interlocuteur et interviendra.

Nous avons néanmoins fait savoir au Canton que nous étions disposés à collaborer avec lui dans ce cadre-là, mais nous ne voulons pas prendre les initiatives. Car qui les prendra sera seul à payer et c'est avant tout la tâche du Canton. Toutefois, nous sommes prêts à coopérer. Nous avons informé le Canton que nous disposions de structures à bas seuil assez efficaces, qui seront très vraisemblablement sollicitées par ces personnes, dont on nous dit qu'il devrait y avoir environ trente à quarante cas par semaine arrivant sur le terrain, c'est-à-dire autant de décisions pour le Canton. Certains services cantonaux prévoient que ces personnes ont deux possibilités: s'annoncer pour partir ou s'annoncer pour recevoir l'aide sociale. Nous avons mis en garde le Canton du fait que nous pensions qu'une troisième solution serait plutôt envisagée, c'est-à-dire que ces personnes allaient probablement disparaître dans la nature et faire appel aux structures à bas seuil. Nous serions donc prêts à les développer avec le Canton, mais évidemment pour autant qu'il prenne financièrement en charge les surcoûts que cela devrait entraîner. Nous allons être déjà beaucoup sollicités du fait que c'est probablement à Lausanne que ces gens vont apparaître, car ils ne vont pas aller dans des petits villages, ayant intérêt à se fondre dans la foule.

Certaines conséquences nous paraissent déjà importantes – peut-être que M^{me} Cohen-Dumani interviendra ensuite à ce sujet – en particulier la recrudescence de petits délinquants par obligation, ces personnes n'ayant ni de quoi manger, ni un toit. Nous serions donc prêts, pour notre part, à développer nos structures à bas seuil – la Centrale alimentaire, le Point d'eau – pour autant que le Canton paie les surcoûts. Nous avons également proposé de mettre à disposition l'abri PCi de la Vallée de la Jeunesse, prévu pour l'hébergement hivernal d'urgence et fermé depuis le 1^{er} mars. Nous pourrions l'ouvrir puisqu'il est équipé, mais à condition bien sûr que le Canton paie l'entier du dispositif et pas moitié-moitié comme en hiver. Dans le cas présent, on estime vraiment agir pour tout le canton. C'est donc au Canton de payer.

Voilà où l'on en est. Mais encore une fois, nous ne saurons rien avant demain. Nous espérons avoir des informations, au moins orales, du Conseil d'Etat. Sans nouvelles, nous allons prévenir les structures à bas seuil d'être vigilantes, de nous signaler les changements pouvant intervenir. Nous ferons régulièrement le point avec elles ces prochaines semaines pour apprécier l'évolution de la situation.

Question

M. Alain Hubler (POP): – Ma question s'adresse à trois dicastères: Sécurité sociale et Environnement, Sécurité

publique et Travaux. On a lu plusieurs fois dans la presse des articles concernant l'immeuble de la route de Genève 85, où les aléas du marché libre du logement font qu'il abrite une forme de mixité peu souhaitable. Il s'agit de logements d'accueil et de salons de massage. Dans le dernier article en date, les services de la Ville concernés ont été interpellés et ont répondu. Le moins que l'on puisse dire est que je n'ai pas pu y déceler une doctrine de la Municipalité en la matière. La question que je me pose est la suivante: est-ce que la Municipalité ne pourrait pas pratiquer une politique quelque peu offensive dans ce domaine? Notamment pour protéger les uns des autres et les autres des uns. C'est-à-dire, par exemple – c'est une suggestion – la Ville ne pourrait-elle pas acheter deux immeubles, l'un pour les... (*...rises...*) ce n'est pas une plaisanterie!... l'un pour des logements sociaux d'urgence et l'autre pour des salons de massage où l'on éviterait peut-être d'y voir des êtres humains exploités au-delà du raisonnable? Je vous remercie de votre réponse et avoue que si M. le syndic pouvait répondre, vu que cela concerne trois départements, je serais ravi!

Le président: – Malheureusement, c'est M^{me} Zamora qui va vous répondre.

Réponse de la Municipalité

M^{me} Silvia Zamora, municipale, directrice de la Sécurité sociale et de l'Environnement: – Désolée! J'espère que M. Hubler ne sera pas trop déçu qu'une simple municipale lui réponde... Les logements sociaux sont effectivement nombreux dans cet immeuble. Lorsqu'il a été acquis par le propriétaire actuel, sa volonté était de le vider entièrement des salons de massage qui l'occupaient déjà. C'était la Banque Cantonale Vaudoise qui possédait précédemment l'immeuble et l'a vendu. Le nouveau propriétaire a donc supprimé les activités lucratives qui s'y déroulaient. Dans un premier temps, cela a bien fonctionné. Nous avons un nombre très important non seulement de logements de secours pour lesquels nous payons les loyers – ce sont des personnes dépendant des services sociaux qui y sont placées – mais également d'autres appartements pour lesquels nous fournissons simplement une garantie financière de loyer pour des gens indépendants qui paient eux-mêmes leur loyer. Vous imaginez bien que cette situation ne nous enthousiasme pas. Mais si nous devons subitement reloger 40 à 60 familles, nous ne saurions où les mettre et elles se retrouveraient à la rue. Dans la pesée d'intérêts que nous avons faite, nous avons considéré qu'il valait tout de même mieux que ces familles aient un toit plutôt qu'elles aillent à l'hôtel, par exemple. D'autant plus que dans les hôtels que nous pouvons payer, il n'est pas non plus exclu qu'il y ait des activités pas toujours très recommandables! Récemment encore, nous avons fait le tour de tous ces appartements. Ceux que nous louons sont tout à fait corrects quant à leur état et leur salubrité. Comme il s'agit pour la plupart d'appartements de secours, ils sont entretenus par l'équipe d'intendance s'occupant de ce genre de logements. De ce point de vue, cela fonctionne bien. Ce qui gêne évidem-

ment, ce sont les autres activités. M. Hubler sait que la prostitution n'est pas interdite, que nous avons tenté d'acheter cet immeuble quand la BCV l'a mis en vente, mais la personne qui l'a acquis avait plus d'argent que nous. C'est à lui qu'il a été vendu. Nous souhaitons toujours acheter des immeubles. Je suis partisane que la Ville en achète le plus possible, à des prix corrects bien sûr, pas forcément des immeubles de très bon standing qui soient de bonnes affaires en termes de spéculation financière. Nous espérons toujours pouvoir acquérir des immeubles correctement entretenus disponibles sur le marché, où l'on pourrait installer les occupants des logements de secours. En revanche, il ne m'appartient évidemment pas de savoir si l'on peut acheter des immeubles pour loger des prostituées. Je trouve que ce n'est pas le rôle de la Ville, mais c'est une opinion personnelle. Peut-être l'un de mes collègues a-t-il un autre avis là-dessus? Si l'on nous propose des immeubles, à des prix non spéculatifs, où l'on puisse loger des personnes en appartements de secours, nous profiterons des occasions qui se présenteront.

Question

M^{me} Adèle Thorens (Les Verts): – Ma question s'adresse au directeur des Travaux, M. Olivier Français. Il y a quelques mois, l'Association pour la sauvegarde du Léman a soumis à consultation un projet de charte de l'eau pour le bassin lémanique. J'ai appris avec regret que la Ville de Lausanne ne s'était pas prononcée dans le cadre de cette consultation. J'aimerais savoir si elle compte le faire. Si oui, quand? Et si ce n'est pas le cas, pourquoi?

Réponse de la Municipalité

M. Olivier Français, municipal, directeur des Travaux: – L'ASL a adressé une consultation non officielle à la Municipalité de Lausanne. A ce jour, nous n'avons pas reçu de demande officielle de nous déterminer sur la proposition faite. C'est d'ailleurs rarement le cas. La question pourrait d'ailleurs se poser du fait que des structures existent déjà, entre autres internationales, dont le CIPEL – Comité international pour la protection des eaux du Léman – dans lequel nous sommes actifs, où nous entendons souvent des associations, telles que l'ASL. Pour rappel, un peu d'histoire. Je m'excuse auprès de M. le président d'être un tout petit peu long, mais je pense que la question a son intérêt.

La plus grosse Step du lac Léman est celle de la Ville de Lausanne. Elle date de 1964. Le Conseil communal lui a octroyé de nombreux crédits ces dernières années. Nous avons rappelé, lors du dernier budget, que nous étions à sec quant aux fonds pour les futurs investissements. Une participation financière relativement importante a été demandée aux personnes raccordées par l'augmentation de la taxe, qui passe de Fr. 0.80 à Fr. 1.20, compte tenu du programme décrit dans le Plan des investissements. Pour ce qui concerne le programme des intentions générales d'améliorer la qualité de l'eau, tel que décrit par l'ASL, Lausanne a démontré sa volonté dans ce sens par ses investissements.

De ce côté-là, le Conseil communal nous suit. Mais notre priorité est d'améliorer la Step, en rappelant que l'évolution du climat nous pose quelques problèmes. Compte tenu de la pluie annuelle qui la dimensionne, l'appoint de la pluie décennale rend la capacité de la Step sous-dimensionnée. Le fait que nous ayons la plus grosse Step du canton et réunissions onze communes nous oblige parfois, sur la demande et la pression de certains milieux – qui peuvent être l'Etat ou la Confédération – à anticiper la législation, ce qui implique des efforts financiers relativement importants.

Dans les intentions donc, oui. Une charte veut peut-être dire aller encore plus loin dans ce que l'on peut faire. En l'occurrence, ce sera sans aucun doute l'objet d'un débat, lorsque la demande sera officiellement remise à la Municipalité. Vous aurez alors déjà une réponse et si vous n'étiez pas satisfaite, peut-être faudrait-il interpellier par voie de motion. Je vous rends attentive aussi aux différents planings d'investissements que nous avons élaborés pour la Step. Je rappelle à tous les milieux représentés au Conseil communal que c'est fort volontiers que nous participons à des présentations d'ouvrages en cours de développement au sein de la Step et expliquons la politique menée pour améliorer le traitement des eaux et plus particulièrement des Steps. Rappelons que nous en avons deux en ville de Lausanne: celle du haut et celle du bas, la plus importante étant cette dernière. Je pense que l'on parle de celle-là, parce que l'autre Step se déverse dans les eaux du Rhin.

Ici devaient se trouver :

- *le Préavis municipal No 2004/6 Admissions à la bourgeoisie de Lausanne*
- *le Rapport photocopié de M. Bernard Ravussin, président de la Commission permanente des naturalisations, rapporteur*
- *les débats au plénum retranscrits et*
- *le résultat du scrutin sur l'admission à la bourgeoisie*

En vertu de la Loi fédérale sur la protection des données, ces divers documents contenant les renseignements personnels des personnes candidates à la naturalisation ont été supprimés (pp. 93 à 118).

Pour obtenir ces passages, veuillez s'il vous plaît vous adresser aux Archives officielles de la Ville de Lausanne.

Organisation de la séance

Le président : – Comme nous avons quatre points urgents, plus une interpellation urgente, je vais les prendre dans l'ordre suivant : tout d'abord le point 12 «Mesures d'urgence pour la rentrée scolaire 2004», ensuite le point 5 «Nouvelle politique communale du logement», point 10 «Société coopérative Logement Idéal» et point 7 «Agenda 21, 4^e partie». Nous passons donc au point 12, préavis N° 2004/4 «Mesures d'urgence pour la rentrée scolaire 2004: création, transformations et assainissement de locaux scolaires à l'établissement du Belvédère. Demande de crédit d'ouvrage». J'appelle à la tribune M^{me} Claire Attinger Doepper.

Mesures d'urgence pour la rentrée scolaire 2004 : création, transformations et assainissement de locaux scolaires à l'établissement du Belvédère

Demande de crédit d'ouvrage

Préavis N° 2004/4

Lausanne, le 21 janvier 2004

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit de Fr. 2'091'000.–, destiné à la création et à la transformation de locaux scolaires à l'établissement secondaire du Belvédère pour la rentrée scolaire 2004.

2. Préambule

A plusieurs reprises, la Municipalité annonçait un risque croissant de pénurie de locaux lié à l'augmentation constante du nombre de classes dans les établissements lausannois. Un préavis¹ destiné à des mesures d'urgence pour la rentrée 2003, d'un montant de Fr. 3'454'000.–, a été adopté par votre Conseil au début de 2003. Il a permis la réalisation d'un étage supplémentaire à Coteau-Fleuri, d'une extension de l'annexe « provisoire » du collège de Grand-Vennes et de l'équipement de divers locaux, notamment aux Bergières et aux Jardins de Prélaz. Ces travaux ont été réalisés durant l'été 2003 et les locaux mis à disposition à la rentrée scolaire.

Comme prévu, la situation reste tendue dans plusieurs secteurs de la ville et des mesures devront également être prises pour la rentrée 2004. Pour des raisons financières et au vu de l'impossibilité de mener parallèlement un trop grand nombre de chantiers de construction, de rénovations et d'assainissement, la Municipalité a décidé de concentrer son effort sur un grand complexe scolaire dont les locaux sont aujourd'hui occupés au maximum de leurs capacités : l'établissement secondaire du Belvédère.

3. La situation de l'établissement du Belvédère

Si l'on inclut les cinq classes de raccordement qu'il abrite, l'établissement du Belvédère est, avec celui des Bergières, le plus grand des sept établissements secondaires lausannois. Il comprend au total 57 classes et 1030 élèves répartis dans deux bâtiments voisins : le complexe scolaire sis au chemin des Croix-Rouges 24 qui abritait jusqu'en 1985 le collège du Belvédère, et le bâtiment des Croix-Rouges, consacré jusqu'alors à l'enseignement primaire « ancien régime », et rattaché au Belvédère au moment de la création des établissements secondaires « nouveau régime » à la rentrée d'août 1986. La répartition des locaux de ce vaste complexe, comprenant en tout six bâtiments et trois pavillons de bois, est la suivante :

- **bâtiments principaux** : 33 salles de classes polyvalentes, 11 salles spéciales (3 salles d'informatique, 2 salles de musique, 2 salles de sciences, 2 salles de dessin, 1 salle de projection/histoire/géographie et 1 salle ACT), un centre de documentation ainsi que l'ensemble de l'administration du collège et des locaux pour les maîtres ;
- **gymnastique/aula** : 3 salles de gymnastique ainsi que l'aula de l'établissement ;

¹BCC 2003, T. I, pp. 16 à 23.

- **collège de Tivoli**: 2 salles polyvalentes dans un bâtiment comprenant également une classe primaire et une classe du Cycle initial, et une salle de rythmique;
- **collège des Croix-Rouges**: 16 salles de classes polyvalentes, 6 salles spéciales (1 atelier de travaux manuels bois/métal, 2 salles ACT, 2 cuisines et 1 salle dessin) ainsi qu'une salle de gymnastique, un cabinet de dentiste et quelques locaux de fonctionnement;
- **annexe**: 8 salles spéciales dont 1 salle de dessin, 1 salle ACT/TM, 2 laboratoires de sciences et de physique, 2 salles de sciences et de physique, 2 salles de travaux manuels, ainsi que l'économat;
- **pavillons**: 6 salles de classes polyvalentes dans des pavillons provisoires installés depuis plusieurs décennies.

Aujourd'hui, le manque de locaux est tel qu'il a fallu sacrifier l'unique salle de réunion de l'établissement pour y loger un groupe d'accueil. La probable augmentation du nombre de classes de 5^e année pour la rentrée prochaine poserait donc problème sans les mesures que permet le présent préavis. A cet inconfort pour l'enseignement, il faut ajouter l'inadaptation des locaux de l'administration au nouveau type de fonctionnement des établissements scolaires et à l'augmentation du nombre d'enseignants. En effet, les directions d'établissement sont formées aujourd'hui d'un conseil de direction comprenant plusieurs doyens, dont les fonctions nécessitent une infrastructure adaptée. D'autre part, la multiplication des séances de concertations et des réunions d'enseignants ainsi que l'usage généralisé de l'informatique nécessitent des locaux de travail complémentaires.

4. Le principe retenu

Afin d'éviter des constructions nouvelles ou de multiplier la mise en place de modules provisoires, la Municipalité a pris le parti d'une meilleure exploitation des espaces existants. La principale opportunité résulte des travaux effectués dans le cadre de l'assainissement et de la transformation du chauffage de l'ensemble du complexe, dont l'installation est désormais raccordée au chauffage urbain, suite à l'octroi d'un crédit par le préavis N° 126 du 27 janvier 2000². L'ancien local contenant les chaudières s'est ainsi trouvé libéré et offre un espace idéal pour l'installation de salles spéciales. Et les salles ainsi libérées permettent de créer, dans le bâtiment principal, deux salles d'enseignement et des locaux de fonctionnement pour l'établissement. D'autre part, au collège des Croix-Rouges, un local de douches mal placé et inadapté permettra de dégager un local de classe et de mettre enfin en conformité la salle de gymnastique très vétuste et qui pose des problèmes de sécurité.

Il importe de préciser que ce projet de création et de rénovation de locaux coïncide opportunément avec l'ultime étape des travaux de transformation des installations de chauffage du complexe du Belvédère, commencées en été 2000, ainsi qu'avec la poursuite des travaux d'assainissement des bâtiments de cet établissement commencés en été 2002.

5. Descriptif du projet

5.1 Restructuration de trois salles d'informatique et création de deux salles de classes

Le raccordement du site du Belvédère au réseau de chauffage à distance a permis de désaffecter les chaudières à mazout ainsi que la citerne, qui composaient le complexe de production de chaleur. Cet espace libère au rez inférieur une surface de 150 m², bien adaptée pour des salles spéciales, et en particulier pour trois salles d'informatique de 50 m². Ces salles existent actuellement au 1^{er} étage et leur déplacement au rez inférieur s'adapte parfaitement à la configuration de l'ancien volume technique. Les trois surfaces de 52 m² ainsi libérées seront disponibles pour deux salles de classes standard et l'extension des locaux dévolus à l'administration.

Le mobilier existant des classes informatiques sera récupéré et complété. Les deux nouvelles unités d'enseignement du 1^{er} étage seront équipées avec du nouveau mobilier.

5.2 Rénovation et extension des locaux pour l'administration de l'établissement

La conception de l'administration date de la construction du collège, soit 1956. La salle des maîtres est dimensionnée pour un nombre de maîtres restreint, les locaux de travail et de réunion sont exigus, et les locaux administratifs calfeutrés dans

²BCC 2000, T. I, pp. 478 à 485.

un espace cloisonné. Or, le Belvédère compte aujourd'hui plus de 120 enseignants, le conseil de direction est formé du directeur et de cinq doyens et le secrétariat, composé de quatre personnes, représentant 2,7 EPT, sert de centre logistique et de « plaque tournante » de l'établissement. Il doit être aisément accessible, faciliter les fonctions de communication au sein de l'établissement et grouper les responsables dans les locaux facilitant la collaboration grâce à leur proximité.

Les diverses analyses d'extension ont révélé que le hall du 1^{er} étage permettait de répondre aux besoins supplémentaires en surfaces administratives, complétées des surfaces obtenues par la rocade des salles d'informatique décrite au chapitre précédent. La situation centrale du hall accueillera la réception et le secrétariat de l'établissement, autour duquel s'articuleront trois bureaux de doyens, le bureau de direction, ainsi qu'une salle de travail et de réunion pour les enseignants.

Le nouvel espace d'accueil sera traité en semi-transparence, par un cloisonnement de verre et de maçonnerie, destiné à orienter et à accueillir les usagers, tout en préservant le personnel administratif des bruits inhérents à la circulation des élèves.

Le mobilier usagé du secrétariat sera utilisé pour équiper les trois nouveaux bureaux des doyens. Quant aux nouveaux espaces du secrétariat, de la salle de travail et de la direction, ils seront complétés par du mobilier neuf et adapté rationnellement à la configuration des lieux

5.3 Assainissement et mise en conformité de l'annexe du collège des Croix-Rouges

L'annexe du bâtiment des Croix-Rouges est constituée principalement par le volume d'une salle de gymnastique et d'une salle de travaux manuels située au niveau inférieur. Le bâtiment, construit en 1936, n'a subi aucune amélioration. Les vestiaires et les douches sont actuellement situés à l'opposé de la salle de gymnastique, dans le bâtiment principal des classes.

Le projet comporte donc à la fois une part d'assainissement de l'enveloppe du bâtiment (multiples zones d'infiltrations et faiblesses thermiques observées sur les toitures plates et les vitrages d'origine) et une part de rénovation de la salle. La restructuration de l'espace de jeu sera complétée par deux locaux de stockage pour les engins, locaux qui font aujourd'hui cruellement défaut. Le projet prévoit une excavation en sous-œuvre du hall-vestiaire d'entrée (55 m²), destinée à la réalisation des vestiaires et des douches séparés conformes à l'usage actuel en classes mixtes. Cette intervention permettra de désaffecter les douches existantes dans le bâtiment des classes et d'assurer ainsi à la salle de gymnastique une autonomie de fonctionnement bienvenue pour les sociétés sportives qui occupent les lieux en dehors des horaires scolaires. Le sol actuel très dégradé qui couvre l'aire de jeu sera rénové.

5.4 Création d'une salle de classe supplémentaire

Suite à la restructuration de la salle de gymnastique décrite ci-dessus, le local des douches situé dans le bâtiment scolaire des Croix-Rouges pourra être réaffecté en salle de classe. Les travaux à engager se limiteront à la rénovation des sols, des murs et à la pose d'un plafond acoustique, complété d'un éclairage artificiel.

6. Coût des travaux et du mobilier

Le coût des travaux est calculé sur la base d'une estimation des coûts évalués par le Service d'architecture. Les travaux sont prévus au plan des investissements 2004-2005 pour un montant de Fr. 2'000'000.-.

Les coûts tels que détaillés ci-dessous comprennent l'ensemble des travaux de création et de rénovation de locaux nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement du Belvédère. Les travaux relatifs aux installations de chauffage seront quant à eux pris en charge, pour un montant de Fr. 77'800.-, par le crédit voté à cet effet en mai 2000. D'autre part, l'assainissement de l'enveloppe du bâtiment de la salle de gymnastique des Croix-Rouges élargera, pour un montant de Fr. 271'000.-, au 3^e crédit d'assainissement voté par votre Conseil en mai 2002³. Les coûts de ces travaux relatifs aux installations de chauffage des nouveaux locaux du bâtiment principal du Belvédère et à l'enveloppe du collège des Croix-Rouges ne sont donc pas compris dans la présente demande de crédit.

³BCC 2002, T. I, pp. 629 à 637.

6.1 Création de trois salles d'informatique et réaffectation de deux salles de classe

	Fr.	
21-22 Gros œuvre I et II	206'100.-	
23 Installation technique électrique	64'000.-	
27 Aménagements intérieurs 1	22'300.-	
28 Aménagements intérieurs 2	58'200.-	
29 Honoraires	21'500.-	
5 Frais divers	3'900.-	
6 Divers et imprévus	44'000.-	
		Fr. 420'000.-

6.2 Rénovation et extension des locaux pour l'administration de l'établissement

	Fr.	
21-22 Gros œuvre I et II	34'200.-	
23 Installation technique électrique/sanitaire	47'400.-	
27 Aménagements intérieurs 1	43'200.-	
28 Aménagements intérieurs 2	93'500.-	
29 Honoraires	6'000.-	
5 Frais divers	3'900.-	
6 Divers et imprévus	23'800.-	
		Fr. 252'000.-

6.3 Assainissement et mise en conformité de l'annexe du collège des Croix-Rouges et création d'une salle de classe supplémentaire

	Fr.	
11 Travaux préparatoires	26'000.-	
21-22 Gros œuvre I et II	404'100.-	
23 Installation technique CVSE	275'000.-	
27 Aménagements intérieurs 1	56'700.-	
28 Aménagements intérieurs 2	241'100.-	
29 Honoraires	39'000.-	
5 Frais divers	3'800.-	
6 Divers et imprévus	133'300.-	
9 Equipement engins gymnastique	10'000.-	
		Fr. 1'189'000.-

6.4 Mobilier et équipement

	Fr.	
Salles d'informatique	43'800.-	
Classes 1 ^{er} étage	57'700.-	
Classe dans anciennes douches	30'000.-	
Locaux engins gymnastique	12'000.-	
Salle de travail des maîtres	24'000.-	
Secrétariat et direction	62'500.-	
		Fr. 230'000.-

6.5 Récapitulatif

	Fr.	
Création de trois salles d'informatique	420'000.-	
Restructuration de l'administration	252'000.-	
Assainissement de l'annexe Croix-Rouges et création d'une classe	1'189'000.-	
Mobilier et équipement	230'000.-	
Total général		Fr. 2'091'000.-

7. Charges financières

Les charges financières résultant du présent crédit peuvent être estimées à Fr. 168'700.– selon la méthode de l'annuité fixe, avec un intérêt de 4^{1/4}% et une durée d'amortissement de 20 ans pour les bâtiments et 10 ans pour le mobilier. Les charges supplémentaires en frais de fonctionnement ne représenteront qu'une légère adaptation du taux d'activité du personnel de nettoyage estimé à 0,2 EPT soit Fr. 12'000.– par année. Ces transformations n'entraîneront pas de charges de chauffage et d'électricité supplémentaires.

En vertu de l'application d'EtaCom, les travaux relatifs aux bâtiments scolaires ne bénéficieront d'aucune subvention de l'Etat dès le 1^{er} janvier 2004.

8. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les dispositions suivantes:

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2004/4 de la Municipalité, du 21 janvier 2004;
ouï le rapport de la commission nommée pour examen de cette affaire;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide:

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissements du patrimoine administratif de Fr. 2'091'000.– destiné à la création et à la transformation de locaux scolaires à l'établissement secondaire du Belvédère et à l'équipement de salles pour la rentrée scolaire 2004:
 - a) Fr. 1'861'000.– pour les travaux liés aux bâtiments,
 - b) Fr. 230'000.– pour l'acquisition du mobilier et de l'équipement;
2. d'amortir annuellement le crédit prévu ci-dessus à raison de:
 - a) Fr. 93'100.– pour les travaux liés aux bâtiments,
 - b) Fr. 23'000.– pour l'acquisition du mobilier et de l'équipement,par la rubrique 5800.331 du budget du Service des écoles primaires et secondaires;
3. de faire figurer sous la rubrique 5800.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 1;

Au nom de la Municipalité:

Le syndic:
Daniel Brélaz

Le secrétaire:
François Pasche

Rapport

Membres de la commission: M^{me} Claire Attinger Doepper, rapportrice, M. Eddy Ansermet, M^{me} Alma Bucher, M^{me} Josianne Dentan, M. Pierre Payot, M. Roland Rapaz, M. Yvan Salzman, M^{me} Graziella Schaller, M. Antoine Verdon.

Municipalité: M. Oscar Tosato, municipal, directeur de l'Enfance, de la Jeunesse et de l'Education.

Rapport photocopié de M^{me} Claire Attinger Doepper (Soc.), rapportrice: – La commission s'est réunie le 1^{er} mars sur le site de l'établissement du Belvédère et était composée de M^{mes} Josianne Dentan, Alma Bucher, Graziella Schaller et Claire Attinger Doepper (rapportrice), et de MM. Roland Rapaz, Yvan Salzman, Eddy Ansermet, Pierre Payot, Antoine Verdon (remplaçant de M. Pierre Santschi).

La Municipalité était représentée par M. le directeur de l'Enfance, de la Jeunesse et de l'Education (DEJE), Oscar Tosato, accompagné de MM. Gérard Dyens, chef du Service des écoles primaires et secondaires et Franco Vionnet, adjoint responsable du secteur bâtiments que nous remercions ici pour les prises de notes, Michel Trolliet, directeur de l'établissement secondaire du Belvédère et un représentant de la Direction des travaux, M. Jean-Pierre Cupelin, architecte au Service d'architecture.

Après une visite des lieux, M. le directeur de la DEJE, O. Tosato, souligne que la mise en service de trois nouvelles salles de classe demeure l'objectif prioritaire pour la rentrée d'août 2004.

Situation générale

L'établissement secondaire du Belvédère dont les locaux sont aujourd'hui occupés au maximum de leur capacité doit répondre à l'accueil de nouveaux élèves supplémentaires dès la rentrée prochaine. L'évolution démographique dans les quartiers de Prélaz et de Malley constituent les sites pour lesquels la rentrée 2004 sera également difficile. Dans ces deux cas, un usage plus rationnel des espaces existants permettra de répondre aux besoins et les travaux seront pris en charge par le budget usuel de fonctionnement.

L'agenda des travaux est abordé par un commissaire et permet de préciser les éléments suivants:

Les travaux de restructuration de la salle de gymnastique et de la classe annexe du bâtiment des Croix-Rouges seront exécutés entre le 15 juin et la mi-septembre.

La création des nouvelles classes d'informatique dans les anciennes chaufferies débutera au printemps, afin de permettre un enchaînement des travaux de réorganisation des espaces administratifs dès le début des vacances scolaires et jusqu'en octobre.

Le préavis est ensuite étudié point après point et l'on peut résumer les échanges comme suit:

Description du projet

- La salle des maîtres actuelle ne subit aucune transformation. Seule une nouvelle salle de travail (saisie informatique, corrections) est créée dans l'actuel bureau de direction et répond ainsi aux besoins supplémentaires résultant de l'augmentation du nombre d'enseignants.
- L'établissement du Belvédère atteindra sa capacité maximale de 1060-1070 élèves. Au-delà, les classes spéciales (ACT, TM, etc.) ne pourront absorber la présence de nouveaux élèves. Aujourd'hui, l'établissement accueille 1027 élèves.
- La nouvelle salle de classe (qui remplace l'actuel local de douches) bénéficiera d'une nouvelle vitrerie transparente.

Coût des travaux

Le Service d'architecture assure le suivi du chantier en qualité de maître d'œuvre. Le Service des écoles, en tant que maître de l'ouvrage, définit le programme des besoins et des choix en collaboration avec la direction de l'établissement. Cette manière de faire est conditionnée par la nécessité d'assurer le fonctionnement des activités scolaires.

Il est ajouté que les prix 2003 ne subiront pas de fluctuation notable et ne compromettent pas l'enveloppe budgétaire de cette opération.

Charges financières

Le taux d'intérêt de 4^{1/4}% est le taux moyen usuel appliqué aux emprunts contractés par la Ville. Contrairement aux autres années, les travaux ne bénéficieront désormais d'aucune subvention cantonale.

Conclusion

Sur la forme, la documentation exhaustive (plans, devis et photos) envoyée par la DEJE est saluée: les débats en commission sont ainsi facilités.

Sur le fond, on relève le caractère judicieux du concept fondé sur différentes rocade permettant d'obtenir le gain de trois classes supplémentaires.

Vote

Les conclusions du préavis N° 2004/4, votées en bloc, sont acceptées à l'unanimité par la commission qui vous encourage à faire de même.

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

M^{me} Claire Attinger Doepper (Soc.), rapportrice: – Je n’ai rien à ajouter à mon rapport.

Le président: – J’ouvre la discussion. Si personne ne prend la parole, je demande à la rapportrice de nous communiquer les déterminations de la commission.

M^{me} Claire Attinger Doepper (Soc.), rapportrice: – Les conclusions du préavis N° 2004/4, votées en bloc, sont acceptées à l’unanimité par la commission, qui vous encourage à faire de même.

Le président: – Sauf opposition, nous passons au vote des trois conclusions groupées. Je ne vais pas vous les lire, car elles sont assez longues.

Celles et ceux qui les acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? C’est à l’unanimité que vous avez accepté le préavis N° 2004/4. Cet objet est donc liquidé. Je vous remercie.

Le Conseil communal de Lausanne,

- vu le préavis N° 2004/4 de la Municipalité, du 21 janvier 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’investissements du patrimoine administratif de Fr. 2’091’000.– destiné à la création et à la transformation de locaux scolaires à l’établissement secondaire du Belvédère et à l’équipement de salles pour la rentrée scolaire 2004:
 - a) Fr. 1’861’000.– pour les travaux liés aux bâtiments,
 - b) Fr. 230’000.– pour l’acquisition du mobilier et de l’équipement;
2. d’amortir annuellement le crédit prévu ci-dessus à raison de:
 - a) Fr. 93’100.– pour les travaux liés aux bâtiments,
 - b) Fr. 23’000.– pour l’acquisition du mobilier et de l’équipement,par la rubrique 5800.331 du budget du Service des écoles primaires et secondaires;
3. de faire figurer sous la rubrique 5800.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 1.

Nouvelle politique communale du logement et réponses à trois motions sur le logement de :

M. Marc Vuilleumier (demandant à la Municipalité de définir sa politique relative à la fixation des loyers des biens immobiliers appartenant à la Ville),

M. Joël Cruchaud (Service des gérances, échange d'appartements et ajustement progressif des loyers),

M. Jean-Yves Pidoux (demandant le maintien d'appartements à loyers modestes dans certains immeubles propriétés de la Ville)

Rapport-préavis N° 2003/43

Lausanne, le 25 septembre 2003

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Constatant que l'actuelle politique concernant les logements subventionnés a l'effet peu souhaitable de concentrer les ménages défavorisés, provoquant une image négative de certains quartiers, la Municipalité a souhaité amorcer une réflexion de fond sur le système actuel d'aide au logement. Cette réflexion a poursuivi deux objectifs :

- Evoluer vers une plus grande mixité dans les immeubles et quartiers, tant subventionnés que relevant du marché libre, moyennant l'introduction d'une allocation au logement, complémentaire au système actuel de subventionnement des pouvoirs publics, et l'assouplissement de certaines conditions d'occupation.
- Augmenter l'offre d'appartements à loyers accessibles pour les catégories les plus défavorisées de la population, afin de mieux répondre au déficit permanent de logements, alors que les terrains à bâtir deviennent de plus en plus rares.

La mise en œuvre de cette nouvelle politique du logement se concrétisera essentiellement par la création de deux règlements communaux, l'un portant sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune et l'autre sur l'allocation au logement.

La Municipalité propose, afin de résoudre les problèmes d'accès au logement pour les usagers du Service social et du travail, la création d'une unité logement au sein de ce service. Elle souhaite également combler la lacune entre les hébergements très précaires et les logements durables par la création de logements de transition.

Enfin, le présent préavis répond à trois motions, toutes relatives au problème du logement soit :

1. Motion de M. Marc Vuilleumier, demandant à la Municipalité de définir sa politique relative à la fixation des loyers des biens immobiliers appartenant à la Ville.
2. Motion de M. Joël Cruchaud, Service des gérances, échange d'appartements et ajustement progressif des loyers.
3. Motion de M. Jean-Yves Pidoux, demandant le maintien d'appartements à loyers modestes dans certains immeubles propriétés de la Ville.

Le coût annuel de cette nouvelle politique du logement y compris la création de l'unité logement au sein du Service social et du travail ainsi que le projet des logements de transition se monte à Fr. 3'076'200.–.

Pour 2004, tenant compte des frais initiaux, en particulier de la mise en place progressive de l'allocation au logement, la Municipalité demande un crédit de Fr. 1'682'700.–.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	127
2. Table des matières	128
3. Préambule	129
4. Rappel de la politique actuelle	129
4.1 <i>Le contexte général</i>	129
4.2 <i>La politique communale</i>	129
5. Vers une future politique communale du logement	131
5.1 <i>Poursuite de l'aide à la pierre dans une optique de mixité</i>	131
5.2 <i>Stabilisation des quartiers</i>	131
5.3 <i>Introduction d'une allocation au logement</i>	132
5.4 <i>Intégration des ménages défavorisés</i>	132
6. Mise en œuvre de la nouvelle politique communale du logement	132
6.1 <i>Mesures actives en faveur de la stabilisation des quartiers</i>	133
6.2 <i>Nouveau Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements réalisés avec l'appui de la Commune</i>	134
6.3 <i>Mesures d'intégration – Mise en place d'une « cellule logement »</i>	145
6.4 <i>Evaluation active</i>	148
6.5 <i>Conséquences financières</i>	149
7. Unité logement au sein du SST	150
7.1 <i>Mission</i>	150
7.2 <i>Public cible</i>	150
7.3 <i>Organisation de l'unité</i>	150
7.4 <i>Prestations</i>	151
7.5 <i>Evaluation</i>	152
7.6 <i>Conséquences financières de l'unité logement du Service social et du travail</i>	152
8. Effet sur l'effectif du personnel de l'Administration communale	153
9. La nouvelle politique communale du logement dans la perspective du développement durable (Agenda 21)	153
10. Logements de transition	153
10.1 <i>Des structures d'urgence en difficulté</i>	153
10.2 <i>Création de logements de transition</i>	154
10.3 <i>Du logement de transition au logement ordinaire</i>	155
10.4 <i>Budget de fonctionnement 2004 du dispositif de logements de transition</i>	155
11. Politique communale en matière de fixation des loyers, d'échange d'appartements et du maintien d'appartements à loyers modestes – Réponse à trois motions	156
11.1 <i>Considérations générales</i>	156
11.2 <i>Motion de M. Marc Vuilleumier</i>	156
11.3 <i>Motion de M. Joël Cruchaud</i>	158
11.4 <i>Motion de M. Jean-Yves Pidoux</i>	159
12. Conclusions	159

3. Préambule

L'article 108 de la Constitution fédérale oblige les Autorités à prendre notamment des mesures d'encouragement en faveur de l'offre de logements. La nouvelle Constitution vaudoise stipule, à son article 67, que «*L'Etat et les Communes, en complément des démarches relevant de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, veillent à ce que toute personne puisse disposer d'un logement approprié à des conditions supportables. Ils encouragent la mise à disposition de logements à loyer modéré et la création d'un système d'aide personnalisée au logement.*» Comme la nourriture, la sécurité ou la formation, le logement est un besoin fondamental de l'être humain et les pouvoirs publics doivent s'engager à faciliter l'accès au logement, spécialement en faveur de ceux qui éprouvent des difficultés à s'en procurer un. Le logement détermine essentiellement la dignité et la qualité de vie de la personne. De plus, la politique du logement se situant à l'intersection de la politique économique et de la politique sociale, elle contribue à la paix sociale, à l'intégration des groupes de conditions, de générations, de nationalités et de cultures différentes ainsi qu'à une meilleure adaptation aux bouleversements socio-économiques.

Or, c'est justement en matière de logement – les besoins des uns et des autres étant inégalement satisfaits – qu'apparaissent le plus nettement, dans la population suisse, les différences sociales. Si plusieurs études mentionnent que les conditions de logement en Suisse sont généralement bonnes, ces analyses ne doivent pas faire perdre de vue qu'actuellement, certains groupes font face, dans des régions spécifiques comme l'arc lémanique, à une véritable crise du logement et des loyers.

Dès lors, il ne s'agit plus seulement de répondre sur le plan quantitatif à un besoin massif de logements, mais aussi de trouver des solutions pour tous ceux dont la situation incertaine ou les ressources insuffisantes rendent difficile à l'excès la recherche ou la conservation d'un logement.

En fait, le problème du logement se pose non seulement en termes de création mais également d'accès pour les ménages défavorisés alors que les facteurs d'exclusion, de précarité et de pauvreté se multiplient (chômage en hausse, discrimination, migrations, etc.).

4. Rappel de la politique actuelle

4.1 Le contexte général

Le système d'aide au logement qui a prévalu jusqu'à fin 2001 était établi sur un concept développé au début des années septante. Il était initialement fondé sur l'implication de trois niveaux d'intervention: la Confédération, les Cantons et les Communes. L'aide fédérale au logement a pris fin en 2001. Elle consistait en l'octroi d'aides au loyer remboursables, l'abaissement de base et des abaissements supplémentaires à fonds perdu en faveur des ménages à revenus modestes. L'avenir de la nouvelle Loi fédérale (LOG) se joue actuellement au Parlement.

Les aides cantonales et communales, de tout temps prépondérantes, constituent les piliers essentiels du logement social. En général, le Canton et les Communes octroient, à parts égales, des aides directes au revenu locatif (subventions), de sorte que celui-ci est abaissé (d'une manière dégressive) pendant quinze ans. Au surplus, les Communes sont chargées de fournir des aides indirectes en mettant à disposition des terrains constructibles en droit de superficie et en s'engageant à cautionner les prêts hypothécaires en 2^e rang. Des prêts avantageux peuvent également être consentis pour constituer une partie des fonds propres.

Si tant est que ses aspects financiers soient adoptés, la nouvelle législation fédérale (LOG) prévoit des subsides très atténués; les Cantons et les Communes deviendront ainsi les acteurs principaux de la promotion des logements sociaux.

4.2 La politique communale

La Commune de Lausanne a joué un rôle pionnier au plan cantonal en matière de politique du logement. Ses efforts dans ce domaine remontent au début du siècle passé et, ces cinquante dernières années, elle a participé à la quasi-totalité des actions mises en place par le Canton ou la Confédération. Cet engagement en faveur du logement a porté ses fruits puisque plus d'un logement sur dix à Lausanne bénéficie ou a bénéficié de subventions. La Commune a ainsi répondu aux attentes de ses habitants en matière de logement, mais elle a aussi largement tenu compte des besoins de toute l'agglomération.

La Loi cantonale de 1975 fournit actuellement le cadre général à la politique lausannoise d'aide au logement. En tant que «commune centre» d'une grande agglomération, Lausanne utilise de manière spécifique la marge de manœuvre dont elle

dispose, menant une politique résolument engagée en faveur du développement et du maintien d'un parc de logements sociaux pérennes.

Les principaux partenaires pour promouvoir la construction des logements sociaux sont les maîtres d'ouvrage sans but lucratif (principalement des coopératives et des fondations). C'est en effet sur ces sociétés que repose la construction des logements subventionnés en ville de Lausanne et c'est dans leurs immeubles que sont logés une bonne partie des ménages à bas revenus.

La Ville dispose d'un parc important de logements construits avant 1975 et partiellement rénovés dont les loyers sont (encore) sensiblement bas. A la différence de l'Etat de Vaud (et d'autres Cantons), la Commune de Lausanne a en effet choisi, depuis les années 1950-1960, de conserver le contrôle des immeubles subventionnés à long terme, en étroite collaboration avec la plupart des sociétés immobilières concernées.

Il résulte de cette politique que la Commune de Lausanne contrôle et subventionne aujourd'hui un nombre d'appartements correspondant à plus de 10% de l'ensemble des logements lausannois¹. Ce parc est composé, pour plus de la moitié, de logements contrôlés à loyer très modéré et, pour le reste, de logements subventionnés neufs ou rénovés selon la Loi de 1975. L'ensemble de ces immeubles, à loyer modéré et correspondant aux besoins et aux moyens de nombreux locataires, garantit une situation financière très saine à toutes les sociétés qui ont collaboré à la réalisation de ce parc.

En résumé, la Commune conserve son contrôle selon trois moyens principaux :

- elle collabore étroitement avec les maîtres d'ouvrage à but non lucratif qui sont proches d'elle;
- elle cède des terrains en droit de superficie, cautionne, fournit des prêts, etc., et peut de ce fait, conventionnellement, garder un contrôle à long terme;
- dans quelques cas, elle passe des conventions particulières.

Hormis le parc de logements subventionnés ou contrôlés, la Ville de Lausanne est propriétaire de 200 immeubles locatifs (totalisant 724 logements, dont 64 au bénéfice du régime subventionné), gérés par son Service immobilier, lequel a aussi en charge les immeubles propriété d'institutions publiques et parapubliques (Services industriels, Caisse de pensions, Fondation Pache, etc.). L'ensemble de ces propriétaires possède un parc de 2900 logements dont 590 sont subventionnés.

Dès lors, la politique lausannoise peut être brièvement analysée à partir des points suivants :

- La Ville mène une politique incitative en favorisant la construction et la rénovation d'immeubles appartenant en majorité à des sociétés à but non lucratif. Cette politique d'incitation se heurte toutefois à une difficulté majeure lorsqu'il s'agit de développer des îlots «mixtes». La situation actuelle montre en effet que les acteurs privés, hors système public, ne sont pas encore prêts à réaliser, de concert avec les acteurs publics ou «parapublics» tels que les coopératives, des opérations comprenant la variable «mixité résidentielle».
- L'accès au logement social ne peut se faire qu'une fois l'aval de l'Office du logement obtenu, c'est-à-dire une fois que le ménage a démontré qu'il a droit à un logement «public», selon les critères relatifs à la composition du ménage et à son revenu posés par la loi. C'est ensuite aux différentes régies qu'il appartient de choisir les futurs locataires de leurs murs.
- Les coopératives, fondations et autres sociétés immobilières sont relativement autonomes par rapport à la typologie architecturale, aux standards de construction, mais aussi par rapport aux relations établies avec les locataires. Elles sont plus ou moins enclines à réaliser une politique sociale selon les dispositions personnelles de leurs responsables respectifs, selon la composition des conseils d'administration et selon l'histoire propre à chaque société.
- A ce jour, les collaborateurs de l'Office du logement sont les seuls garants d'un droit au logement. Ce sont eux qui tentent de faire accepter des ménages non désirables a priori. Le seul outil disponible pour le moment est l'esprit de persuasion, surtout auprès des sociétés susceptibles d'accepter un tel partenariat.
- Une allocation personnelle au logement² est désormais disponible au niveau communal à des conditions très précises et très limitatives (seuls les ménages payant plus de Fr. 1200.- de loyer sans charges sont concernés). Elle a pour but d'atténuer les effets les plus criants des hausses de loyer dues à la dégressivité des subventions dans les logements construits selon la Loi cantonale de 1975.

¹ Historiquement, il faut savoir que la Commune a perdu, dans les années 1970-1980, le contrôle de plus de 2000 logements construits avec les subventions publiques selon la législation d'après-guerre; ces logements sont retournés sur le marché libre.

² L'Aide individuelle cantonale au logement, prévue par le Règlement cantonal du 18 mars 1988 sur les conditions de l'octroi de l'Aide individuelle en matière de logement, est obsolète, plus aucun immeuble à Lausanne ne répondant aux critères légaux d'octroi.

L'Aide individuelle cantonale au logement prévue par le Règlement provisoire du 16 décembre 1977 sur les conditions de l'octroi de l'Aide individuelle en matière de logement a été abrogée le 18 mars 1988. Toutefois, les ayants droit sont restés au bénéfice de l'aide acquise (actuellement environ 30 personnes).

- Sur le plan des coûts, les charges annuelles de l'Office du logement s'élèvent, depuis une dizaine d'années, à Fr. 9 millions environ, représentant 0,70% de l'ensemble des charges de la Ville, et se composent approximativement comme suit: Fr. 4 millions pour les abaissements de loyers (subventions traditionnelles), Fr. 3 millions pour les mises à disposition gratuites de terrains en droit de superficie, Fr. 1 million d'exonérations fiscales et Fr. 230'000.– d'aides à la personne.

Les recettes sont composées des redevances de droits de superficie pour environ Fr. 2'500'000.– et des suppléments de loyers pour environ Fr. 400'000.–.

5. Vers une future politique communale du logement

Dans son rapport intitulé «Pour une future politique communale du logement à Lausanne», adopté par la Municipalité le 25 avril 2002, le groupe de réflexion ad hoc créé pour réexaminer, réfléchir et proposer de nouvelles solutions au problème du logement a préconisé les mesures suivantes afin de répondre aux besoins actuels de la population :

- poursuivre l'aide à la pierre dans une optique de mixité;
- stabiliser les habitants dans leurs quartiers;
- créer une aide personnalisée au logement;
- intégrer les ménages défavorisés.

5.1 Poursuite de l'aide à la pierre dans une optique de mixité

L'analyse effectuée par le groupe de réflexion sur la future politique du logement a montré l'importance et l'intérêt de conserver l'aide à la pierre comme moteur économique favorisant la construction de logements sur des terrains communaux ou privés. La Commune de Lausanne entend donc poursuivre sa politique actuelle dans ce domaine, en collaboration avec le Service cantonal du logement. Les réalités sociales et urbanistiques montrent, en outre, la pertinence de conserver le contrôle, pour une durée indéterminée, des logements construits avec les aides des pouvoirs publics.

Bien que la Loi cantonale sur le logement date de 1975 et malgré la notable modification des conditions économiques, les possibilités qu'offre cette législation pour encourager, conjointement avec l'Etat, la construction subventionnée de logements à loyer abordable restent d'actualité.

A relever que le droit cantonal n'est pas en contradiction avec la volonté actuelle d'accroître la mixité dans les quartiers. En effet, la Loi de 1975 n'impose pas la résiliation des baux des ménages dont les revenus ont augmenté et, dans ce sens, elle ne contredit pas le principe de la stabilisation des quartiers. Son application permet également de renforcer la politique d'acquisition d'immeubles afin de les rénover avec l'aide des pouvoirs publics et de conserver ainsi, suite aux travaux de rénovation, des loyers abordables répondant aux besoins de la majorité de la population.

Dans le cadre de nouvelles constructions de logements, la Loi de 1975 permet également de réaliser une mixité résidentielle, soit en consentant des dérogations aux normes spatiales, soit en acceptant des dérogations aux conditions d'occupation. Quel que soit le mode de dérogation, les logements concernés ne bénéficient pas des aides des pouvoirs publics et leurs loyers ne sont pas abaissés. Il est ainsi possible d'extraire certains étages d'un immeuble subventionné, tout en demeurant en conformité avec le droit. Cette disposition est particulièrement bien adaptée à des rénovations et des transformations d'immeubles où les combles offrent des espaces d'habitation dépassant les normes du Service cantonal du logement. Il est aussi possible, sans aucun changement typologique, de réaliser une mixité en donnant l'accès à un pourcentage de ménages ne répondant pas aux conditions d'occupation (financières ou de composition). La mise en œuvre d'une telle pratique permet de réaliser une mixité avec une grande souplesse, en s'adaptant aux données sociales et économiques.

5.2 Stabilisation des quartiers

L'objectif de stabilisation des quartiers, selon le groupe de réflexion, doit conduire à une série de mesures d'assouplissement des règles tendant à faciliter le maintien des ménages, bien intégrés et souvent actifs, dans les logements qu'ils occupent depuis un certain nombre d'années et qu'ils désirent conserver. Ces mesures sont à mettre en corrélation avec l'objectif d'intégration (voir 5.4) des ménages en difficulté, lesquels pourront trouver dans tel ensemble immobilier un environnement plus stable et structuré. Au surplus, ces mesures de stabilisation des quartiers s'inscrivent parfaitement dans le cadre général d'une politique de développement durable.

Concrètement, les mesures d'assouplissement prévues dans les quartiers à forte densité de logements sociaux (subventionnés ou contrôlés) pourraient comprendre en particulier: la suppression ou la réduction des résiliations pour revenus trop élevés; la modération des suppléments de loyers perçus lorsque les revenus dépassent le barème cantonal; la pondération entre la surface des appartements et le nombre de pièces pour définir une sous-occupation; la prise en considération différée des revenus des enfants; l'octroi de dérogations à des gérances qui acceptent des ménages en difficulté.

5.3 Introduction d'une allocation au logement

Pour compléter la nouvelle politique communale en matière de logement, le groupe de travail a proposé de développer la prestation d'allocation personnelle au logement qui a vu le jour en janvier 2002 suite à une décision de l'Autorité municipale. De façon générale et d'un point de vue technique, cette forme d'aide à la personne institue un complément nécessaire à l'aide à la pierre pour deux raisons majeures:

- dans le parc des logements construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics, l'allocation au logement compense – du point de vue des ménages à bas revenus – l'augmentation des loyers consécutive à la cessation ou la dégressivité des subventions;
- dans le marché libre, elle répond plus largement au problème des ménages ayant des charges locatives trop lourdes pour leur budget et cela dans un contexte urbain où les terrains constructibles deviennent de plus en plus rares.

5.4 Intégration des ménages défavorisés

Afin d'améliorer le processus d'intégration des ménages financièrement et socialement défavorisés, il est également prévu que les bailleurs louent une partie de leurs logements à des ménages proposés par le Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement (SEHL), éventuellement sur recommandation du Service social et du travail (SST). Plus précisément, ce sont les ménages qui seront intégrés dans les logements disponibles et non pas des appartements qui seront réservés à cette catégorie de clients. Cette mesure vise à faciliter l'accès aux logements contrôlés ou subventionnés à des ménages en difficulté (problèmes financiers ou de comportement).

Cette solution tient largement compte de la pratique actuelle des régies. En effet, les gérances, même si certaines collaborent plus volontiers que d'autres, acceptent déjà environ 600 ménages au bénéfice d'une garantie de loyer du Service social. Il s'agirait d'en augmenter le nombre à 900 environ, afin de réduire notamment les hébergements de secours, qui se prolongent faute de logements disponibles, et d'accepter les «éternels refusés».

Les régies conventionnellement liées au SEHL devront ainsi intégrer un pourcentage limité de ménages en difficulté et se verront offrir, en contrepartie, des garanties financières (couvrant loyers non payés et dégâts) et un suivi social permettant d'assurer l'intégration des ménages bénéficiant de ces logements.

Une partie du parc de logements de la Ville de Lausanne, géré par son Service immobilier, devrait également être mise à disposition.

6. Mise en œuvre de la nouvelle politique communale du logement

La mise en œuvre de la nouvelle politique communale du logement conférant des droits et des obligations aux particuliers vis-à-vis de la Commune ne peut se concrétiser que sous la forme d'un Règlement communal³ soumis à l'organe délibérant.

Le nouveau Règlement sur les conditions d'occupation des logements construits avec l'appui financier de la Commune remplacera les prescriptions communales spéciales en vigueur depuis 1993⁴. Fondé sur la législation cantonale sur le logement, et en particulier sur son Règlement d'application du 24 juillet 1991 (RSV 6.2), le nouveau Règlement communal diffère donc des anciennes prescriptions par l'introduction de deux types de mesures destinées, d'une part, à favoriser la stabilité et l'intégration dans les quartiers subventionnés puis d'en assurer le suivi et, d'autre part, à créer un nouveau type d'aide: l'allocation personnalisée au logement.

³ Article 94, alinéa 2 de la Loi sur les Communes/LC.

⁴ Préavis N° 233, BCC 1993, T. II, pp. 61 ss.

6.1 Mesures actives en faveur de la stabilisation des quartiers

6.1.1 Suppression des résiliations (art. 8, 9 et 13)

Afin de ne pas réduire trop fortement le parc disponible pour les ménages respectant le barème, le nombre de logements occupés par des ménages ne répondant plus à l'une ou à l'autre des conditions d'occupation, en particulier financières, doit être plafonné à 15%, correspondant à environ 900 logements (ce chiffre est équivalent au nombre de logements qui seraient réservés à l'intégration des ménages en difficulté socio-économique).

La stabilité dans les immeubles exige cependant que seuls les ménages dont la situation financière se sera améliorée alors qu'ils occupent déjà un logement subventionné puissent bénéficier de cette «libéralisation». Les contrôles demeurent à l'entrée, d'autant plus que le barème cantonal fixant les conditions de revenus admissibles est relativement souple.

6.1.2 Modération des suppléments de loyers (art. 10 et 13)

Bien que la perception actuelle des suppléments de loyers (fondée sur le Règlement cantonal et les prescriptions communales en vigueur) ait fait, après analyse du groupe de réflexion, l'objet de plusieurs critiques concernant essentiellement la progression de ces suppléments, jugée disproportionnée par rapport à l'augmentation réelle des revenus, les taux d'effort globaux après supplément restent cependant tout à fait raisonnables et conformes au principe de l'égalité de traitement.

Les gérances et coopératives critiquent le mode de calcul du supplément qui ne tient pas compte de la qualité de l'objet loué mais uniquement du rapport loyer/revenu. Au surplus, la perception des suppléments est difficile à comprendre pour les locataires dont les logements n'ont connu aucune amélioration et dont le quartier voit son image se dégrader.

En réponse à ces critiques objectives, les suppléments de loyers seront plafonnés à 50% du loyer net et dans certains quartiers considérés comme difficiles, les locataires à revenus trop élevés pourraient en être exonérés. La variable «*quartier*» (qualité de vie, situation de la cohabitation, qualité du logement, etc.) entrerait ainsi en ligne de compte dans la fixation ou la suppression des suppléments.

Pour mémoire, actuellement, environ 400 ménages, locataires de logements contrôlés, paient des suppléments et 90 ménages, locataires de logements subventionnés, paient des loyers pleins; soit au total 7% de l'ensemble du parc subventionné ou contrôlé.

6.1.3 Sous-occupation (art. 7, 8, 9, 10, 13)

Les critères légaux régissant la sous-occupation ne tiennent pas compte de la surface des logements; or les normes cantonales actuelles définissent des surfaces minimales par type de logement. Ainsi, dans les logements à surface modeste, une pièce de plus que le nombre d'occupants pourrait être autorisée, en conformité avec les normes cantonales.

S'agissant des autres logements, tous les acteurs estiment que la sous-occupation notoire doit être sanctionnée. Le SEHL et les gérances concernées collaboreront pour proposer une solution adaptée aux cas concrets de sous-occupation. Si aucune solution n'est acceptée, le ménage verra son bail résilié.

6.1.4 Prise en considération différée des revenus des enfants adultes (art. 13)

Pour détendre la situation au moment où les enfants terminent leur formation mais ne désirent pas forcément quitter le foyer familial, il est proposé de différer la prise en compte du revenu des enfants hors formation. Cette mesure permettrait ainsi de rendre le règlement mieux adapté à des modes de vie différents, mais aussi à des parcours de vie parfois aléatoires qui font que des «enfants adultes» peuvent revenir vivre pour un temps chez leurs parents. On renonce à inciter au départ les enfants qui, dans cette période économique incertaine et de pénurie de logements, ne désirent pas quitter le domicile parental.

6.1.5 Octroi de dérogations (art. 13)

Dans l'optique de la mixité sociale recherchée, les gérances qui acceptent d'attribuer des logements à des ménages défavorisés, recommandés par le SEHL, pourront bénéficier de dérogations en faveur des ménages ne respectant pas l'une ou l'autre des conditions d'occupation. Ces dérogations seront toutefois conditionnées par la priorité aux ménages lausannois désirant accéder au logement et le refus catégorique de toute sous-occupation notoire au début du bail.

Signalons à ce propos que des dérogations ont déjà été accordées de façon systématique et cela concernant les logements des personnes à l'AVS qui devaient, selon le règlement, quitter leur appartement dès leur veuvage, pour des raisons de sous-occupation. Les dérogations ont été également appliquées pour les logements de service (concierges), de manière à reconnaître le travail social effectué par les gardiens d'immeubles.

En conclusion, les mesures d'assouplissement décrites ci-dessus ne doivent pas réduire trop fortement, en quantité et en qualité, le parc de logements destinés en premier lieu aux familles pour lesquelles le marché libre est difficilement accessible. La part des logements occupés par des ménages dépassant sensiblement ce barème doit être contrôlée et plafonnée. Le nombre des ménages profitant des dispositions d'assouplissement ne devra pas dépasser 15% de l'ensemble du parc, correspondant à environ 900 logements répartis principalement dans les quartiers à forte densité de logements subventionnés. Ce chiffre est comparable au nombre de logements réservés aux ménages en difficulté à intégrer dans le parc de logements subventionnés.

6.2 Nouveau Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements réalisés avec l'appui de la Commune

Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne

Chapitre I. Dispositions générales

But et objet

Article premier – ¹ *Le présent règlement a pour objectif de favoriser la stabilité et la mixité dans le parc des immeubles à loyers subventionnés et sociaux.*

² *Il s'applique à tous les logements construits ou rénovés avec un appui financier des pouvoirs publics communaux et dont le loyer est soumis au contrôle des Autorités cantonales ou communales.*

Conditions d'occupation

Normes applicables

Art. 2 – ¹ *Les conditions d'occupation des logements relatives notamment à la location, aux revenus, à la fortune, au degré d'occupation ainsi que les procédures concernant la candidature et la conclusion des baux sont fixées par :*

- 1. le Règlement cantonal du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics et son barème (ci-après le Règlement cantonal),*
- 2. le Règlement communal sur l'allocation au logement (AAL),*
- 3. le présent Règlement communal,*
- 4. les conventions et les contrats de droits de superficie passés entre les Autorités et les propriétaires immobiliers.*

Chapitre II. Dispositions applicables aux locataires

Location – restrictions

Art. 3 – *Les logements peuvent être loués à une ou des personnes majeures, de nationalité suisse ou titulaires d'une autorisation de séjour à l'année ou d'établissement (permis B ou C), aux personnes qui satisfont au Règlement cantonal et à l'une des conditions suivantes :*

- elles exercent leur activité professionnelle principalement sur le territoire de la commune de Lausanne;*
- elles sont domiciliées depuis trois ans sur le territoire de la commune de Lausanne lorsqu'elles travaillent dans une autre commune vaudoise ou qu'elles n'ont pas d'activité professionnelle;*
- elles font des études ou un apprentissage; dans ce cas, elles doivent exercer une activité professionnelle accessoire ou être titulaires d'une bourse, mais peuvent ne pas remplir les conditions énumérées ci-dessus, excepté celle de la majorité.*

Déplacement de l'activité professionnelle

Art. 4 – *Lorsque le locataire d'un logement subventionné quitte son emploi à Lausanne pour travailler dans une autre commune vaudoise, il peut conserver son logement s'il a déjà occupé un emploi à Lausanne durant deux ans consécutifs.*

Limites de revenu

Art. 5 – *Le revenu déterminant pour habiter un logement ne doit pas dépasser les limites de revenus fixées par le barème issu du Règlement cantonal.*

Limites de fortune

Art. 6 – *La fortune ne doit pas dépasser les limites fixées par le Règlement cantonal.*

Résiliation

Art. 7 – *Le bail d'un logement peut être résilié pour le plus prochain terme ou délai de congé, notamment en dérogation de l'art. 21 du Règlement cantonal, lorsque :*

1. *Le revenu déterminant dépasse le montant imposé par le barème cantonal. Le montant du dépassement est fixé par la Municipalité en pour-cent du revenu déterminant.*
2. *La fortune dépasse les limites prévues par le Règlement cantonal.*
3. *La sous-occupation est notoire, c'est-à-dire que le nombre de pièces dépasse de deux unités le nombre de locataires.*

Prolongation du bail

Art. 8 – ¹ *Le locataire dont le bail est résilié en application de l'art. 7 ci-dessus peut déposer une requête en prolongation de bail, dûment motivée, auprès de l'Office communal du logement dans les trente jours qui suivent la réception du congé.*

² *Lorsque le bail est prolongé, le montant du loyer est adapté en fonction de la réglementation applicable.*

Loi du 9 septembre 1975

Réduction ou suppression des aides

Art. 9 – ¹ *Pour les logements situés dans les immeubles soumis à la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, les aides cantonales et communales à fonds perdus sont réduites ou supprimées selon le Règlement et le barème cantonal dans tous les cas de revenus trop élevés et, en particulier, si le bail est prolongé.*

² *Les aides cantonales et communales à fonds perdus sont supprimées en cas de sous-occupation ou de dépassement de fortune.*

Autres normes réglementaires ou conventionnelles

Art. 10 – ¹ *Pour les logements situés dans les immeubles soumis aux autres normes réglementaires ou conventionnelles, notamment ceux mis au bénéfice des prestations prévues dans le cadre des lois cantonales de 1953 et 1965 sur le logement, le supplément représente, dans tous les cas de revenus trop élevés et en particulier si le bail est prolongé, la différence entre le loyer donné par le barème et le loyer net, mais sans qu'il puisse dépasser 50% de ce dernier.*

² *Un supplément de loyer égal à 30% du loyer net est perçu en cas de sous-occupation ou de dépassement de fortune.*

Chapitre III. Dispositions spéciales pour les Autorités et pour le propriétaire

Attribution de logements

Mixité et stabilité

Art. 11 – ¹ *Le choix des locataires dans un immeuble est réservé aux Autorités compétentes pour 15% du nombre total de logements ou de pièces de chaque immeuble.*

² *Le propriétaire peut, en contrepartie et dans la même proportion de 15%, conserver des locataires ne répondant pas ou plus aux conditions d'occupation.*

Cellule logement

Art. 12 – ¹ *Les locataires choisis par les Autorités peuvent être pris en charge par la cellule logement constituée au sein de la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement qui peut être appelée à intervenir, tant sur le plan social que sur tous les aspects financiers du bail.*

² *L'organisation de la cellule logement est réglée par voie de directives.*

Chapitre IV. Dispositions d'assouplissement – Dérogations

Dérogations – mesures d'assouplissement

Art. 13 – ¹ Dans les cas où le locataire est choisi en application de l'art. 11 ou dans d'autres cas justifiés, des dérogations peuvent être appliquées aux réglementations sur les conditions d'occupation en fonction notamment de la situation du logement dans le quartier; de sa qualité, de sa surface, de son loyer; de la durée du bail, de la situation personnelle et familiale du locataire.

² Les assouplissements portent sur les règles relatives à la résiliation du bail et au montant des suppléments de loyers.

³ Les modalités et conditions de dérogations spécifiques seront fixées par voie de directives.

⁴ Les normes cantonales relatives aux logements construits en application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement demeurent réservées.

Chapitre V. Dispositions relatives à l'allocation au logement

Allocation au logement

Art. 14 – ¹ Les locataires à revenu modeste et pour lesquels la charge locative n'est plus supportable peuvent obtenir une allocation au logement.

² Les conditions d'attribution de l'allocation au logement sont fixées dans le Règlement communal sur l'allocation au logement.

Chapitre VI. Dispositions de procédure et finales

Adoption de directives d'exécution

Art. 15 – ¹ La Municipalité édicte les directives d'exécution du présent règlement.

² Les décisions prises par l'Office communal du logement sont susceptibles de recours à la Municipalité dans les dix jours, conformément à l'art. 17 du Règlement général de police et aux prescriptions municipales sur les recours en dérivant.

³ Est réservé le recours au Tribunal administratif.

Abrogation

Art. 16 – Le présent règlement abroge toutes les dispositions communales contraires actuellement en vigueur.

Entrée en vigueur

Art. 17 – La Municipalité fixera l'entrée en vigueur du présent règlement, une fois qu'il aura été approuvé par le Conseil d'Etat.

*Ainsi délibéré en séance du Conseil communal le *****

La présidente

Martine Fiora-Guttmann

Le secrétaire

Daniel Hammer

6.2.1 Introduction d'une allocation au logement
(dans les logements subventionnés et dans le marché libre) – Règlement

6.2.2 Introduction

En complément des aides à la pierre, la Municipalité se propose de mettre en place un nouveau système d'allocation personnalisée au logement (AAL). Par cette décision, elle réduit la controverse sur les qualités respectives de l'aide à la pierre ou de l'aide à la personne et atténue, dans notre ville, la discrimination entre locataires du marché subventionné et du marché libre.

Conforme à l'article 67 alinéa 2 de la nouvelle Constitution vaudoise et à la législation cantonale sur le logement⁵, l'Aide personnalisée au logement offre une solution souple et ciblée au problème récurrent du manque de logements à loyers abordables et aux fluctuations de ce marché.

Historiquement, il est rappelé que l'Etat et la Commune, en application des normes cantonales sur l'allocation individuelle au logement, ont toujours participé à parts égales au financement des aides personnalisées.

Pratiquée dans divers pays et cantons voisins, inspirée par un modèle d'aide au loyer recommandé par la Confédération⁶ et par les législations existantes dans le domaine, l'AAL est envisagée à deux différents niveaux; dans les logements du marché libre et ceux construits ou rénovés avec les aides publiques, en cas de cessation ou de dégressivité des subventions.

Si la construction de logements subventionnés, en étroite partenariat avec l'Etat, constitue bien la seule politique efficace de lutte contre le manque structurel de logements à loyers sociaux, sa réalisation ne manquera pas, dès l'achèvement du programme de construction en cours⁷, d'être confrontée au défaut de parcelles disponibles sur le territoire communal.

Face au déficit de l'offre, l'Office communal du logement lausannois doit répondre, à titre d'exemple, à une demande sans cesse croissante de candidatures à un logement subventionné, recevables, actives et non satisfaites. En effet, de 450 en 1985, la demande moyenne – en raison des changements socio-économiques et culturels auxquels notre ville n'a pas échappé – a passé à près de 950 en 1994. Elle se situe actuellement à plus de 1200 ménages. Il convient cependant de préciser qu'environ 25% des demandes actives proviennent de locataires disposant de logements subventionnés.

Depuis le milieu des années 1990, l'Office du logement, approfondissant l'analyse du profil de la demande, constate qu'elle est formulée par un nombre croissant de personnes, indépendantes des services sociaux, mais dont la rétribution est notoirement insuffisante par rapport au coût de la vie. Ainsi, ces familles à faible capacité financière doivent consacrer, principalement au paiement du loyer, des moyens disproportionnés qui obèrent leurs autres dépenses nécessaires de consommation.

Dans une récente étude, l'Office fédéral de la statistique⁸ confirme d'ailleurs cette tendance, en résumant qu'environ 7,5% des personnes actives occupées, âgées de 20 à 59 ans, appartenant en particulier aux groupes composés des familles monoparentales, familles nombreuses, personnes peu qualifiées, sont pauvres bien qu'elles travaillent et que 20% des actifs occupés en Suisse ont connu un épisode plus ou moins long de précarité durant les cinq dernières années.

A ce constat s'ajoute celui de la dernière étude portant sur la couverture du minimum vital dans le fédéralisme de la Suisse⁹, qui relève qu'à revenu net égal, les ménages lausannois à bas salaire(s) disposent du revenu disponible – après bilan des charges et des aides sociales – parmi les plus médiocres des 26 chefs-lieux suisses.

Pour une partie de ces locataires, les épisodes de crise étant momentanés, l'allocation au logement devrait répondre plus facilement – vu la pénurie de logements à loyers abordables – que l'attribution de logements subventionnés auxquels la grande majorité de ces familles aurait par ailleurs droit. Enfin, susceptible d'être attribuée à tous les ayants droit de notre ville, l'AAL contribuera à favoriser la mixité en stabilisant les familles dans le quartier où elles ont leurs habitudes et leurs liens sociaux.

La Municipalité a ainsi adopté une solution d'aide personnalisée, notamment limitée par de stricts critères d'octroi, fondés sur les revenus et le loyer du ménage ainsi que sur le taux d'effort consenti.

6.2.3 Le champ d'application – le groupe cible des bénéficiaires

L'allocation au logement (AAL) a pour objectif général de ramener, par une aide des pouvoirs publics, la charge locative de certains ménages à revenu(s) modeste(s) à un niveau supportable. Pour être efficace, elle doit viser les ménages appartenant à un groupe cible. Ce groupe cible est composé:

- de personnes indépendantes des services sociaux – soit des ménages disposant d'une autonomie financière suffisante leur assurant au moins le minimum vital;
- de personnes disposant de revenu(s) compris dans des limites fixées par l'Autorité;
- de personnes s'acquittant d'un loyer compris dans des limites fixées par l'Autorité.

⁵En particulier, l'article 29 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

⁶«L'aide au loyer – Principes et modèles de solution», *Bulletin du logement*, volume 72, Office fédéral du logement, Granges, 2001.

⁷Préavis 33 du 10 juin 1994, BCC 1994, T. II, pp. 1236-1284 et BCC 1995, T. I, pp. 121-134.

⁸Office fédéral de la statistique, *Les working poors en Suisse*, E. Streuli, T. Bauer, 2001.

⁹*La couverture du minimum vital dans le fédéralisme de la Suisse*, K. Wyss, C. Knupfer, CSIAS 2003.

Fixation des limites inférieures et supérieures du revenu

En bref, le revenu minimum brut des candidats pris en considération doit donc correspondre au revenu limite supérieur des aides sociales (Aide sociale vaudoise ASV en vigueur au CSR de Lausanne), prescrites par la Conférence suisse des institutions d'action sociale (CSIAS).

Le revenu maximum brut, au-delà duquel il n'y a pas d'AAL, correspond à 120% du revenu minimum. Les limites susmentionnées circonscrivent le groupe cible.

Tableau 1

Revenus pris en considération	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes
Minimum mensuel admis	1'840	2'779	3'573	4'952	5'436
Minimum annuel admis	22'085	33'352	42'870	55'100	65'230
Maximum mensuel admis	2'399	3'497	4'425	5'696	6'763
Maximum annuel admis	28'790	41'960	53'100	68'350	81'760

Les revenus ci-dessus comprennent le revenu maximum admis par l'Aide sociale vaudoise, un forfait assurance maladie, un loyer admissible et des frais divers d'acquisition du revenu.

Fixation des limites inférieures et supérieures du loyer

Les loyers sont également un facteur limitant de l'AAL. Ils calibrent l'aide au loyer. Ainsi, le loyer minimum sera égal à un pourcentage du loyer moyen lausannois¹⁰ (de 70% à 85%), selon les statistiques établies par type de logement; le loyer maximum pris en considération sera égal à 115% du loyer moyen lausannois.

Tableau 2

Loyers/charges comprises	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Minimum admis	430	679	902	1'216	1'575
Maximum admis	707	977	1'221	1'646	2'132
Loyers moyens lausannois	615	849	1'062	1'431	1'854

Le loyer minimum admis fixe la part du loyer dont le bénéficiaire de l'AAL doit s'acquitter en toutes circonstances et le loyer maximum indique la limite au-delà de laquelle le locataire assume tout dépassement.

Fixation d'autres limites

L'allocation au logement est limitée à une année. Elle est reconductible sous réserve de réexamen de la situation du ménage bénéficiaire. Elle cesse, en principe, en cas de déménagement; le délai pour l'obtenir est fixé à deux ans de domicile à Lausanne et à un an au moins dans son propre logement.

En outre, les candidats devront répondre à d'autres conditions cumulatives, dont notamment la preuve qu'un échange avec un appartement moins onéreux ou subventionné n'est pas réalisable sans inconvénients sérieux, une attache dans leur quartier, une adéquation entre la typologie, la surface du logement et le nombre de personnes composant le ménage.

En cas de majoration de loyer en cours de bail, l'Autorité peut exiger du locataire qu'il conteste la hausse, selon le droit du bail, avant une adaptation éventuelle de l'allocation. Si le bénéficiaire ne donne pas de suite à cette requête, il perd le droit à l'adaptation de son aide.

Fixation du montant de l'allocation communale au logement (AAL)

L'allocation au logement doit permettre d'assurer un taux d'effort acceptable (rapport loyer/revenus) en comparaison des taux d'effort généralement admis, soit environ 25%.

L'allocation au logement est calculée selon des formules figurant dans les directives administratives annexes au règlement. Concrètement, l'allocation au logement sera calculée en fonction de la différence entre la charge locative existante et le loyer minimum admis, mais ne pourra toutefois pas dépasser Fr. 100.– par pièce et par mois.

¹⁰Les loyers lausannois sont généralement plus élevés que la moyenne cantonale.

A son introduction, le montant effectivement versé aux ayants droit sera égal à 50% de l'allocation calculée. La Commune de Lausanne se réserve cependant le droit de réévaluer le pourcentage de sa participation selon les besoins et notamment dans la perspective d'une contribution éventuelle de l'Etat¹¹ à l'allocation personnalisée au logement (voir chapitre 6.2.6).

6.2.4 Coûts estimés de l'allocation communale au logement

En résumé, l'application des critères susmentionnés et des éléments statistiques fiables à disposition¹² montre que le nombre total de ménages répondant, à Lausanne, aux critères de revenus et pouvant potentiellement être bénéficiaires de l'AAL, se présente comme suit:

Tableau 3

Personnes seules	Couples	Familles et familles monoparentales
7'290	1'200	2'740

Les ménages connaissant le plus de problèmes en matière de logement étant les familles avec enfants et les familles monoparentales, la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement souhaite privilégier ce groupe de locataires.

Pour l'ensemble de la Commune de Lausanne, le coût moyen estimé par «ménage logement» se situe à environ Fr. 210.– par mois. Sachant, par expérience, qu'au maximum 60% des montants estimés devraient être sollicités, le coût annuel global de l'allocation au logement devrait se situer à Fr. 4'150'000.–.

Dans un premier temps, la participation communale – à raison de 50% – ne devrait donc pas dépasser Fr. 2'075'000.–.

Tableau 4

Nombre de ménages bénéficiaires potentiels	Coût annuel par ménage	Coût total annuel	Coût probable, à raison de 60%	Coût probable pour la Commune de Lausanne (50%)
2'740	2'520.–	6'905'000.–	4'150'000.–	2'075'000.–

La mise en œuvre de l'allocation au logement, l'analyse des dossiers de candidature, les décisions d'octroi et le versement des aides personnalisées ne pourront s'effectuer que progressivement. Il est ainsi prévu que, chaque année, environ 400 candidatures aboutiront à l'octroi d'une aide personnalisée, représentant une dépense cumulative de Fr. 500'000.– par an. En conséquence, le versement de la participation lausannoise prévue au titre de l'allocation au logement totalisant Fr. 2'075'000.– par année ne sera vraisemblablement atteint qu'après quatre ans.

6.2.5 Organisation administrative

La demande de prestations AAL ainsi que le traitement des dossiers requièrent environ un poste administratif pour 600 candidats. Prévoyant, dans un premier temps, que plus de 1600 ménages bénéficieront de ce subside, deux postes à plein temps sont demandés, tant pour assurer le traitement des candidatures que pour la gestion proprement dite de l'allocation au logement.

L'un des postes sera pourvu par le personnel actuel du SEHL, soit un chef de groupe. L'autre poste requiert l'engagement d'un nouveau collaborateur ayant la formation de comptable. En cas de surcharge, un collaborateur attaché actuellement à la révision des conditions d'occupation et qui gère l'allocation communale pour les logements subventionnés, pourrait renforcer momentanément cette nouvelle unité. L'encadrement de ce bureau est assumé par l'adjoint à la chef de service (gestion) – qui assurera également l'interface avec les gérances privées – et par le chef de groupe précité.

Le bureau AAL se situera, dans un premier temps, dans les locaux actuels du SEHL et sera muni d'un guichet. La gestion de l'AAL, soit la création de dossiers personnels et le trafic des versements mensuels des allocations, sera traitée à l'aide d'un logiciel informatique spécifique à créer, compatible avec les applications actuelles et dont le développement sera confié à l'entreprise qui a mis au point le système gérant les logements subventionnés. Il est également prévu de s'équiper d'un poste informatique complet.

¹¹Rappel: les aides individuelles au logement prévues par les Règlements cantonaux du 16 décembre 1977 et du 18 mars 1988 prévoient une participation conjointe et égale de l'Etat et de la Commune.

¹²Statistiques: Contribuables lausannois, selon la classe de revenus, le type de famille et le nombre d'enfants à charge. Lausanne, 2001. «L'aide au loyer – Principes et modèles de solution», *Bulletin du logement*, volume 72, Office fédéral du logement, Granges, 2001.

6.2.6 L'Etat de Vaud et l'Aide individuelle au logement

L'Etat de Vaud, par son Service du logement, étudie actuellement la possibilité de modifier son système d'aide individuelle au logement¹³ et envisage d'introduire, dans le parc de logements subventionnés, une aide personnalisée selon un nouveau système d'octroi.

A cet effet, le Service cantonal du logement a mis en consultation un projet de nouveau règlement sur les conditions de l'octroi de l'Aide individuelle au logement. Selon ce projet de règlement, le Canton envisage de prendre en charge une aide individualisée au logement destinée aux locataires ayants droit habitant exclusivement les immeubles construits ou rénovés sous l'empire de la législation en vigueur du 9 septembre 1975 sur le logement. Le montant global de l'aide individuelle prévue par le Règlement cantonal peut, si la Commune en manifeste la volonté, être réparti, à parts égales, entre le Département et la Commune.

Si ce projet de règlement, dont l'entrée en vigueur devrait être prévue au 1^{er} janvier 2004 ou si l'Etat, dans le cadre de son nouveau programme d'action concernant la politique cantonale du logement, envisageait d'inclure plus largement l'aide personnalisée au logement, la contribution cantonale permettrait aux ayants droit de bénéficier d'une allocation au logement complète.

6.2.7 Mesures destinées à compenser la charge financière de l'allocation au logement

Dans la situation financière actuelle, cette charge supplémentaire n'était envisageable qu'à condition de trouver des ressources de compensation. Dès lors, la Municipalité a identifié quatre types de ressources permettant d'atténuer la facture de l'allocation communale au logement :

- les suppléments de loyers ;
- les redevances de droits de superficie ;
- l'Aide sociale lausannoise complémentaire (ASLC) ;
- certaines subventions spécifiquement destinées à des ménages avec enfants.

6.2.7.1 Les suppléments de loyers

En vertu du principe de l'égalité de traitement, 7% des locataires ne répondant pas à l'une ou l'autre des conditions d'occupation paient, en application de la législation en vigueur, des suppléments de loyers. 5,5% de ces ménages s'acquittent d'environ Fr. 400'000.– par an de suppléments proprement dits (soit en moyenne Fr. 90.– par mois/ménage) et pour 1,5% d'entre eux, la subvention au logement est totalement ou partiellement supprimée, représentant une économie pour la Commune d'environ Fr. 80'000.– par année (soit Fr. 75.– par mois/ménage).

Bien que le montant des suppléments de loyers perçus soit raisonnable et, selon les cas, qu'une modération de cette surtaxe soit prévue, l'augmentation jusqu'à 15% du nombre de locataires « hors normes », en application des mesures prises pour favoriser la mixité, entraînera une augmentation sensible du volume global des suppléments et des suppressions des aides.

Ces mesures solidaires devraient permettre de contribuer, pour un montant de l'ordre de Fr. 300'000.– supplémentaires, au financement de l'allocation au logement.

6.2.7.2 Les redevances de droit de superficie

Parmi les immeubles construits sur des terrains appartenant à la Commune, une dizaine environ s'acquittent encore, pour des motifs conventionnels et historiques, de redevances de droit de superficie modestes. Après négociations, la mise à jour progressive de ces redevances permettra de dégager environ Fr. 100'000.–.

Les loyers majoritairement bas pratiqués dans ces immeubles ne devraient en principe pas être modifiés en raison des taux hypothécaires particulièrement favorables.

¹³Règlement cantonal du 18 mars 1988 sur les conditions de l'octroi de l'Aide individuelle en matière de logement.

6.2.7.3 L'Aide sociale lausannoise complémentaire (ASLC)

L'ASLC est née en 1956 de la fusion de divers régimes communaux d'aide sociale (Aide communale aux chômeurs âgés, Aide communale aux personnes à ressources modestes, Aide communale à la vieillesse). Cette création poursuivait le triple objectif de simplifier un dispositif éclaté, d'uniformiser les conditions d'octroi des aides et d'aider des groupes qui ne pouvaient recevoir aucun soutien en application des régimes existants. Une proportion importante des ayants droit du nouveau régime étaient des retraités que leurs rentes et prestations complémentaires AVS (PC AVS) ne mettaient pas à l'abri du besoin. Rentes et PC AVS étant progressivement augmentées, l'adaptation des conditions d'octroi et du montant des allocations de l'ASLC a été régulièrement soumise à votre Conseil. Le règlement de l'ASLC a été modifié pour la dernière fois en 1975. Les barèmes (revenus déterminants, montant des allocations) ont alors été détachés du règlement proprement dit. L'interdépendance entre d'autres régimes d'aide sociale (PC AVS et Aide sociale vaudoise) a en outre été clairement rappelée. L'amélioration continue des rentes et des PC AVS, la «montée en puissance» progressive du deuxième pilier de la prévoyance vieillesse ainsi que le volume de travail qu'il fallait consentir chaque année pour recalculer plusieurs centaines de décisions d'octroi incitèrent la Municipalité à instaurer un moratoire mettant un terme à toute correction du montant des allocations de l'ASLC.

La situation s'est considérablement modifiée depuis 1956. Les rentes AVS, les PC AVS, les prestations complémentaires de guérison (PCG), les montants alloués par l'Aide sociale vaudoise et les subsides sur les cotisations d'assurance maladie offrent désormais des ressources qui, à quelques exceptions près, garantissent des conditions d'existence satisfaisantes aux personnes âgées. Aujourd'hui, c'est plutôt la situation des ménages avec enfants qui est préoccupante. Les allocations familiales ne sont pas suffisantes pour compenser les coûts induits par la présence d'enfants et de nombreuses familles connaissent de réelles difficultés. Le régime de l'allocation communale au logement décrit dans le présent rapport-préavis contribuera à améliorer la situation d'une partie d'entre elles. Les contraintes budgétaires actuelles ne permettent toutefois plus à la Commune d'augmenter indéfiniment ses engagements. Elles la contraignent au contraire à chercher d'autres solutions. La réallocation des ressources actuellement consacrées au régime de l'ASLC représente à cet égard une manière satisfaisante de procéder.

En 2002, les secours versés en application de l'ASLC ont touché 2212 bénéficiaires pour un montant total de Fr. 2'102'510.–. Sur les six dernières années, l'ASLC a permis d'aider en moyenne 1971 bénéficiaires par année pour un total de Fr. 1'929'388.–, soit Fr. 980.– par bénéficiaire et par année. Chaque année, quelque 320 nouveaux ayants droit reçoivent une allocation alors qu'un effectif analogue perd ses droits suite au décès, à l'entrée en EMS, au déménagement hors de Lausanne ou à l'augmentation des ressources.

Pour ne pas provoquer une diminution brutale des ressources des allocataires et pour circonscrire au maximum l'effectif des personnes concernées par l'effet de la mesure, la Municipalité entend procéder en deux temps :

- abrogation du règlement de l'ASLC pour le 31 décembre 2004 et instauration d'un régime transitoire pour les personnes bénéficiant d'une allocation à cette date ;
- réduction progressive et régulière du montant de l'allocation jusqu'à extinction complète prévue pour le 31 décembre 2009.

La conjugaison de l'abrogation du règlement (aucun nouvel ayant droit à partir du 1^{er} janvier 2005), de la réduction progressive du nombre des bénéficiaires du régime transitoire et de la diminution progressive des montants alloués pourrait représenter, chaque année à partir de 2005, un montant supplémentaire d'environ Fr. 320'000.– à attribuer à l'allocation communale au logement.

Un préavis décrivant de manière détaillée le fonctionnement du régime transitoire de l'ASLC sera présenté courant 2004 à votre Conseil.

6.2.7.4 Suppression de subventions allouées dans une perspective analogue

La Ville de Lausanne alloue à l'Association lausannoise pour la santé et le maintien à domicile (ALSMAD) un soutien financier «extraordinaire» complétant la participation au financement du dispositif de maintien à domicile facturé par l'Organisme médico-social vaudois. Une partie de cette subvention à bien plaisir sert à couvrir les charges de projets destinés à des familles avec enfants et, par voie de conséquence, à un public analogue à celui auquel la Municipalité destine son nouveau régime d'allocation communale au logement. Afin de ne pas faire double emploi, la part de la subvention extraordinaire allouée à l'ALSMAD (environ Fr. 200'000.– par année) cessera d'être versée dès 2005. Les ressources ainsi libérées seront affectées au financement de l'allocation communale au logement.

En conclusion, l'application des quatre mesures décrites ci-dessus permettra, à terme, de financer l'allocation communale au logement à hauteur de Fr. 2'700'000.– par année.

6.2.8 Règlement sur l'allocation communale au logement

Chapitre I. Dispositions générales

But et objet

Article premier – ¹ *Le présent règlement a pour objectif de permettre aux ménages disposant de revenus modestes et pour lesquels le loyer représente une charge manifestement trop lourde, d'habiter ou de conserver un logement adapté à leurs besoins.*

² *A cette fin, il introduit une allocation personnalisée au logement qui doit servir à réduire le loyer dû par le ménage titulaire du bail à un niveau supportable.*

³ *Il s'applique aux locataires de logements construits ou rénovés avec l'appui des pouvoirs publics et à ceux du marché libre.*

Principes généraux

Art. 2 – ¹ *L'octroi et le montant de l'allocation au logement sont décidés par les Autorités, en particulier sur la base de la taille, du revenu total, du loyer et du taux d'effort du ménage, dans la mesure où ces éléments atteignent un certain minimum et ne dépassent pas un certain maximum.*

² *Les ayants droit doivent, quel que soit le montant de l'allocation, assumer une part du loyer par leurs propres moyens.*

Chapitre II. Dispositions applicables aux locataires

Conditions préalables

Art. 3 – ¹ *Toute personne qui souhaite bénéficier de l'allocation au logement doit en formuler la demande à l'Office communal du logement.*

² *En principe, elle doit préalablement répondre aux conditions cumulatives suivantes :*

- a) *Etre majeure et de nationalité suisse ou titulaire d'une autorisation de séjour à l'année ou d'établissement (permis B ou C) depuis deux ans au moins.*
- b) *Etre domiciliée à Lausanne depuis deux ans et dans son logement depuis un an au moins.*
- c) *Démontrer qu'un échange avec un logement moins onéreux ou subventionné ne peut se réaliser sans inconvénients importants.*
- d) *Ne pas être au bénéfice d'autres aides sociales ou de bourses d'études comprenant déjà une contribution au logement.*
- e) *Ne pas être au bénéfice d'une aide exclusive de l'Etat de Vaud prévue par un règlement sur l'Aide individuelle au logement.*

Obligation de renseigner

Art. 4 – ¹ *Le titulaire du bail doit fournir spontanément à l'Office communal du logement tous les renseignements et pièces justificatives permettant de fixer le revenu déterminant du ménage pour le calcul de l'allocation au logement. Il en va de même du bail à loyer.*

² *Faute de donner suite à une réquisition, le locataire est réputé renoncer à l'allocation.*

Chapitre III. Dispositions applicables aux revenus du ménage

Revenu déterminant

Art. 5 – *Le revenu déterminant du ménage, pour calculer l'allocation au logement, est composé de la somme des revenus disponibles du titulaire du bail et de toutes les personnes habitant avec lui au moment de la demande.*

Valeur minimale et maximale du revenu

Art. 6 – *La Municipalité arrête, en fonction de la taille du ménage, le montant minimal et maximal de revenu admissible pour bénéficier de l'allocation au logement.*

Fortune

Art. 7 – *Lorsque l'un des membres du ménage dispose d'une fortune imposable, l'allocation au logement ne peut pas être accordée.*

Directives d'exécution

Art. 8 – *Les types de ressources composant le revenu déterminant (art. 5) et les éléments constitutifs des valeurs minimale et maximale admissibles du revenu (art. 6) sont fixés par voies de directives d'exécution.*

Chapitre IV. Dispositions applicables aux logements

Loyers déterminants

Art. 9 – ¹ *Les loyers déterminants pour le calcul de l'allocation au logement sont le loyer net et les frais accessoires.*

² *Les frais accessoires ne sont imputables que jusqu'à concurrence d'un montant représentant 10% du loyer net.*

Loyers imputables

Art. 10 – ¹ *Seuls les loyers déterminants compris entre la part minimale de loyer assumée par les propres moyens du locataire et la limite supérieure de loyer admise sont imputables pour le calcul de l'allocation.*

² *Les limites minimale et maximale de loyer sont fixées en fonction de la taille du ménage.*

Loyer minimum et loyer maximum

Art. 11 – *Le loyer minimum correspondant au montant que le ménage doit assumer par ses propres moyens et la limite supérieure de loyer correspondant au loyer maximum imputable sont fixés par la Municipalité en fonction des loyers moyens lausannois.*

Taille déterminante des logements et degré d'occupation

Art. 12 – *Est déterminant pour fixer la part minimale de loyer à la charge du locataire et la limite supérieure, le loyer moyen d'un logement comprenant :*

- *1,5 pièce pour un ménage d'une personne ;*
- *2,5 pièces pour un ménage de deux personnes ;*
- *3,5 pièces pour un ménage de trois personnes ;*
- *4,5 pièces pour un ménage de quatre personnes ;*
- *5,5 pièces pour un ménage de cinq personnes ou plus.*

Sous-occupation

Art. 13 – *La sous-occupation intervenant en cours de bail n'entraîne pas directement la perte du droit à l'allocation. Celle-ci sera toutefois diminuée en fonction du nombre de personnes composant le ménage.*

Chapitre V. Calcul de l'allocation au logement

Taux d'effort supportable

Art. 14 – ¹ *Le taux d'effort supportable indique la part du revenu qu'un ménage doit consacrer aux dépenses de loyer.*

² *Le taux d'effort supportable varie en fonction du niveau de revenu du ménage entre le revenu total minimum et maximum admissible.*

³ *Le taux d'effort supportable est calculé selon une formule en fonction de la taille du ménage et du niveau des loyers moyens lausannois.*

Calculs

Art. 15 – ¹ *L'allocation au logement couvre la différence entre le loyer supportable et la charge locative réelle, pour autant qu'elle ne dépasse pas le loyer maximum.*

² *Elle est calculée à l'aide d'une formule qui inclut le revenu déterminant, le loyer imputable, le taux d'effort et les limites de revenu.*

Formules

Art. 16 – *Les formules mentionnées aux articles précédents figurent dans les directives d'exécution.*

Limitations

Art. 17 – *L'allocation au logement peut être limitée à un montant maximum par pièce. Les montants inférieurs à dix francs par pièce ne sont pas versés.*

Octroi

Art. 18 – ¹ *L'allocation est octroyée pour une année. Sur demande, elle peut être prolongée, sous réserve d'adaptation, d'année en année.*

² *Elle n'est exigible qu'à partir de la décision d'octroi notifiée à l'ayant droit.*

³ *Elle est liée à un contrat de bail déterminé et prend fin en cas de déménagement du bénéficiaire.*

⁴ *Le bailleur est avisé de l'octroi.*

Paielement

Art. 19 – ¹ *L'allocation au logement est versée mensuellement au ménage demandeur.*

² *Elle est personnelle et incessible.*

³ *L'Autorité peut, en cas d'irrégularités dans le paiement du loyer et sur demande écrite et motivée du bailleur, verser l'allocation directement à celui-ci.*

⁴ *L'allocation perçue de manière illicite doit être remboursée sur-le-champ.*

Modification de la situation du locataire

Art. 20 – *Si, en cours de bail, la situation du locataire se modifie de manière durable, notamment en ce qui concerne la taille du ménage, le revenu ou le loyer, le bénéficiaire est tenu d'en informer l'Autorité immédiatement. L'Autorité décide si une adaptation de l'allocation se justifie.*

Hausse de loyer

Art. 21 – *En cas d'augmentation de loyer, l'Autorité peut exiger du locataire qu'il demande aux instances juridiques de contrôler la hausse avant une éventuelle adaptation de l'allocation.*

Chapitre VI. Participation communale

Versement de l'allocation

Art. 22 – ¹ *La participation de la Commune est en principe égale à 50% du montant de l'allocation au logement calculée selon l'article 15.*

² *La Commune peut modifier le pourcentage de sa participation en fonction notamment des besoins et des éventuelles contributions de l'Etat à l'aide personnalisée au logement.*

Chapitre VII. Législation cantonale

Art. 23 – *Lorsqu'une aide personnalisée au logement est accordée par les Autorités cantonales, seules les dispositions réglementaires cantonales sont applicables.*

Chapitre VIII. Dispositions particulières

Dérogations

Art. 24 – *Dans les cas justifiés, l'Autorité compétente peut accorder au bénéficiaire de l'allocation des dérogations, limitées dans le temps, aux règles qui précèdent.*

Chapitre IX. Mesures d'enquête

Visite du logement

Art. 25 – *L'Autorité compétente est en droit de visiter le logement afin de décider du versement de l'allocation.*

Accès aux données fiscales

Art. 26 – *En cas de nécessité, l'Autorité compétente se réserve le droit de consulter les données du dossier fiscal des demandeurs.*

Chapitre X. Dispositions de procédure et finales

Adoption des directives d'exécution

Art. 27 – *La Municipalité de Lausanne édicte les directives administratives et d'exécution du présent règlement.*

Recours

Art. 28 – ¹ *Les décisions prises par l'Office communal du logement sont susceptibles de recours à la Municipalité dans les dix jours, conformément à l'art. 17 du Règlement général de police et aux prescriptions municipales sur les recours en dérivant.*

² *Est réservé le recours au Tribunal administratif.*

Abrogation

Art. 29 – *Le présent règlement abroge toutes les dispositions communales contraires actuellement en vigueur.*

Entrée en vigueur

Art. 30 – *La Municipalité fixera l'entrée en vigueur du présent règlement une fois qu'il aura été approuvé par le Conseil d'Etat.*

*Ainsi délibéré en séance du Conseil communal le *****

La présidente
Martine Fiora-Guttmann

Le secrétaire
Daniel Hammer

6.3 Mesures d'intégration – Mise en place d'une « cellule logement »

Les mesures d'intégration et de mixité rendent nécessaire l'introduction d'une unité – la cellule logement – qui vise d'une part à garantir à toute personne éprouvant des difficultés particulières une aide de la Ville pour accéder à un logement ou s'y maintenir et, d'autre part, un suivi social en cas de nécessité.

6.3.1 Mission

Constatant que les personnes les plus démunies ne parviennent souvent pas à accéder au logement par les filières normales, la cellule logement entend, spécialement par une orientation adéquate et l'assurance d'une solvabilité à l'égard des bailleurs, aider cette fraction de la population à trouver un domicile correspondant à ses moyens et besoins.

De plus, le fait de s'installer dans un logement permet de mettre sur pied efficacement des démarches comme la recherche d'un emploi, un désendettement, une vie sociale, etc. Les efforts coûteux déployés dans les différentes politiques sectorielles sont en fait anéantis sur le « front du logement » et le déficit actuel est générateur de coûts sociaux et économiques élevés.

La mise en place de cette cellule a été étudiée d'une manière détaillée; son schéma de fonctionnement repose sur deux piliers: d'un côté, les bailleurs des logements subventionnés ou contrôlés acceptent de louer une partie de leurs logements (environ 15%) à des ménages retenus par la cellule; de l'autre côté, la Ville s'engage à offrir à ces bailleurs des garanties financières et un suivi pour les locataires concernés.

6.3.2 Public cible

La difficulté d'accéder à un logement ne touche pas seulement le « noyau dur » des éternels recalés mais plus généralement tous ceux qui, confrontés à des ruptures, ont basculé d'une situation fragile à une situation de crise.

La cellule logement se concentrera principalement sur le groupe suivant: les familles nombreuses (trois enfants ou plus), les familles monoparentales, les jeunes ménages à faibles revenus, les jeunes en formation ou sans emploi stable, les sans-emploi, les étrangers en voie d'intégration, confrontés à un problème de logement.

Ces personnes savent généralement «habiter normalement». Elles ont toutefois besoin d'un soutien ponctuel ou d'un accompagnement temporaire qui leur permettra de résoudre leur problème d'habitat.

6.3.3 Critères d'admission

L'ordre de priorité¹⁴ des candidats locataires respectera le principe d'une égalité de traitement et répondra à des critères d'urgence sociale les plus objectifs possibles. En effet, la transparence des attributions permettra une meilleure mise en œuvre de l'égalité des chances d'accès au logement.

Les candidats devront remplir, avant tout, les conditions réglementaires pour l'obtention d'un logement subventionné. Puis, pour chaque dossier de demande, les handicaps majeurs empêchant l'accès à un logement ainsi que certains critères supplémentaires seront pris en compte et classés par ordre de priorité grâce à une grille d'évaluation objective. Parmi ceux-ci, on trouve principalement:

Tableau 5

Handicap lié à une approche irréaliste et à un manque de savoir-faire	Certains groupes de demandeurs font l'objet de discrimination de la part de bailleurs. La demande est tronquée par la manifestation de désirs ou de préférences peu réalistes ou par une mauvaise information sur l'offre. A quoi peut s'ajouter le manque de savoir-faire de locataires potentiels, parfois incapables de rédiger une lettre de demande de logement ou, une fois le logement acquis, d'en gérer la bonne marche.
Handicap lié à l'occupation excessive ou insuffisante de la surface habitable	Sont considérés comme suroccupés les logements contenant notoirement plus de personnes que de pièces habitables. Sont considérés comme sous-occupés les appartements comportant plus de deux pièces par habitant.
Handicap lié au manque de réseau social – isolement	La prospérité et l'individualisme contribuent à un affaiblissement des liens familiaux et de parenté. En même temps, les moyens à disposition des services sociaux sont limités, alors même que le besoin d'aide professionnelle augmente sans cesse. Dès lors, la solidarité librement consentie ainsi que l'aide spontanée entre voisins s'inscrivent au nombre des qualités les plus recherchées; là où celles-ci font défaut, le problème de la pénurie de logements n'en est que plus aigu.
Handicap lié à une culture étrangère	Certaines nationalités sont moins acceptées que d'autres, en raison de modes de vie et de coutumes différents.
Handicap lié à un endettement chronique	Certains ménages très endettés, avec des poursuites à la clef, ne sont plus acceptés par les gérances qui les considèrent comme représentant un trop grand risque. L'analyse de chaque dossier grâce à une grille d'évaluation systématique permettra d'en tenir compte.
Régularité et durée de la recherche d'un logement	Les candidats qui prouveront leur assiduité et leur constance dans la recherche infructueuse d'un logement adapté à leurs besoins seront considérés en priorité.
Mauvais confort ou manque d'attractivité de l'environnement du logement actuellement occupé par le demandeur	Les problèmes liés aux logements d'un confort rudimentaire, mal équipés, sont en passe de disparaître; en revanche, l'environnement et l'accessibilité aux transports publics sont à prendre en compte.
Charges locatives exorbitantes en relation avec un bas revenu	Le loyer ne devrait pas dépasser le tiers du revenu du ménage.
Mesures particulières	Le ou les handicaps doivent être particulièrement pris au sérieux quand des coups durs, tels la maladie ou le divorce par exemple, viennent s'y ajouter. Le cumul des handicaps doit prioritairement être pris en compte. L'objectif de la cellule sera d'améliorer, en premier lieu, les conditions de logement de ceux qui souffrent de handicaps multidimensionnels et qui, de surcroît, ne disposent que de peu de moyens de s'en sortir seuls.

6.3.4 Prestations et procédures

Déployant ses actions dans le parc des logements subventionnés, la cellule logement doit être directement rattachée au SEHL. Cette nouvelle structure collaborera étroitement avec le SST au niveau de l'identification des ménages en difficulté, des garanties financières et du suivi social.

¹⁴A titre comparatif, la Ville de Paris a établi des critères de priorité pour attribuer des logements: les ménages démunis, les personnes handicapées ou à mobilité réduite, les ménages habitant des logements insalubres, les jeunes ménages, les demandeurs ayant un taux d'effort élevé, les demandeurs en situation de suroccupation ou de précarité locative, les demandeurs exerçant une activité de service public à Paris, les demandes les plus anciennes.

Les prestations de la cellule logement et les conditions à remplir pour obtenir son soutien seront réglées par des directives administratives adoptées par la Municipalité. Pour l'essentiel, ces prestations seront :

- Pour l'accès au logement :

La réception et l'analyse de la situation des candidats proposés par le SEHL ou le SST; la décision relative à l'acceptation ou au refus du dossier; l'attribution du logement; l'établissement des garanties de loyer¹⁵; l'assurance d'un contrat RC.

- Pour le maintien dans les lieux^{16, 17} :

L'établissement de relations privilégiées avec le bailleur; la visite des locataires sur sollicitation des gérances, du SEHL ou du SST; le règlement dans les meilleurs délais et en collaboration avec le SST des problèmes de contentieux.

- A la sortie du logement :

L'analyse des prétentions des bailleurs; la libération des garanties au plus tard à la sortie physique du locataire; la mise en œuvre des procédures de recouvrement; une assistance en cas d'expulsion.

Dans ce contexte et par exemple, un cas difficile, en fin de bail, pourra être résolu de la manière suivante :

Tableau 6

Loyers impayés	Fr. 3'000.-
Dégâts	Fr. 4'500.-
Total	Fr. 7'500.-
Dégâts couverts par l'assurance RC	Fr. 1'000.-
Garantie ASV	Fr. 2'500.-
Total non couvert	Fr. 4'000.-

Ce montant sera couvert à raison de 50% à charge de la Ville et 50% à charge de la gérance.

La participation aux frais pris en charge par la Ville – portant en particulier sur les loyers impayés, les dégâts non pris en compte par les assurances et les autres dépenses occasionnées par les personnes soutenues par la cellule logement – est estimée à Fr. 150'000.- par an.

6.3.5 Suivi socio-éducatif sur demande spécifique

Outre les mesures précitées d'intégration, la cellule logement assurera – si cela est souhaité par l'un ou l'autre des partenaires – un accompagnement social dont la traduction concrète comporte principalement trois volets :

- une action socio-éducative préventive auprès des locataires déjà en place, tendant à éviter tout problème de contentieux avec les gérances;
- un règlement rapide des conflits de voisinage;
- une bonne intégration des ménages dans les quartiers afin d'y renforcer les liens de proximité et les activités sociales utiles.

6.3.6 Durée d'accompagnement

En principe, la prise en charge est limitée à deux ans. Si ce délai est dépassé et que les conflits ne sont pas résolus, un autre type de soutien sera envisagé avec le réseau d'assistance sociale existant ou les institutions adaptées. Chaque dossier est examiné individuellement lors d'un entretien qui fixe les objectifs à tenir pour les deux parties dans un délai imparti.

¹⁵ Actuellement (état fin octobre 2002), 610 garanties d'un montant total de Fr. 1'252'521.50 sont octroyées par le SST pour des ménages occupant des logements subventionnés.

¹⁶ Il est à relever que toutes ces mesures de maintien dans les lieux, pour les personnes et ménages défavorisés, vont dans le sens de l'Aide sociale vaudoise qui stipule que les frais supplémentaires engendrés pour la sauvegarde d'un logement, afin d'éviter une expulsion, peuvent être pris en compte.

¹⁷ Toutefois, la question des moyens à mobiliser n'est pas accessoire, mais aucune opération d'intégration sociale de personnes en situation d'exclusion ne peut être efficace si le bénéficiaire n'est pas l'acteur principal de cette entreprise.

6.3.7 Procédure de sortie

Le dossier de toute personne n'ayant plus de contact avec la cellule pendant une année est archivé. Toutefois, un éventuel entretien de sortie demeure possible, permettant de faire le point de la situation et d'évaluer la qualité du service.

Pour toute personne ne nécessitant plus de suivi social, la sortie peut être envisagée en tout temps ou de manière progressive, afin d'éviter au maximum les «rechutes», mais pour une durée maximale de deux ans.

Toute personne quittant un logement subventionné est considérée comme ne faisant plus partie de la cellule.

En cas d'expulsion, toute personne ne respectant manifestement pas le droit du bail et/ou les conditions fixées par la cellule (non-paiement des loyers, manque de coopération), peut se voir refuser les services de la cellule.

6.3.8 Reconduite d'un mandat

Si, après une année, l'entretien d'évaluation montre que les objectifs d'autonomie ne sont pas atteints, la prise en charge peut être prolongée (pour une année supplémentaire au maximum avec des paliers dégressifs). Les ménages qui, après deux ans de suivi par la cellule, ne seront pas capables de se prendre en charge seuls, devront être encadrés par d'autres types de structures (logement encadré, institutions, etc.).

6.3.9 Organisation administrative

La cellule logement sera gérée par:

- Un/une responsable de l'unité à 100% chargé/chargée de superviser la cellule, de coordonner et d'assurer les contacts avec les différentes parties (Office communal du logement, Service social et du travail, coopératives, gérances); de tenir à jour une liste des clients bénéficiaires et de la communiquer aux institutions et gérances partenaires concernées, de répondre de ses aspects financiers.
- Un/une spécialiste formé/formée pour établir des contacts sur le terrain avec les clients et les gérances. Ce poste est prévu à 60% pour commencer mais pourrait être augmenté à 100% en fonction des besoins.
- Un/une collaborateur/collaboratrice administratif/administrative à 60%, pour gérer le suivi des dossiers, la correspondance, les factures, les téléphones ainsi que la constitution et la mise à jour de la base de données.

6.4 *Evaluation active*

La mise en place du dispositif d'attribution des logements aux ménages défavorisés choisis par le SEHL, à raison de 15% des appartements du parc, couplé avec l'assouplissement des conditions d'occupation en faveur de 15% des locataires ne répondant plus aux conditions financières fixées par le barème des revenus, nécessite l'introduction de mécanismes globaux d'évaluation continue.

Pratiquement, le SEHL propose de constituer un groupe d'évaluation, présidé par la chef de service et composé des représentants de sociétés coopératives et de fondations. Ce groupe comprendra, outre des collaborateurs du SEHL, deux membres externes à l'Administration, l'un étant chargé de représenter les associations de quartiers et l'autre de mesurer l'adéquation générale du dispositif face aux objectifs attendus de la nouvelle politique du logement et son efficacité face aux nécessités sociales.

Le SEHL sera chargé d'observer les effets des mesures en vigueur aux plans quantitatif et statistique afin de pouvoir apporter des correctifs de manière à atteindre les objectifs fixés, en particulier l'équilibre entre le nombre de ménages défavorisés bénéficiant d'un appartement attribué et le nombre des ménages au bénéfice d'un assouplissement des conditions d'occupation ainsi que la qualité de l'intégration des ménages en difficulté dans le parc subventionné.

Un rapport annuel sera présenté à la Municipalité; il comprendra notamment des propositions d'amélioration afin de pallier les lacunes constatées.

6.5 Conséquences financières

6.5.1 Allocation au logement (AAL)

La mise en place de l'AAL nécessite des dépenses portant sur l'aménagement et l'équipement des locaux ainsi qu'un budget de fonctionnement pour couvrir les frais d'exploitation.

Par ailleurs, un crédit spécial sur les autorisations d'achats de Fr. 70'000.– sera demandé pour l'acquisition d'un logiciel informatique (calculs, traitement des dossiers, base de données, paiements).

Tableau 7 – Aménagements et prévisions d'achats pour le matériel destiné au personnel de l'AAL

	Fr.
Aménagement d'un bureau-guichet/cloisons	20'000.–
Frais d'équipement d'un poste (comptable)	7'800.–
Mise au concours	<u>2'000.–</u>
Total	<u>29'800.–</u>

Tableau 8 – Budget de fonctionnement destiné à l'AAL

	Fr.
Traitements (1 poste = 1 EPT), y compris charges patronales	92'400.–
Aide individuelle au logement (participation communale)	<u>2'075'000.–</u>
Total	<u>2'167'400.–</u>

6.5.2 Cellule logement

Tableau 9 – Aménagements et prévisions d'achats pour le matériel destiné au personnel de la cellule logement

	Fr.
Aménagement des locaux	10'000.–
Frais d'équipement de trois postes	22'500.–
Mise au concours	<u>2'000.–</u>
Total	<u>34'500.–</u>

Tableau 10 – Budget de fonctionnement destiné à la cellule logement

	Fr.
Traitements (3 postes = 2,2 EPT), y compris charges patronales	247'200.–
Location, y compris charges	15'500.–
Frais divers	2'500.–
Entretien de biens immobiliers (dégâts, loyers impayés)*	<u>150'000.–</u>
Total	<u>415'200.–</u>

* Budget de fonctionnement spécifique :

Pour participer aux frais des gérances, relatifs aux dégâts éventuels qui ne seraient pas pris en charge par les assurances ainsi que pour des loyers impayés supérieurs au montant de la garantie de 3 mois, un crédit de fonctionnement estimé à 150 000 francs par année est demandé.

6.5.3 Conséquences financières pour 2004

Tableau 11 – Dépenses d'équipement et de fonctionnement de l'allocation au logement (AAL) et de la cellule logement (estimation)

	Fr.
Traitements, y compris charges patronales	339'600.–
Location, y compris charges	15'500.–
Frais divers	6'500.–
Frais d'installation	60'300.–
Entretien des biens immobiliers	150'000.–
Aide individuelle communale**	<u>500'000.–</u>
Total Budget 2004	<u>1'071'900.–</u>

** Mise en place progressive de l'allocation au logement, voir chapitre 6.2.4.

7. Unité logement au sein du SST

7.1 Mission

Au vu des difficultés pour loger les clients du CSR¹⁸, liées non seulement à la pénurie actuelle mais également au durcissement des positions des bailleurs et de la complexification des filières logement, il y a un besoin pressant de créer une unité logement au sein du CSR. En effet, celui-ci doit mettre en place un dispositif qui soit le plus efficace possible en fonction des moyens à disposition. Il doit viser une plus grande ouverture des gérances à l'égard des clients du CSR et/ou bénéficiaires des garanties de loyer.

Cette unité aura pour mission de :

- centraliser les activités et les connaissances spécifiques théoriques et pratiques touchant le logement ;
- améliorer les relations entre les gérances et le CSR pour permettre l'accès au logement des publics précarisés dans les meilleures conditions possible ;
- se spécialiser sur la dimension de l'accès au logement. Les procédures de relogement sont devenues plus techniques et plus complexes et supposent désormais l'intervention d'un spécialiste les maîtrisant et entretenant un réseau d'acteurs clés auprès des bailleurs.

7.2 Public cible

Les clients du CSR en recherche de logement comprennent les personnes suivantes :

- Celles au bénéfice de l'ASV¹⁹ ou du RMR²⁰.
- Celles qui sont à la limite des normes de l'ASV et peuvent prétendre à une garantie ASV.
- Les expulsés.

7.3 Organisation de l'unité

Actuellement, c'est au groupe «Infos sociales»²¹ qu'incombent principalement les demandes de logement, de placement transitoire ou ordinaire et les garanties ASV. Toutefois, les assistants sociaux en charge de leurs dossiers respectifs tentent, chacun de leur côté et de façon non coordonnée, de trouver un logement pour leurs clients, d'établir des garanties, de rattraper les arriérés de loyer. Cela engendre souvent des malentendus avec les bailleurs et énormément d'efforts sont dispersés dans ces activités avec trop peu de résultats visibles.

A cet effet, et tout en veillant à ne pas trop les compartimenter pour garder une vision d'ensemble, il est indiqué de regrouper dans une seule et même structure les activités de logement pour deux raisons principales :

- D'une part, à l'interne, le CSR sera ainsi doté d'une unité spécialisée et structurée qui permettra une meilleure coordination et une centralisation des activités de logement. Il bénéficiera ainsi d'un approfondissement des connaissances du droit du bail, des frais de justice et des diverses procédures de plus en plus complexes. Cette unité spécialisée doit rester aussi légère et simple que possible administrativement.
- D'autre part, à l'externe, un travail d'amélioration des relations avec les gérances doit être poursuivi. Le fait de regrouper les activités permettra une cohérence dans la prise en charge des cas difficiles. Un suivi sera assuré par un répondant de référence connu, permettant une meilleure collaboration avec les bailleurs qui, ainsi sécurisés, accepteront plus facilement des bénéficiaires de garanties ASV. La structure doit rester simple, mobile, facilement identifiable et, de ce fait, petite.

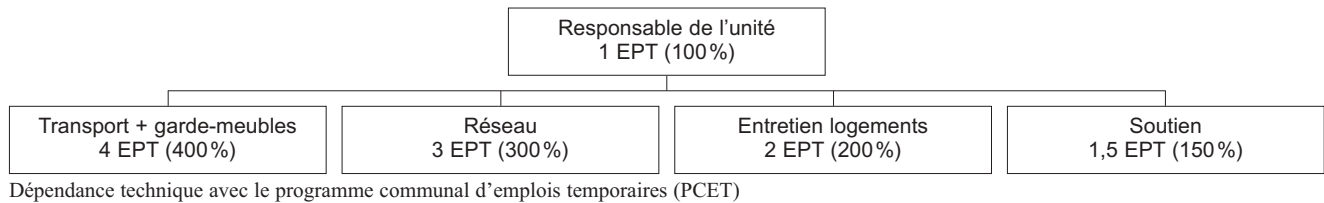
¹⁸Centre social régional.

¹⁹Aide sociale vaudoise.

²⁰Revenu minimum de réinsertion.

²¹Groupe d'assistants sociaux faisant office de porte d'entrée au sein du CSR Lausanne.

Figure 1 – Organigramme de l'Unité logement



- Le poste de responsable de l'unité logement est à créer.
- L'équipe de transport/garde-meubles est reprise en l'état actuel.
- L'équipe des logements de secours est scindée entre les intendants et le soutien administratif renforcé d'un 50%.
- L'équipe du réseau logement est à créer avec 2 nouveaux postes et 1 poste équivalent plein-temps repris du groupe «Infos sociales».

7.4 Prestations

7.4.1 Le relogement

L'accompagnement est l'élément central pour accueillir, écouter et orienter les ménages en difficulté, restaurer leurs droits, leur capacité à habiter, les conduire vers le logement. L'aide apportée se traduit par un diagnostic comprenant les éléments suivants :

- la composition du ménage;
- son niveau de ressources;
- ses conditions de logement actuelles;
- l'éloignement du lieu de travail;
- la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

Une information sera donnée sur le logement en ville de Lausanne, sans exclure la prospection à l'extérieur de la commune. L'assistant social aura un rôle de facilitateur et d'intermédiaire sur les possibilités du réseau logement existant. L'unité logement sera responsable des contacts avec les gérances. La priorité doit être accordée aux demandeurs qui cumulent les handicaps (suroccupation, insalubrité, endettement, etc.) et plus encore si des coups durs, tels la maladie ou le divorce par exemple, viennent s'y ajouter. Le cas échéant, il sera fait appel aux logements de secours.

Logements de secours

Le nombre actuel de 184 logements de secours tels qu'ils sont définis aujourd'hui ne devrait, dans l'idéal, pas être dépassé; il devrait même baisser. En effet, certains logements de secours n'en sont plus du fait que, pour leurs locataires, le temporaire est devenu permanent. Dans ce cas, il serait préférable d'envisager, par exemple, une transformation de sous-location en bail ordinaire. Les logements de secours doivent retrouver leur fonction première de dépannage avant l'accès à un logement ordinaire.

7.4.2 Les garanties

Des garanties financières ASV seront délivrées aux personnes défavorisées en démarche d'accès au logement ou qui s'installent. Il faut que cette garantie soit efficace grâce à une libération facilitée, simple et rapide. Cette garantie pourra couvrir non seulement des impayés de loyer mais également des dégâts²² et des frais accessoires tels que les décomptes de chauffage.

7.4.3 Les impayés

Comme le mentionnera clairement la garantie, le bailleur sera tenu d'envoyer une copie des rappels de paiement à l'unité logement pour tous les bénéficiaires d'une garantie, afin qu'il soit possible d'endiguer au plus tôt le non-paiement d'un loyer.

²²Si ceux-ci dépassent le cadre de la garantie, le dossier sera traité conjointement avec la juriste du groupe «ressources».

7.4.4 La médiation

Une médiation doit être mise en place visant à établir des relais avec l'environnement direct des clients ainsi qu'avec les acteurs des différents dispositifs d'intervention : bailleurs, justice, services sociaux, etc. Au besoin, des visites à domicile doivent pouvoir se faire sur sollicitation des gérances. Cas échéant, tous ces actes de médiation seront entrepris avec la collaboration de l'assistant social en charge du dossier. Les missions de médiation prennent une place croissante au sein des actions de suivi. Cette dimension « d'entremise » suppose, pour les professionnels de l'accompagnement social, la maîtrise des filières de relogement, l'entretien d'un réseau relationnel parmi les acteurs du relogement, l'établissement et le suivi de partenariats, la mise en œuvre accrue de capacités de négociation.

7.4.5 La prévention

La prévention se manifestera à deux niveaux :

- D'une part, par une intensification des contacts qui doivent avoir lieu entre les différents acteurs au sujet de l'intégration des ménages et par une tentative de négociation d'accords de réservation de logements avec des bailleurs. Il s'agit d'écourter les délais d'attente pour un ménage, de faire reconnaître l'antériorité et l'assiduité des recherches d'une personne, de tenter de remédier à l'image négative qu'un bailleur peut avoir d'un ménage endetté ou expulsé. Il s'agit également d'établir des relations privilégiées avec certains bailleurs, afin de disposer d'une certaine crédibilité, utilisée au profit des ménages présentés de façon conventionnelle, pour avoir accès à un certain nombre de logements par an. Ces relations restant volatiles et tributaires des personnes, il s'agit, dans la mesure du possible, d'assurer rapidement l'accès à un certain nombre de logements, notamment dans les cas de détresse où les personnes doivent être relogées dans la semaine, voire le jour même. L'amélioration de la gestion de l'accès aux logements suppose aussi de disposer d'une connaissance quantitative et qualitative de la demande ainsi que d'une description réactualisée de l'offre proposée par les bailleurs. A cet égard, il faut encourager l'émergence de dispositifs favorisant une connaissance partagée (entre les bailleurs et les services sociaux, par exemple) et la concertation sur la résolution des cas sans solution. Il est important de trouver une base de collaboration et un moyen d'échanger des informations, tout en respectant la protection des données.
- D'autre part, lorsque des cas d'expulsion sont signalés au CSR, l'unité logement proposera d'aller sur place pour rencontrer les parties en conflit et tenter de trouver des arrangements de paiement. A cet égard, les expériences « proactives » et réussies menées par le groupe « Infos sociales » peuvent être prises en exemple. En amont, on pourrait souhaiter que, grâce à la collaboration entre l'unité logement et le CSR, les menaces d'expulsion soient identifiées et communiquées afin de parer à une détérioration de la situation et, le cas échéant, d'éviter l'expulsion.

7.5 Evaluation

Une évaluation régulière devra être faite, avec la mise à disposition de données statistiques, afin d'estimer les résultats tout au long de l'activité de cette unité et d'apporter rapidement des mesures correctives s'il y a lieu. Après deux années, une synthèse sur le fonctionnement de l'unité logement sera établie pour la Municipalité qui en informera le Conseil communal.

7.6 Conséquences financières de l'unité logement du Service social et du travail

La mise en œuvre de cette unité logement impose le renforcement de l'effectif du CSR, des surfaces de bureaux ainsi qu'une organisation et un suivi informatique.

Tableau 12 – Aménagements et prévisions d'achats pour le matériel destiné au personnel de l'unité logement du SST

	Fr.
Frais d'équipement de quatre postes	31'200.–
Aménagement des locaux	10'000.–
Informatique/logiciel/développement d'une base de données	10'000.–
Mise au concours	3'000.–
Total	54'200.–

Tableau 13 – Charges de fonctionnement destinées à l'unité logement du SST

	Fr.
Traitements (4 postes = 3,5 EPT), y compris charges patronales	355'500.–
Location, y compris charges	17'400.–
Frais divers	2'700.–
Total	375'600.–

Tableau 14 – Dépenses d'équipement et de fonctionnement de l'unité logement du SST pour 2004 (estimation)

	Fr.
Traitements, y compris charges patronales	355'500.–
Location, y compris charges	17'400.–
Frais divers	5'700.–
Frais d'installation	51'200.–
Total budget 2004	429'800.–

8. Effet sur l'effectif du personnel de l'Administration communale

L'effectif du personnel communal sera augmenté de huit unités (représentant 6,7 EPT), réparties comme suit dans le Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement (SEHL) et le Service social et du travail (SST) de la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement :

Tableau 15 – Répartition des nouveaux postes au SEHL et au SST

Type de poste	Nombre	EPT	Service	Cellule/unité
Comptable	1	100%	SEHL	Allocation logement
Responsable d'unité	1	100%	SEHL	Cellule logement
Collaborateur interface gérances/locataires	1	60%	SEHL	Cellule logement
Secrétaire	1	60%	SEHL	Cellule logement
Responsable d'unité	1	100%	SST	Unité logement
Assistant/assistante social/sociale	2	200%	SST	Unité logement
Employé/employée de commerce (secrétaire)	1	50%	SST	Unité logement
Total	8	670%		

9. La nouvelle politique communale du logement dans la perspective du développement durable (Agenda 21)

Le rapport-préavis N° 211 du 19 avril 2001 concernant la mise en place d'une politique de développement durable en ville de Lausanne traite, entre autres dans sa deuxième partie, de problèmes sociaux et du logement. Il fait état de la nécessité d'introduire de nouvelles approches en matière de logement subventionné et des actions en faveur d'une mixité sociale dans les quartiers. Dans le cadre du rapport-préavis N° 211, le Conseil communal a accordé un crédit pour mener une profonde réflexion sur la politique communale du logement, permettant de répondre aux vastes enjeux sociaux qui en découlent. Le présent préavis sur la nouvelle politique du logement contribue donc pleinement au volet social et du logement de l'Agenda 21.

10. Logements de transition

10.1 Des structures d'urgence en difficulté

Au début des années 1990, la Municipalité constate qu'une population croissante vit de manière précaire et sans domicile fixe. Inquiète des conditions de vie et souhaitant garantir la dignité de ces personnes marginalisées, elle a adopté, le 15 octobre 1993, le rapport-préavis N° 273, proposant le financement de deux structures d'accueil pour sans-abri – la Marmotte et le Sleep-in²³ – pour un montant de plus de Fr. 800'000.–. Actuellement, les charges annuelles de fonctionnement de ces deux structures s'élèvent au total à quelque Fr. 1'220'000.–. Ce montant est, pour moitié, pris en charge par l'Etat de Vaud.

²³BCC 1993, T. II, pp. 683 ss.

A l'origine, l'objectif de ces structures est double: offrir un toit et un lit à toute personne qui en est provisoirement dépourvue, mais aussi permettre à leurs usagers de reprendre rapidement pied, notamment en retrouvant un logement fixe. Pourtant, avec dix ans de recul, deux constats s'imposent:

- D'une part, ces structures d'urgence sont confrontées aux besoins tels que toit, lit et petit-déjeuner pour un nombre de personnes toujours plus important. C'est ainsi qu'en 1995, la Marmotte enregistre quelque 5000 nuitées contre 8700 en 2002. Quant au Sleep-in, il passe de 5506 nuitées en 1997 à 6673 en 2001. La saturation régulière de ces structures inquiétant la Municipalité, celle-ci décide de faire ouvrir, depuis deux ans maintenant, l'abri de la protection civile de la Vallée de la Jeunesse pendant l'hiver afin d'accueillir les personnes n'ayant aucun lieu pour dormir.
- Un second constat tient à la fonction de réinsertion sociale initialement attendue de ces structures d'urgence. Elles reconnaissent ne jouer que rarement un rôle de «tremplin», de lieu où pouvoir reprendre pied dans le calme et avec l'assurance d'avoir déjà un toit provisoire. Malgré la règle stipulant qu'une personne ne peut passer plus de 28 nuits par mois dans ces deux structures, il faut malheureusement constater que cette mesure – imposée pour inciter les usagers à ne pas s'accommoder d'une solution aussi précaire – n'empêche pas que de nombreuses personnes y recourent de manière durable (une, voire plusieurs années). Les explications peuvent être nombreuses: comportements posant problème en locatif, dépendance à des substances monopolisant toute l'énergie de la personne, absence de toute perspective d'amélioration de sa situation débouchant sur une attitude d'impuissance et de fatalisme, profil n'inspirant pas confiance aux gérances – parce que enregistré à l'Office des poursuites, ayant un revenu insuffisant ou bénéficiaire de l'Aide sociale vaudoise, etc. –. Pour beaucoup, la perte d'un logement fixe n'est donc que la dernière étape d'un processus de désinsertion sociale déjà avancé.

En conclusion, on peut dire de ces deux structures d'urgence qu'elles remplissent leur fonction «humanitaire», en permettant à plusieurs centaines de personnes de ne pas dormir dehors, mais qu'elles ne jouent pas un rôle de «tremplin social» dans la mesure où elles ne constituent pas – en offrant uniquement un lit et un toit – un outil suffisamment dynamique pour permettre à une part importante des usagers de retrouver une autonomie dans un logement fixe. Ce second constat est interpellant, à la fois en regard du nombre croissant de personnes sans domicile fixe et des deux structures d'urgence toujours moins en mesure de satisfaire le besoin²⁴.

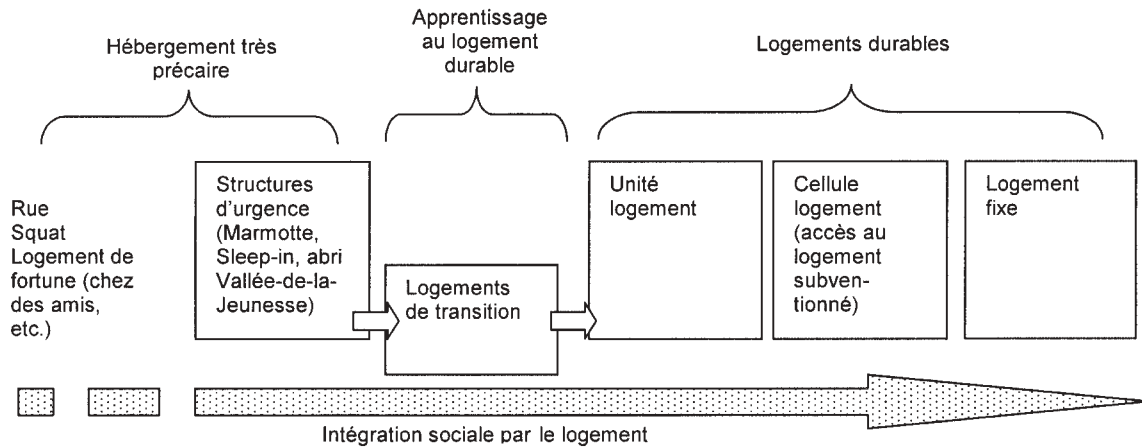
10.2 Création de logements de transition

Aujourd'hui, le dispositif lausannois du logement est constitué du logement traditionnel (marché libre) et du logement subventionné destiné aux personnes à faible revenu. Il est complété par les deux structures d'urgence Sleep-in et Marmotte. Dans ce préavis, les deux nouveaux projets que sont la «cellule logement» (cf. chapitre 5.4) et l'«unité logement» du SST (cf. chapitre 6) visent notamment, auprès de publics et de partenaires différents, à prévenir les expulsions de personnes et de familles occupant actuellement des logements durables. En prévenant les expulsions, ces projets doivent permettre de limiter la pression exercée sur les appartements de secours quand il s'agit de familles et sur les structures d'urgence quand il s'agit d'individus seuls.

Si la prévention contre la perte d'un logement durable est indispensable, elle doit toutefois être complétée par des mesures pour faciliter l'accès au logement des personnes qui sont aujourd'hui sans domicile fixe. Or les constats développés plus haut montrent que la population fortement marginalisée recourant actuellement aux structures d'urgence ne parvient pas, seule, à retrouver une autonomie dans des logements traditionnels. Afin d'aider ces personnes à ne pas rester durablement dans ces structures d'urgence, il s'avère indispensable de combler le fossé entre des structures d'urgence très peu exigeantes (de type «bas seuil») et des logements traditionnels exigeant des comportements respectueux des règles et usages locatifs. Une classification de l'offre des logements lausannois sur une échelle de l'intégration sociale pourrait se présenter comme suit:

²⁴A lui seul, le Sleep-in a dû refuser 855 personnes en 2001 (cf. rapport d'activité 2001 à disposition au Secrétariat général de la DSSE).

Figure 2 – Disposition des différents projets sur l'échelle de l'intégration sociale par le logement



L'idée des logements de transition consiste à dispenser aux personnes marginalisées un « apprentissage à l'autonomie dans le logement ». Concrètement, il s'agit de mettre à disposition, pour une période relativement courte (entre six mois et un an), cinq studios ainsi qu'un accompagnement socio-éducatif permettant aux usagers d'apprendre (ou de réapprendre) progressivement les règles et habitudes élémentaires pour être autonomes dans un logement. Ces règles ont notamment trait à l'entretien de l'appartement, aux achats alimentaires (permettant une nourriture équilibrée), au paiement du loyer dans les délais ou encore aux relations de voisinage. Destiné exclusivement à des Lausannois, ce projet vise deux objectifs :

1. Permettre à des personnes majeures, recourant actuellement durablement aux structures d'urgence, d'acquérir une autonomie dans un logement fixe et, ainsi, de provoquer une vraie dynamique de réinsertion sociale (voire professionnelle).
2. Mettre en place un projet permettant de soulager les structures d'urgence actuellement débordées.

Pratiquement, il est proposé que la Ville de Lausanne loue cinq studios subventionnés qu'elle mettra à disposition de l'association du Relais. L'accompagnement socio-éducatif sera en effet assuré par cette dernière, car elle bénéficie d'une longue expérience dans ce domaine. Des discussions sont en cours pour préciser les modalités de collaboration avec l'une des équipes de cette association.

10.3 Du logement de transition au logement ordinaire

Un tel projet d'« apprentissage au logement » via des logements de transition soulève la question de la suite pour ces locataires. L'objectif de ce projet visant à faire des usagers des locataires autonomes, il est primordial que ces cinq studios ne restent pas occupés par des personnes qui satisfont aux exigences des gérances, mais ne trouvent pas de logements durables. Voilà pourquoi ce projet n'a de sens que si le projet « cellule logement » – qui vise notamment à pouvoir proposer des personnes aux gérances de subventionnés – existe lui aussi. Les usagers qui auront fait la preuve qu'ils peuvent fonctionner de manière autonome dans un logement seront placés en priorité sur la liste des ayants droit à un logement subventionné. De cette manière, les cinq studios seront assurés de pouvoir offrir régulièrement des places pour de nouvelles personnes. Par cette redynamisation du dispositif, les structures d'urgence recouvreront leur caractère de dépannage et les logements de transition constitueront bel et bien un tremplin pour des personnes qui, bien que marginalisées, disposent toutefois de ressources personnelles et de la motivation nécessaires pour parvenir à une autonomie dans leur logement. Relevons que ces personnes quitteront les structures d'urgence pour lesquelles elles ne paient qu'une contribution symbolique (Fr. 5.– par nuit) pour des logements dont elles assumeront l'intégralité du loyer.

10.4 Budget de fonctionnement 2004 du dispositif de logements de transition

Le budget de fonctionnement – alloué sous forme de subvention à l'Association du Relais – comprend le salaire de l'accompagnement socio-éducatif ainsi que les charges administratives (téléphone, courrier, etc.). Le loyer des studios est pris en charge par les usagers dont la très grande majorité est bénéficiaire d'un régime social. Il est par ailleurs prévu une participation des locataires aux charges de l'accompagnement socio-éducatif, participation intégrée au loyer.

Tableau 16 – Budget de fonctionnement annuel destiné au dispositif des logements de transition – Subvention 2004 (estimation)

	Recettes Fr.	Charges Fr.
Traitements du personnel socio-éducatif (0,8 EPT, charges patronales comprises)		100'000.–
Autres charges du personnel (frais de déplacement, formation continue, etc.)		4'000.–
Charges administratives (téléphone, courrier, etc.)		6'000.–
Participation aux frais généraux de l'Association du Relais (y compris loyer)		10'000.–
Montant de la subvention allouée au Relais		120'000.–
Participation des locataires – via le loyer – aux charges de l'accompagnement socio-éducatif	6'000.–	
Participation minimale des locataires – via le loyer – à l'amortissement du mobilier	3'000.–	
Montant de la participation des locataires	9'000.–	120'000.–
Total		111'000.–

Tableau 17 – Frais de mise en place du dispositif de logements de transition – Demande de crédit spécial 2003 (estimation)

	Fr.
Travail de préparation et mise en place du projet par le Relais (2 mois de travail)	15'000.–
Frais d'équipement du poste de travailleur socio-éducatif (chaise, bureau, PC, Natel, etc.)	5'000.–
Equipement mobilier pour les 5 studios (sommier, lit, armoire, vaisselle)	15'000.–
Total des investissements	35'000.–

Précisons que l'investissement de la Ville pour l'équipement mobilier des studios sera récupéré grâce à une contribution des locataires de Fr. 50.– à Fr. 80.– par mois, ajoutée au loyer (cf. Tableau 16).

11. Politique communale en matière de fixation des loyers, d'échange d'appartements et du maintien d'appartements à loyers modestes – Réponse à trois motions

11.1 Considérations générales

Avant de répondre aux trois motions, la Municipalité rappelle que la Commune de Lausanne, en tant que propriétaire de biens immobiliers, est soumise comme tout autre propriétaire d'immeubles de rapport aux dispositions légales des articles 253 et suivants du Code des obligations (CO), traitant du contrat de bail à loyer et du bail à ferme, ainsi que de son Ordonnance d'application (OBLF).

C'est donc dans le strict respect des lois et de la jurisprudence que la Municipalité doit gérer, par l'intermédiaire du Service immobilier ou de ses autres services, les biens immobiliers dont la Commune est propriétaire.

11.2 Motion de M. Marc Vuilleumier

11.2.1 Rappel de la motion

Dans sa motion²⁵, M. Marc Vuilleumier, constatant la grave pénurie de logement sévissant alors, souhaite connaître la politique poursuivie par le Service des gérances. Il se préoccupe notamment des buts poursuivis par ce service, voudrait savoir en quoi sa politique se distingue de celle d'une gérance privée et s'il gère de la même manière les biens appartenant à la Ville et ceux de la CPCL. Il demande des renseignements sur les méthodes utilisées pour calculer les loyers, les taux de rendement, les amortissements, etc.

Il suggère d'augmenter les logements appartenant directement à la Ville, affirmant que le cadre légal est moins contraignant que pour les bâtiments propriété de la Caisse de pensions. Enfin, il se demande s'il ne serait pas équitable de favoriser les contribuables lausannois en pratiquant une politique de tarification des places de parc moins agressive et si le Service des gérances peut contribuer, par les biens qu'il loue, au maintien de l'artisanat, notamment au centre ville.

²⁵BCC 1994, T. I, pp. 933 ss.

11.2.2 Réponse de la Municipalité

En 2001, la Municipalité a répondu de manière très complète aux questions posées. Le Conseil communal a refusé d'approuver les réponses qui faisaient l'objet du rapport-préavis N° 237²⁶.

Mission du Service immobilier

Le Service immobilier (ex-Service des gérances) a pour mission de gérer le patrimoine financier de la Commune, c'est-à-dire tous les biens immobiliers de rapport, d'entretenir les locaux occupés par l'Administration communale, soit comme propriétaire soit comme locataire, d'offrir diverses prestations et conseils aux autres Services communaux et enfin, d'assurer la gestion du portefeuille immobilier de la Caisse de pensions du personnel communal.

Lorsque le Service immobilier gère le patrimoine communal, il représente le propriétaire en préparant les budgets annuels de fonctionnement, le plan des investissements, la comptabilisation des dépenses et des recettes. Il représente physiquement le propriétaire devant toute instance judiciaire ou administrative dans le cadre de travaux de construction, de rénovation ou de transformation. Ce service a pour mission d'obtenir un rendement financier raisonnable du capital investi dans l'immobilier.

Une gérance privée n'a, en principe, aucun pouvoir décisionnel. Sa gestion se limite aux dépenses et recettes, à l'entretien courant avec les moyens définis par le contrat de gérance. Dès lors, comparer une gérance privée avec celle de l'Administration communale n'a aucun sens, leurs missions étant différentes, sauf en ce qui concerne le respect des lois, notamment en matière de contrat de bail à loyer.

S'agissant de la Caisse de pensions du personnel communal (CPCL), le Service immobilier, représenté par son chef de service, répond directement devant le Conseil d'administration dans le cadre du mandat qui lui est confié. Le service mandate les maîtres d'état et les bureaux d'architectes ou d'ingénieurs pour les travaux d'entretien, de rénovation, de transformation ou de construction. Il établit et signe tous les contrats de location.

Les règles d'adjudication

Pour les bâtiments communaux, il applique les règles valables pour tous les services (établissement de bons de commande pour les dépenses inférieures à Fr. 50'000.– et propositions d'adjudication par la Municipalité pour toutes dépenses supérieures à Fr. 50'000.–; application du Règlement communal sur les marchés publics (RCMP) si le coût global du chantier est inférieur à Fr. 1 million et de la Loi vaudoise sur les marchés publics (LVMP) si le coût global du chantier est compris entre Fr. 1 et 10 millions).

La fixation des loyers

La fixation et l'adaptation ultérieure du loyer reposent essentiellement sur les dispositions de l'article 269a du CO, complétées par l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme (OBLF). Il existe aussi une abondante jurisprudence en la matière, tant fédérale (Tribunal fédéral) que cantonale (Tribunal des baux).

Il serait ici trop long d'évoquer toutes ces dispositions légales et jurisprudentielles pour répondre aux questions du motionnaire.

Pour résumer, il convient de rappeler que le Service immobilier ne tient pas compte des variations du taux hypothécaire et que le locataire a tout loisir de contester le loyer, quelle que soit la méthode retenue – relative ou absolue –. Et rappelons que la fixation d'un loyer ou son adaptation ultérieure ne sont pas chose aisée et n'ont rien de scientifique!

Un cadre légal valable pour tous

Contrairement aux affirmations du motionnaire, le cadre légal pour la gestion des bâtiments locatifs n'est pas plus contraignant pour la Commune de Lausanne que pour la CPCL, les dispositions légales y relatives étant les mêmes quel que soit le propriétaire.

La Municipalité n'exclut pas d'acquérir de nouveaux immeubles; elle l'a d'ailleurs fait récemment pour un important groupe de bâtiments à Ouchy. Cette politique d'achat se poursuivra lorsque des occasions intéressantes se présenteront. Cependant, compte tenu de la capacité d'investissement de la Ville, elle doit privilégier, pour l'heure, les investissements destinés à la rénovation et à la réfection de son parc actuel. Par ailleurs, elle acquiert régulièrement des terrains qu'elle vous propose ensuite d'accorder, sous forme de droit de superficie distinct et permanent, à des sociétés à but non lucratif pour construire des immeubles locatifs avec l'aide des pouvoirs publics.

²⁶BCC 2002, T. I, pp. 479 ss.

Places de parc et soutien à l'artisanat

La Municipalité a plusieurs fois affirmé qu'elle n'entendait pas «subventionner» les places de parc par un prix de location qui ne tiendrait pas compte de la situation du marché. Rappelons qu'elle a mis au point pour les habitants – qu'ils soient ou non locataires de la Ville – le système des macarons, qui privilégie les contribuables lausannois.

La Municipalité a toujours été sensible au maintien de l'artisanat en ville. C'est ainsi qu'elle a prévu, dans différents plans d'affectation, des zones réservées à l'artisanat; elle a contribué à la construction de bâtiments destinés à l'artisanat. Il faut bien constater que ces surfaces n'ont pas trouvé preneurs et qu'elles ont peu à peu été transformées en zones d'activités tertiaires (ex. : les constructions de l'avenue de Provence). Elle s'efforce de maintenir les artisans qui restent locataires de surfaces gérées par le Service immobilier.

11.3 Motion de M. Joël Cruchaud

11.3.1 Rappel de la motion

Le motionnaire²⁷ propose d'adopter des mesures d'incitation à des échanges d'appartements, en tenant compte de l'ancienneté des locataires et de leurs loyers s'ils désirent louer un plus petit logement faisant partie du portefeuille immobilier de la Ville et en offrant une aide aux personnes âgées qui hésiteraient à faire un tel échange pour des raisons de santé. Il suggère d'envoyer une communication à tous les locataires susceptibles d'être intéressés par cette solution. Dans un autre domaine, il suggère d'ajuster le prix de certains loyers qui sont sous-évalués.

11.3.2 Réponse de la Municipalité

Echange d'appartements

L'idée d'échange d'appartements n'est pas nouvelle, puisque le Conseil communal a débattu de cette question lors du développement de la motion de M. Jacques Ballenegger dans sa séance du 12 mars 1991²⁸, motion intitulée «création d'une Bourse aux logements familiaux». Cette motion a d'ailleurs fait l'objet d'une discussion générale animée, montrant par là que le sujet est difficile à traiter.

Il n'existe aucune disposition légale prévoyant la possibilité d'échanges d'appartements. Dès lors, le désir de prendre un appartement plus petit ne peut émaner que de la volonté du locataire. Il est possible que des personnes âgées souhaitent, après le départ de leurs enfants par exemple, prendre un appartement plus petit. Il est certain qu'une partie de cette population n'envisage pas de déménager, attachée à son appartement par les souvenirs et les habitudes ou désireuse d'accueillir enfants ou petits-enfants dans un espace devenu convivial.

Le souhait du motionnaire d'adresser une circulaire aux personnes âgées intéressées à un échange ne convainc pas la Municipalité qui craint que cette démarche inquiète et déstabilise une bonne partie des destinataires.

L'idée d'échanger des appartements est en partie réalisée lors de la rénovation complète d'un immeuble de la Ville. En effet, dans ce cas, le Service immobilier effectue une visite à tous les locataires concernés, au cours de laquelle la possibilité d'échange est évoquée. Cette démarche a été effectuée pour les immeubles de l'avenue de Béthusy 4-6-8 ou de la place de la Palud 21, avec un succès très mitigé, il faut bien le dire.

Ajustement du prix des loyers

Votre Conseil a déjà débattu de cette question lorsque la Municipalité a répondu à l'interpellation de M. M. Brun²⁹. La Municipalité tient à nouveau à rappeler que, depuis plusieurs années, il n'y a pas eu location d'appartements à des personnes à hauts revenus qui auraient bénéficié de conditions particulièrement avantageuses. Les logements sont loués selon les investissements consentis par le propriétaire et en tenant compte des prix du marché pour de tels objets. Elle rappelle également que, lors de la présentation de préavis destinés à l'obtention de crédits pour la rénovation d'immeubles de la Ville, le document mentionne le prix des loyers. Pour les anciens baux, la Municipalité se doit d'appliquer les dispositions légales, comme rappelé dans la réponse à la motion précédente.

²⁷BCC 1995, T. I, pp. 921 et 1732 ss.

²⁸BCC 1991, T I, pp. 1742 ss.

²⁹BCC 1995, T. I, pp. 1742 ss.

11.4 Motion de M. Jean-Yves Pidoux

11.4.1 Rappel de la motion

Le motionnaire³⁰ demande en substance que certains immeubles du patrimoine financier de la Commune ne soient pas soumis aux mêmes règles de rentabilisation et ne fassent pas l'objet des mêmes règles d'augmentation de loyers que les autres, afin d'offrir ces logements appelés «populaires» aux personnes à revenus très modestes. Il demande en conséquence que des instructions particulières soient données dans ce sens aux services concernés.

11.4.2 Réponse de la Municipalité

Les loyers de certains bâtiments dont fait état le motionnaire s'expliquent par le fait qu'ils devaient être rénovés ou démolis, ce qui explique que ces logements sont d'un confort très limité, avec des loyers modestes. Certains sont d'ailleurs mis à disposition sous forme de prêts à usage, communément appelés contrats de confiance (pavillons du chemin de Bois-Gentil 12 à 30, immeubles de l'avenue Recordon 46, de la route Aloys-Fauquez 3, du chemin de Pierrefleur 72 «Maison du Désert», de la route de Chavannes 41, de la rue Centrale 34, etc.).

La Municipalité dressera la liste des bâtiments qui pourraient entrer dans une catégorie particulière en raison de loyers bas et qui ne peuvent être rénovés à brève échéance. En effet, les travaux indispensables conduiront alors à une hausse de loyer.

La Municipalité est sensible aux problèmes évoqués par le motionnaire. En effet, elle estime qu'une personne à faible revenu a droit à un logement au confort minimum et ne peut se trouver cantonnée dans un immeuble vétuste laissé à lui-même. Elle a répondu au motionnaire par l'intermédiaire du chapitre 4.3 du présent préavis qui traite de l'introduction d'une allocation au logement.

12. Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le rapport-préavis N° 2003/43 de la Municipalité, du 25 septembre 2003 ;
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'adopter le Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne dans la teneur qui suit :

Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne

Chapitre I. Dispositions générales

But et objet

Article premier – ¹ *Le présent règlement a pour objectif de favoriser la stabilité et la mixité dans le parc des immeubles à loyers subventionnés et sociaux.*

² *Il s'applique à tous les logements construits ou rénovés avec un appui financier des pouvoirs publics communaux et dont le loyer est soumis au contrôle des Autorités cantonales ou communales.*

³⁰BCC 2000, T. II, pp. 449 ss.

Conditions d'occupation

Normes applicables

Art. 2 – *Les conditions d'occupation des logements relatives notamment à la location, aux revenus, à la fortune, au degré d'occupation ainsi que les procédures concernant la candidature et la conclusion des baux sont fixées par :*

1. *le Règlement cantonal du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics et son barème (ci-après le Règlement cantonal),*
2. *le Règlement communal sur l'allocation au logement (AAL),*
3. *le présent Règlement communal,*
4. *les conventions et les contrats de droits de superficie passés entre les Autorités et les propriétaires immobiliers.*

Chapitre II. Dispositions applicables aux locataires

Location – restrictions

Art. 3 – *Les logements peuvent être loués à une ou des personnes majeures, de nationalité suisse ou titulaires d'une autorisation de séjour à l'année ou d'établissement (permis B ou C), aux personnes qui satisfont au Règlement cantonal et à l'une des conditions suivantes :*

- *elles exercent leur activité professionnelle principalement sur le territoire de la commune de Lausanne ;*
- *elles sont domiciliées depuis trois ans sur le territoire de la commune de Lausanne lorsqu'elles travaillent dans une autre commune vaudoise ou qu'elles n'ont pas d'activité professionnelle ;*
- *elles font des études ou un apprentissage ; dans ce cas, elles doivent exercer une activité professionnelle accessoire ou être titulaires d'une bourse, mais peuvent ne pas remplir les conditions énumérées ci-dessus, excepté celle de la majorité.*

Déplacement de l'activité professionnelle

Art. 4 – *Lorsque le locataire d'un logement subventionné quitte son emploi à Lausanne pour travailler dans une autre commune vaudoise, il peut conserver son logement s'il a déjà occupé un emploi à Lausanne durant deux ans consécutifs.*

Limites de revenu

Art. 5 – *Le revenu déterminant pour habiter un logement ne doit pas dépasser les limites de revenus fixées par le barème issu du Règlement cantonal.*

Limites de fortune

Art. 6 – *La fortune ne doit pas dépasser les limites fixées par le Règlement cantonal.*

Résiliation

Art. 7 – *Le bail d'un logement peut être résilié pour le plus prochain terme ou délai de congé, notamment en dérogation de l'art. 21 du Règlement cantonal, lorsque :*

1. *Le revenu déterminant dépasse le montant imposé par le barème cantonal. Le montant du dépassement est fixé par la Municipalité en pour-cent du revenu déterminant.*
2. *La fortune dépasse les limites prévues par le Règlement cantonal.*
3. *La sous-occupation est notoire, c'est-à-dire que le nombre de pièces dépasse de deux unités le nombre de locataires.*

Prolongation du bail

Art. 8 – ¹ *Le locataire dont le bail est résilié en application de l'article 7 ci-dessus peut déposer une requête en prolongation de bail, dûment motivée, auprès de l'Office communal du logement dans les trente jours qui suivent la réception du congé.*

² *Lorsque le bail est prolongé, le montant du loyer est adapté en fonction de la réglementation applicable.*

Loi du 9 septembre 1975

Réduction ou suppression des aides

Art. 9 – ¹ *Pour les logements situés dans les immeubles soumis à la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, les aides cantonales et communales à fonds perdus sont réduites ou supprimées selon le Règlement et le barème cantonal dans tous les cas de revenus trop élevés et, en particulier, si le bail est prolongé.*

² *Les aides cantonales et communales à fonds perdus sont supprimées en cas de sous-occupation ou de dépassement de fortune.*

Autres normes réglementaires ou conventionnelles

Art. 10 – ¹ *Pour les logements situés dans les immeubles soumis aux autres normes réglementaires ou conventionnelles, notamment ceux mis au bénéfice des prestations prévues dans le cadre des lois cantonales de 1953 et 1965 sur le logement, le supplément représente, dans tous les cas de revenus trop élevés et en particulier si le bail est prolongé, la différence entre le loyer donné par le barème et le loyer net, mais sans qu'il puisse dépasser 50% de ce dernier.*

² *Un supplément de loyer égal à 30% du loyer net est perçu en cas de sous-occupation ou de dépassement de fortune.*

Chapitre III. Dispositions spéciales pour les Autorités et pour le propriétaire

Attribution de logements

Mixité et stabilité

Art. 11 – ¹ *Le choix des locataires dans un immeuble est réservé aux Autorités compétentes pour 15% du nombre total de logements ou de pièces de chaque immeuble.*

² *Le propriétaire peut, en contrepartie et dans la même proportion de 15%, conserver des locataires ne répondant pas ou plus aux conditions d'occupation.*

Cellule logement

Art. 12 – ¹ *Les locataires choisis par les Autorités peuvent être pris en charge par la cellule logement constituée au sein de la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement qui peut être appelée à intervenir, tant sur le plan social que sur tous les aspects financiers du bail.*

² *L'organisation de la cellule logement est réglée par voie de directives.*

Chapitre IV. Dispositions d'assouplissement – Dérogations

Dérogations – mesures d'assouplissement

Art. 13 – ¹ *Dans les cas où le locataire est choisi en application de l'article 11 ou dans d'autres cas justifiés, des dérogations peuvent être appliquées aux réglementations sur les conditions d'occupation en fonction notamment de la situation du logement dans le quartier, de sa qualité, de sa surface, de son loyer, de la durée du bail, de la situation personnelle et familiale du locataire.*

² *Les assouplissements portent sur les règles relatives à la résiliation du bail et au montant des suppléments de loyers.*

³ *Les modalités et conditions de dérogations spécifiques seront fixées par voie de directives.*

⁴ *Les normes cantonales relatives aux logements construits en application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement demeurent réservées.*

Chapitre V. Dispositions relatives à l'allocation au logement

Allocation au logement

Art. 14 – ¹ *Les locataires à revenu modeste et pour lesquels la charge locative n'est plus supportable peuvent obtenir une allocation au logement.*

² *Les conditions d'attribution de l'allocation au logement sont fixées dans le Règlement communal sur l'allocation au logement.*

Chapitre VI. Dispositions de procédure et finales

Adoption de directives d'exécution

Art. 15 – ¹ La Municipalité édicte les directives d'exécution du présent Règlement.

² Les décisions prises par l'Office communal du logement sont susceptibles de recours à la Municipalité dans les dix jours, conformément à l'article 17 du Règlement général de police et aux prescriptions municipales sur les recours en dérivant.

³ Est réservé le recours au Tribunal administratif.

Abrogation

Art. 16 – Le présent Règlement abroge toutes les dispositions communales contraires actuellement en vigueur.

Entrée en vigueur

Art. 17 – La Municipalité fixera l'entrée en vigueur du présent Règlement, une fois qu'il aura été approuvé par le Conseil d'Etat.

2. D'adopter le Règlement communal sur l'allocation communale au logement dans la teneur qui suit:

Règlement sur l'allocation communale au logement

Chapitre I. Dispositions générales

But et objet

Article premier – ¹ Le présent règlement a pour objectif de permettre aux ménages disposant de revenus modestes et pour lesquels le loyer représente une charge manifestement trop lourde, d'habiter ou de conserver un logement adapté à leurs besoins.

² A cette fin, il introduit une allocation personnalisée au logement qui doit servir à réduire le loyer dû par le ménage titulaire du bail à un niveau supportable.

³ Il s'applique aux locataires de logements construits ou rénovés avec l'appui des pouvoirs publics et à ceux du marché libre.

Principes généraux

Art. 2 – ¹ L'octroi et le montant de l'allocation au logement sont décidés par les Autorités, en particulier sur la base de la taille, du revenu total, du loyer et du taux d'effort du ménage, dans la mesure où ces éléments atteignent un certain minimum et ne dépassent pas un certain maximum.

² Les ayants droit doivent, quel que soit le montant de l'allocation, assumer une part du loyer par leurs propres moyens.

Chapitre II. Dispositions applicables aux locataires

Conditions préalables

Art. 3 – ¹ Toute personne qui souhaite bénéficier de l'allocation au logement doit en formuler la demande à l'Office communal du logement.

² En principe, elle doit préalablement répondre aux conditions cumulatives suivantes:

- a) Etre majeure et de nationalité suisse ou titulaire d'une autorisation de séjour à l'année ou d'établissement (permis B ou C) depuis deux ans au moins.
- b) Etre domiciliée à Lausanne depuis deux ans et dans son logement depuis un an au moins.
- c) Démontrer qu'un échange avec un logement moins onéreux ou subventionné ne peut se réaliser sans inconvénients importants.
- d) Ne pas être au bénéfice d'autres aides sociales ou de bourses d'études comprenant déjà une contribution au logement.
- e) Ne pas être au bénéfice d'une aide exclusive de l'Etat de Vaud prévue par un règlement sur l'Aide individuelle au logement.

Obligation de renseigner

Art. 4 – ¹ *Le titulaire du bail doit fournir spontanément à l'Office communal du logement tous les renseignements et pièces justificatives permettant de fixer le revenu déterminant du ménage pour le calcul de l'allocation au logement. Il en va de même du bail à loyer.*

² *Faute de donner suite à une réquisition, le locataire est réputé renoncer à l'allocation.*

Chapitre III. Dispositions applicables aux revenus du ménage

Revenu déterminant

Art. 5 – *Le revenu déterminant du ménage, pour calculer l'allocation au logement, est composé de la somme des revenus disponibles du titulaire du bail et de toutes les personnes habitant avec lui au moment de la demande.*

Valeur minimale et maximale du revenu

Art. 6 – *La Municipalité arrête, en fonction de la taille du ménage, le montant minimal et maximal de revenu admissible pour bénéficier de l'allocation au logement.*

Fortune

Art. 7 – *Lorsque l'un des membres du ménage dispose d'une fortune imposable, l'allocation au logement ne peut pas être accordée.*

Directives d'exécution

Art. 8 – *Les types de ressources composant le revenu déterminant (art. 5) et les éléments constitutifs des valeurs minimale et maximale admissibles du revenu (art. 6) sont fixés par voies de directives d'exécution.*

Chapitre IV. Dispositions applicables aux logements

Loyers déterminants

Art. 9 – ¹ *Les loyers déterminants pour le calcul de l'allocation au logement sont le loyer net et les frais accessoires.*

² *Les frais accessoires ne sont imputables que jusqu'à concurrence d'un montant représentant 10% du loyer net.*

Loyers imputables

Art. 10 – ¹ *Seuls les loyers déterminants compris entre la part minimale de loyer assumée par les propres moyens du locataire et la limite supérieure de loyer admise sont imputables pour le calcul de l'allocation.*

² *Les limites minimale et maximale de loyer sont fixées en fonction de la taille du ménage.*

Loyer minimum et loyer maximum

Art. 11 – *Le loyer minimum correspondant au montant que le ménage doit assumer par ses propres moyens et la limite supérieure de loyer correspondant au loyer maximum imputable sont fixés par la Municipalité en fonction des loyers moyens lausannois.*

Taille déterminante des logements et degré d'occupation

Art. 12 – *Est déterminant pour fixer la part minimale de loyer à la charge du locataire et la limite supérieure, le loyer moyen d'un logement comprenant :*

- *1,5 pièce pour un ménage d'une personne*
- *2,5 pièces pour un ménage de deux personnes*
- *3,5 pièces pour un ménage de trois personnes*
- *4,5 pièces pour un ménage de quatre personnes*
- *5,5 pièces pour un ménage de cinq personnes ou plus.*

Sous-occupation

Art. 13 – *La sous-occupation intervenant en cours de bail n'entraîne pas directement la perte du droit à l'allocation. Celle-ci sera toutefois diminuée en fonction du nombre de personnes composant le ménage.*

Chapitre V. Calcul de l'allocation au logement

Taux d'effort supportable

Art. 14 – ¹ *Le taux d'effort supportable indique la part du revenu qu'un ménage doit consacrer aux dépenses de loyer.*

² *Le taux d'effort supportable varie en fonction du niveau de revenu du ménage entre le revenu total minimum et maximum admissible.*

³ *Le taux d'effort supportable est calculé selon une formule en fonction de la taille du ménage et du niveau des loyers moyens lausannois.*

Calculs

Art. 15 – ¹ *L'allocation au logement couvre la différence entre le loyer supportable et la charge locative réelle, pour autant qu'elle ne dépasse pas le loyer maximum.*

² *Elle est calculée à l'aide d'une formule qui inclut le revenu déterminant, le loyer imputable, le taux d'effort et les limites de revenu.*

Formules

Art. 16 – *Les formules mentionnées aux articles précédents figurent dans les directives d'exécution.*

Limitations

Art. 17 – *L'allocation au logement peut être limitée à un montant maximum par pièce. Les montants inférieurs à dix francs par pièce ne sont pas versés.*

Octroi

Art. 18 – ¹ *L'allocation est octroyée pour une année. Sur demande, elle peut être prolongée, sous réserve d'adaptation, d'année en année.*

² *Elle n'est exigible qu'à partir de la décision d'octroi notifiée à l'ayant droit.*

³ *Elle est liée à un contrat de bail déterminé et prend fin en cas de déménagement du bénéficiaire.*

⁴ *Le bailleur est avisé de l'octroi.*

Païement

Art. 19 – ¹ *L'allocation au logement est versée mensuellement au ménage demandeur.*

² *Elle est personnelle et incessible.*

³ *L'Autorité peut, en cas d'irrégularités dans le paiement du loyer et sur demande écrite et motivée du bailleur, verser l'allocation directement à celui-ci.*

⁴ *L'allocation perçue de manière illicite doit être remboursée sur-le-champ.*

Modification de la situation du locataire

Art. 20 – *Si, en cours de bail, la situation du locataire se modifie de manière durable, notamment en ce qui concerne la taille du ménage, le revenu ou le loyer, le bénéficiaire est tenu d'en informer l'Autorité immédiatement. L'Autorité décide si une adaptation de l'allocation se justifie.*

Hausse de loyer

Art. 21 – *En cas d'augmentation de loyer, l'Autorité peut exiger du locataire qu'il demande aux instances juridiques de contrôler la hausse avant une éventuelle adaptation de l'allocation.*

Chapitre VI. Participation communale

Versement de l'allocation

Art. 22 – ¹ La participation de la Commune est en principe égale à 50% du montant de l'allocation au logement calculée selon l'article 15.

² La Commune peut modifier le pourcentage de sa participation en fonction des besoins et des éventuelles contributions de l'Etat à l'aide personnalisée au logement.

Chapitre VII. Législation cantonale

Art. 23 – Lorsqu'une aide personnalisée au logement est accordée par les Autorités cantonales en collaboration avec les Autorités communales, seules les dispositions réglementaires cantonales sont applicables.

Chapitre VIII. Dispositions particulières

Dérogations

Art. 24 – Dans les cas justifiés, l'Autorité compétente peut accorder au bénéficiaire de l'allocation des dérogations, limitées dans le temps, aux règles qui précèdent.

Chapitre IX. Mesures d'enquête

Visite du logement

Art. 25 – L'Autorité compétente est en droit de visiter le logement afin de décider du versement de l'allocation.

Accès aux données fiscales

Art. 26 – En cas de nécessité, l'Autorité compétente se réserve le droit de consulter les données du dossier fiscal des demandeurs.

Chapitre X. Dispositions de procédure et finales

Adoption des directives d'exécution

Art. 27 – La Municipalité de Lausanne édicte les directives administratives et d'exécution du présent Règlement.

Recours

Art. 28 – ¹ Les décisions prises par l'Office communal du logement sont susceptibles de recours à la Municipalité dans les dix jours, conformément à l'article 17 du Règlement général de police et aux prescriptions municipales sur les recours en dérivant.

² Est réservé le recours au Tribunal administratif.

Abrogation

Art. 29 – Le présent règlement abroge toutes les dispositions communales contraires actuellement en vigueur.

Entrée en vigueur

Art. 30 – La Municipalité fixera l'entrée en vigueur du présent Règlement une fois qu'il aura été approuvé par le Conseil d'Etat.

3. D'accepter le financement de l'allocation communale au logement par une subvention annuelle totalisant Fr. 2'075'000.–.
4. D'abroger le règlement de l'Aide sociale lausannoise complémentaire du 29 avril 1975 dès le 1^{er} janvier 2005.

5. De charger la Municipalité de lui soumettre un projet de régime transitoire décrivant les montants qui seront versés de manière dégressive, entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2008, aux personnes qui recevaient des allocations au 31 décembre 2004 et qui auraient pu continuer d'en percevoir si le règlement n'avait pas été abrogé (droit acquis).
6. D'approuver que l'augmentation de dépenses de fonctionnement mentionnée à la conclusion N° 3 ci-dessus sera partiellement compensée:
 - par la suppression dégressive du versement des aides allouées au titre de l'Aide sociale lausannoise complémentaire mentionnée à la conclusion N° 5 ci-dessus;
 - par la réaffectation d'une partie de la subvention actuellement accordée à l'Association lausannoise pour la santé et le maintien à domicile.
7. D'approuver la réponse de la Municipalité aux motions de:
 - M. Marc Vuilleumier, demandant à la Municipalité de définir sa politique relative à la fixation des loyers des biens immobiliers appartenant à la Ville;
 - M. Joël Cruchaud – Service des gérances, échange d'appartements et ajustement progressif des loyers;
 - M. Jean Yves Pidoux, demandant le maintien d'appartements à loyers modestes dans certains immeubles propriétés de la Ville.
8. D'allouer à la Municipalité un crédit spécial de fonctionnement de Fr. 35'000.– pour la mise en place d'un dispositif de logements de transition, montant à porter en augmentation du budget 2003 du Secrétariat général de la DSSE sous les rubriques suivantes:
6001.311 – Achats d'objets mobiliers et d'installations: Fr. 15'000.–;
6001.365 – Subvention à des institutions: Fr. 20'000.–.
9. D'allouer à la Municipalité, sur le budget 2004, un crédit spécial net de fonctionnement de Fr. 1'612'700.–, destiné au financement de l'allocation au logement, de la cellule logement et de l'unité logement ainsi qu'au dispositif de logements de transition, montant à porter en augmentation du budget 2004 du Service d'organisation et d'informatique, du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement, du Service social et du travail, du Secrétariat général de la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement et du Service immobilier, sous les rubriques suivantes:
 - a) *Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement: allocation au logement et cellule logement*
 - Fr. 2'000.– sous la rubrique 1500.318 – Autres prestations de tiers
 - Fr. 1'500.– sous la rubrique 3302.312 – Eau, énergie et chauffage
 - Fr. 30'000.– sous la rubrique 3302.314 – Entretien des biens immobiliers
 - Fr. 14'000.– sous la rubrique 3302.316 – Loyers et redevances d'utilisation
 - Fr. 284'000.– sous la rubrique 6200.301 – Traitements
 - Fr. 17'900.– sous la rubrique 6200.303 – Cotisations aux assurances sociales
 - Fr. 36'400.– sous la rubrique 6200.304 – Cotisations à la Caisse de pensions
 - Fr. 1'300.– sous la rubrique 6200.305 – Assurance accidents
 - Fr. 4'000.– sous la rubrique 6200.310 – Imprimés et fournitures de bureau
 - Fr. 30'300.– sous la rubrique 6200.311 – Achat d'objets mobiliers et d'installations
 - Fr. 500.– sous la rubrique 6200.317 – Déplacements, débours, dédommagements
 - Fr. 150'000.– sous la rubrique 6200.319 – Impôts, taxes et frais divers
 - Fr. 500'000.– sous la rubrique 6200.366 – Aides individuelles
 - b) *Service social et du travail: unité logement*
 - Fr. 2'000.– sous la rubrique 1500.318 – Autres prestations de tiers
 - Fr. 3'000.– sous la rubrique 3302.312 – Eau, énergie et chauffage
 - Fr. 10'000.– sous la rubrique 3302.314 – Entretien des biens immobiliers
 - Fr. 14'400.– sous la rubrique 3302.316 – Loyers et redevances d'utilisation
 - Fr. 297'100.– sous la rubrique 6403.301 – Traitements
 - Fr. 19'200.– sous la rubrique 6403.303 – Cotisations aux assurances sociales
 - Fr. 38'100.– sous la rubrique 6403.304 – Cotisations à la Caisse de pensions
 - Fr. 1'100.– sous la rubrique 6403.305 – Assurance accidents
 - Fr. 3'000.– sous la rubrique 6403.310 – Imprimés et fournitures de bureau
 - Fr. 31'200.– sous la rubrique 6403.311 – Achat d'objets mobiliers et d'installations
 - Fr. 700.– sous la rubrique 6403.317 – Déplacements, débours, dédommagements
 - Fr. 10'000.– sous la rubrique 6403.318 – Autres prestations de tiers

c) *Logements de transition*

Fr. 120'000.– sous la rubrique 6001.365 – Subventions à des institutions

Fr. 9'000.–, au minimum, sous la rubrique 6001.434 – redevances et prestations facturées.

10. D'allouer à la Municipalité un crédit spécial 2004 sur les autorisations d'achats de Fr. 70'000.–, montant à porter en augmentation du poste 150.1462.1 «Matériels et logiciels informatiques».

Au nom de la Municipalité :

Le syndic:
Daniel Brélaz

Le secrétaire:
François Pasche

Rapport

Membres de la commission: M^{me} Isabelle Mayor, rapportrice, M^{me} Claire Attinger Doepper, M. Jean-Louis Blanc, M^{me} Alma Bucher, M^{me} Monique Cosandey, M^{me} Françoise Crausaz, M^{me} Françoise Longchamp, M. Philippe Mivelaz, M. Jean-Yves Pidoux, M. Dino Venezia, M. Marc Vuilleumier.

Municipalité: M^{me} Silvia Zamora, municipale, directrice de la Sécurité sociale et de l'Environnement.

Rapport photocopié de M^{me} Isabelle Mayor (Les Verts), rapportrice: – La commission a siégé à trois reprises, les 29 octobre, 14 novembre et 19 décembre 2003 à la salle des commissions de l'Hôtel de Ville (première séance) ainsi qu'à la salle de conférences de la Direction des finances (deuxième et troisième séances).

La commission était composée de M^{mes} C. Attinger (remplaçant P. Mivelaz pour la troisième séance), A. Bucher (remplaçant D. Pache), M. Cosandey, F. Crausaz, F. Longchamp (deux premières séances), I. Mayor, rapportrice et de MM. J.-L. Blanc, P. Mivelaz (deux premières séances), J.-Y. Pidoux, D. Venezia (remplaçant F. Longchamp pour la troisième séance), M. Vuilleumier (troisième séance).

La Municipalité était représentée par M^{me} S. Zamora, directrice de la Sécurité sociale et de l'Environnement.

L'Administration communale de la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement était composée de M^{mes} E. Krebs, chef du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement (ci-après SEHL), A. Baer, chef de projet, SEHL, et de MM. M. Cambrosio, chef du Service social et du travail ad i., M. Gamba, adjoint à la chef du SEHL, Y. Loehle, adjoint administratif, Secrétariat général (deux premières séances).

Les notes de séances ont été prises par M^{me} A. Baer (première séance), ainsi que par M. M. Gamba (deuxième et troisième séances). Nous tenons à les remercier pour la qualité de leur travail.

Documents reçus par les commissaires au cours des trois séances

- Règlement cantonal du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics.
- Prescriptions communales spéciales concernant les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui des pouvoirs publics. Entrées en vigueur le 14 mai 1993.
- Barème du 28 juillet 1991 (état au 1^{er} janvier 1993) fondé sur l'article 6 du Règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCO). Limites de revenu.

- Rapport du groupe de réflexion adopté par la Municipalité le 25.04.2002 «Pour une future politique communale de logement à Lausanne».
- Annexe aux notes de séances du 19.12.2003: Légalité du Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui de la Commune de Lausanne – Réponse résumée de l'avis de droit demandé au Service cantonal de la justice, de l'intérieur et des cultes (SJIC).
- Liste des bâtiments locatifs «vétustes» appartenant au patrimoine financier destinés à la rénovation douce afin de maintenir des loyers populaires.
- Directives administratives – Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui de la Commune de Lausanne.
- Directives administratives – Règlement sur l'allocation communale au logement.

Exposé du préavis

Ce préavis revêt une importance toute particulière, car il marque un tournant dans la doctrine de la politique communale du logement à Lausanne. Depuis des décennies en effet, la Commune de Lausanne a joué un rôle de leader dans la politique du logement social, politique orientée jusqu'ici sur l'aide à la pierre. En complément des subventions à la pierre, la Municipalité propose avec ce préavis d'introduire une aide à la personne (allocation personnalisée au logement – ci-après AAL – destinée aux personnes logeant dans des logements construits ou rénovés avec l'appui des pouvoirs publics et dans ceux du marché libre), cela afin de répondre à la raréfaction des parcelles disponibles. Ces deux sortes d'aide concilient ainsi leurs qualités respectives.

En d'autres termes, la Commune poursuit sa politique de construction en collaboration avec l'Etat, mais propose une aide à la personne destinée uniquement aux familles avec enfants.

Ce préavis s'articule selon deux axes:

- a) Le premier permet une évolution de la politique communale vers une plus grande mixité dans les quartiers et dans les immeubles, tant dans le marché libre que dans le marché subventionné.
- b) Le second tend à améliorer l'offre d'appartements accessibles.

Moyens pour atteindre les objectifs de ce préavis:

- Assouplir les conditions légales d'occupation.
- Autoriser dans le même temps l'intégration d'un quota de 15% de ménages particulièrement défavorisés dans les immeubles subventionnés (= 900 logements visés, contre 600 actuellement).

- Etendre l'AAL au marché libre et non plus seulement au marché subventionné. Cette allocation a été dimensionnée en fonction de la capacité financière de la Ville:
 - ✓ d'une part, son coût global a été réduit de moitié en prévision et dans l'attente d'une participation à égalité de l'Etat;
 - ✓ d'autre part, ses ressources résultent d'une réorientation de subsides soit: l'attribution progressive des
- Mise en place de deux unités complémentaires:

montants alloués à l'Aide sociale lausannoise complémentaire (ses destinataires sont déjà pris en charge pour l'essentiel par d'autres prestations complémentaires cantonales et fédérales) et une nouvelle affectation des subsides «extraordinaires» alloués par la Ville à l'Association lausannoise pour la santé et le maintien à domicile (ci-après ALSMAD).

1. Une «CELLULE LOGEMENT»:	2. Une «UNITÉ LOGEMENT» au sein du Centre social régional (ci-après CSR):
Directement rattachée au SEHL, Office du logement; elle collabore étroitement avec le Service social et du travail (ci-après SST) pour tout ce qui concerne l'identification des ménages en difficulté, les garanties financières et le suivi social.	Dépend du Service social et du travail (SST).
Elle nécessite 2,2 emplois à plein temps (ci-après EPT) supplémentaires.	Elle nécessite 3,5 EPT supplémentaires.
<u>Ses clients:</u> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les personnes qui cherchent un logement subventionné et qui rencontrent des difficultés particulières pour en trouver un (principalement: familles avec trois enfants ou plus, familles monoparentales, jeunes ménages à faible revenu, jeunes en formation ou sans emploi stable, sans-emploi, étrangers en voie d'intégration). ✓ Les personnes qui auront fait la preuve qu'elles peuvent fonctionner de manière autonome dans un «logement de transition» (cinq studios subventionnés mis à disposition de l'association du Relais par la Ville); ces personnes seront prioritaires sur la liste des ayants droit à un logement subventionné. 	<u>Ses clients:</u> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les clients du CSR qui éprouvent, parmi leurs difficultés, un problème quelconque de logement dans le marché libre (80-90% des bénéficiaires du CSR logent dans le marché libre). ✓ Les personnes qui sont victimes d'expulsion.
<u>Ses missions:</u> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Aider ses clients à accéder à un logement ou à s'y maintenir. ✓ Assurer un suivi social en cas de nécessité. 	<u>Ses missions:</u> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Répondre aux multiples problèmes de logement posés aux clients du Service social. ✓ Apporter un appui aux assistants sociaux dans les recherches de logement. ✓ Devenir l'interlocuteur attentif, fiable et privilégié des gérances en cas de difficultés.

A propos de la «cellule logement»:

- ✓ Ses interlocuteurs: exclusivement les gérances de logements subventionnés, qui se plaignent des problèmes occasionnés par les locataires difficiles (à plus forte raison puisque certains d'entre eux leur seront imposés en application des mesures d'intégration).
- ✓ En pratique, les candidats rencontrant des difficultés particulières pour se loger inscrits au SEHL seront reçus par la cellule logement, qui procédera à une sélection en

fonction de l'urgence; l'accès au logement sera conditionné par la signature d'un engagement avec la cellule. La prise en charge est de deux ans maximum.

- ✓ Mise en place: les bailleurs des logements subventionnés louent 15% de leurs logements à des ménages sélectionnés par la cellule (selon des critères fixés au chapitre 6.3.3 du préavis); en contrepartie, la Ville offre des garanties financières à ces bailleurs, un suivi des locataires concernés (visites ponctuelles et ciblées) et un

suivi socio-éducatif si besoin (action préventive auprès des autres locataires, règlement rapide des conflits de voisinage, renforcer les liens de proximité et les activités sociales utiles).

- ✓ Ses prestations sont réglées par directive administrative ; les points essentiels de ses prestations (tâches en matière de logement, auprès des gérances et des propriétaires, auprès des locataires) figurent dans le corps du préavis.
- ✓ Les personnes qui doivent faire face à des situations d'urgence ne sont pas forcément en situation de faire appel au CSR: le SEHL peut très bien répondre à leurs demandes.
- ✓ Les requérants d'asile ne concernent pas la cellule logement.
- ✓ Les garanties de loyer sont octroyées sous forme scripturale; le montant de Fr. 150'000.– destiné à parer aux éventuels préjudices est fondé sur une estimation.

A terme, une fusion entre ces deux unités n'est pas exclue. Les premières conclusions seront tirées après deux ans d'activité.

Discussion générale

- Certains commissaires craignent que la diversité des solutions proposées et l'architecture institutionnelle soient difficilement compréhensibles pour les personnes qui pourront en bénéficier.
- D'autres déplorent que le préavis n'aborde pas la collaboration avec les Communes avoisinantes. Il leur est répondu qu'en 1995-1996, la plate-forme de la Corel (actuellement Lausanne Région) avait étudié les possibilités de constructions subventionnées au sein de la Corel, mais ce projet, reçu par les Communes membres, est demeuré lettre morte. Le présent préavis risque d'être un oreiller de paresse pour les autres Communes de Lausanne Région, qui ne prennent pas leurs responsabilités vu que Lausanne le fait à leur place. Pour que cela ne soit pas le cas, il est important que les négociations avec Lausanne Région se poursuivent.
- Pour d'autres encore, ce préavis ne concerne presque que le logement subventionné et social; il manque une politique de construction plus générale. Mais M^{me} Zamora insiste sur le fait que ce préavis participe à la politique globale de la Ville en matière de logement et ne touche donc pas uniquement les logements subventionnés.
- Actuellement, 1000 candidats sont inscrits au SEHL.
- Les garanties de loyers dans les logements subventionnés obéissent aux règles du droit du bail; toutefois, les loyers subventionnés nets sont très sensiblement plus bas, ce qui rend les garanties demandées généralement très raisonnables.

Informations complémentaires sur le corps du préavis

- A propos des coopératives:
 - ✓ Il y a une dizaine de coopératives proches du SEHL; une personne mandatée par la Commune siège au Conseil d'administration de chacune d'entre elles, ce qui lui permet d'être informée de tout ce qu'elles entreprennent.
 - ✓ Elles sont créées ou collaborent avec des gérances privées.
 - ✓ Elles doivent présenter des comptes au Service de la révision de la Ville.
 - ✓ Elles respectent les principes de l'Association suisse de l'habitat (ASH).
 - ✓ Toutes aimeraient agrandir leur parc par de nouvelles constructions en sollicitant ardemment des terrains auprès de la Commune.
 - ✓ Toutes les opérations de logements subventionnés donnent lieu à la signature d'une convention prévue par la législation sur le logement où la relation entre Commune, Canton et coopératives est déterminée.

- Des essais concluants d'habitation mixte ont été tentés à Genève (60% subventionnés et 40% libres), de même qu'à Paris; un bon dosage est un gage de réussite.
- Actuellement, 15 personnes travaillent au SEHL, soit 12 EPT (18 personnes et 15,2 EPT si le préavis est accepté).

- *Informations complémentaires sur le «Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne»*

Ce nouveau Règlement communal remplace les «Prescriptions communales spéciales concernant les conditions d'occupation des logement construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics» du 14 mai 1993; ces prescriptions spéciales ont été édictées vu l'article 12 du «Règlement cantonal du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics», qui stipule: «*Si la situation locale justifie des mesures différentes de celles prévues dans le présent règlement, la Commune peut édicter des prescriptions spéciales applicables sur l'ensemble du territoire communal, pour autant qu'elle participe pour les immeubles en cause à l'abaissement des loyers.*»

Ce qu'il y a à préciser à propos de certains articles de ce règlement:

Art. 4: Certains commissaires s'étonnent qu'une personne quittant son emploi à Lausanne pour travailler ailleurs puisse conserver son logement subventionné; il leur est répondu que les impôts reviennent de toute façon à la

Commune de Lausanne, ce qui est le plus important dans le cas présent. De plus, le Canton participe à la moitié des subventions pour les logements récents construits ou rénovés sous l'empire de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, légitimant le fait que les personnes quittant Lausanne pour aller travailler ailleurs puissent garder leur logement.

Art. 5: En ce qui concerne le contrôle de la situation financière des locataires, il devrait y avoir une symétrie entre le «Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne» et le «Règlement sur l'allocation communale au logement». Le Règlement communal sur les conditions d'occupation, appliquant en vertu de son article 2 les normes cantonales, est plus sévère que celui régissant l'AAL. Il prévoit en effet des pénalités: un amendement sera demandé dans ce sens au moment des conclusions.

Art. 7: La Municipalité fixera le montant acceptable du dépassement du revenu par voie de directive administrative, en fonction de données informatiques portant globalement sur les revenus des locataires. A titre d'exemple, il est précisé que le revenu du conjoint qui gagne le moins n'est compté qu'à 50% selon le Règlement cantonal. Dès lors, si la conjoncture s'améliore, la situation financière des ménages pourrait s'améliorer et avoir une influence sensible sur le montant des dépassements acceptables.

Art. 9: Il est important aux yeux d'un commissaire que la sous-occupation d'un logement par une personne en âge AVS n'occasionne pas une hausse de loyer. M^{me} Zamora précise que l'article 13, alinéa 3, du présent règlement permettra de normaliser la situation des locataires en âge AVS et qu'une directive de la Municipalité prévoit déjà cette situation.

Art. 10: Cet article porte sur les hausses de loyer possibles en cas d'occupation d'un logement subventionné par des personnes qui ne remplissent plus les conditions. Ces hausses sont plafonnées à 50% pour les raisons suivantes:

- le parc des anciens logements subventionnés se partage en deux catégories d'immeubles: ceux construits avant 1960 et ceux érigés dans les années 1970.
- Pour les premiers, si ces anciens appartements ne sont pas en mauvais état, ils sont généralement de mauvaise qualité (les espaces sont exigus et souvent peu agréables à vivre). Les loyers de ces logements sont assez bas et des augmentations allant au-delà de 50% ont peu de sens au vu de la qualité générale de ces objets.
- Dans les autres immeubles construits dans les années 1970, type Bourdonnette ou Boveresses, les appartements sont plus spacieux et agréables, mais leurs loyers sont aussi très sensiblement plus élevés. Toute hausse trop importante du loyer de ces logements les mettrait à égalité des prix du marché. Dans ces conditions, l'expérience montre que les locataires de longue date, attachés

à l'endroit et qui en sont des éléments stabilisateurs, seraient incités, selon l'importance des hausses notifiées, à quitter ces quartiers (souvent pour les communes périphériques).

Art. 11: Cet article est l'une des nouveautés instaurées par le règlement.

Art. 11 et 15: Un commissaire informe qu'il a reçu copie d'une lettre adressée par la Direction de la Société coopérative d'habitation Lausanne (ci-après SCHL) au Service cantonal du logement. Cette coopérative considère le projet de règlement communal comme illégal, notamment son article 11, en raison du fait qu'il permet à l'Autorité d'imposer 15% de locataires. Même si cette norme devait être légalisée, la SCHL annonce qu'elle ne l'appliquera pas, en vertu de ses statuts. M^{me} Zamora, n'ayant pas été informée de cette lettre, regrette le procédé employé par cette coopérative, dont le directeur a pourtant participé à toutes les étapes du développement de la nouvelle politique communale du logement en tant que membre de la Commission communale du logement. Selon la directrice de la Sécurité sociale et de l'Environnement, la SCHL est la seule coopérative réticente à la nouvelle politique du logement.

Il est rappelé que le projet de règlement communal a été soumis au Service juridique de la Ville, puis aux juristes du Service cantonal du logement et qu'enfin, la section du Service juridique cantonal responsable des affaires communales a été consultée: les observations des différentes Autorités ont été intégrées dans les règlements communaux présentés dans le préavis. Toutefois, les remarques de la SCHL sur le Règlement communal ont à nouveau été soumises par le Service cantonal du logement au Service cantonal de la justice, de l'intérieur et des cultes (ci-après SJIC). Les déterminations de ce service ont été adressées aux commissaires en janvier 2004. En résumé, le SJIC estime que l'article 11 du Règlement cantonal trouve sa base légale dans l'article 12 du Règlement cantonal du 21 juillet 1991. Toujours selon le SJIC, l'article 15 instituant la Municipalité comme Autorité de recours est également conforme à la législation cantonale selon les articles 27 et 12 du Règlement cantonal du 21 juillet 1991.

- *A propos de l'AAL en général*

- ✓ Au niveau du personnel à engager à l'Office du logement, un comptable sera nécessaire et un chef de bureau s'occupant de l'actuelle allocation du logement sera affecté => 1 EPT supplémentaire.
- ✓ Dans un premier temps, 400 à 500 candidatures pourront être reçues par an. Il n'est pas exclu qu'après deux ans, la gestion des bénéficiaires et la création de nouveaux dossiers nécessitent le renforcement de la structure.
- ✓ L'AAL ne sera versée qu'aux personnes indépendantes de l'aide sociale dont les revenus et les loyers sont compris entre les minima et les maxima décrits dans le préavis (chapitre 6.2.3).

- ✓ Les limites de revenus sont inférieures à celles contenues dans le barème cantonal issu du Règlement communal sur les conditions d'occupation, car si un barème à la même échelle devait servir au versement de l'AAL, une majorité de Lausannois pourraient y prétendre, ce qui aurait des conséquences financières insupportables.
- ✓ Le modèle de calcul est fondé sur celui élaboré par la Confédération (Office fédéral du logement) et adapté aux spécificités de notre Ville.
- ✓ Les normes très strictes de l'AAL seront très limitatives: l'AAL ne bénéficiera donc qu'au nombre des familles ayants droit lausannoises qui en ont le plus besoin. Cette allocation constitue un premier pas vers l'amélioration de la situation des familles les plus modestes. Elle ne préludera pas à la mise en place d'une structure administrative lourde.
- ✓ Des aides à la personne sont sérieusement envisagées au niveau cantonal. La nouvelle Constitution cantonale du 14 avril 2003 prévoit notamment une aide personnalisée.
- ✓ Concernant les ressources de compensation afin de financer l'AAL par la réorientation de subsides (Fr. 2'700'000.– par année): les ayants droit à l'Aide sociale lausannoise complémentaire (ASLC) peuvent bénéficier d'autres aides complémentaires. Quant à l'ALSMAD, elle recevait une aide supplémentaire extraordinaire de la Ville destinée à aider des projets touchant des ménages avec enfants; or l'AAL est précisément destinée aux familles avec enfants.

• *Informations complémentaires sur certains articles du «Règlement sur l'AAL»*

Art. 2: La Municipalité fixe, au début de chaque année, le montant global prévu pour l'AAL. En fonction de cette enveloppe globale, elle se réserve la possibilité de moduler le montant des allocations individuelles en restreignant ou en augmentant les limites maximales des revenus et des loyers influençant le calcul de l'allocation => le Service juridique de la Ville a soumis une modification de l'article 2 du règlement. La commission se prononcera sur ce nouvel article au moment des conclusions.

Art. 3: S'agissant des bourses d'étude, les étudiants ne pourront pas bénéficier de l'AAL si la nouvelle réglementation de ces subsides comprend un montant pour le logement; la Commune n'a que peu d'influence sur le montant des bourses d'étude.

Art. 6: La Municipalité a fixé les montants minimaux et maximaux de revenu(s) admissible(s) pour bénéficier de l'AAL par directive administrative.

Art. 7: La fortune imposable est limitée à Fr. 50'000.– pour les personnes seules (montant prévu par la législation fiscale) et à Fr. 100'000.– pour les ménages.

Art. 9: Par «frais accessoires au loyer», il faut entendre les autres frais d'exploitation et autres contributions publiques (épuration, enlèvement des ordures). Ils ont été plafonnés, par égalité de traitement, au maximum à 10% du loyer net. Pour le surplus, il conviendra, le cas échéant, d'analyser les baux particuliers. La prise en compte des frais accessoires n'influence d'ailleurs que de quelques francs le montant de l'allocation versée.

Il appartient au locataire de contester toute augmentation injustifiée de son loyer. Si le bénéficiaire n'agit pas, son allocation ne sera pas modifiée. En pratique et selon les cas, le SEHL encouragera le locataire à consulter l'ASLOCA.

Art. 11: La Municipalité a fixé les loyers minimaux et maximaux pour bénéficier de l'AAL par directive administrative.

Art. 13: En cas de sous-occupation, c'est le nombre de personnes qui détermine le calcul de l'allocation.

Art. 14: La Municipalité a fixé les taux d'effort minimaux et maximaux pour bénéficier de l'AAL par directive administrative.

Art. 18: Le locataire bénéficiaire doit annoncer tout changement de domicile sous peine de rembourser l'indu. Les collaborateurs de l'Office du logement ont à cet effet un accès direct informatisé au Contrôle des habitants. Les bailleurs sont avertis du versement et, le cas échéant, de la cessation de versement de l'AAL.

Art. 22: Les aides individuelles au logement, depuis leur création par le Canton de Vaud en 1977, ont toujours été payées à raison de 50% par l'Etat et 50% par la Commune; toutefois, la Constitution du 14 avril 2003 du Canton de Vaud prévoit, dans son article 67, la création d'un système d'aide cantonale personnalisée au logement. C'est donc en prévision et en fonction de cette future législation cantonale que la Commune de Lausanne a prévu son AAL. Le montant d'une allocation complète aux locataires ne devra donc exister et ne pourra être perçu par les ayants droit qu'à la création de l'aide cantonale (directive administrative N° 7).

Art. 23: Les bénéficiaires de l'AAL pourraient pâtir d'une aide cantonale moins généreuse que l'allocation communale.

Art. 24: Cet article doit être interprété au sens d'une analyse au cas par cas.

Art. 26: Il est précisé que les collaborateurs de l'Office du logement ne disposent d'aucun accès direct aux données fiscales: celles-ci peuvent être obtenues sur requête expresse aux Autorités fiscales.

Réponse aux trois motions

1^o Motion Vuilleumier

Le motionnaire déplore le temps écoulé entre le dépôt de sa motion et le temps mis pour y répondre.

2^o Motion Cruchaud

La réponse de la Municipalité a été motivée par le risque de déstabiliser des personnes âgées, en cas de déménagement, et par l'inefficacité globale d'une telle incitation.

Un commissaire se dit surpris de l'attentisme de la Municipalité face aux privilèges de certains locataires et qu'un même esprit laxiste transparaisse dans la réponse à cette motion. M^{me} Zamora lui répond que les immeubles propriétés de la Ville sont soumis au droit du bail, même s'il en résulte encore des loyers très favorables dans des anciens immeubles non rénovés. En cas de travaux cependant, les prix des locations sont réévalués pour s'approcher de ceux du marché libre. Une liste des locataires privilégiés a été dressée: elle ne touchait finalement que quelques personnes, contrairement à la rumeur publique. Dans la majorité de ces bâtiments, des rénovations à plus-values ont été réalisées et les loyers, y compris les charges d'exploitation, rattrapent ceux du marché. A l'heure actuelle, les loyers sont calculés selon les paramètres habituels en matière de gestion immobilière.

3^o Motion Pidoux

Le motionnaire se dit partiellement satisfait. Il s'étonne de la réponse laconique de la Municipalité, qu'il compare à celle donnée au préavis N° 237.

Selon le motionnaire, la réponse de la Municipalité est orientée vers le futur puisqu'elle ne contient, au fond, qu'une promesse, celle d'établir une liste des bâtiments vétustes appartenant au patrimoine financier de la Commune et destinés à être rénovés, selon les principes d'une rénovation douce, afin de garder des loyers populaires: sur demande des commissaires présents, une liste précise des bâtiments concernés leur a été fournie dans le courant du mois de janvier 2004.

Conclusions

Conclusion 1: Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne

Les articles du règlement ont été votés les uns après les autres:

Art. 1 et 2 acceptés à l'unanimité.

Art. 3: un amendement proposant de porter de 3 à 5 ans le délai de domicile à Lausanne pour pouvoir occuper un

logement subventionné si l'on n'exerce pas d'activité professionnelle est rejeté (6 voix pour rester à 3 ans contre 3 voix pour augmenter à 5 ans).

Un amendement de l'alinéa 3 est en revanche accepté à l'unanimité selon les termes suivants: «... *mais peuvent ne pas remplir les conditions énumérées dans les alinéas précédents...*». L'article 3 amendé est accepté à l'unanimité.

Art. 4 accepté à l'unanimité.

Art. 5: amendement de l'alinéa 2 accepté à l'unanimité selon les termes suivants: «- *Le service communal compétent doit être informé de la modification de la situation du locataire, conformément à l'article 20 du Règlement cantonal du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation.* » L'article 5 amendé est accepté à l'unanimité.

Art. 6, 7, 8, 9, 10 acceptés à l'unanimité.

Art. 11: amendement de l'alinéa 2 accepté à l'unanimité selon les termes suivants: «- *Le propriétaire peut, en contrepartie et dans la même proportion de 15%, conserver des locataires ne répondant plus aux conditions d'occupation sous réserve des articles 8, 9 et 10 du présent règlement.* » L'article 11 amendé est accepté à l'unanimité.

Art. 12, 13, 14, 15, 16, 17 acceptés à l'unanimité.

Conclusion 1: Le «Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne» dans son ensemble (avec amendements aux articles 3, 5 et 11) est accepté à l'unanimité.

Conclusion 2: Règlement sur l'allocation communale au logement.

Les articles du règlement ont été votés les uns après les autres:

Art. 1 accepté à l'unanimité.

Art. 2: cet article a été modifié par le Service juridique. M^{me} Zamora donne lecture de l'article modifié:

« Cercle des bénéficiaires et montant de l'allocation

Art. 2 –¹ Au début de chaque année, la Municipalité détermine le cercle des ayants droit à l'allocation au logement et le montant de celle-ci, en tenant compte du budget voté par le Conseil communal.

² Elle se fonde notamment sur la taille et le revenu total du ménage, sur le montant du loyer admissible et sur le taux d'effort de l'ayant droit.

³ Le montant est déterminé de telle sorte que, quel que soit le montant de l'allocation, les ayants droit doivent assumer une part du loyer par leurs propres moyens. »

L'article 2 modifié est accepté par 8 oui et 1 abstention.

Art. 3, 4 acceptés à l'unanimité.

Art. 5: amendement accepté à l'unanimité selon les termes suivants: «– *Le revenu déterminant du ménage, pour calculer l'allocation au logement, est composé de la somme des revenus disponibles du titulaire du bail et de toutes les personnes habitant avec lui au moment de la demande ou de son renouvellement.* » L'article 5 amendé est accepté par 8 oui et 1 abstention.

Art. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 acceptés à l'unanimité.

Art. 18: amendement de l'alinéa 4 accepté par 5 oui, 1 non et 3 abstentions selon les termes suivants: «*Le bailleur est avisé de l'octroi. Il est incité à signaler au service communal compétent tout retard de plus d'un mois dans le paiement de son loyer.* » L'article 18 amendé est accepté dans les mêmes proportions.

Art. 19, 20 acceptés à l'unanimité.

Art. 21: amendement: nouvel alinéa 2 accepté par 6 oui, 1 non et 2 abstentions selon les termes suivants: «*Al. 2 – Le bailleur est invité à envoyer un double de toute notification de modification de loyer au service communal compétent.* » Par conséquent, le titre de l'article est également amendé et devient: «*Modification de loyer*». L'article 21 amendé est accepté dans les mêmes proportions.

Art. 22, 23, 24, 25 acceptés à l'unanimité.

Art. 26: un amendement proposant d'obliger les personnes candidates à signer une procuration donnant à l'Autorité concernée accès à toutes ses données fiscales est refusé. L'article 26 est ensuite accepté tel quel par la commission.

Art. 27, 28, 29, 30 acceptés à l'unanimité.

Conclusion 2: Le «Règlement sur l'allocation communale au logement» dans son ensemble (avec amendements aux articles 2, 5, 18 et 21) est accepté à l'unanimité.

Conclusion 3

Un amendement est accepté par 8 oui et 1 abstention selon les termes suivants: «*D'accepter le financement de l'allocation communale au logement par une subvention annuelle pouvant aller jusqu'à Fr. 2'075'000.–.*»

La conclusion 3 amendée est acceptée à l'unanimité.

La conclusion 4 est acceptée à l'unanimité.

Conclusion 5

Deux amendements sont acceptés à l'unanimité selon les termes suivants:

- «... entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2009, ...».
- «... aux personnes qui recevaient des allocations au titre de l'Aide sociale lausannoise complémentaire au 31 décembre 2004 ...».

La conclusion 5 amendée est acceptée à l'unanimité.

La conclusion 6 est acceptée à l'unanimité.

Conclusion 7: réponses de la Municipalité à trois motions:

- a) **M. Marc Vuilleumier: acceptée par 5 oui et 4 abstentions;**
- b) **M. Joël Cruchaud: acceptée à l'unanimité;**
- c) **M. Jean-Yves Pidoux: acceptée par 4 oui et 5 abstentions.**

Conclusion 8

En raison du calendrier, **la conclusion 8 est supprimée à l'unanimité.**

Ainsi:

La conclusion 9 du préavis devient une nouvelle conclusion 8.

La conclusion 10 du préavis devient une nouvelle conclusion 9.

Nouvelle conclusion 8

Amendements découlant de la suppression de la conclusion 8:

- «*D'allouer à la Municipalité, sur le budget 2004, un crédit spécial net de fonctionnement de Fr. 1'647'700.–, ...*».
- Au point 8 c) Logements de transition, une nouvelle rubrique N° 6001.311 est inscrite: «Achats d'objets mobiliers et d'installations»: Fr. 15'000.–.
- Au point 8 c) Logements de transition toujours, la rubrique N° 6001.365 «Subventions à des institutions» passe donc de Fr. 120'000.– à Fr. 140'000.–.

La nouvelle conclusion 8 a) est acceptée par 6 oui, 1 non et 2 abstentions.

La nouvelle conclusion 8 b) est acceptée par 6 oui, 1 non et 2 abstentions.

La nouvelle conclusion 8 c) amendée est acceptée par 6 oui, 1 non et 2 abstentions.

La nouvelle conclusion 8 amendée est acceptée dans les mêmes proportions.

La nouvelle conclusion 9 est acceptée par 5 oui, 1 non et 3 abstentions.

Dans son ensemble, le préavis N° 2003/43 est accepté par 6 oui et 3 abstentions.

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

M^{me} Isabelle Mayor (Les Verts), rapportrice : – Concernant mon rapport, je tiens tout d’abord à m’excuser pour sa mise en page tout à fait aléatoire. En effet, le simple fait d’avoir envoyé par courriel mon rapport de 10 pages au bureau du Conseil l’a fait passer à 17 pages, où la police de caractères n’a plus rien de commun avec l’original, où les tabulations n’ont plus de raison d’être, où les sauts de pages sont saugrenus et où certains titres ont pris la liberté de figurer en bas de page ! Bref, désolée donc pour cette forme de rapport peu avenante.

Deuxième point, plus formel celui-ci. Page 14 [p. 173], article 5 de la conclusion 1 : il est écrit « amendement de l’alinéa 2 accepté à l’unanimité selon les termes suivants (...) ». En fait, c’est l’amendement lui-même qui devient le nouvel alinéa 2, accepté à l’unanimité.

Le président : – J’ouvre la discussion.

Discussion

M. Pierre Dallèves (Lib.) : – Un rapport-préavis définissant la politique communale, dans un domaine aussi important que le logement, était attendu avec beaucoup d’intérêt. Malheureusement, si ce document propose bien quelques avancées – que je relèverai brièvement – il comporte, à notre avis, d’autres points critiquables, de sorte que la plus grande partie du groupe libéral ne pourra en accepter que très partiellement les conclusions, je le dis d’emblée.

Mais d’abord, n’est-il pas symptomatique de devoir constater, en lisant le titre puis le contenu du rapport-préavis, que pour la Municipalité, toute la politique du logement se résume à la politique du logement subventionné ? En une période où le taux de vacance des appartements à Lausanne atteint le minimum historique de 0,2 %, comment est-il possible que les auteurs du document – ou la Municipalité – n’aient pas songé qu’il y aurait d’autres réflexions à faire et une politique plus globale à définir en matière de logement, pour permettre aussi à d’autres classes de personnes de s’établir dans notre ville ? Par exemple, en permettant la construction d’autres catégories de logements, grâce à la mise à disposition ou sur le marché de terrains appartenant à la Ville dans les zones foraines, comme l’avait demandé en son temps une motion libérale². Cela dit, même en se bornant à ne s’occuper que du subventionné, pourquoi ne pas avoir attendu que la législation cantonale en la matière, actuellement en préparation, soit mise en place ? En sommes-nous vraiment à quelques mois près ? Une fois de plus, Lausanne n’a pas tenté une harmonisation avec les Communes de la couronne lausannoise. Elle fait cavalier seul et risque d’être en porte-à-faux avec la future loi cantonale, ce qui n’ira pas sans susciter quelques tiraillements et critiques.

Ces remarques préliminaires faites me permettent d’être bref sur le fond du rapport-préavis. D’autres que moi monteront à la tribune au cours du débat pour commenter l’un ou l’autre point particulier.

Concrètement et de façon schématique, le contenu de ce rapport-préavis peut être résumé en trois points :

- l’adoption d’un nouveau règlement sur les conditions d’occupation des logements subventionnés – l’aide à la pierre ;
- l’adoption d’un Règlement sur l’allocation communale au logement – l’aide à la personne – ;

et, finalement,

- l’engagement de personnel et la mise en place, au sein de l’Administration communale, d’une nouvelle structure bureaucratique pour gérer ces nouvelles tâches.

Concernant le premier point, il est frappant de remarquer qu’il y a une dizaine d’années, on disait déjà qu’il manquait un millier de logements subventionnés à Lausanne. Entre-temps, on a construit et on continue à construire du subventionné à tour de bras. Je rappelle simplement qu’entre la dernière et la présente séance de notre Conseil, ce sont quelque 130 logements subventionnés que l’on nous demande à nouveau d’approuver. Et pourtant, mille subventionnés environ font toujours défaut. En réalité et sans méconnaître une certaine dureté des temps, ce paradoxe est en grande partie dû à la politique lausannoise en matière sociale et de logement, dont le présent rapport-préavis donne un nouvel exemple. D’une part, Lausanne agit comme un aimant sur les demandeurs de subventions. Elle en fait trop dans ce domaine, comme dans d’autres, beaucoup plus en tout cas que sa part, si l’on songe qu’avec un cinquième seulement de la population cantonale, elle abrite déjà pas loin de la moitié des logements subventionnés du canton. D’autre part, en abaissant un certain nombre de critères donnant droit au subventionné, comme le fait le nouveau règlement, on augmente forcément la demande. C’est pourquoi, malgré quelques aspects positifs, dont l’intention d’introduire une certaine mixité dans les immeubles subventionnés, une majorité du groupe libéral s’abstiendra ou refusera le point 1 des conclusions. A moins que les amendements que nous allons proposer au cours de la discussion sur le règlement ne soient acceptés par ce Conseil.

Concernant l’aide à la personne, il est exact qu’il s’agit d’une revendication de longue date des Libéraux. Le groupe libéral acceptera donc le point 2 des conclusions du rapport-préavis. Dans notre esprit toutefois, l’aide à la personne aurait dû se substituer en grande partie à l’aide à la pierre et devenir l’axe principal de l’aide au logement plutôt qu’être conçue comme un timide complément à la politique de construction de logements subventionnés. Car c’est bien de cela qu’il s’agit, à en juger par le montant assez faible alloué à ce poste. Au total, il aurait dû en résulter une économie globale pour la Ville et non un surcoût, comme le prévoit le rapport-préavis municipal. A ce sujet, le groupe libéral se réserve d’ailleurs d’intervenir à une date ultérieure par voie de motion.

²BCC 2000, T. I, pp. 198 ss ; T. II, pp. 365 ss.

Enfin, nous allons refuser avec détermination le point 8 amendé des conclusions, relatif à l'octroi d'un crédit de fonctionnement de Fr. 1'647'700.– sur le budget 2004, destiné à la mise sur pied de deux nouvelles structures bureaucratiques – l'unité logement et la cellule logement – dont on nous dit d'ailleurs qu'elles pourraient éventuellement fusionner. C'est dire le flou qui règne quant à leur fonction et au besoin véritable! Nous pensons que dans l'état actuel des finances de la Ville et compte tenu du nombre de collaborateurs déjà en place, avant de décider d'emblée la création de huit postes supplémentaires, on pourrait essayer de se débrouiller avec le personnel existant pour commencer et ensuite seulement, lorsque le système se sera un peu rodé et si l'on constate que cela ne va vraiment pas, décider de l'engagement de collaborateurs supplémentaires.

M. Jean-Louis Blanc (Rad.): – Intituler ce rapport-préavis «Nouvelle politique communale du logement» est quelque peu exagéré. En effet, son titre ne correspond nullement à son contenu, puisque celui-ci ne concerne que le domaine du logement des personnes à bas revenu. Or, les problèmes de disponibilités d'appartements touchent également les autres catégories sociales qui, elles, sont oubliées par la Municipalité. Sous la dénomination «Nouvelle politique du logement», les Radicaux attendaient un rapport-préavis d'intentions sur une véritable politique globale, visant notamment à la densification de l'habitat urbain et la construction de logements pour les classes moyennes et aisées. Cela n'aurait à terme qu'un effet bénéfique sur les rentrées fiscales de la Ville. Nous regrettons également que ce rapport-préavis ne contienne aucune allusion à la collaboration avec les Communes avoisinantes. Nous exprimons la crainte que si la Municipalité n'entreprend rien dans cette direction, ce document renforce, malgré ses aspects positifs, l'oreiller de paresse des Communes qui ont choisi de laisser à Lausanne le soin d'assumer leurs responsabilités en matière de logement social. Notez que ce n'est pas une critique à l'encontre de ces Municipalités car, de droite ou de gauche, elles ont été élues pour en défendre les intérêts. Alors, si la grande voisine accepte de prendre seule en charge le logement social et subventionné, on ne peut pas leur reprocher de renoncer au volontarisme et de laisser à Lausanne le monopole de ce type de construction.

En bref, nous ne pouvons que saluer le principe de l'introduction d'une aide individualisée au logement, puisqu'elle va dans la direction du point 32 du Parti radical lausannois. Toutefois, nous regrettons qu'elle ne corresponde pas à une réduction de l'aide à la pierre. L'assouplissement des conditions d'occupation, en échange de l'intégration d'un quota de 15% de ménages particulièrement défavorisés, trouve également notre accord. Le groupe radical votera donc en faveur des deux règlements qu'il considère comme un pas allant dans le bon sens. Il s'abstiendra toutefois sur le reste du rapport-préavis, car s'il en soutient les objectifs, il émet des doutes sur la manière de les atteindre.

C'est dans le domaine de l'organisation administrative que la Municipalité ne convainc pas. En effet, il nous paraît

regrettable de vouloir créer deux entités aux activités si semblables. Les questions relatives aux missions et aux clientèles respectives des deux structures et les clarifications que la présidente de la commission a dû intégrer dans son excellent rapport mettent en lumière les difficultés que les bénéficiaires auront à comprendre qui fait quoi et à qui ils devront s'adresser. Même dans cette assemblée, si l'on faisait passer un examen à chacun d'entre nous en lui demandant de distinguer clairement les missions et les clientèles des deux unités, je ne pense pas que la mention «largement acquis» dominerait. Ainsi, par ces complications, il n'est pas impossible que l'on exclue des personnes qui en auraient le plus besoin. Alors que la tendance est aujourd'hui au regroupement, la création de deux organismes distincts ne démontre pas le sens de l'économie que l'on aurait pu attendre d'une Municipalité gérant une Ville qui connaît les difficultés qui sont les siennes. Comme le relève la présidente, une fusion à terme de ces deux unités n'est pas exclue. J'en tire donc la conclusion que la Municipalité a déjà conscience de la pertinence de mes critiques et qu'elle corrigera le tir au plus vite.

M. Marc Vuilleumier (POP): – Je m'étais fixé comme objectif politique de ma modeste carrière d'être une fois surpris par les propos de M. Dallèves. Ce ne sera pas ce soir! Ce rapport-préavis est l'illustration même des contradictions devant lesquelles les Communes en général, et Lausanne plus particulièrement, se trouvent en matière de logement. Avoir un toit, c'est une lapalissade, est un besoin fondamental. Or, nous avons d'un côté un marché libre, une économie libérale, qui n'arrive pas, qui n'arrive plus à construire tout simplement des logements – le chiffre de 0,2% d'appartements vacants a été cité – mais qui, de plus, n'arrive surtout pas à construire des logements correspondant aux revenus des citoyens. D'un autre côté, nous avons des pouvoirs publics – la Commune en l'occurrence – que certains milieux, les mêmes que tout à l'heure, veulent amaigrir, qui doivent de plus en plus se substituer à l'économie privée, dans un contexte où la notion de commune est dépassée, tant les besoins se jaugent à l'aune de la région ou du canton. L'image de l'économie libérale, forte et créant des citoyens responsables et indépendants, est bien racornie en regard de la politique du logement. Les pouvoirs publics, Lausanne en particulier, passent à la caisse. Ils paient des subventions pour la pierre, assistent les locataires, s'occupent même de créer des bonnes relations, les meilleures possibles, entre bailleurs et locataires. Dans ces conditions difficiles, Lausanne a au moins le mérite d'avoir une politique un peu active et inventive qui, certes, ne répond pas à tous les besoins de la population, tant s'en faut. Mais Lausanne, par les droits de superficie et les subventions, aide à construire des logements. On l'a lu dans la presse l'autre jour, 600 subventionnés ont été mis sur le marché entre 1995 et 2004. Il y en aura 200 à 300 de plus dans deux ou trois ans et quelques centaines encore vers 2010. Cela est très bien.

Lausanne assouplit également le règlement d'occupation de ces logements. C'est probablement souhaitable. La Ville

veut se donner les moyens de loger les locataires dits difficiles, revendiquant le choix du locataire dans 15% des appartements subventionnés, c'est certainement souhaitable aussi. Et enfin, la Ville veut créer – et vous me permettez l'expression quelque peu simpliste – des liens entre les bailleurs et les locataires de situation précaire. Même si c'est un signe des temps, les temps sont têtus et c'est probablement souhaitable aussi.

Cependant, après une longue discussion, le POP et Gauche en mouvement a beaucoup de peine à adhérer au principe de l'allocation au logement. Nous restons convaincus que le logement est un droit et que l'aide à la pierre permet d'y avoir accès, sans stigmatisation sociale. L'AAL, quant à elle, est un système d'aide personnalisée qui ressemble tout de même à un système d'assistance, avec tout le contrôle social qu'il induit. Cela a été dit par M. Dallèves: l'aide personnalisée au logement est une vieille revendication libérale. En commission, ces mêmes milieux se sont étonnés de la frilosité de la Municipalité qui n'a pas complètement remplacé l'aide à la pierre par l'aide individuelle.

Pour l'heure, le POP ne veut pas mettre sa conviction dans cet engrenage qu'il juge dangereux. Il ne soutiendra donc pas la conclusion N° 2, ni la N° 4, qui en est la suite logique, puisque au détriment de l'aide sociale, on veut lui substituer l'aide au logement.

Quant à la réponse à ma motion, cela fait onze ans qu'elle est sur les bancs de la Municipalité. L'exemplaire que j'ai chez moi est devenu aussi jaune que le papier sur lequel figurent nos ordres du jour. La réponse donnée il y a deux ans, et qui n'avait pas été acceptée par le Conseil communal, revient et n'est pas meilleure. Ce qui m'intéressait était de savoir pourquoi il était bien pour les citoyens lausannois d'avoir un Service des gérances et des immeubles en propriété. On n'y répond pas. Mais le temps rend philosophe. Le temps rend las. Et je le suis quelque peu. Vous déciderez vous-même de ce qu'il faut faire de cette motion.

M. Grégoire Junod (Soc.): – Le rapport-préavis que nous allons voter ce soir fait partie, peut-être après celui sur la petite enfance sur lequel nous nous sommes prononcés il y a quelques mois, des préavis très importants de cette législature. Le rapport-préavis réaffirme d'abord – et contrairement à ce que disent MM. Blanc et Dallèves, je pense que c'est essentiel – la primauté de l'aide à la pierre, qui doit rester le pilier de la politique communale du logement. Il est nécessaire qu'il en soit ainsi. On peut créer tout ce que l'on veut en matière de politique de logement, toutes les aides individuelles souhaitables pour mettre fin à la pénurie de logements, il n'y a qu'une seule solution: construire. Même si les terrains se font plus rares, la Ville doit absolument poursuivre – et il est bien qu'elle le précise dans ce rapport-préavis – sa politique qui consiste, chaque fois que des terrains sont disponibles, à profiter de l'occasion pour les mettre à disposition de coopératives afin que l'on puisse y construire des logements, si possible des logements subventionnés. Cela paraît évident, sachant que les subven-

tionnés offrent un accès au logement à près de 80% de la population lausannoise. Il est donc faux de dire que ce sont uniquement les gens de condition extrêmement modeste qui ont accès à des logements subventionnés.

Ensuite, le rapport-préavis propose plus de mixité sociale, en assouplissant les règles qui régissent aujourd'hui l'octroi d'un logement subventionné. Ce qui est extrêmement positif. Au sein de ce Conseil, on demande depuis très longtemps plus de mixité sociale. Ce rapport-préavis va permettre de concrétiser cet objectif en recommandant aux coopératives de maintenir 15% de locataires qui ne répondent plus strictement aux critères d'octroi de logements subventionnés. Une solution est ainsi offerte à ce que Marc Vuilleumier appelait tout à l'heure les ménages difficiles, c'est-à-dire les personnes à la recherche d'un logement depuis très longtemps et que la Ville n'arrive pas à placer. Cela va également permettre d'avoir un véritable partenariat entre la Ville et les coopératives, pas seulement au moment de la construction, de la rénovation ou lorsqu'il s'agit d'octroyer des aides à la pierre, mais tout au long de la gestion pratique des logements. Les coopératives et la Ville vont être amenées à collaborer à travers le fait d'accepter un certain nombre de locataires difficiles et permettre, en échange, de garder d'autres locataires plus sûrs pour maintenir une plus grande stabilité au sein du quartier. Je crois que c'est nécessaire, car pour que les coopératives acceptent des cas difficiles, qui sont parfois très lourds – il ne faut pas se voiler la face là-dessus – il est important que la Ville puisse assurer un suivi de ces personnes. C'est dans cet esprit qu'il est utile de créer une cellule et une unité de logement. On ne peut pas dire aux coopératives: «Prenez la responsabilité d'accepter des ménages extrêmement difficiles. Nous, on s'en lave les mains!» Les coopératives attendent beaucoup de la Ville sur ce point, afin qu'elle prenne ses responsabilités et assure un suivi en la matière.

Enfin et c'est le troisième point, l'allocation communale au logement. Marc Vuilleumier a fait part du scepticisme du groupe POP. Le Parti socialiste, quant à lui, souscrit à l'introduction d'une allocation communale au logement. Comme complément à l'aide à la pierre, elle nous paraît extrêmement utile. Encore une fois, s'il s'agissait de remplacer l'aide à la pierre, qui est la seule issue à long terme, par une allocation communale au logement, nous serions certainement contre. Mais ici, nous sommes pour. Je crois que tous les garde-fous sont prévus dans le règlement que nous allons voter ce soir, ainsi que dans les futures directives d'application que la Municipalité va adopter, pour éviter que cette subvention au logement ne se transforme finalement en subvention aux bailleurs. Car c'est le risque que l'on peut courir avec une allocation communale au logement. Ici, une série de garde-fous permettront à la Ville, via le locataire, de faire opposition à des augmentations de loyer et fixeront également des maxima, afin d'éviter de nourrir la spéculation par le biais d'une allocation communale au logement.

Un seul regret à l'égard de ce rapport-préavis, même s'il trouvait une concrétisation possible dans les années à venir.

Comme certains l'ont dit, le logement ne se résume pas au subventionné. Dans l'actuel marché saturé, il est difficile, même pour les gens disposant d'un revenu moyen, voire supérieur, de trouver un logement. Se pose alors la question d'une politique plus active de la Ville de Lausanne sur le marché libre. Le Parti socialiste et le groupe socialiste aimeraient – nous reviendrons là-dessus dans quelque temps avec une motion – que la Ville soit plus active en matière d'achat de logements, afin que l'on puisse développer, complémentarément au parc de subventionnés, un parc public sur le marché libre. Parc public qui serait susceptible aussi, au travers de taux de rendement limités, d'offrir à des personnes ne souhaitant pas de subventionnés, des logements à loyers modérés. C'est un aspect important. Autre regret: le rôle du Service immobilier de la Ville. Via son Service immobilier, la Ville possède un nombre relativement important de logements. Quelques collaborations sont évoquées dans ce rapport-préavis, mais l'on aurait pu aller beaucoup plus loin. C'est pourquoi nous souhaiterions aussi – je le dis à M. le président maintenant – un vote séparé sur les différentes réponses aux motions, notamment celle de M. Pidoux, qui aborde le rôle du Service immobilier.

Je terminerai par un commentaire de la présidente de la Société de développement Boveresses–Eterpeys–Grangette–Praz-Séchaud, qui résume clairement la position du Parti socialiste: «Ce rapport-préavis permettra à des familles intégrées dans le quartier d'y rester, parce que les activités qu'elles y déploient sont essentielles à la qualité de vie locale. Les limites mises à ces assouplissements dans l'octroi des logements sociaux garantissent que le logement contrôlé et subventionné reste destiné à celles et à ceux qui en ont besoin. L'allocation logement permettra un soutien individuel précieux, sans encourager l'existence de loyers exagérés. Enfin, l'action de la cellule logement répond à un problème social aigu. Bref, ce rapport-préavis représente un pas important dans une politique du logement adaptée à la réalité sociale et économique d'aujourd'hui.»

M^{me} Isabelle Truan (Lib.): – Bien que mon collègue vous ait rapporté la position du parti, j'exprime ici un autre point de vue libéral, en vous rappelant d'abord que le subventionnement du logement par les pouvoirs publics – l'aide à la pierre – a pour base légale la loi du 9 septembre 1975. Que cette loi a été élaborée et votée par les partis de droite, majoritaires à cette époque au Grand Conseil vaudois. Fait plus important encore, elle a été conçue dans un esprit très libéral. Le subventionnement a été pensé de manière à aider un nouveau bâtiment de logements à s'insérer dans le marché immobilier et donc dans l'offre des loyers abordables. En effet, pour réduire l'impact des coûts de construction des nouveaux immeubles, la loi prévoit de soulager de manière dégressive des loyers jugés au départ trop coûteux. Après une durée limitée – 15 ans en général – l'immeuble passe au marché libre, avec des loyers tout à fait concurrentiels, contrairement à ce qui se passe dans les pays voisins, où la subvention du logement social est permanente. La loi correctement appliquée ne pose pas de problème. En

revanche, la liberté prise par certaines Communes, comme Lausanne par exemple, de subventionner d'une façon permanente, relève d'une autre problématique. Ainsi, pour corriger les effets de dégressivité du subventionnement du loyer, d'une part, et remédier à l'absurde subventionnement permanent d'un immeuble, d'autre part, il est nécessaire de compléter la loi par une autre mesure, présentée dans ce rapport-préavis et que les Libéraux ont toujours prônée: l'aide à la personne pour les ménages à bas revenu, qui occupent des appartements du marché libre ou pour ceux qui, installés de longue date, veulent rester dans leur logement dorénavant plus subventionné. Cette nouvelle politique a l'avantage d'enrayer la formation de ghettos et de favoriser la mixité qui assure un bon équilibre dans la vie d'un immeuble, voire dans un ensemble de bâtiments ou un quartier.

Aide à la pierre et aide à la personne sont donc deux mesures parfaitement complémentaires, pour assurer un logement à tout individu qui a choisi notre ville pour y habiter en tant que travailleur ou consommateur. C'est la raison pour laquelle, je voterai les conclusions N^{os} 1 et 2 de ce rapport-préavis et vous encourage à faire de même.

M. Jean-Yves Pidoux (Les Verts): – Le rapport-préavis est – c'est le moins que l'on puisse dire – d'une lecture et d'une compréhension malaisées. Il est long, son plan n'est pas clair, avec des règlements qui figurent à la fois dans le corps du préavis et dans les conclusions. On a le sentiment que c'est paradoxalement le souci pédagogique des rédacteurs qui en a rendu la lecture plus difficile. De plus, sa terminologie peut prêter à confusion. En première lecture, il est effectivement difficile de démêler les différences, qui s'avèrent en fait considérables, entre l'unité logement, rattachée au Service social et du travail, et la cellule logement hébergée par le Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement. Il a donc fallu un long travail à la commission, travail d'ailleurs excellemment encadré par la direction et l'Administration, il a fallu que la présidente de la commission rédige un rapport lui-même considérable, avec les aléas de mise en page qu'elle vient d'évoquer, pour parvenir à débroussailler cette situation complexe et transmettre la substantifique moelle du rapport-préavis à notre Conseil et aux groupes qui le constituent. Substantifique moelle difficile d'accès, mais qui ne sera pas celle communiquée aux bénéficiaires qui, eux, n'auront pas à voter les règlements. A terme, le bilan est positif et la commission en a tiré les conclusions que vous rappellera tout à l'heure la présidente. Au nom des Verts, je voudrais relever quatre leçons que nous pouvons retenir de l'examen de ce rapport-préavis.

Premièrement, nous saluons la mise en place de ce double dispositif d'aide à la pierre, comme jusqu'ici, et d'aide complémentaire à la personne. Ce dispositif va favoriser la mixité dans les quartiers, prévenir la ghettoïsation de certaines zones d'habitation en évitant de chasser systématiquement les résidents des appartements à loyers modérés lorsque leur revenu aura dépassé les limites autorisées, en

donnant aussi au service concerné la possibilité de demander le logement en subventionnés d'un quota de personnes particulièrement défavorisées.

Deuxièmement, ce dispositif fait preuve de souplesse et d'adéquation aux besoins de logement de ceux qui en ont l'impérieuse nécessité, dans un contexte locatif extraordinairement tendu et hostile. Ce qui pourra se faire au terme d'une négociation avec les coopératives et les gérances. Au passage, je m'étonne que les partis qui demandent généralement une diminution de l'intervention des collectivités publiques sollicitent tout à coup leur soutien pour les classes moyennes et aisées. Cela ne me paraît pas une priorité absolue.

Troisièmement, le dispositif permet une aide à la personne modulable, innovante, et doit être favorisée par notre vote dans la mesure où elle va au locataire et non à des intermédiaires ou à des propriétaires qui, le cas échéant, pourraient être tentés de se sucrer au passage. Il faudra donc que l'Autorité reste extrêmement vigilante à cet égard.

Enfin, quatrièmement, ce dispositif est une perche tendue au Canton, qui observe l'expérience lausannoise et compte d'ailleurs s'en inspirer afin d'élaborer un nouveau cadre pour sa politique du logement. Il n'est donc pas très judicieux de proposer que Lausanne attende ce que va faire le Canton, puisqu'il attend ce que Lausanne va faire. Je rappelle aussi qu'il y a bientôt deux ans, le Conseil d'Etat avait élaboré à l'intention du Grand Conseil un rapport sur la question, rapport tellement fade qu'il a été refusé par un Grand Conseil pourtant assez bienveillant à l'égard des textes insipides.

Réaffirmant que le logement est une condition essentielle de la qualité de vie urbaine et donc un élément primordial de la politique des collectivités publiques, certain que le rapport-préavis soumis va contribuer à préserver une qualité de vie de maints Lausannois et à maintenir une diversité dans l'habitat, tout en apportant un soutien à ceux qui en ont effectivement besoin, je vous encourage, au nom des Verts, à accepter ce rapport-préavis dans son ensemble.

Un mot encore, Monsieur le Président, si vous le permettez – cela m'évitera de remonter à la tribune – sur les conclusions du rapport-préavis concernant les réponses aux diverses motions. Après que le préavis N° 237, en 2001, eut été refusé par notre Conseil, les motions qu'il traitait sont reprises dans le rapport-préavis discuté aujourd'hui. L'une d'elles est désormais presque obsolète et se réfère à une situation dont on nous a dit qu'elle n'était plus d'actualité. Il paraît donc sage d'accepter la réponse à la motion Cru-chaud. Notre collègue Vuilleumier a dit son fatalisme et comment il perçoit la réponse à sa motion. Pour la mienne, je regrette un peu que le rapport-préavis soit tellement succinct dans le paragraphe consacré à la réponse... qui nous dit essentiellement qu'une réponse sera bientôt apportée à cette motion! Comme la commission a toutefois reçu des informations complémentaires durant ses travaux, je suis

quelque peu hésitant. On peut regretter que la réponse écrite soit si cursive et s'abstenir. Ou trouver qu'elle est insuffisante et la refuser. Pour ma part, je considère qu'une partie du rapport-préavis répond indirectement à ma motion et me contenterai de ne pas refuser cette réponse.

M^{me} Françoise Longchamp (Lib.): – Beaucoup de choses ont déjà été dites par le président du groupe libéral, notamment au sujet de l'aide à la personne. Je n'y reviendrai donc pas. J'aimerais toutefois rappeler qu'en 1997, j'avais déposé une motion qui demandait, entre autres choses, d'intensifier les discussions avec la Corel – aujourd'hui Lausanne Région – le district et le Canton, afin qu'une meilleure redistribution du problème des appartements subventionnés soit réalisée³. Cette partie de ma motion avait été prise en considération par le Conseil communal et renvoyée à la Municipalité qui, jusqu'à présent, n'y a pas répondu. Je ne crois pas me souvenir qu'elle ait été classée. Or, renseignement pris auprès de Lausanne Région, le problème des logements subventionnés n'a pas été abordé depuis le rapport Chevalier, soit depuis plusieurs années déjà. Je regrette donc que Lausanne fasse à nouveau cavalier seul. Pendant de nombreuses années, j'ai entendu la Municipalité dire que près de 900 demandes de subventionnés figuraient sur une liste d'attente. Malgré tous les crédits votés par les Conseils successifs – et ils sont nombreux – les requêtes ont encore augmenté, semble-t-il. La mauvaise conjoncture y est certainement pour quelque chose, mais je pense qu'il est aujourd'hui incohérent de vouloir assouplir les conditions légales d'occupation. Je me permettrai donc, tout au long de la discussion, notamment au sujet du Règlement communal sur les conditions d'occupation de logements, de revenir à cette tribune pour déposer des amendements.

M^{me} Andrea Egli (POP): – Je déclare d'abord mes intérêts. Je m'occupe du service social à l'Avivo, Association des vieillards, invalides, veuves et orphelins. Dans mon travail, je vois quotidiennement des gens modestes, des retraités plus que modestes entre autres. Comme vous le savez, nous remplissons les déclarations d'impôts et, par ce biais, viennent aussi au service social des personnes de tous âges, pas forcément à la retraite, mais évidemment toujours de condition modeste.

Si la Municipalité propose aujourd'hui de financer ce rapport-préavis par l'allocation des ressources, un point pré-occupe le groupe POP et Gauche en mouvement: il s'agit de l'Aide sociale lausannoise complémentaire. Environ 1971 personnes ont pu en bénéficier durant ces dernières années, à raison de Fr. 980.– par an en moyenne. Ce n'est pas grand-chose, Fr. 980.– par an! Mais lorsque l'Aide sociale lausannoise complémentaire octroie une aide, cela veut dire que le bénéficiaire a un revenu des plus modestes parmi les modestes. Fr. 980.– par an, cela fait Fr. 82.– par mois. La Municipalité veut aujourd'hui couper cette petite aide accordée à des personnes pour qui Fr. 82.– par mois signifient quelque chose. Les bénéficiaires de cette aide

³BCC 1997, T. I, pp. 203 ss et pp. 482 ss.

sociale ont parfois droit aux prestations complémentaires. Savez-vous que beaucoup de personnes au bénéfice de prestations complémentaires AVS ou AI ont changé de caisse maladie parce que la leur dépassait la moyenne cantonale remboursée de Fr. 25.– par mois seulement? Elles ont changé de caisse pour économiser Fr. 25.– mensuellement! Ces quelque Fr. 25.– étaient déjà trop pour ces revenus modestes et nous allons leur retrancher parfois Fr. 82.–... Des sommes minimales, mais qui signifient quelque chose pour ces gens. Couper cette aide qui leur permet de mettre un tout petit peu de beurre dans leurs épinards nous semble absolument inadmissible. On prend aux pauvres parmi les plus pauvres pour donner à d'autres pauvres. L'allocation des ressources oui, mais cette fois, cela dépasse tout entendement.

Comme l'a annoncé M. Marc Vuilleumier, le groupe POP et Gauche en mouvement votera contre la conclusion N° 4 et nous incitons ce Conseil à faire de même.

J'aimerais saisir l'occasion d'être à la tribune pour répondre à M. Blanc, car ce qu'il a dit est tout simplement scandaleux. Défendre les intérêts d'une Commune, ce n'est pas rien faire en matière de logements subventionnés. Tout au contraire, c'est défendre et s'intéresser aux plus modestes de ses habitants. Et parmi eux aujourd'hui, ceux qui ont des problèmes de logement. Nous regrettons que la plupart des Communes environnantes ne le fassent pas, contrairement à ce que vous avez dit, Monsieur Blanc.

M. Jean-Luc Chollet (VDC): – En l'absence de notre commissaire, empêchée en dernière minute d'assister à nos travaux, je reprends le dossier au vol, sachant qu'à des degrés divers, il est récurrent. En tout cas depuis les années nonante, soit depuis le début de l'effondrement du marché immobilier. Je reviens sur quelques éléments de l'excellent exposé de notre collègue Dallèves et certaines de ses phrases, entre autres lorsqu'il dit que l'aide à la personne se présente comme un timide complément de l'aide à la pierre. En réalité, il s'agit d'un changement de cap, que j'estime important. Depuis quatorze ans, la majorité municipale n'a jamais voulu entrer en matière sur ce sujet arguant, non sans une certaine logique, que la Ville n'avait pas à utiliser l'argent du contribuable pour payer des loyers élevés d'immeubles privés. Aujourd'hui, le discours a évolué et c'est bien. Mais je me demande sur quel critère l'aide sera octroyée, car je vois mal la Municipalité fixer des plafonds et les imposer aux propriétaires privés.

D'autre part, l'effet malheureux sur des personnes précarisées n'est pas le seul fait de Lausanne. Toutes les grandes Villes – du moins celles de plus de 100'000 habitants – présentent des similitudes, perdent des contribuables aisés et voient augmenter le nombre de cas sociaux.

Je souscris alors sans réserve à l'idée de faire participer les Communes du Grand-Lausanne, mais n'oublions pas que nous leur demandons déjà beaucoup ces derniers temps, au titre de la facture sociale, du trafic d'agglomération lié au

m2, notamment pour des districts qui se sentent tout à coup moins concernés lorsqu'il s'agit de mettre la main au porte-monnaie.

Je remarque que durant la première moitié des années nonante, alors que le marché de l'immobilier perdait de son attractivité face à la Bourse, les rares immeubles destinés aux logements construits à Lausanne étaient majoritairement le fait de coopératives d'habitation subventionnées par la Ville, le Canton et la Confédération. Tous ces efforts n'ont pas réussi à empêcher l'offre de s'assécher, avec les conséquences que l'on sait.

Je relève enfin, dans une interview parue récemment, la proposition de la directrice de la Chambre vaudoise immobilière d'affecter des surfaces commerciales inoccupées à des logements, tout en n'ignorant pas les obstacles qui ne manqueront pas de se présenter en matière de plans de zones et d'affectation.

Je termine en disant que Lausanne fait un gros effort, qui va largement au-delà de son assise financière et du nombre de ses habitants. Alors, diminuer l'attractivité lausannoise? Certes! Et son effet d'appel? Re-certains! Mais l'application concrète de ce principe générerait – et générera – des drames humains que, pour l'instant, je ne peux décemment pas ignorer.

M. Pierre Payot (POP): – Mesdames et Messieurs les Conseillers, je ne vais pas vous dire comment voter, vous le savez si vous avez écouté mon camarade Marc Vuilleumier. Je voudrais seulement relever deux mythes, largement contredits par la réalité et qui, malgré tout, ont la vie dure et ont plané sur nos débats.

Le premier est que les loyers des appartements subventionnés sont bon marché. Le montant d'un loyer dépend essentiellement de la date de construction de l'immeuble. Les subventions pour un immeuble construit en 2004 diminuent le loyer par rapport au loyer libre mais, en fait, il est bien supérieur à un loyer moyen. Il n'y a qu'à lire les préavis demandant des fonds pour les subventions d'aide à la construction, qui engendrent des loyers très supérieurs à la moyenne. N'importe qui peut le constater. Je m'étonne donc que l'on continue à présenter les loyers des appartements subventionnés comme étant bon marché.

Le second mythe, qui découle du premier, est que l'aide à la construction conduirait à la concentration de personnes économiquement faibles. Le quartier de Pierrefleur, qui comprend essentiellement des subventionnés, abrite des contribuables dont le revenu imposable est supérieur à la moyenne lausannoise.

Ces deux faits indéniables devraient nous inciter à ne plus parler, comme on le fait, des effets de l'aide à la construction.

M. Jean-Louis Blanc (Rad.): – Permettez-moi de revenir sur les propos que M^{me} Eggli juge scandaleux. Je n'ai pas

dit que les Communes du pourtour lausannois avaient raison de ne pas assumer leurs responsabilités en matière de logements subventionnés et sociaux. J'ai dit qu'elles avaient raison de s'abstenir, tant que la Commune de Lausanne choisit de le faire pour elles.

M^{me} Silvia Zamora, municipale, directrice de la Sécurité sociale et de l'Environnement: – Je pense que je dois répondre à tout ce qui a été dit ce soir et peut-être pas de manière aussi brève que vous le souhaiteriez, étant donné que de nombreux avis importants ont été exprimés et que ce rapport-préavis est capital.

D'abord, je voudrais relever une première critique, faite par la plupart des groupes de ce Conseil: non, ce rapport-préavis ne traite pas uniquement du logement subventionné, puisqu'il introduit précisément une allocation individuelle au logement dans le marché libre! C'est sa plus grande nouveauté. Or ce marché libre, comme le subventionné d'ailleurs, ne concerne pas seulement les plus pauvres. Là, je voudrais insister sur un aspect évoqué, je ne me souviens plus par qui: ce rapport-préavis concerne essentiellement la classe moyenne, étant donné les normes financières – d'ailleurs fixées par le Canton – donnant accès à un logement subventionné. Une bonne partie des appartements subventionnés sont occupés par les classes moyennes. Si nous introduisons précisément une série d'aides un peu différentes, comme la cellule logement – j'y reviendrai tout à l'heure – c'est pour permettre l'accès aux logements subventionnés aux plus pauvres, qui se font devancer aujourd'hui par les classes moyennes. Ce rapport-préavis traite donc du marché libre aussi et pas uniquement du subventionné.

En revanche, si l'on pense appartements de bon standing, ce rapport-préavis n'en parle pas. Nous entreprenons d'ailleurs passablement de choses dans ce domaine. Il est vrai que les personnes bénéficiant de bons revenus ont aussi de la peine à trouver des logements. Mais vous en conviendrez, elles ont une difficulté de moins par rapport aux classes moyennes et aux personnes plus modestes, car elles disposent d'un plus large éventail de loyers.

Nous ouvrons par exemple, dans un certain nombre de PPA, des possibilités de construire. Ce sont les terrains qui viennent maintenant à manquer. Je vous rappelle que certains PPA prévoyaient au départ de construire du subventionné. Nous les étendons également au marché libre en recherchant des investisseurs qui soient prêts à le faire. Je citerai l'exemple de Prélaz, il y a quelques années, que nous voulions destiner au marché libre, mais nous n'avons trouvé aucun promoteur intéressé. On ne voulait construire que du subventionné. La situation a quelque peu évolué aujourd'hui et nous sommes toujours ouverts à ce sujet.

Je rappelle que lorsque nous voulons faire autre chose que du subventionné, une partie de ce Conseil – comme pour Beau-Séjour, sur lequel M. Hubler s'est à plusieurs

reprises exprimé⁴ – nous reproche de ne pas faire du subventionné! Comment contenter tout le monde? Nous tentons de nuancer ce que nous entreprenons, de rechercher un certain équilibre et je pense que nous ne le faisons pas trop mal.

En ce qui concerne la solution à la crise du logement consistant à offrir la possibilité d'aménager des appartements dans des locaux commerciaux, je ne voudrais pas en enlever le mérite à M^{me} Amstein, mais cette idée vient d'abord de la Direction des travaux. Dans un certain nombre de dossiers, elle s'est beaucoup démenée pour obtenir des addenda à des plans partiels d'affectation permettant de faire du logement où l'on prévoyait au départ du commercial. Rappelez-vous le dernier bâtiment subventionné dont on a parlé ici, La Colline, où le PPA avait été modifié pour permettre d'aménager des logements dans l'espace prévu pour des locaux commerciaux⁵. Je crois qu'il faut rendre à la Ville de Lausanne le mérite de ce qu'elle a déjà proposé et ne pas le voir seulement lorsque ce sont les autres qui le suggèrent.

Ensuite, je voudrais en venir au fond de ce rapport-préavis. Je crois qu'il faut être fair-play, Monsieur Dallèves, et admettre qu'il propose autre chose que des petites avancées. Je réaffirme qu'avoir introduit l'allocation au logement dans la doctrine de la Municipalité est une véritable révolution. Cela n'est pas une petite avancée. Jusqu'à présent, seule l'aide à la pierre avait droit de cité à Lausanne. Et cela, que la Municipalité soit de droite ou de gauche. Aucune des Municipalités de droite – qui ont été à la tête pendant assez longtemps – n'a proposé d'allocation au logement. Je crois qu'il faut reconnaître, là, autre chose qu'une petite avancée!

Le groupe libéral nous reproche par ailleurs de construire trop de subventionnés. Là encore, je ne sais ce qu'il faut faire, puisque certains nous font grief de ne pas en construire assez. Je rappelle qu'il y a quelques années, ce Conseil a admis le principe de construire 1500 nouveaux logements⁶. Nous en sommes aujourd'hui à près de 600. Plus encore 500 ou 600 en cours, que vous allez voter ou qui sont déjà bien avancés. Là encore, nous tentons de nuancer selon les instructions que le Conseil nous a données et avançons petit à petit, aussi rapidement que nous le pouvons.

Ce rapport-préavis fixe deux axes: le maintien de l'aide à la pierre, qui est non seulement la doctrine de toutes les Municipalités lausannoises jusqu'à maintenant, mais également ce que prévoit la législation cantonale, car nous construisons des logements subventionnés en parfaite adéquation avec les textes cantonaux, et l'introduction d'une nouvelle allocation au logement. A ce propos, je ne sais pas comment il faut comprendre les reproches que l'on nous a

⁴BCC 2002, T. II, p. 285.

⁵BCC 1998, T. II, pp. 38 ss; BCC 2004-2005, T. I (N° 1), pp. 20 ss.

⁶BCC 1994, T. II, pp. 1236 ss; BCC 1995, T. I, pp. 121 ss.

faits, disant qu'il s'agissait d'un timide complément. Nous avons eu le souci du financement, mais il est évident que la Municipalité est prête à réfléchir si le Conseil dit que l'on peut renforcer encore cette allocation au logement. A moi, cela m'a déjà paru une somme considérable. A la Municipalité aussi. Mais si vous estimez que ce n'est pas assez, on peut toujours y réfléchir. Ces deux axes – maintien de l'aide à la pierre et allocation au logement – doivent encore être complétés, j'en conviens. Cette politique doit être renforcée par une politique d'achat plus incisive de la part de la Municipalité. Ce que nous avons fait: un ou deux bâtiments ont été acquis récemment. Vous aurez compris – je l'ai d'ailleurs dit tout à l'heure dans une réponse à une petite question – que je pense que la Municipalité doit être plus courageuse encore dans sa politique d'achat d'immeubles de logements destinés à des familles, de logements moyens, pas seulement de bâtiments représentant de bonnes opérations financières.

J'en viens à la législation cantonale. Malheureusement, je dois dire que si nous attendons qu'elle déploie ses effets, nous risquons d'attendre encore longtemps. Je ne sais pas comment interpréter la récente décision du Canton – pour ma part, je l'interprète de manière quelque peu pessimiste – de quasi supprimer le Service du logement et de le faire absorber par le Service de l'économie. J'y vois un signe plutôt négatif. Mais là encore, je suis prête à me laisser surprendre. En revanche, il n'y a aucune contradiction entre l'allocation que nous vous proposons et ce que le Canton a discuté jusqu'à maintenant. D'ailleurs, je vous signale – je le rappelle pour ceux qui ont lu le rapport que nous avons fait paraître il y a deux ou trois ans et dont la conclusion se concrétise dans ce rapport-préavis – que le représentant du Canton a été associé à tous nos travaux, dès les premières réflexions du groupe de travail, et qu'il les a considérés d'un œil très favorable. Nous avons demandé récemment un avis un peu plus solide pour savoir si nos propositions tenaient la route. L'avis juridique reçu du Service de justice du Canton nous confirme qu'aucune disposition n'est en contradiction avec les réflexions ou les textes cantonaux. Vous constaterez que là encore, nous innovons d'une certaine façon – nous avons déjà innové dans d'autres préavis, sur le plan du financement par exemple, en renonçant à certains projets tant que nous n'obtenions pas un financement complémentaire extérieur – puisque nous prévoyons déjà de ne verser que la moitié de l'allocation que nous considérons comme adéquate, le complément pouvant éventuellement venir dans le futur, lorsque le Canton aura mis en place sa propre allocation.

J'en arrive à Lausanne Région. Toujours le même débat! D'abord, sur le plan formel, je voudrais dire à M^{me} Longchamp que si nous n'avons pas discuté de logements subventionnés dans le cadre de Lausanne Région, c'est parce qu'elle a purement et simplement supprimé toute commission sociale. Il n'y a plus de plate-forme sociale à Lausanne Région! Il n'y a plus qu'une plate-forme toxicomanie, à laquelle nous participons d'ailleurs activement. Nous avons largement collaboré et contribué, entre autres soutiens,

à la récente journée toxicomanie qu'elle a organisée. Mais malheureusement, il n'y a plus de plate-forme sociale à Lausanne Région.

Sur le fond, on peut toujours se payer de mots, dire qu'il faut collaborer avec les Communes environnantes, qu'il faut aller les voir. Je veux bien aller les voir encore une fois, encore vingt fois. Je constate tout de même que sur tous les projets que nous avons soumis jusqu'ici, y compris des projets essentiels – je ne saurais pas dire lequel est le plus important, du logement, de l'alphabétisation, ou de la Centrale alimentaire – pour lesquels nous avons déployé une énergie considérable, pas seulement sur le plan politique – moi qui vous parle –, mais aussi sur le plan administratif – les fonctionnaires ont frappé à de nombreuses portes, organisé des réunions, écrit, pris contact avec Lausanne Région au complet et puis Commune par Commune, etc. –, je ne sais combien de démarches nous avons faites pour ne rien obtenir. Zéro! Sur l'aide alimentaire comme sur la question de l'alphabétisation. Personnellement, je suis convaincue, comme vous, que la région doit aussi participer. Je suis convaincue que la seule Ville centre ne peut pas tout faire. Mais je suis tout aussi convaincue que c'est le Canton qui doit avoir le courage d'imposer cela aux autres Communes. C'est le rôle du Canton. Et s'il ne peut pas le faire, rien ne se fera jamais dans ce domaine dans ce canton. C'est le Canton qui doit imposer, comme cela se fait dans tous les pays. On n'a jamais vu une Commune ou une Ville de n'importe quel Etat convaincre sa voisine de faire quoi que ce soit si l'autre peut l'éviter, s'il n'y a pas de volonté politique. C'est le rôle de l'instance supérieure. Moi, j'attends que le Canton mette en place quelque chose. Soit qu'il incite positivement les Communes à le faire, en accordant un certain nombre d'aides. Soit qu'il les oblige en pratiquant ce qui s'est fait en France, c'est-à-dire des incitations négatives: quand une Commune ne construit pas, eh bien, elle doit payer! Et l'on construit ailleurs, avec son argent. Voilà ce que je crois.

Je ne sais plus si c'est M. Dallèves, ou M. Blanc, qui avait en quelque sorte félicité, en tout cas constaté – restons sur des termes neutres – que des Communes servaient bien leurs intérêts parce qu'elles ne faisaient rien. Personnellement, mais aussi cette Municipalité et toutes les Municipalités de droite qui nous ont précédés à la Commune de Lausanne, n'ont jamais considéré que c'était bien servir les intérêts de la collectivité que de ne pas se préoccuper des classes moyennes et des plus démunis. Je pense que c'est l'honneur de la Ville de Lausanne, quelle que soit sa Municipalité, d'avoir toujours considéré que sa responsabilité était de s'occuper de tout le monde et, en priorité, de ceux qui ne pouvaient pas le faire eux-mêmes. Voilà ce que je pense.

Venons-en maintenant à la cellule et à l'unité de logement. Ce n'est pas un système bureaucratique flou. Nous proposons de nous adapter, avec une certaine souplesse, à la manière dont les choses pourraient évoluer. Il est vrai que nous avons dit que peut-être, à terme, ces deux systèmes pourraient fusionner, une fois qu'ils se seraient rodés,

qu'ils auraient pu s'adapter chacun au travail qu'il doit faire et à la réalité. M^{me} Mayor l'a très bien décrit dans son rapport – personnellement, j'ai la chance d'avoir un exemplaire bien mis en page. On voit clairement quelles sont les personnes servies par la cellule logement, rattachée au Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement. Ce sont celles qui rencontrent des difficultés pour trouver un subventionné. Par exemple les grandes familles, les familles monoparentales, les jeunes ménages à faible revenu, les jeunes en formation. Cela ne veut pas dire que ces personnes dépendent des services sociaux. Elles sont juste au-dessus de la limite du revenu permettant d'obtenir l'aide sociale. Elles ont donc des revenus suffisants pour vivre et ne sont en rien dépendantes du Service social de Lausanne. Elles ont peut-être des difficultés particulières, sont parfois très endettées ou ont malheureusement des actes de défaut de biens à l'Office des poursuites. Elles ne sont pas suivies par les services sociaux. Il n'y a rien à leur expliquer. Elles savent très bien comment procéder et s'adresseront à la cellule logement du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement qui constatera alors qu'elles font partie de ces familles qui, depuis des mois et des mois, recherchent un appartement et n'en trouvent pas. Ce sont elles qui seront prises en charge par la cellule logement. Ou alors, une autre catégorie de personnes: celles qui auront été quelque temps en logement de transition, ont fait la preuve qu'elles sont capables de vivre en locataires et ont besoin d'une étape intermédiaire avant d'aller plus loin, c'est-à-dire dans un logement du marché normal, mais avec un soutien de la cellule logement. Quant aux logements du CSR, ils sont prévus pour ses clients. Là non plus, nul besoin de leur faire un dessin pour qu'ils sachent où s'adresser, puisqu'ils font déjà partie des gens suivis par le CSR. Ils seront donc pris en charge par l'unité logement. Il y a encore les expulsés, un sujet qui intéresse un certain nombre d'entre vous. Chaque fois que nous intervenons lors d'une expulsion, c'est la croix et la bannière aujourd'hui pour trouver des appartements pour ces personnes. Cette instance permettra de faciliter leurs démarches.

Je voudrais dire – et cela me paraît très important – à ceux qui ont annoncé qu'ils refuseraient ces deux entités, qu'elles répondent à l'une des demandes impératives que nous ont adressées les gérances privées. Elles sont prêtes à discuter avec nous, à prendre des personnes dépendant des services sociaux ou du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement, à condition que nous mettions sur pied une aide, qu'elles aient un interlocuteur et ne soient pas baladées d'un service à l'autre, sans savoir où téléphoner à la Ville et à qui s'adresser. Les gérances privées nous ont donc demandé instamment deux choses: intervenir en cas de dégâts et mettre sur pied une unité, afin qu'elles aient un interlocuteur, sachent à qui s'adresser. Que lorsqu'elles ont un problème avec un de ces locataires et qu'elles appellent, quelqu'un puisse agir très rapidement. Parce que je le conçois très bien, ce n'est pas leur métier de faire du soutien social. Leur métier est de gérer des appartements et de nous les octroyer lorsque c'est possible. Mais ensuite, il faut que nous nous engageons à

apporter un soutien social à ces personnes. Ces gérances l'ont très bien compris et ont demandé cette structure. Ce n'est pas parce que les unités se regrouperaient à terme qu'elles coûteraient moins cher. Le personnel sera toujours nécessaire pour faire le travail, les calculs.

Pour répondre à M. Chollet qui demandait comment était fixée l'allocation, je précise qu'il verra, dans le détail du préavis, que la Municipalité va édicter des directives administratives – que les membres de la commission ont reçues, je crois – fixant un plafond. Si les gérances veulent augmenter un loyer et qu'il dépasse le plafond prévu par nos barèmes, on ne pourra malheureusement pas aider la personne au-delà de ce plafond. Ce n'est pas simplement un tableau comportant des calculs, avec des plafonds, un loyer minimal et un loyer maximal. Il faut calculer la différence entre les ressources de la personne, une fois ses charges déduites, et le loyer qu'elle doit payer, soit l'effort contributif qu'elle doit faire pour son loyer. Les chiffres se modifient selon les charges de la personne, ou selon qu'elle a des enfants ou non. Tout ce travail doit être effectué. Il faut suivre les gens. Si une gérance appelle parce qu'elle a des ennuis avec des locataires que nous lui avons placés, il faut que quelqu'un se libère et aille immédiatement sur place. On doit donc avoir une personne qui le fait. Il est exclu que les collaborateurs travaillant aujourd'hui au Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement, comme au Service social, qui sont déjà débordés par ce qu'ils ont à faire, puissent effectuer cette tâche-là. Pour le Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement, ce n'est d'ailleurs pas son métier. Il faudra engager des gens ayant cette compétence. Et le Service social ne peut absolument pas le faire, étant déjà surchargé. C'est précisément pour cela que les gérances réclament la disponibilité d'un interlocuteur particulier et pas simplement les assistants sociaux qui sont déjà occupés à trente-six mille autres tâches. Ce personnel devra aussi fixer les critères de priorité, s'assurer qu'ils jouent, avoir un certain contrôle. Vous voyez que ce n'est pas un personnel superflu que l'on vous demande.

J'en viens maintenant au financement – et je terminerai par là. Nous avons cru comprendre que le Conseil communal nous demandait d'avoir un certain souci de la gestion des finances communales, de faire des choix, de fixer des critères. On nous les a réclamés à plusieurs reprises. On nous a même félicités parce que nous étions en train d'établir des critères pour les subventions. C'est ce que nous avons fait concernant l'effort de recherche de ressources qui pourraient être réallouées. Je reviens sur l'Aide sociale lausannoise complémentaire. Je rappelle qu'elle n'existe qu'à Lausanne – comme son nom l'indique. Elle a été mise sur pied à l'époque où les prestations complémentaires et le système social venant en aide aux personnes à l'AVS et à l'AI n'étaient pas ce qu'ils sont aujourd'hui. On avait alors estimé que ces personnes étaient vraiment en dessous du seuil de pauvreté et qu'il fallait mettre sur pied une allocation particulière pour leur permettre de vivre. Quand le système a été uniformisé avec des PC qui devraient couvrir le minimum vital, la Ville n'a pas supprimé cette aide sociale

lausannoise complémentaire. Alors je conçois bien que quelqu'un qui la reçoit – comme l'a dit M^{me} Eggli, c'est Fr. 89.– en moyenne et environ Fr. 82.– pour 2003 – cette somme en moins par mois va lui manquer. Seulement, comme nous devons fixer des priorités, il nous a semblé tout à fait défendable de considérer que le système des prestations complémentaires joue son rôle en couvrant le revenu minimum. L'aide sociale non plus ne permet pas aux gens de mettre du beurre dans leurs épinards. Le système existe ainsi et ce n'est pas à la Ville de s'y substituer. La Municipalité pouvait se permettre d'utiliser cette ressource pour quelque chose qu'elle estimait prioritaire, c'est-à-dire pour aider les familles. Je voudrais dire à M^{me} Eggli que la Municipalité a considéré qu'il était tout à fait défendable de réallouer cette aide à des personnes qui, à notre sens, sont dans une situation plus mauvaise encore que les personnes âgées, soit les jeunes familles avec enfants, qui n'ont droit ni à l'aide sociale, ni à des prestations complémentaires, ni à aucun des systèmes existants. Nous pensons qu'aujourd'hui, elles sont dans une situation beaucoup plus pendable que les personnes âgées. Bien sûr, on peut dire de faire les deux. Il nous a semblé que l'on ne pouvait pas ajouter couche sur couche et arriver à un système qui va exploser par trop-plein. Il fallait donc faire un choix et c'est ce que nous vous proposons de faire ce soir en réallouant ces montants.

Je vous remercie d'accepter ce rapport-préavis. Vous aurez compris que je le considère comme le plus important de cette législature pour la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement.

Le président: – La discussion reste ouverte. Si la parole n'est plus demandée, je vais passer aux opérations de vote et procéder de la manière suivante: compte tenu des règlements figurant dans les conclusions, je vais prendre celui de la conclusion N° 1, citant chaque article. Sans intervention, je le considère comme accepté. Je traiterai simultanément les articles amendés et acceptés par la commission, ainsi que vos amendements éventuels, et vous les ferai voter. Je ne prendrai pas les amendements refusés par la commission.

Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne

Chapitre I. Dispositions générales

But et objet

Article premier

Conditions d'occupation

Normes applicables

Art. 2

Chapitre II. Dispositions applicables aux locataires

Location – restrictions

Art. 3

Madame Françoise Longchamp.

Nous avons ici un amendement de la commission, que je prendrai ensuite.

Discussion

M^{me} Françoise Longchamp (Lib.): – Afin de diminuer le nombre de demandes en attente et de pouvoir répondre en priorité aux habitants de longue date de Lausanne, je dépose l'amendement suivant, demandant que l'on revienne à l'ancien règlement actuellement en vigueur, au 3^e alinéa:

Amendement

– elles sont domiciliées **depuis cinq ans** sur le territoire de la commune de Lausanne lorsqu'elles travaillent dans une autre commune vaudoise ou qu'elles n'ont pas d'activité professionnelle.

Le président: – En l'absence de toute autre intervention, je vous fais voter sur cet amendement à l'article 3, maintien de l'ancien règlement, soit de remplacer, dans le 3^e alinéa, «depuis trois ans» par «depuis cinq ans».

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Veuillez compter, s'il vous plaît. Avis contraires? Abstentions? L'amendement de M^{me} Françoise Longchamp est refusé par 38 voix contre 32 et 5 abstentions.

Je passe à l'amendement de la commission. Il s'agit de remplacer, dans le dernier alinéa, «les conditions énumérées ci-dessus» par «les conditions énumérées dans les alinéas précédents».

Amendement

3^e alinéa:

(...) mais peuvent ne pas remplir les conditions énumérées dans les alinéas précédents (...).

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? A une nette majorité, vous avez accepté l'amendement de la commission.

Déplacement de l'activité professionnelle

Art. 4

Madame Longchamp.

Discussion

M^{me} Françoise Longchamp (Lib.): – Toujours dans le même but, c'est-à-dire d'atteindre un équilibre approximatif des demandes et de favoriser en priorité les habitants lausannois, je dépose l'amendement suivant:

Amendement

Lorsque le locataire d'un logement subventionné quitte son emploi à Lausanne pour travailler dans une autre com-

*mune vaudoise, il peut conserver; **durant deux ans**, son logement s'il a déjà occupé un emploi à Lausanne durant deux ans consécutifs.*

M^{me} Silvia Zamora, municipale, directrice de la Sécurité sociale et de l'Environnement: – Je dois vous demander de vous opposer à cet amendement. C'est bien de tenter de parvenir à un équilibre et de trouver des solutions pour diminuer le nombre de demandeurs. Mais il ne faut pas que cela se fasse au détriment de l'égalité de traitement. Je rappelle que la personne qui habite Lausanne et va simplement travailler ailleurs continue à payer ses impôts à Lausanne, ce qui importe. C'est quand même un citoyen ou un habitant lausannois. Il n'y a aucune raison de le léser parce qu'il trouve un travail ailleurs. Au fond, il aurait alors intérêt à ne pas travailler afin de conserver son appartement à Lausanne. Ce qui serait injuste.

Le président: – La discussion reste ouverte. S'il n'y a plus d'intervention, je vous fais voter l'amendement à l'article 4:

Amendement

*Lorsque le locataire d'un logement subventionné quitte son emploi à Lausanne pour travailler dans une autre commune vaudoise, il peut conserver; **durant deux ans**, son logement s'il a déjà occupé un emploi à Lausanne durant deux ans consécutifs.*

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? A une très nette majorité, vous avez rejeté l'amendement de M^{me} Françoise Longchamp.

Limites de revenu

Art. 5

Nous avons là un amendement de la commission proposant un nouvel alinéa:

Amendement

Le service communal compétent doit être informé de la modification de la situation du locataire, conformément à l'article 20 du Règlement cantonal du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation.

Une intervention? Ce n'est pas le cas, je vous fais voter.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? C'est à une nette majorité que vous avez accepté l'amendement de la commission.

Limites de fortune

Art. 6

Résiliation

Art. 7

Prolongation du bail

Art. 8

Loi du 9 septembre 1975

Réduction ou suppression des aides

Art. 9

Autres normes réglementaires ou conventionnelles

Art. 10

Chapitre III. Dispositions spéciales pour les Autorités et pour le propriétaire

Attribution de logements

Mixité et stabilité

Art. 11

Nous avons un amendement de la commission au 2^e alinéa:

Amendement

*Le propriétaire peut, en contrepartie et dans la même proportion de 15%, conserver des locataires ne répondant plus aux conditions d'occupation **sous réserve des articles 8, 9 et 10 du présent règlement.***

La discussion est ouverte. Elle n'est pas demandée. Je vous fais voter sur cet amendement.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? Avec quelques abstentions, vous avez accepté l'amendement de la commission.

Cellule logement

Art. 12

Chapitre IV. Dispositions d'assouplissement – Dérogations

Dérogations – mesures d'assouplissement

Art. 13

Madame Longchamp.

Discussion

M^{me} Françoise Longchamp (Lib.): – Je désire déposer l'amendement suivant, soit l'ajout d'un paragraphe:

Amendement

La prise en considération des revenus des enfants adultes, ne désirant pas, ou ne pouvant financièrement pas quitter le foyer familial, peut être différée jusqu'à l'âge de 25 ans maximum.

Afin d'éviter des «Tanguy» indéterminés...

M^{me} Silvia Zamora, municipale, directrice de la Sécurité sociale et de l'Environnement: – J'aimerais simplement dire à M^{me} Longchamp que les «Tanguy» font qu'il y a moins d'appartements demandés sur le marché! Ceux qui ne souhaitent pas prendre leur indépendance font autant de demandeurs de moins. Comme vous cherchiez tout à l'heure à réduire leur liste... Si un jeune demeure au domicile de

ses parents parce qu'il fait des études, de médecine par exemple, il ne les aura pas terminées à 25 ans. Il serait injuste qu'il doive quitter le logement. Je pense que la disposition devrait être faite autrement.

M^{me} Françoise Longchamp (Lib.): – J'aimerais faire remarquer à M^{me} Zamora que l'on ne parle pas des enfants qui étudient, mais des enfants qui travaillent et ont achevé leur formation!

M^{me} Silvia Zamora, municipale, directrice de la Sécurité sociale et de l'Environnement: – Il n'y a pas forcément que les étudiants. Il y a des personnes au chômage, ou qui disposent de petits revenus et travaillent en poursuivant leurs études. Si l'on veut être fin dans le règlement, il faut l'être jusqu'au bout et rédiger la disposition de manière à ce qu'elle puisse vraiment s'appliquer. Dans le cas contraire, je vous propose de la laisser telle quelle, parce qu'elle me paraît plus souple. Comme je l'ai dit, nous contrôlerons tout et je vous assure que nous ne sommes pas particulièrement larges...

Le président: – La discussion reste ouverte. Elle n'est plus demandée. Je vous fais voter sur l'amendement à l'article 13, adjonction d'un paragraphe:

Amendement

La prise en considération des revenus des enfants adultes, ne désirant pas, ou ne pouvant financièrement pas quitter le foyer familial, peut être différée jusqu'à l'âge de 25 ans maximum.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? C'est à une nette majorité que vous avez refusé l'amendement de M^{me} Françoise Longchamp.

Chapitre V. Dispositions relatives à l'allocation au logement

Allocation au logement

Art. 14

Chapitre VI. Dispositions de procédure et finales

Adoption de directives d'exécution

Art. 15

Monsieur Grégoire Junod.

Discussion

M. Grégoire Junod (Soc.): – Il s'agit d'un amendement essentiellement formel. Ce règlement – et surtout celui que l'on votera à la conclusion N° 2 sur l'allocation au logement – comporte des compétences déléguées à la Municipalité, édictées au travers de directives d'exécution. Il est bon et normal de prévoir une certaine souplesse. Mais il est aussi important que le Conseil communal soit informé de

ces directives. C'est pourquoi je vous propose un ajout au premier alinéa de l'article 15:

Amendement

La Municipalité édicte les directives d'exécution du présent Règlement. Elle tient le Conseil communal informé sur ces directives et leurs éventuelles modifications.

Je dépose également, Monsieur le Président – cela m'évitera de revenir à la tribune – le même amendement à la conclusion N° 2, article 27, alinéa 1. Il s'agit du même texte, mais pour le Règlement sur l'allocation au logement.

Le président: – Merci. J'ouvre la discussion. Elle n'est pas demandée. Je vous fais voter cet amendement à l'article 15, alinéa 1:

Amendement

La Municipalité édicte les directives d'exécution du présent Règlement. Elle tient le Conseil communal informé sur ces directives et leurs éventuelles modifications.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? A une nette majorité, vous avez accepté l'amendement de M. Grégoire Junod.

Abrogation

Art. 16

Entrée en vigueur

Art. 17

Je vais vous faire voter sur la conclusion N° 1. Madame la Présidente, veuillez nous communiquer les déterminations de la commission.

M^{me} Isabelle Mayor (Les Verts), rapportrice: – Le Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne est globalement accepté à l'unanimité, avec les amendements aux articles 3, 5 et 11.

Le président: – Celles et ceux qui acceptent la conclusion N° 1 sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? A une très nette majorité, vous avez accepté le Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne.

Je passe à la conclusion N° 2 et procède de la même manière.

Règlement sur l'allocation communale au logement

Chapitre I. Dispositions générales

But et objet

Article premier

*Principes généraux**Art. 2*

Ici, nous avons un amendement de la commission. Cet article a été modifié par le Service juridique et complètement remanié, ainsi que son titre. Je vous le lis :

*Amendement****Cercle des bénéficiaires et montant de l'allocation***

Au début de chaque année, la Municipalité détermine le cercle des ayants droit à l'allocation au logement et le montant de celle-ci, en tenant compte du budget voté par le Conseil communal.

Elle se fonde notamment sur la taille et le revenu total du ménage, sur le montant du loyer admissible et sur le taux d'effort de l'ayant droit.

Le montant est déterminé de telle sorte que, quel que soit le montant de l'allocation, les ayants droit doivent assumer une part du loyer par leurs propres moyens.

La discussion est ouverte. Elle n'est pas demandée. Je vous fais voter le remaniement juridique de cet article.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? Avec quelques abstentions, vous avez accepté l'amendement de la commission.

*Chapitre II. Dispositions applicables aux locataires**Conditions préalables**Art. 3**Obligation de renseigner**Art. 4**Chapitre III. Dispositions applicables aux revenus du ménage**Revenu déterminant**Art. 5*

Nous avons un amendement de la commission, soit un ajout :

Amendement

*Le revenu déterminant du ménage, pour calculer l'allocation au logement, est composé de la somme des revenus disponibles du titulaire du bail et de toutes les personnes habitant avec lui au moment de la demande **ou de son renouvellement.***

J'ouvre la discussion. Elle n'est pas demandée. Je vous fais voter l'ajout de la commission.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? A une nette majorité, vous avez accepté l'amendement de la commission.

*Valeur minimale et maximale du revenu**Art. 6**Fortune**Art. 7**Directives d'exécution**Art. 8**Chapitre IV. Dispositions applicables aux logements**Loyers déterminants**Art. 9**Loyers imputables**Art. 10**Loyer minimum et loyer maximum**Art. 11**Taille déterminante des logements et degré d'occupation**Art. 12**Sous-occupation**Art. 13**Chapitre V. Calcul de l'allocation au logement**Taux d'effort supportable**Art. 14**Calculs**Art. 15**Formules**Art. 16**Limitations**Art. 17**Octroi**Art. 18*

Ici, nous avons également un amendement de la commission. Il s'agit d'un ajout au 4^e alinéa :

Amendement

*Le bailleur est avisé de l'octroi. **Il est incité à signaler au service communal compétent tout retard de plus d'un mois dans le paiement de son loyer.***

Si personne ne demande la parole, je vous fais voter sur cet amendement.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? A une très nette majorité, vous avez accepté l'amendement de la commission.

Paielement
Art. 19

Modification de la situation du locataire
Art. 20

Hausse de loyer
Art. 21

Nous avons un amendement de la commission modifiant le titre et ajoutant un alinéa :

Amendement
Modification de loyer

(...)

Le bailleur est invité à envoyer un double de toute notification de modification de loyer au service communal compétent.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? A une très large majorité, vous avez accepté l'amendement de la commission.

Chapitre VI. Participation communale

Versement de l'allocation
Art. 22

Chapitre VII. Législation cantonale

Art. 23

Chapitre VIII. Dispositions particulières

Dérogations
Art. 24

Chapitre IX. Mesures d'enquête

Visite du logement
Art. 25

Accès aux données fiscales
Art. 26

Chapitre X. Dispositions de procédure et finales

Adoption des directives d'exécution
Art. 27

Nous avons ici l'amendement de M. Junod, soit l'ajout suivant :

Amendement
La Municipalité édicte les directives d'exécution du présent Règlement. Elle tient le Conseil communal informé sur ces directives et leurs éventuelles modifications.

La discussion est ouverte. Elle n'est pas demandée. Je vous fais voter sur l'amendement proposé.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? A une très nette majorité, vous avez accepté l'amendement de M. Junod.

Recours
Art. 28

Abrogation
Art. 29

Entrée en vigueur
Art. 30

Nous avons parcouru l'ensemble de ce règlement. Madame la Rapportrice, veuillez nous communiquer les déterminations de la commission sur cette conclusion N° 2.

M^{me} Isabelle Mayor (Les Verts), rapportrice: – Le Règlement sur l'allocation communale au logement a été globalement accepté à l'unanimité, avec les amendements aux articles 2, 5, 18 et 21.

Le président: – Celles et ceux qui acceptent la conclusion N° 2 sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? A une très nette majorité, vous avez accepté le Règlement sur l'allocation communale au logement. Je passe à la conclusion N° 3, amendée par la commission :

Amendement
D'accepter le financement de l'allocation communale au logement par une subvention annuelle pouvant aller jusqu'à Fr. 2'075'000.–.

J'ouvre la discussion. Elle n'est pas demandée. Je vous fais voter sur cet amendement.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? A une très nette majorité, vous avez accepté l'amendement de la commission.

Madame la Rapportrice, veuillez nous donner les déterminations de la commission.

M^{me} Isabelle Mayor (Les Verts), rapportrice: – La conclusion N° 3 amendée est acceptée à l'unanimité.

Le président: – Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? Vous avez accepté la conclusion N° 3 amendée.

Conclusion N° 4, sans amendement.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? Toujours dans les mêmes proportions, vous avez accepté la conclusion N° 4.

Conclusion N° 5. Nous avons un amendement de la commission:

Amendement

De charger la Municipalité de lui soumettre un projet de régime transitoire décrivant les montants qui seront versés de manière dégressive, entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2009, aux personnes qui recevaient des allocations au titre de l'Aide sociale lausannoise complémentaire au 31 décembre 2004 et qui auraient pu continuer d'en percevoir si le règlement n'avait pas été abrogé (droit acquis).

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? A une bonne majorité, vous avez accepté la conclusion N° 5 amendée.

Conclusion N° 6, sans amendement.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? Vous avez accepté la conclusion N° 6.

J'ai omis de demander à M^{me} la rapportrice de nous donner les déterminations de la commission. J'ai voulu gagner du temps. Je m'en excuse!

Conclusion N° 7, sans amendement. Madame la Rapportrice, voulez-vous nous communiquer les déterminations de la commission?

M^{me} Isabelle Mayor (Les Verts), rapportrice: – Réponses de la Municipalité à trois motions. La motion de M. Marc Vuilleumier est acceptée par 5 oui et 4 abstentions. Celle de M. Joël Cruchaud à l'unanimité. Et celle de M. Jean-Yves Pidoux par 4 oui et 5 abstentions.

Le président: – Comme demandé, je vous fais voter sur chacune d'elles. D'abord sur la réponse de la Municipalité à la motion de M. Marc Vuilleumier.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Veuillez compter, s'il vous plaît. Avis contraires? Abstentions? Par 29 non, 23 oui et 21 abstentions, vous avez refusé la réponse municipale à la motion de M. Marc Vuilleumier.

Réponse de la Municipalité à la motion de M. Joël Cruchaud.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? A une nette majorité, vous avez accepté la réponse municipale à la motion de M. Joël Cruchaud.

Réponse de la Municipalité à la motion de M. Jean-Yves Pidoux.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Veuillez compter, s'il vous plaît. Avis contraires? Abstentions?

Par 26 non, 24 oui et 23 abstentions, vous avez refusé la réponse municipale à la motion de M. Jean-Yves Pidoux.

Je passe à la conclusion N° 8, supprimée par la commission unanime. La conclusion N° 9 devient donc la N° 8. Je mets au vote cette suppression.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? A une nette majorité, vous avez accepté de supprimer la conclusion N° 8.

Nous passons à la nouvelle conclusion N° 8, soit l'ancienne N° 9. L'amendement de la commission dit:

Amendement

D'allouer à la Municipalité, sur le budget 2004, un crédit spécial net de fonctionnement de Fr. 1'647'700.-, (...).

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? A une petite majorité, vous avez accepté l'amendement de la commission.

Amendement

*Au point 8 c) Logements de transition: **une nouvelle rubrique N° 6001.311 est inscrite: «Achats d'objets mobiliers et d'installations»: Fr. 15'000.-.***

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? Vous avez accepté cet amendement.

Amendement

Au point 8 c) Logements de transition: la rubrique N° 6001.365 «Subventions à des institutions» passe de Fr. 120'00.- à Fr. 140'000.-.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Veuillez compter, s'il vous plaît. Avis contraires? Abstentions? Par 38 oui, 18 non et 12 abstentions, vous avez accepté l'amendement de la commission.

Madame la Rapportrice, voulez-vous nous communiquer les déterminations de la commission concernant la conclusion N° 8, anciennement N° 9?

M^{me} Isabelle Mayor (Les Verts), rapportrice: – La nouvelle conclusion N° 8 a) est acceptée par 6 oui, 1 non et 2 abstentions. La nouvelle conclusion N° 8 b) est acceptée par 6 oui, 1 non et 2 abstentions. La nouvelle conclusion N° 8 c) amendée est acceptée par 6 oui, 1 non et 2 abstentions. La nouvelle conclusion N° 8 amendée est acceptée dans les mêmes proportions.

Le président: – Je vous la fais voter.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? A une bonne majorité, vous avez accepté la nouvelle conclusion N° 8 amendée.

Je passe à la conclusion N° 9, anciennement N° 10, que je vous lis:

Conclusion N° 9: *d'allouer à la Municipalité un crédit spécial 2004 sur les autorisations d'achats de Fr. 70'000.–, montant à porter en augmentation du poste 150.1462.1 «Matériels et logiciels informatiques».*

Madame la Rapportrice, veuillez nous communiquer les déterminations de la commission.

M^{me} Isabelle Mayor (Les Verts), rapportrice: – Avec plaisir. La nouvelle conclusion N° 9 est acceptée par 5 oui, 1 non et 3 abstentions.

Le président: – Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? A une bonne majorité, vous avez accepté la nouvelle conclusion N° 9.

Je vais vous faire voter sur l'ensemble du rapport-préavis, tous amendements compris.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? A une bonne majorité, vous avez accepté le rapport-préavis N° 2003/43 «Nouvelle politique communale du logement». Cet objet est donc liquidé. Je vous remercie.

Le Conseil communal de Lausanne,

- vu le rapport-préavis N° 2003/43 de la Municipalité, du 25 septembre 2003;
- 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'adopter le Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne dans la teneur qui suit:

Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne

Chapitre I. Dispositions générales

But et objet

Article premier – ¹ Le présent règlement a pour objectif de favoriser la stabilité et la mixité dans le parc des immeubles à loyers subventionnés et sociaux.

² Il s'applique à tous les logements construits ou rénovés avec un appui financier des pouvoirs publics communaux et dont le loyer est soumis au contrôle des Autorités cantonales ou communales.

Conditions d'occupation

Normes applicables

Art. 2 – *Les conditions d'occupation des logements relatives notamment à la location, aux revenus, à la fortune, au degré d'occupation ainsi que les procédures concernant la candidature et la conclusion des baux sont fixées par:*

1. le Règlement cantonal du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics et son barème (ci-après le Règlement cantonal),
2. le Règlement communal sur l'allocation au logement (AAL),
3. le présent Règlement communal,
4. les conventions et les contrats de droits de superficie passés entre les Autorités et les propriétaires immobiliers.

Chapitre II. Dispositions applicables aux locataires

Location – restrictions

Art. 3 – *Les logements peuvent être loués à une ou des personnes majeures, de nationalité suisse ou titulaires d'une autorisation de séjour à l'année ou d'établissement (permis B ou C), aux personnes qui satisfont au Règlement cantonal et à l'une des conditions suivantes:*

- elles exercent leur activité professionnelle principalement sur le territoire de la commune de Lausanne;
- elles sont domiciliées depuis trois ans sur le territoire de la commune de Lausanne lorsqu'elles travaillent dans une autre commune vaudoise ou qu'elles n'ont pas d'activité professionnelle;
- elles font des études ou un apprentissage; dans ce cas, elles doivent exercer une activité professionnelle accessoire ou être titulaires d'une bourse, mais peuvent ne pas remplir les conditions énumérées dans les alinéas précédents, excepté celle de la majorité.

Déplacement de l'activité professionnelle

Art. 4 – *Lorsque le locataire d'un logement subventionné quitte son emploi à Lausanne pour travailler dans une autre commune vaudoise, il peut conserver son logement s'il a déjà occupé un emploi à Lausanne durant deux ans consécutifs.*

Limites de revenu

Art. 5 – ¹ Le revenu déterminant pour habiter un logement ne doit pas dépasser les limites de revenus fixées par le barème issu du Règlement cantonal.

² Le service communal compétent doit être informé de la modification de la situation du locataire, conformément à l'article 20 du Règlement cantonal du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation.

Limites de fortune

Art. 6 – *La fortune ne doit pas dépasser les limites fixées par le Règlement cantonal.*

Résiliation

Art. 7 – *Le bail d'un logement peut être résilié pour le plus prochain terme ou délai de congé, notamment en dérogation de l'art. 21 du Règlement cantonal, lorsque:*

1. *Le revenu déterminant dépasse le montant imposé par le barème cantonal. Le montant du dépassement est fixé par la Municipalité en pour-cent du revenu déterminant.*
2. *La fortune dépasse les limites prévues par le Règlement cantonal.*
3. *La sous-occupation est notoire, c'est-à-dire que le nombre de pièces dépasse de deux unités le nombre de locataires.*

Prolongation du bail

Art. 8 – ¹ *Le locataire dont le bail est résilié en application de l'art. 7 ci-dessus peut déposer une requête en prolongation de bail, dûment motivée, auprès de l'Office communal du logement dans les trente jours qui suivent la réception du congé.*

² *Lorsque le bail est prolongé, le montant du loyer est adapté en fonction de la réglementation applicable.*

Loi du 9 septembre 1975**Réduction ou suppression des aides**

Art. 9 – ¹ *Pour les logements situés dans les immeubles soumis à la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, les aides cantonales et communales à fonds perdus sont réduites ou supprimées selon le Règlement et le barème cantonal dans tous les cas de revenus trop élevés et, en particulier, si le bail est prolongé.*

² *Les aides cantonales et communales à fonds perdus sont supprimées en cas de sous-occupation ou de dépassement de fortune.*

Autres normes réglementaires ou conventionnelles

Art. 10 – ¹ *Pour les logements situés dans les immeubles soumis aux autres normes réglementaires ou conventionnelles, notamment ceux mis au bénéfice des prestations prévues dans le cadre des lois cantonales de 1953 et 1965 sur le logement, le supplément représente, dans tous les cas de revenus trop élevés et en particulier si le bail est prolongé, la différence entre le loyer donné par le barème et le loyer net, mais sans qu'il puisse dépasser 50% de ce dernier.*

² *Un supplément de loyer égal à 30% du loyer net est perçu en cas de sous-occupation ou de dépassement de fortune.*

Chapitre III. Dispositions spéciales pour les Autorités et pour le propriétaire**Attribution de logements****Mixité et stabilité**

Art. 11 – ¹ *Le choix des locataires dans un immeuble est réservé aux Autorités compétentes pour 15% du nombre total de logements ou de pièces de chaque immeuble.*

² *Le propriétaire peut, en contrepartie et dans la même proportion de 15%, conserver des locataires ne répondant pas ou plus aux conditions d'occupation sous réserve des articles 8, 9 et 10 du présent règlement.*

Cellule logement

Art. 12 – ¹ *Les locataires choisis par les Autorités peuvent être pris en charge par la cellule logement constituée au sein de la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement qui peut être appelée à intervenir, tant sur le plan social que sur tous les aspects financiers du bail.*

² *L'organisation de la cellule logement est réglée par voie de directives.*

Chapitre IV. Dispositions d'assouplissement – Dérogations**Dérogations – mesures d'assouplissement**

Art. 13 – ¹ *Dans les cas où le locataire est choisi en application de l'art. 11 ou dans d'autres cas justifiés, des dérogations peuvent être appliquées aux réglementations sur les conditions d'occupation en fonction notamment de la situation du logement dans le quartier, de sa qualité, de sa surface, de son loyer, de la durée du bail, de la situation personnelle et familiale du locataire.*

² *Les assouplissements portent sur les règles relatives à la résiliation du bail et au montant des suppléments de loyers.*

³ *Les modalités et conditions de dérogations spécifiques seront fixées par voie de directives.*

⁴ *Les normes cantonales relatives aux logements construits en application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement demeurent réservées.*

Chapitre V. Dispositions relatives à l'allocation au logement**Allocation au logement**

Art. 14 – ¹ *Les locataires à revenu modeste et pour lesquels la charge locative n'est plus supportable peuvent obtenir une allocation au logement.*

² *Les conditions d'attribution de l'allocation au logement sont fixées dans le Règlement communal sur l'allocation au logement.*

Chapitre VI. Dispositions de procédure et finales

Adoption de directives d'exécution

Art. 15 – ¹ La Municipalité édicte les directives d'exécution du présent règlement. Elle tient le Conseil communal informé sur ces directives et leurs éventuelles modifications.

² Les décisions prises par l'Office communal du logement sont susceptibles de recours à la Municipalité dans les dix jours, conformément à l'art. 17 du Règlement général de police et aux prescriptions municipales sur les recours en dérivant.

³ Est réservé le recours au Tribunal administratif.

Abrogation

Art. 16 – Le présent règlement abroge toutes les dispositions communales contraires actuellement en vigueur.

Entrée en vigueur

Art. 17 – La Municipalité fixera l'entrée en vigueur du présent règlement, une fois qu'il aura été approuvé par le Conseil d'Etat.

2. D'adopter le Règlement communal sur l'allocation communale au logement dans la teneur qui suit :

Règlement sur l'allocation communale au logement

Chapitre I. Dispositions générales

But et objet

Article premier – ¹ Le présent règlement a pour objectif de permettre aux ménages disposant de revenus modestes et pour lesquels le loyer représente une charge manifestement trop lourde, d'habiter ou de conserver un logement adapté à leurs besoins.

² A cette fin, il introduit une allocation personnalisée au logement qui doit servir à réduire le loyer dû par le ménage titulaire du bail à un niveau supportable.

³ Il s'applique aux locataires de logements construits ou rénovés avec l'appui des pouvoirs publics et à ceux du marché libre.

Cercle des bénéficiaires et montant de l'allocation

Art. 2 – ¹ Au début de chaque année, la Municipalité détermine le cercle des ayants droit à l'allocation au logement et le montant de celle-ci, en tenant compte du budget voté par le Conseil communal.

² Elle se fonde notamment sur la taille et le revenu total du ménage, sur le montant du loyer admissible et sur le taux d'effort de l'ayant droit.

³ Le montant est déterminé de telle sorte que, quel que soit le montant de l'allocation, les ayants droit doivent assumer une part du loyer par leurs propres moyens.

Chapitre II. Dispositions applicables aux locataires

Conditions préalables

Art. 3 – ¹ Toute personne qui souhaite bénéficier de l'allocation au logement doit en formuler la demande à l'Office communal du logement.

² En principe, elle doit préalablement répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Etre majeure et de nationalité suisse ou titulaire d'une autorisation de séjour à l'année ou d'établissement (permis B ou C) depuis deux ans au moins.
- Etre domiciliée à Lausanne depuis deux ans et dans son logement depuis un an au moins.
- Démontrer qu'un échange avec un logement moins onéreux ou subventionné ne peut se réaliser sans inconvénients importants.
- Ne pas être au bénéfice d'autres aides sociales ou de bourses d'études comprenant déjà une contribution au logement.
- Ne pas être au bénéfice d'une aide exclusive de l'Etat de Vaud prévue par un règlement sur l'Aide individuelle au logement.

Obligation de renseigner

Art. 4 – ¹ Le titulaire du bail doit fournir spontanément à l'Office communal du logement tous les renseignements et pièces justificatives permettant de fixer le revenu déterminant du ménage pour le calcul de l'allocation au logement. Il en va de même du bail à loyer.

² Faute de donner suite à une réquisition, le locataire est réputé renoncer à l'allocation.

Chapitre III. Dispositions applicables aux revenus du ménage

Revenu déterminant

Art. 5 – Le revenu déterminant du ménage, pour calculer l'allocation au logement, est composé de la somme des revenus disponibles du titulaire du bail et de toutes les personnes habitant avec lui au moment de la demande ou de son renouvellement.

Valeur minimale et maximale du revenu

Art. 6 – La Municipalité arrête, en fonction de la taille du ménage, le montant minimal et maximal de revenu admissible pour bénéficier de l'allocation au logement.

Fortune

Art. 7 – Lorsque l'un des membres du ménage dispose d'une fortune imposable, l'allocation au logement ne peut pas être accordée.

Directives d'exécution

Art. 8 – Les types de ressources composant le revenu déterminant (art. 5) et les éléments constitutifs des valeurs minimale et maximale admissibles du revenu (art. 6) sont fixés par voies de directives d'exécution.

**Chapitre IV. Dispositions applicables
aux logements**

Loyers déterminants

Art. 9 – ¹ Les loyers déterminants pour le calcul de l'allocation au logement sont le loyer net et les frais accessoires.

² Les frais accessoires ne sont imputables que jusqu'à concurrence d'un montant représentant 10% du loyer net.

Loyers imputables

Art. 10 – ¹ Seuls les loyers déterminants compris entre la part minimale de loyer assumée par les propres moyens du locataire et la limite supérieure de loyer admise sont imputables pour le calcul de l'allocation.

² Les limites minimale et maximale de loyer sont fixées en fonction de la taille du ménage.

Loyer minimum et loyer maximum

Art. 11 – Le loyer minimum correspondant au montant que le ménage doit assumer par ses propres moyens et la limite supérieure de loyer correspondant au loyer maximum imputable sont fixés par la Municipalité en fonction des loyers moyens lausannois.

Taille déterminante des logements et degré d'occupation

Art. 12 – Est déterminant pour fixer la part minimale de loyer à la charge du locataire et la limite supérieure, le loyer moyen d'un logement comprenant :

- 1,5 pièce pour un ménage d'une personne
- 2,5 pièces pour un ménage de deux personnes
- 3,5 pièces pour un ménage de trois personnes
- 4,5 pièces pour un ménage de quatre personnes
- 5,5 pièces pour un ménage de cinq personnes ou plus.

Sous-occupation

Art. 13 – La sous-occupation intervenant en cours de bail n'entraîne pas directement la perte du droit à l'allocation. Celle-ci sera toutefois diminuée en fonction du nombre de personnes composant le ménage.

Chapitre V. Calcul de l'allocation au logement

Taux d'effort supportable

Art. 14 – ¹ Le taux d'effort supportable indique la part du revenu qu'un ménage doit consacrer aux dépenses de loyer.

² Le taux d'effort supportable varie en fonction du niveau de revenu du ménage entre le revenu total minimum et maximum admissible.

³ Le taux d'effort supportable est calculé selon une formule en fonction de la taille du ménage et du niveau des loyers moyens lausannois.

Calculs

Art. 15 – ¹ L'allocation au logement couvre la différence entre le loyer supportable et la charge locative réelle, pour autant qu'elle ne dépasse pas le loyer maximum.

² Elle est calculée à l'aide d'une formule qui inclut le revenu déterminant, le loyer imputable, le taux d'effort et les limites de revenu.

Formules

Art. 16 – Les formules mentionnées aux articles précédents figurent dans les directives d'exécution.

Limitations

Art. 17 – L'allocation au logement peut être limitée à un montant maximum par pièce. Les montants inférieurs à dix francs par pièce ne sont pas versés.

Octroi

Art. 18 – ¹ L'allocation est octroyée pour une année. Sur demande, elle peut être prolongée, sous réserve d'adaptation, d'année en année.

² Elle n'est exigible qu'à partir de la décision d'octroi notifiée à l'ayant droit.

³ Elle est liée à un contrat de bail déterminé et prend fin en cas de déménagement du bénéficiaire.

⁴ Le bailleur est avisé de l'octroi. Il est incité à signaler au service communal compétent tout retard de plus d'un mois dans le paiement de son loyer.

Paiement

Art. 19 – ¹ L'allocation au logement est versée mensuellement au ménage demandeur.

² Elle est personnelle et incessible.

³ L'autorité peut, en cas d'irrégularités dans le paiement du loyer et sur demande écrite et motivée du bailleur, verser l'allocation directement à celui-ci.

⁴ L'allocation perçue de manière illicite doit être remboursée sur-le-champ.

Modification de la situation du locataire

Art. 20 – Si, en cours de bail, la situation du locataire se modifie de manière durable, notamment en ce qui concerne la taille du ménage, le revenu ou le loyer, le bénéficiaire est tenu d'en informer l'Autorité immédiatement. L'Autorité décide si une adaptation de l'allocation se justifie.

Modification de loyer

Art. 21 – ¹ En cas d'augmentation de loyer, l'Autorité peut exiger du locataire qu'il demande aux instances juridiques de contrôler la hausse avant une éventuelle adaptation de l'allocation.

² Le bailleur est invité à envoyer un double de toute notification de modification de loyer au service communal compétent.

Chapitre VI. Participation communale

Versement de l'allocation

Art. 22 – ¹ La participation de la Commune est en principe égale à 50% du montant de l'allocation au logement calculée selon l'article 15.

² La Commune peut modifier le pourcentage de sa participation en fonction des besoins et des éventuelles contributions de l'Etat à l'aide personnalisée au logement.

Chapitre VII. Législation cantonale

Art. 23 – Lorsqu'une aide personnalisée au logement est accordée par les Autorités cantonales en collaboration avec les Autorités communales, seules les dispositions réglementaires cantonales sont applicables.

Chapitre VIII. Dispositions particulières

Dérogations

Art. 24 – Dans les cas justifiés, l'Autorité compétente peut accorder au bénéficiaire de l'allocation des dérogations, limitées dans le temps, aux règles qui précèdent.

Chapitre IX. Mesures d'enquête

Visite du logement

Art. 25 – L'Autorité compétente est en droit de visiter le logement afin de décider du versement de l'allocation.

Accès aux données fiscales

Art. 26 – En cas de nécessité, l'Autorité compétente se réserve le droit de consulter les données du dossier fiscal des demandeurs.

Chapitre X. Dispositions de procédure et finales

Adoption des directives d'exécution

Art. 27 – La Municipalité de Lausanne édicte les directives administratives et d'exécution du présent règlement. Elle tient le Conseil communal informé sur ces directives et leurs éventuelles modifications.

Recours

Art. 28 – ¹ Les décisions prises par l'Office communal du logement sont susceptibles de recours à la Municipalité dans les dix jours, conformément à l'art. 17 du Règlement général de police et aux prescriptions municipales sur les recours en dérivant.

² Est réservé le recours au Tribunal administratif.

Abrogation

Art. 29 – Le présent règlement abroge toutes les dispositions communales contraires actuellement en vigueur.

Entrée en vigueur

Art. 30 – La Municipalité fixera l'entrée en vigueur du présent règlement une fois qu'il aura été approuvé par le Conseil d'Etat.

3. D'accepter le financement de l'allocation communale au logement par une subvention annuelle pouvant aller jusqu'à Fr. 2'075'000.–.
4. D'abroger le Règlement de l'Aide sociale lausannoise complémentaire du 29 avril 1975 dès le 1^{er} janvier 2005.
5. De charger la Municipalité de lui soumettre un projet de régime transitoire décrivant les montants qui seront versés de manière dégressive, entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2009, aux personnes qui recevaient des allocations au titre de l'Aide sociale lausannoise complémentaire au 31 décembre 2004 et qui auraient pu continuer d'en percevoir si le règlement n'avait pas été abrogé (droit acquis).
6. D'approuver que l'augmentation de dépenses de fonctionnement mentionnée à la conclusion N° 3 ci-dessus sera partiellement compensée:
 - par la suppression dégressive du versement des aides allouées au titre de l'Aide sociale lausannoise complémentaire mentionnée à la conclusion N° 5 ci-dessus;
 - par la réaffectation d'une partie de la subvention actuellement accordée à l'Association lausannoise pour la santé et le maintien à domicile.
7. D'approuver la réponse de la Municipalité à la motion de M. Joël Cruchaud: Service des gérances, échange d'appartements et ajustement progressif des loyers.

De refuser la réponse de la Municipalité aux motions de:
 - M. Marc Vuilleumier, demandant à la Municipalité de définir sa politique relative à la fixation des loyers des biens immobiliers appartenant à la Ville;
 - M. Jean-Yves Pidoux, demandant le maintien d'appartements à loyers modestes dans certains immeubles propriétés de la Ville.

8. D'allouer à la Municipalité, sur le budget 2004, un crédit spécial net de fonctionnement de Fr. 1'647'700.-, destiné au financement de l'allocation au logement, de la cellule logement et de l'unité logement ainsi qu'au dispositif de logements de transition, montant à porter en augmentation du budget 2004 du Service d'organisation et d'informatique, du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement, du Service social et du travail, du Secrétariat général de la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement et du Service immobilier, sous les rubriques suivantes:

a) *Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement: allocation au logement et cellule logement*

- Fr. 2'000.- sous la rubrique 1500.318
– Autres prestations de tiers
- Fr. 1'500.- sous la rubrique 3302.312
– Eau, énergie et chauffage
- Fr. 30'000.- sous la rubrique 3302.314
– Entretien des biens immobiliers
- Fr. 14'000.- sous la rubrique 3302.316
– Loyers et redevances d'utilisation
- Fr. 284'000.- sous la rubrique 6200.301
– Traitements
- Fr. 17'900.- sous la rubrique 6200.303
– Cotisations aux assurances sociales
- Fr. 36'400.- sous la rubrique 6200.304
– Cotisations à la Caisse de pensions
- Fr. 1'300.- sous la rubrique 6200.305
– Assurance accidents
- Fr. 4'000.- sous la rubrique 6200.310
– Imprimés et fournitures de bureau
- Fr. 30'300.- sous la rubrique 6200.311
– Achats d'objets mobiliers et d'installations
- Fr. 500.- sous la rubrique 6200.317
– Déplacements, débours, dédommagements
- Fr. 150'000.- sous la rubrique 6200.319
– Impôts, taxes et frais divers
- Fr. 500'000.- sous la rubrique 6200.366
– Aides individuelles.

b) *Service social et du travail: unité logement*

- Fr. 2'000.- sous la rubrique 1500.318
– Autres prestations de tiers
- Fr. 3'000.- sous la rubrique 3302.312
– Eau, énergie et chauffage
- Fr. 10'000.- sous la rubrique 3302.314
– Entretien des biens immobiliers
- Fr. 14'400.- sous la rubrique 3302.316
– Loyers et redevances d'utilisation
- Fr. 297'100.- sous la rubrique 6403.301
– Traitements
- Fr. 19'200.- sous la rubrique 6403.303
– Cotisations aux assurances sociales

- Fr. 38'100.- sous la rubrique 6403.304
– Cotisations à la Caisse de pensions
- Fr. 1'100.- sous la rubrique 6403.305
– Assurance accidents
- Fr. 3'000.- sous la rubrique 6403.310
– Imprimés et fournitures de bureau
- Fr. 31'200.- sous la rubrique 6403.311
– Achats d'objets mobiliers et d'installations
- Fr. 700.- sous la rubrique 6403.317
– Déplacements, débours, dédommagements
- Fr. 10'000.- sous la rubrique 6403.318
– Autres prestations de tiers.

c) *Logements de transition*

- Fr. 15'000.- sous la rubrique 6001.311
– Achats d'objets mobiliers et d'installations
- Fr. 140'000.- sous la rubrique 6001.365
– Subventions à des institutions
- Fr. 9'000.-, au minimum,
sous la rubrique 6001.434
– Redevances et prestations facturées.

9. D'allouer à la Municipalité un crédit spécial 2004 sur les autorisations d'achats de Fr. 70'000.-, montant à porter en augmentation du poste 150.1462.1 «Matériels et logiciels informatiques».

Société coopérative Logement Idéal

**Projet de construction de deux bâtiments
comprenant au total 28 logements subventionnés
et un parking souterrain de 30 places
sis avenue d'Echallens 85 et avenue Recordon 46**

Constitution d'un droit de superficie

**Octroi des aides publiques prévues
par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement**

Octroi d'un cautionnement solidaire

Préavis N° 2003/67

Lausanne, le 23 décembre 2003

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La Société coopérative Logement Idéal souhaite construire, avec l'aide des pouvoirs publics, sur une fraction de la parcelle N° 200 appartenant à la Commune de Lausanne, sise avenue d'Echallens 85 et avenue Recordon 46, deux bâtiments comprenant au total 28 logements et un parking souterrain de 30 places.

Le coût total de cette opération de construction, sans le terrain mis à disposition sous forme de droit de superficie, est devisé à Fr. 8'943'100.– et son financement est assuré par un emprunt équivalant à 90% du coût total de construction.

Par le présent préavis, la Municipalité demande l'autorisation de constituer, en faveur de la Société coopérative Logement Idéal, un droit de superficie portant sur une surface d'environ 1200 m², de cautionner 30% du coût de construction, déduction faite de la valeur du terrain, et de subventionner les logements de cette réalisation, conformément aux dispositions prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

Ce préavis répond également aux deux pétitions déposées par le Groupement de citoyennes et de citoyens de l'Ouest lausannois, intitulées pour la première «*Moratoire de 10 ans sur toute nouvelle construction d'envergure sur l'avenue d'Echallens*» et pour la seconde «*Halte au gaspillage – respect des engagements pris par la Municipalité*».

Ce projet est conforme au programme d'aide à la construction de logements à loyers modérés, présenté dans le rapport-préavis N° 33¹ et approuvé par le Conseil communal le 31 janvier 1995. Grâce aux prises en charge assurées à parts égales par l'Etat et la Commune, les loyers pourront être réduits d'environ 40%.

¹BCC 1994, T. II, pp. 1236-1284 et BCC 1995, T. I, pp. 121-134.

2. Situation réglementaire

La parcelle communale N° 200 est incluse dans le plan partiel d'affectation N° 684 qui concerne les terrains compris entre l'avenue d'Echallens et l'avenue Recordon. Ce plan a été soumis au Conseil communal dans le cadre du préavis N° 209², adopté le 25 février 1997, puis ratifié le 12 mai 1997 par le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports (actuellement Département des infrastructures). Parallèlement à l'adoption du PPA, la pétition déposée par le Groupement de citoyennes et de citoyens de l'Ouest lausannois, intitulée «*Moratoire de 10 ans sur toute nouvelle construction d'envergure sur l'avenue d'Echallens, de la sortie de la trémie routière à la limite communale*», a été renvoyée à la Municipalité pour étude et rapport, dans le cadre du futur préavis concernant le droit de superficie (voir point 5.2).

Ce plan partiel d'affectation est conforme au Plan directeur communal qui qualifie le périmètre en zone d'habitation à densifier et qui souhaite valoriser le centre secondaire formé par la partie centrale de l'avenue d'Echallens. Le changement principal apporté par ce plan consiste en la radiation de la limite des constructions en vigueur sur l'avenue d'Echallens. Les immeubles du front de rue sont ainsi libérés des clauses de précarité qui les menaçaient et le plan les confirme dans leur gabarit. Cette mesure de maintien concerne toutes les constructions du périmètre du plan, à l'exception du N° 46 de l'avenue Recordon, sur le bas de la parcelle N° 200. Avec cette démolition et la nouvelle limite sur l'avenue d'Echallens, la parcelle N° 200 retrouvera une constructibilité suffisante pour une densification dans la continuité de la trame ancienne.

Le plan autorise ainsi la construction de deux bâtiments distincts (A et B) destinés principalement au logement. L'option retenue par le plan est respectueuse du domaine bâti existant, puisqu'elle se contente de remplir la «*dent creuse*», entre les N°s 83 et 87 de l'avenue d'Echallens, par le N° 85, qui reprend les mêmes gabarits que ses deux voisins. Le sud de la parcelle permet la construction d'un deuxième immeuble accessible par l'avenue Recordon, en remplacement du bâtiment existant.

Le nouveau plan prévoit également de mettre les voitures en sous-sol, à raison, au maximum, d'une place par 50 m² de logement et d'une place par 200 m² d'activité, la Municipalité pouvant encore fixer le minimum exigible principalement pour le logement (art. 17). Sur le plan des accès, la présence de la voie du LEB et du couloir des bus tl interdit tout accès routier depuis l'avenue d'Echallens qui s'effectue de ce fait depuis l'avenue Recordon. Ce plan demande également de consacrer la dalle toiture du parking à un espace vert et à des jeux d'enfants pour les habitants du quartier.

3. L'occupation actuelle du site

Sur la parcelle communale N° 200 s'élèvent actuellement deux bâtiments, soit le bâtiment locatif en tête d'avenue sis Echallens 87-89, construit au début du XX^e siècle et qui n'est pas directement concerné par le présent préavis et le bâtiment locatif vétuste sis avenue Recordon 46, voué à la démolition. Entre ces deux bâtiments, les parties non construites de la parcelle sont occupées actuellement par des places de parc à l'air libre.

3.1 Bâtiment Recordon 46

Le bâtiment sis Recordon 46 a été construit en 1903 et acheté par la Commune en 1960. Son état de vétusté s'est aggravé depuis le début des années nonante, quand l'idée d'un projet de reconstruction le menaçait déjà directement. Ce bâtiment compte actuellement encore 8 petits appartements, correspondant à 19 pièces et à une surface nette habitable de 378 m².

Aujourd'hui, pour permettre la construction des deux immeubles d'habitation et du parking projetés, il est nécessaire de démolir ce bâtiment qui empêche une utilisation rationnelle du terrain. Ainsi, dans le cadre du permis de construire sollicité en 2000 (voir point 5.1 ci-dessous) et conformément à l'application de la Loi du 4 mars 1985, une autorisation de démolition, sur préavis communal favorable, a été accordée par le Canton, en raison de l'état de vétusté important du bâtiment et de la balance favorable proposée par la reconstruction, à condition que les nouveaux bâtiments soient construits avec l'aide des pouvoirs publics

En raison de la dégradation effective du bâtiment, mais également du développement du projet de démolition-reconstruction, les baux de ces appartements ont été résiliés fin 1995-début 1996 et mis à disposition individuellement sous forme de contrat de prêt à usage, jusqu'à l'ouverture effective du chantier.

Le coût de cette démolition sera pris en charge par la Société coopérative Logement Idéal dans le cadre de la réalisation de son projet.

²BBC 1997, T. I, pp. 78-89 et pp. 139-148.

3.2 Places de parc privées existantes

La parcelle dispose actuellement de deux emplacements de parcage, un au nord avec 28 places accessibles par l'avenue d'Echallens, et un à l'ouest avec 13 places accessibles par l'avenue Recordon.

Pour tenir compte du planning qui annonçait les travaux pour le 1^{er} avril 2002, le Service immobilier, à la demande de la société coopérative, a anticipé et résilié les baux des 41 places de parc extérieures pour cette échéance. Celles-ci étaient louées avec des baux conclus de mois en mois ou de trois mois en trois mois, et quelques places étaient liées à la location d'un appartement.

Depuis cette résiliation et jusqu'à ce jour, les places de parc sont encore pratiquement toutes occupées, sans perception de loyer, l'ouverture du chantier ayant été retardée en raison de modifications qui ont dû être apportées au projet (voir point 5.3 ci-après). Cette situation a été jugée admissible et plus salubre, dans le contexte actuel, afin d'éviter tout recours qui aurait nui à l'ouverture du chantier.

4. Développement du projet

Les premières études ont porté sur un programme d'EMS de 40 lits, complété d'un centre médico-social (CMS), et de 8 logements en remplacement de ceux que l'on démolissait. En 1993, l'EMS projeté a été abandonné suite à la décision de l'Etat de Vaud de réduire son programme de construction en la matière. L'étude du PPA, amorcée en parallèle, montrait par ailleurs que la parcelle se prêtait mal à la mise en place d'un bâtiment d'un seul tenant et qu'il fallait concevoir deux bâtiments distincts, respectant l'ordre non contigu dominant, construits sur un socle commun.

Dans cet esprit, les architectes mandatés ont alors proposé un programme de logements dans les étages de ces deux bâtiments, tout en réservant les rez-de-chaussée pour le centre médico-social. Le PPA N° 684, adopté par le Conseil communal le 25 février 1997, confirme par ailleurs ces dispositions.

Par la suite, le projet tardant à se concrétiser, le CMS renonça à s'implanter dans ces constructions, ce qui impliqua de redéfinir une nouvelle fois les affectations de ce projet, qui devint dès lors exclusivement réservé à du logement subventionné. Dans cette perspective, la Société coopérative Logement Idéal avait été désignée comme maître de l'ouvrage de ce projet.

5. Procédures et pétitions

5.1 Première demande de permis de construire

Ainsi, conformément au PPA et aux engagements pris lors de son adoption, la Société coopérative Logement Idéal déposa en janvier 2000 un projet comprenant deux bâtiments d'habitation de 28 logements et un parking souterrain sur trois niveaux comptant au total 85 places de parc. Ce projet a obtenu le permis de construire le 22 juin 2001.

Parallèlement, la Société coopérative Logement Idéal s'est engagée formellement le 5 mars 2001, sous réserve de la légalisation du droit de superficie, à accorder au Service immobilier l'usage de 40 places de stationnement par une servitude d'usage ou un bail à loyer de longue durée en faveur des parcelles voisines, propriétés communales. Pour sceller cet engagement, celui-ci a été introduit comme condition suspensive dans le permis de construire accordé.

En raison des difficultés liées au parking, la société coopérative a demandé, avant son échéance, la prolongation d'une année du permis accordé le 22 juin 2001. Cette demande a été acceptée et le permis prolongé jusqu'au 31 mai 2004, dernier délai pour l'ouverture du chantier sous la forme autorisée.

5.2 Pétition concernant un moratoire de dix ans sur toute nouvelle construction d'envergure sur l'avenue d'Echallens

Lors de la mise à l'enquête, le Groupement de citoyennes et de citoyens de l'Ouest lausannois s'est opposé au projet, principalement pour réactiver sa pétition déposée en 1997, demandant « un moratoire de dix ans sur toute nouvelle construction d'envergure sur l'avenue d'Echallens, de la sortie de la trémie routière à la limite communale ».

A la mise à l'enquête du PPA, les initiateurs de la pétition avaient formulé une opposition, relayée par la Société de développement de l'Ouest. Voyant que leur opposition pouvait être rejetée, ils ont déposé une pétition pour exprimer leur désaccord face aux nombreux chantiers perturbant le quartier. La demande de cette pétition est d'accorder un répit aux habitants

de l'avenue d'Echallens, de la sortie de la trémie routière à la limite communale, après les importants travaux subis pendant dix ans: mise en site propre du LEB, mise en place du télé-réseau, nouvelles canalisations, réaménagement de l'espace public puis, à l'est, trémie d'accès du LEB à la gare de Chauderon et trémie routière.

Dans sa séance du 25 février 1997, le Conseil communal a décidé de renvoyer cette pétition à la Municipalité pour étude et rapport, dans le cadre du présent préavis.

5.2.1 Demande des pétitionnaires

Les habitants et les commerçants de l'Ouest lausannois, plus particulièrement ceux de l'avenue d'Echallens, demandent donc au Conseil communal un moratoire de dix ans sur toute nouvelle construction d'envergure sur l'avenue d'Echallens, de la sortie de la trémie routière à la limite communale.

Selon leurs propres termes, les pétitionnaires considèrent que:

1. *la lente et inexorable fin du tissu socio-économique du quartier est due en priorité aux dix ans de travaux qui ont bouleversé l'Ouest lausannois: il faut reconstituer ce tissu socio-économique sans nouvelle construction, qui aurait des conséquences dramatiques pour les petits commerçants du quartier;*
2. *la mise en exploitation de la trémie routière Chauderon-ouest/avenue d'Echallens risque de modifier considérablement la densité de la circulation (5000 véhicules par jour à l'heure actuelle): il faut mesurer les conséquences de ce bouleversement avant d'envisager de nouvelles constructions;*
3. *aucune cohérence n'existe dans ce quartier en matière de politique de stationnement (macaron/parking souterrain privé): avant d'entreprendre de nouvelles constructions, une planification et des propositions claires doivent être négociées avec les habitants et les commerçants du quartier (mesures transitoires);*
4. *80 véhicules en sortie directe sur Recordon ne sont pas imaginables dans l'état actuel de densité de la circulation sur cette avenue. Aucune place de livraison n'est envisagée entre Montétan et l'avenue Saint-Paul, le règlement qui complète le préavis n'est pas complet et peut se révéler inconséquent sans une étude préalable plus poussée;*
5. *la sécurité des enfants qui se rendent à l'école à Prélaz n'est pas résolue: il est plus important de garantir la sécurité des enfants que d'envisager de nouvelles constructions.*

5.2.2 Constats

En novembre 1996, la trémie routière a été ouverte au trafic en direction de l'avenue d'Echallens. Pour rappel, cette trémie a été mise en œuvre, profitant du vide existant au-dessus de la trémie du LEB. En 2002, à l'est de cette trémie, le chantier de l'Hôpital ophtalmique et le réaménagement en parc public de l'ancien terminus du LEB ont commencé. Le bâtiment de l'avenue d'Echallens 9, datant de 1865, a été démoli fin 2003 et laissera la place à une nouvelle construction.

Concernant le trafic, alors que le nombre d'immatriculations de véhicules et le nombre de kilomètres parcourus sont en hausse constante sur l'ensemble du canton, on observe une diminution globale du trafic, de l'ordre de - 0,5% par année, au cordon du centre ville depuis 1990.

Le tunnel sous la place Chauderon dispose d'un compteur permanent. De plus, la campagne de comptages, effectuée tous les cinq ans sur l'ensemble du territoire communal lausannois, donne les résultats suivants, s'agissant d'une moyenne du nombre de véhicules les jours ouvrables (lundi à vendredi).

TJO (lu-ve)	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Tunnel de Chauderon	11'386	8'100	5'980	6'215	6'169	5'860	6'008	5'735	5'387	5'804	5'795
Av. d'Echallens (entrants/sortants)	9'800	~ + 19% →		11'700 (5'800/5'900)		~ - 8% →		10'800 (5'400/5'400)			
Av. Recordon (sup.) (entrants/sortants)	10'400	~ - 5% →		9'900 (6'600/3'300)		~ + 16% →		11'500 (7'300/4'200)			
Av. de Morges (sup.) (entrants/sortants)	15'800	~ - 19% →		12'800 (7'800/5'000)		~ + 5% →		13'500 (8'000/5'500)			
Av. de Morges (inf.) (entrants/sortants)	13'000	~ - 14% →		11'200 (6'200/5'000)		~ + 7% →		12'000 (5'800/6'200)			

On observe qu'en 1990, les travaux sur l'avenue d'Echallens ont reporté une partie du trafic sur d'autres axes, notamment sur les avenues de Morges et Recordon. Toutefois, quatre ans après l'ouverture du tunnel (novembre 1996), le trafic global sur l'avenue d'Echallens (entre la trémie et l'Hôpital de l'enfance) a fortement diminué (-7,7%, ce qui représente une moyenne de -1,5% par année). Par ailleurs, le nombre de mouvements en direction du centre ville (entrants) est équilibré par rapport aux véhicules sortant de la ville. Alors que cette avenue est rectiligne, plate et bien dimensionnée, elle dénombre aujourd'hui moins de trafic que l'avenue Recordon. A noter encore que, sur cette dernière, deux tiers du trafic se fait dans le sens de la descente.

A titre comparatif, il est intéressant de connaître quelques autres chiffres (comptage de 2000) de pôles secondaires situés sur le réseau principal: La Sallaz, 20'400 / La Borde, 18'200 / Av. de Cour, 17'800 / Haut de Béthusy-Chailly, 16'900.

5.2.3 Réponses aux pétitionnaires

1. Sans vouloir entrer dans un débat sociologique d'envergure, le tissu socio-économique du quartier n'est pas davantage touché à l'avenue d'Echallens que dans d'autres pôles secondaires de la ville. Le fait d'augmenter le nombre d'habitants permet au contraire de dynamiser la vie sociale et de favoriser le petit commerce. Par ailleurs, le chantier se déroulera depuis l'avenue Recordon et n'a donc pas d'incidence directe sur l'avenue d'Echallens.
2. Le chiffre de 5000 véhicules par jour, mentionné par les pétitionnaires, ne correspond pas à la densité de 1995. Comme relevé au chapitre précédent, la mise en exploitation de la trémie routière Chauderon-ouest/avenue d'Echallens n'a par ailleurs pas augmenté le trafic sur l'avenue d'Echallens.
3. Une politique globale en matière de stationnement existe sur l'ensemble de la ville. Celle-ci dépend notamment du réseau de transport public, qui est particulièrement performant à l'avenue d'Echallens. Dans un tissu dense, largement construit, on peut difficilement demander le confort de motorisation d'un lotissement périurbain récent et conserver le maintien de la qualité d'antan de ce quartier. Il n'est pas non plus du ressort des pouvoirs publics d'exiger d'un particulier de compenser les carences existantes sur d'autres parcelles privées.
4. La sortie du parking souterrain sur Recordon est inévitable. En abaissant le nombre de places à 30 (voir point 5.3 ci-après), les voitures pourront sans autre s'intégrer dans le trafic. Des places de livraison ne peuvent pas être envisagées partout. Le dégagement existant devant Saint-Paul est déjà extrêmement pratique.
5. Ce propos n'a pas de rapport avec les bâtiments envisagés. A relever toutefois que le système de Pédibus est opérationnel depuis quelques années à Prélaz et participe à la sécurité des enfants sur le chemin de l'école.

5.3 Demande de permis complémentaire

Suite aux sondages effectués et aux études complémentaires, il s'avère que la réalisation d'un parking de 85 places sur trois niveaux entraîne des complications importantes concernant la mise en œuvre, du fait de la qualité du terrain et de l'exiguïté du site. Ces conditions difficiles se traduisent par des coûts très importants, de l'ordre de Fr. 2'700'000.-, auxquels s'ajoutent des travaux préparatoires spécifiques pour plus de Fr. 900'000.-. Au vu de leur importance, ces coûts disproportionnés ne pourront être reportés sur le prix de location des places de parc.

Compte tenu de ces difficultés, la Société coopérative Logement Idéal a finalement opté pour la solution de présenter une demande de permis de construire complémentaire pour le parking enterré réduit de trois à un niveau, respectivement de 85 à 30 places de parc. Ces modifications ont nécessité une nouvelle mise à l'enquête qui s'est déroulée courant janvier 2003 et a suscité quatre oppositions, dont celle du Groupement de citoyennes et de citoyens de l'Ouest lausannois. La Municipalité a délivré le permis le 20 mars 2003.

La mise à l'enquête complémentaire, impliquant la suppression des 50 places de parc réservées pour les besoins du quartier, a engendré le dépôt d'une deuxième pétition au Conseil communal, le 4 mars 2003, intitulée «*Halte au gaspillage – Respect des engagements pris par la Municipalité*», par le Groupement de citoyennes et de citoyens de l'Ouest lausannois.

5.4 Pétition «*Halte au gaspillage – Respect des engagements pris par la Municipalité*»

5.4.1 Constat et demande des pétitionnaires

Cette pétition rappelle que la Municipalité a pris l'engagement de remplacer les places de parc disponibles en surface, à l'avenue d'Echallens 85 et Recordon 46, par un parking souterrain qui totaliserait 85 places, soit plus du double du nombre

actuel, avec une priorité d'accès en faveur des habitants du quartier et des locataires des futures constructions. Cet engagement s'est traduit par l'octroi d'un permis de construire pour un projet de 85 places de parc répondant aux besoins du quartier.

Il est en outre constaté que les baux à loyer des places de parc existantes ont été résiliés, mais que ces places restent occupées par des usagers du quartier et des utilisateurs occasionnels. Le manque à gagner pour la Commune, qualifié de gaspillage par les pétitionnaires, est évalué par leurs soins à plus de Fr. 100'000.–.

Considérant que la Municipalité, en délivrant ce permis complémentaire qui réduit le nombre de places de parc, s'est autorisée, sans en informer le Conseil communal, à ignorer délibérément les engagements pris en 1997 par le législatif communal, les pétitionnaires souhaitent porter cet état de fait à la connaissance du Conseil communal.

Compte tenu que la Commission des pétitions s'est réunie le 20 juin 2003 et que son rapport a été porté à l'ordre du jour de la séance du Conseil communal du 25 novembre 2003, ce dernier a décidé de transmettre cette pétition à la Municipalité pour étude et communication. Le présent préavis doit être considéré comme tenant lieu de communication.

5.4.2 Réponses aux opposants au permis complémentaire et aux pétitionnaires

Les oppositions au permis complémentaire modifiant la capacité du parking et la deuxième pétition demandant que la Municipalité se justifie devant le Conseil communal se rejoignent sur la forme comme sur le fond. Il est donc proposé d'y répondre simultanément dans le cadre du présent préavis qui ne définit plus les règles d'aménagement du territoire, mais qui invite le Conseil communal à apporter son soutien à un projet opportun et nécessaire qui a été élaboré à partir des règles que le Conseil communal a adoptées avec le PPA N° 684.

Sur le plan du droit strict, il ressort du règlement du PPA (article 17) que tout constructeur a l'obligation de réaliser, dans des garages souterrains, des places de stationnement, à raison au maximum d'une place par 50 m² de logement et d'une place par 200 m² d'activité. Le projet de construction des deux bâtiments ne comportant que du logement, totalisant une surface de plancher de 3010 m², permettait de situer l'exigence en matière de stationnement entre 0 et 61 places, la Municipalité pouvant cependant encore fixer un quota minimal, surtout s'agissant de logement. Dans le cas particulier, la règle minimale consistant à exiger une place de parc par logement et 10% pour les visiteurs, semble raisonnable et permet de requérir 30 à 31 places de parc pour les 28 logements projetés. Le projet, tel que proposé, répond à cette exigence et la Municipalité a par conséquent accordé le permis sollicité sans être astreinte, sur le plan du droit strict, d'en référer au Conseil communal.

L'article 18 du règlement du PPA dit cependant que la Municipalité a la faculté d'autoriser le regroupement des places de stationnement dans le périmètre du plan, moyennant l'établissement de servitudes d'usage. Fondé sur cet article et en accord avec la Société coopérative Logement Idéal, le PPA faisait alors état d'un futur projet de logements subventionnés disposant, sur trois niveaux, de 85 places. Cette solution permettait ainsi de remédier partiellement au déficit de places de parc qui caractérise ce quartier, en compensant largement la suppression des 41 places de parc existantes en surface. Cette attitude responsable de la part de la société coopérative, s'est traduite ensuite par la mise à l'enquête d'un projet comprenant effectivement les 85 places de parc annoncées et par l'octroi d'un permis qui rappelait, à titre de condition suspensive, la servitude d'usage pour 40 places de parc en faveur des parcelles voisines, propriétés communales, conformément à l'engagement donné par la Société coopérative Logement Idéal le 5 mars 2001.

Les études complémentaires et la mise en soumission de ce projet ont révélé que la mise en œuvre d'un parking enterré sur trois niveaux, avec la piètre qualité du sous-sol et les caractéristiques de la parcelle (exiguïté, présence du LEB, déclivité du terrain), se révélait purement et simplement disproportionnée dans le cadre d'une réalisation de logements financés par une société coopérative et subventionnés par les pouvoirs publics. Ce constat mettant en péril la réalisation même du projet, une pesée des intérêts a été effectuée entre trois options consistant soit à construire «à tout prix» des places de parc (sans pouvoir les rentabiliser ou les louer totalement, en raison de leur prix coûtant exorbitant, et mettre de ce fait en danger la situation financière de la société); soit à renoncer à ce projet, en raison d'une inadéquation fondamentale entre logements subventionnés et places de parc à prix inabordable; soit enfin à redimensionner le projet, pour permettre à la fois de maintenir la construction des logements et proposer un nombre de places de parc restreint mais admissible, tant sur le plan réglementaire que financier.

La troisième option a été retenue par la société coopérative en accord avec la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement. Certes, elle ne correspond pas aux engagements antérieurs donnés par la Municipalité, mais elle ne peut pas non plus être désavouée par les pouvoirs publics qui évaluent notamment, à l'aune des demandes d'appartements subventionnés insatisfaites (1200 demandes en permanence), la gravité de la pénurie actuelle de logements et donc la nécessité impérieuse

d'en construire. Les pouvoirs publics ne peuvent de surcroît cautionner et subventionner sans autre formalité, directement ou indirectement, des places de parc inaccessibles financièrement à la majorité des citoyens.

Forte de cette décision dictée par la raison, et à laquelle ni la Municipalité, ni le Conseil communal n'ont le pouvoir de s'opposer, puisque le regroupement des places n'est pas formulé comme une obligation, la Municipalité n'a pas eu d'autre choix que d'approuver le redimensionnement du projet.

Enfin, concernant le gaspillage évoqué à propos du stationnement sans perception de loyer depuis le 1^{er} avril 2002, des éléments de réponses ont été apportés au point 3.2 ci-dessus. Il peut en outre être précisé que la perte locative ne se chiffre pas comme annoncé dans la pétition à plus de Fr. 100'000.– (fin février 2003) mais à Fr. 46'000.– à cette même date.

6. Maître de l'ouvrage

La Société coopérative Logement Idéal a été constituée en 1960, sous l'égide de la Société industrielle et commerciale de Lausanne et de la Société des jeunes commerçants. Dans ses statuts, cette société s'est fixé comme but «*la construction d'immeubles à loyers modérés, avec ou sans subvention des pouvoirs publics, sur des terrains achetés ou au bénéfice d'un droit de superficie, l'acquisition d'immeubles à loyers modérés, subventionnés ou non, et enfin, la participation à toute opération en relation avec ses deux buts principaux*».

Cette société a réalisé ou racheté divers immeubles subventionnés à Lausanne dans les quartiers suivants: Bois-Gentil (1960-1961), Ancien-Stand (1964-1966), Plaines-du-Loup (1966), Boveresses (1974-1977), Boissonnet (1983), Eterpeys (1985-1988).

En 1995, la Société coopérative Logement Idéal a repris les activités de l'Office vaudois de constructions à caractère social (OVCCS), qui lui a transféré également son patrimoine immobilier, composé de 232 appartements, répartis en 5 immeubles, au chemin de Malley et à la rue de la Borde.

Actuellement, sur la seule Commune de Lausanne, cette société est propriétaire de plus de 1000 logements, tous subventionnés, ainsi que de divers locaux. En complément à l'aménagement du parc de la Brouette, cette société a ouvert, en 2003, un chantier à l'avenue d'Echallens 9, qui permettra d'ajouter 27 nouveaux appartements au parc subventionné lausannois.

La Société coopérative Logement Idéal s'est, en outre, déclarée intéressée, déjà en 1993, à réaliser cette opération de construction en droit de superficie. La société a toutefois souhaité obtenir de la Commune de Lausanne une garantie en couverture des honoraires des architectes et ingénieurs mandatés, nécessaires à l'établissement d'un plan partiel d'affectation, jusqu'à concurrence de Fr. 85'000.–. De plus, afin de garantir le remboursement d'un tiers des honoraires des architectes, pour l'établissement d'un projet et d'un devis général permettant de mettre à l'enquête publique la construction des immeubles de logements, la société coopérative a sollicité une garantie jusqu'à concurrence de Fr. 75'000.–. Le solde de ces honoraires, soit Fr. 150'000.–, est pris en charge à égalité entre la société coopérative et les architectes en cas de non-aboutissement du projet, par le refus du permis de construire ou par le non-octroi des aides publiques prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement. Cette double requête a été acceptée le 8 juillet 1994 par la Municipalité et a fait l'objet d'une communication à la Commission des finances du Conseil communal. Lors de l'exécution de cet ouvrage, les garanties susmentionnées deviendront caduques et tous les honoraires seront pris en charge par le compte de construction.

7. Caractéristiques du projet de construction

Le tableau ci-dessous donne quelques informations typologiques et quantitatives sur le projet de construction.

Emplacement	Nombre de logements	Nombre de pièces	Nombre de PPM ³	Surface unitaire	Surface totale nette	Cube
Bâtiment A Av. d'Echallens	2	2	2	59,6 m ²	119,2 m ²	
	2	3	4	79,7 m ²	159,4 m ²	
	8	4	6	96,3 m ²	770,4 m ²	
	2	5 (duplex)	8	123,7 m ²	247,4 m ²	
Bâtiment B Av. Recordon	4	2	2	51,0 m ²	204 m ²	
	4	3	4	76,5 m ²	306 m ²	
	1	4	5	101,4 m ²	101,4 m ²	
	4	4	6	91,9 m ²	367,6 m ²	
	1	5 (duplex)	7	115,8 m ²	115,8 m ²	
Total logement	28	97	136		2'391,1 m²	10'450 m³
Total parking	30 pl.					3'308 m³

Conformément au PPA, cette réalisation se compose de deux bâtiments distincts (A et B) implantés pour l'un au nord de la parcelle, accessible par l'avenue d'Echallens, et, pour l'autre, au sud, en contrebas du premier bâtiment, accessible par l'avenue Recordon.

Ces deux constructions, malgré la déclivité du terrain, sont reliées par le niveau du parking, qui offre 30 places de parc et dont l'accès s'effectue par l'avenue Recordon, au point le plus bas et le plus éloigné du carrefour, grâce à une rampe bidirectionnelle.

Par souci d'intégration dans le tissu environnant homogène, mais sans tomber dans une architecture de pastiche, les façades de ces deux bâtiments seront traitées de façon analogue en matériaux pierreux ou d'apparence similaire et les toitures seront «à la Mansard» avec surcombles. Les gabarits des deux nouveaux bâtiments font référence aux bâtiments voisins. Il en résulte que le bâtiment sur Echallens compte huit niveaux habitables ou partiellement habitables et celui sur Recordon six niveaux habitables, plus un excavé sous le parking, permettant d'accueillir l'abri PC et la chaufferie au gaz commune aux deux bâtiments.

Si l'organisation et les typologies diffèrent d'un bâtiment à l'autre, chacun compte néanmoins 14 appartements, les rez-de-chaussée étant affectés en logement, hormis la partie donnant directement sur rue attribuée aux locaux de service (poussettes, vélos, buanderies, conteneurs). Les deux bâtiments sont organisés de façon rationnelle avec une superposition des fonctions, en principe garante d'économie à la réalisation.

Le bâtiment sur l'avenue d'Echallens (A) présente une cage d'escalier en façade, côté rue, et bénéficie d'un éclairage naturel. Le bâtiment s'organise symétriquement et permet de distribuer deux appartements par niveau, du rez inférieur, partiellement habitable, jusqu'aux combles qui permettent de créer des appartements en duplex. Les typologies des appartements varient de deux à cinq pièces.

Le bâtiment sur l'avenue Recordon (B), au bénéfice d'une profondeur plus importante, s'organise autour d'une cage d'escalier centrale qui distribue, excepté le rez inférieur, trois appartements par niveau. Les typologies se déclinent également de 2 à 5 pièces avec, dans la toiture, comme pour le bâtiment A, des duplex.

Tous les appartements bénéficient d'une triple orientation ou d'une orientation sud exclusive. Les séjours et coins à manger ont, en outre, été privilégiés en s'ouvrant «côté lac», prolongés par des bow-windows, préférés aux balcons pour leur surface utilisable et protégée du bruit. Tous les appartements sont accessibles aux handicapés et tous les deux-pièces répondent aux besoins spécifiques des personnes âgées ou handicapées.

³Nombre de personnes par ménage.

Compte tenu de la situation de la parcelle en degré de sensibilité III, une protection des logements contre les nuisances sonores a été envisagée, conformément aux exigences de l'OPB. Cette protection est réalisée par une ventilation centralisée à double flux et une récupération de chaleur dans chacun des appartements.

Enfin, les aménagements extérieurs sont composés, pour l'essentiel, de terrasses engazonnées ou revêtues de dalles, au-dessus de la dalle de couverture du parking enterré, avec possibilité de prolongements extérieurs pour les appartements de plain-pied. Un cheminement piétonnier public prévu à l'est, et permettant de traverser la parcelle du nord au sud, sera en outre réalisé en limite de propriété.

En résumé, ce projet présente les caractéristiques générales suivantes :

Surface bâtie	497 m ²
Surface brute totale des planchers	3'010 m ²
Cube SIA total	13'758 m ³
Coefficient d'occupation du sol COS	0,41
Coefficient d'utilisation du sol CUS	2,51

Selon la planification actuelle, le chantier est prévu pour avril-mai 2004 et la mise en location des 28 logements pourrait s'effectuer en été 2006.

8. Coût de l'opération pour la Société coopérative Logement Idéal

8.1 Coût de construction

Pour permettre le dépôt de la requête définitive de subventionnement, les coûts de construction ci-après ont été confirmés par des soumissions et offres d'entreprises reçues à la fin de 2001, révisées en octobre 2003, pour environ 95% des travaux envisagés, avec des plans et détails définitifs d'exécution. Les entreprises adjudicataires et leurs sous-traitants s'engageront à respecter les conventions collectives de travail en vigueur et apporteront la preuve du paiement de leurs charges sociales.

Ces coûts, en l'état, sont considérés comme le maximum admissible par les Autorités cantonale et communale.

	Fr.	%
CFC 0 Terrain d'environ 1200 m ² (en droit de superficie onéreux)	800'000.–	8,2
CFC 1 Travaux préparatoires liés au terrain	500'000.–	5,1
CFC 1 Travaux préparatoires courants	115'000.–	1,2
CFC 2 Bâtiments et parking	7'473'900.–	76,7
CFC 4 Aménagements extérieurs	175'000.–	1,8
CFC 5 Frais secondaires	679'200.–	7,0
Total Réalisation CFC 0-1-2-4-5 (avec terrain)	9'743'100.–	100,0
Total Réalisation CFC 1-2-4-5 (sans terrain)	8'943'100.–	91,8

Ces coûts trouvent leur justification dans les contraintes du site mais également dans certaines exigences du PPA.

Pour les contraintes du site, il s'agit principalement de :

- La nécessité de prendre des mesures en raison, d'une part, de la mauvaise qualité du sol du point de vue géologique (présence d'alluvions sablo-limoneuses lâches et de sédiments glacio-lacustres de médiocre qualité avec de nombreuses venues d'eau) et d'autre part, de l'environnement construit avec la proximité de la ligne du LEB et des immeubles voisins. Pour pallier ces insuffisances, il est préconisé d'effectuer des renforcements supplémentaires de l'enceinte de fouille, notamment de la paroi nord, par une multiplication des ancrages et une augmentation du tonnage de ferrailage, pour éviter toute déformation des ouvrages proches, l'élargissement et l'épaississement des fondations, la reprise et l'évacuation des venues d'eau.
- L'exiguïté de la parcelle, qui implique, au niveau des installations et de l'organisation du chantier, de déplacer successivement les installations au fur et à mesure de l'avancement de la construction des ouvrages ainsi que la livraison et le stockage des matériaux en petites quantités sur des plates-formes préalablement préparées.

Pour les exigences du PPA, il s'agit notamment de:

- La protection contre le bruit qui nécessite une ventilation centralisée à double flux avec récupération de chaleur qui sera réalisée dans chacun des appartements, conformément aux exigences de l'Ordonnance fédérale (OPB).
- La configuration de la parcelle et l'implantation des bâtiments qui imposent une ventilation mécanique centralisée du parking intérieur, avec extraction de l'air vicié en toiture, conformément aux exigences de l'Ordonnance fédérale sur la protection de l'air. (OPair).
- La réalisation de toitures à la Mansard.

La somme de ces contraintes se chiffre à Fr. 477'000.– au total, mais elle ne tient pas compte du fait que le projet prévoit la construction de deux immeubles d'habitation distincts, de petites dimensions, imposés par le PPA, ce qui représente assurément un facteur de surcoût qui ne peut en l'état être estimé, mais qui entraîne un développement de façades et de toitures plus important que dans le cas d'un bâtiment d'un seul tenant ou contigu. Enfin, la présence du LEB sur l'avenue d'Echallens contraint les constructeurs à effectuer tous les raccordements techniques sur l'avenue Recordon, ce qui allonge les tracés et entraîne, de ce fait, un coût supplémentaire également difficile à estimer.

Pour tenir compte des particularités de ce projet, le coût admissible a été augmenté d'environ 19% et la valeur du terrain a été diminuée du coût d'une partie des travaux préparatoires. Les services cantonal et communal du logement ont toutefois demandé que le maître de l'ouvrage soit particulièrement attentif, dans la phase de réalisation, à toutes les économies possibles. Aucun coût supplémentaire ne sera de surcroît admis; le cas échéant, celui-ci devra être financé par un apport de capital propre à fonds perdu.

Les travaux préparatoires spéciaux liés au terrain et les surcoûts constructifs seront pris en charge par la Société coopérative Logement Idéal. En contrepartie, le montant des travaux spéciaux sera déduit de la valeur du terrain estimée, qui a été abaissée à Fr. 800'000.–, soit à Fr. 667.–/m². En ne tenant pas compte de cette déduction, la valeur réelle du terrain correspondrait à Fr. 1'300'000.–, ce qui représente environ 13,3% du coût de l'opération effectif, soit Fr. 1083.–/m².

8.2 Répartition des coûts de construction

La répartition des coûts de construction a été calculée par le Service cantonal du logement.

			Fr.
<i>Logement</i>			
Logement	2391 m ²	arr. Fr. 3'226.–/m ²	7'713'100.–
Terrain			<u>800'000.–</u>
Total CFC 0-1-2-4-5		arr. Fr. 3560.–/m ²	8'513'100.–
<i>Parking</i>			
Parking intérieur	30 places	Fr. 41'000.–/place	1'230'000.–
Terrain compris			<u>1'230'000.–</u>
Total CFC 0-1-2-4-5			1'230'000.–

9. Financement

9.1 Financement de l'opération

	Fr.	%
Fonds propres	894'310.–	10,0
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^e rangs	<u>8'048'790.–</u>	<u>90,0</u>
Total (sans terrain mais y compris travaux préparatoires)	8'943'100.–	100,0

9.2 Répartition

<i>Logement</i>	Fr.	%
Fonds propres	771'310.-	10,0
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^e rangs	6'941'790.-	90,0
Total (sans terrain mais y compris travaux préparatoires)	7'713'100.-	100,0
 <i>Parking</i>	 Fr.	 %
Fonds propres	123'000.-	10,0
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^e rangs	1'107'000.-	90,0
Total (sans terrain mais y compris travaux préparatoires)	1'230'000.-	100,0

9.3 Cautionnement

		Fr.
Coût de réalisation CFC 0-1-2-4-5		9'743'100.-
Coût terrain CFC 0		<u>- 800'000.-</u>
Total CFC 1-2-4-5	100%	8'943'100.-
Cautionnement	30%	2'682'930.-
	arrondi à	2'683'000.-

Outre les aides susmentionnées, la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement prévoit que les Autorités doivent faciliter, par leur intervention, la conclusion d'emprunts en les garantissant par cautionnement ou sous une autre forme.

Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés d'utilité publique d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables. En outre, il donne à l'Autorité communale une occasion de contrôle supplémentaire sur lesdites sociétés.

En l'espèce, la Commune de Lausanne couvrira 30% du coût de construction (terrain non compris) équivalant à Fr. 8'943'100.-, en se portant caution solidaire pour un montant de Fr. 2'683'000.- au maximum. La durée du cautionnement correspondra à celle du remboursement progressif de cette partie du prêt.

10. Aspects spécifiques de la partie logement

10.1 Charges brutes – Revenu locatif de la partie logement

Autorisé par le Service cantonal du logement, le revenu locatif brut arrêté de la partie logement se décompose de la manière suivante:

	Fr.		Fr.
Fonds propres	771'310.-	4,25%	32'781.-
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^e rangs	6'941'790.-	3,25%	225'608.-
Amortissement de vétusté	7'713'100.-	0,50%	38'566.-
Frais généraux (y compris réserve d'entretien)	8'513'100.-	1,70%	144'723.-
Terrain – Redevance DDP	800'000.-	5,00%	<u>40'000.-</u>
Total – partie logement			481'678.-

10.2 Appuis financiers des pouvoirs publics au logement

Afin de mettre à disposition des appartements à loyers abordables, la Société coopérative Logement Idéal souhaite être mise au bénéfice des aides prévues par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

L'aide requise se traduit par une participation initiale à l'abaissement des loyers d'environ 40%, soit le subventionnement des charges financières des immeubles, à raison de 20% par l'Etat et 20% par la Commune.

Cet appui s'étendra sur une période de 15 à 20 ans et sera dégressif, une réduction intervenant en principe dès la 4^e année.

Prise en charge initiale cantonale annuelle à fonds perdus :	(Fr. 8'513'000.- x 5,45%) x 20% =	arr. Fr. 92'792.-
Prise en charge initiale communale annuelle à fonds perdus :	(Fr. 8'513'000.- x 5,45%) x 20% =	arr. Fr. 92'792.-

Le pourcentage de 5,45% représente un taux de rendement brut théorique fixé par l'Etat, selon l'article 20 du Règlement d'application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

10.3 Loyer initial

Après déduction des appuis financiers cantonaux et communaux, les montants indicatifs des loyers se présentent comme suit:

Emplacement	Type de logements	Loyers sans aide	Loyers abaissés (Canton et Commune)
Bâtiment A av. d'Echallens	2 x 2 pces	1'073.-	659.-
	2 x 3 pces	1'336.-	822.-
	8 x 4 pces	1'640.-	1'008.-
	2 x 5 pces	1'964.-	1'208.-
Bâtiment B av. Recordon	4 x 2 pces	917.-	563.-
	4 x 3 pces	1'281.-	787.-
	1 x 4 pces	1'436.-	882.-
	4 x 4 pces	1'564.-	962.-
	1 x 5 pces	1'792.-	1'102.-

10.4 Conditions d'occupation

La législation sur les conditions d'occupation des logements construits avec l'appui financier des pouvoirs publics définit les critères de location. Actuellement, sont appliqués le Règlement cantonal du 24 juillet 1991 et les Prescriptions communales spéciales du 14 mai 1993.

10.5 Particularités de l'opération

Conformément à la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, la Société coopérative Logement Idéal, l'Etat de Vaud et la Commune de Lausanne s'engageront par une convention, qui stipulera les droits et obligations de chacun des partenaires durant l'existence de cet immeuble.

Ces bâtiments étant construits sur une parcelle communale cédée en droit de superficie pour une durée de 70 ans, la convention précitée sera établie pour une durée indéterminée à l'égard de la Commune de Lausanne. Ainsi, et indépendamment de l'engagement du Canton, un contrôle communal sur ces logements continuera d'être opéré, alors même que les prises en charge à fonds perdus auront cessé et que la Commune sera déliée de sa caution.

11. Aspects spécifiques du parking

Compte tenu des particularités du site et de la nature du terrain, la problématique du parking s'est révélée particulièrement épineuse (cf. point 5.3). Dimensionné selon les prescriptions minimales du PPA, le parking, finalement projeté avec ses 30 places, répondra aux besoins des nouveaux habitants et, dans une certaine mesure, à ceux des personnes habitant à proximité dans le quartier.

Pour ces places de parc, le loyer proposé aux habitants de l'immeuble s'élèvera à Fr. 150.-/mois.

12. Projet d'acte constitutif de droit de superficie

Le droit de superficie, qui sera concédé par la Commune à la Société coopérative Logement Idéal, sera établi sur la base du projet d'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie suivant:

Devant notaire, pour le District de Lausanne, comparaissent,

d'une part, la Commune de Lausanne (appelée ci-après «la Commune»), ici valablement représentée par
, lequel agit en vertu des pièces suivantes produites pour demeurer ci-annexées:

- extrait du procès-verbal du Conseil communal de Lausanne, séance du
- décision préfectorale du
- décision du Département des institutions et relations extérieures du
- procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne, le

d'autre part, la Société coopérative Logement Idéal (appelée ci-après «la Société»), société coopérative dont le siège est à Lausanne, ici valablement représentée par .

Les comparants exposent préliminairement ce qui suit:

A

La Commune de Lausanne est propriétaire du bien-fonds suivant:

N° de parcelle	Plan	Nom local et désignation	Surface totale
200	6	avenue d'Echallens 87 avenue d'Echallens 89 avenue Recordon 46	1842 m ²

B

La Société a l'intention de construire sur cette parcelle deux bâtiments comprenant 28 appartements (soit 6 appartements de 2 pièces, 6 appartements de 3 pièces, 13 appartements de 4 pièces et 3 appartements de 5 pièces), soit une surface habitable d'environ 2391 m², ainsi qu'un parking souterrain de 30 places.

Ces immeubles seront édifiés avec l'appui financier des pouvoirs publics, au sens de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

Afin que les constructions mentionnées ci-dessus, propriété de la Société, ne soient pas incorporées au terrain appartenant à la Commune, cette dernière décide de constituer une servitude de superficie en faveur de la Société.

Cette servitude s'exercera sur une surface d'environ 1200 m² de la parcelle N° 200. Cette servitude sera immatriculée au Registre foncier, à titre de droit distinct et permanent.

Cela exposé, il est convenu de ce qui suit:

1. Constitution d'une servitude de superficie

La Commune de Lausanne constitue, en faveur de la Société qui accepte, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grèvera une surface d'environ 1200 m² de la parcelle N° 200 désignée ci-dessus, selon un plan spécial et tableau de mutation établis le, par l'ingénieur géomètre, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

Le bâtiment N° ECA 487 (Recordon 46) est cédé gratuitement à la Société qui en devient propriétaire.

2. Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 779, alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation comme immeuble au Registre foncier de la servitude précitée à titre de droit distinct et permanent.

3. Cessibilité et durée

Ce droit de superficie, cessible selon la loi, est accordé pour une durée de septante années, dès la date d'immatriculation au Registre foncier. Il s'éteindra à l'échéance de ce délai, moyennant avis donné par l'une ou l'autre des parties une année à l'avance. A défaut de dénonciation, le droit continuera de subsister pour cinq années et ainsi de suite de cinq en cinq années, aussi longtemps que la résiliation ne sera pas faite, avec un préavis d'une année, mais pour une durée maximum de cent ans (art. 779 *litt.* 1 CCS), à l'échéance de laquelle il s'éteindra définitivement.

4. Conditions de la cessibilité

La Société ne peut faire cession du droit de superficie sans le consentement de la Commune de Lausanne.

Ce consentement ne sera notamment accordé que si le nouveau bénéficiaire souscrit aux engagements pris dans le présent acte et dans la convention, sous seing privé, que la Société passera avec la Commune de Lausanne et l'Etat de Vaud, conformément à l'article 18 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement et à l'article 16 du Règlement du 24 juillet 1991, appliquant cette loi aux baux en vigueur et pour autant que le prix du transfert n'excède pas le prix que la Commune devrait payer, selon l'article 10 alinéa b) ci-dessous si, à l'expiration du présent acte ou ultérieurement, la Société décide de renoncer au droit de superficie.

Mention sera faite au Registre foncier de cette restriction au droit de transfert.

5. Constructions autorisées

La Société s'engage à démolir le bâtiment N° ECA 487 (Recordon 46) à construire sur cette parcelle deux bâtiments comprenant 28 appartements (6 x 2 pièces, 6 x 3 pièces, 13 x 4 pièces et 3 x 5 pièces) et un parking souterrain de 30 places.

Ces constructions seront édifiées dans le cadre de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

La construction de ces immeubles et aménagements sera conforme aux normes et règlements de la SIA en vigueur pour ce type d'ouvrage et aux plans de constructions et aménagements, approuvés par les Autorités compétentes ainsi qu'aux conditions et charges figurant dans les permis de construire délivrés les 22 juin 2001 et 20 mars 2003. Il ne pourra pas être édifié d'autres constructions sans l'autorisation expresse de la Municipalité de Lausanne.

La Commune de Lausanne veillera au contrôle de l'entretien de ces constructions et pourra limiter le droit d'usage du terrain environnant, les constructions faisant partie du droit de superficie.

Sont au surplus réservées les restrictions de la propriété, fondées sur le droit public, telles que celles résultant du règlement concernant le plan d'extension et autres qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier.

6. Aménagements extérieurs

La Société devra supporter les frais de réalisation de tous les aménagements extérieurs qui sont, ou seront, compris dans le périmètre du droit de superficie (routes et chemins d'accès, murs, escaliers, rampes, places de parc pour voitures, places de jeux, aménagements de zones vertes, etc.) ainsi que dans les espaces situés entre la limite des constructions et celle du domaine public communal de l'avenue Frédéric-Recordon, complétés du triangle situé au nord-ouest du bâtiment B. Ces surfaces seront laissées gratuitement en jouissance à la Société, charge à elle d'en assurer le bon entretien. Une autorisation à bien-plaire sera établie par la Commune dès que les aménagements extérieurs seront achevés.

Au cas où la réalisation et/ou l'entretien des aménagements extérieurs incombant à la Société seraient jugés insuffisants par la Commune, cette dernière aura le droit d'effectuer elle-même les travaux indispensables, cela aux frais de la Société, après mise en demeure dûment signifiée à cette dernière.

7. Coût des constructions et des impenses

Pour la fixation des indemnités pouvant être dues à la Société, cette dernière fera connaître à la Commune, avec pièces justificatives à l'appui, dans le délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration autorisées par la Commune.

En vertu de l'article 642, deuxième alinéa du Code civil suisse, sont considérés comme parties intégrantes les objets qui sont unis matériellement de façon durable aux constructions et qui ne peuvent en être séparés ou enlevés sans que ces constructions soient détériorées ou altérées.

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense, source de plus-value pour les constructions (y compris d'éventuels aménagements extérieurs), à l'exclusion des frais d'entretien.

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

La Commune aura la faculté d'exiger la radiation au Registre foncier de la servitude de droit distinct et permanent de superficie et de provoquer le retour anticipé des constructions, moyennant un délai d'avertissement de trois ans, si celles-ci font l'objet d'une décision d'expropriation, pour cause d'intérêt public, entrée en force.

Dans ce cas, l'indemnisation sera effectuée conformément aux règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

En cas d'expropriation par la Commune, l'indemnité ne sera pas supérieure au coût initial des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, déduction faite des subventions cantonales et communales et d'un amortissement de vétusté d'un et demi pour cent (1,5%) l'an, le solde étant majoré de cinquante pour cent (50%) de la différence en pourcentage entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, d'une part, et l'indice au moment du transfert de celles-ci, d'autre part. La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par la Société.

Les bâtiments transférés seront rendus libres de tout gage immobilier, d'usufruit ou de charge foncière, mais resteront intéressés aux servitudes inscrites au Registre foncier, à leur charge ou à leur profit. Quant à l'indemnité, elle sera payée comptant au moment du transfert.

9. Retour anticipé des constructions en cas de non-respect ou de violation de ces obligations par la Société

La Commune de Lausanne aura la faculté d'exiger la radiation au Registre foncier de la servitude de droit distinct et permanent de superficie et de provoquer le retour anticipé des constructions si la Société renonce définitivement à toute activité et décide sa dissolution, si elle est mise en péril par une mauvaise gestion, si elle modifie le but qu'elle poursuit sans l'assentiment de la Commune, si elle ne respecte pas les obligations légales contenues dans la législation cantonale et ses règlements d'application, la réglementation communale et ses directives annexes ainsi que les obligations contractuelles qu'elle doit assumer envers la Commune ou si l'état d'entretien des constructions laisse manifestement à désirer.

Ce retour anticipé interviendra après :

- suivant le cas, notification à la Société, sous pli recommandé, lui enjoignant de mettre fin à son comportement fautif, dans un délai de trois mois, et l'avisant des conséquences de la non-observation de cette mise en demeure ;
- dans tous les cas, notification à la Société, sous pli recommandé et avec indication du motif de la radiation du droit distinct et permanent de superficie, dans un délai de douze mois.

Si la Commune exerce ce droit, elle versera à la Société une indemnité pour la reprise des constructions, de leurs parties intégrantes et des impenses d'amélioration. Cette indemnité sera fixée par le Tribunal arbitral prévu à l'article 17. Elle ne sera pas supérieure au coût initial des constructions et des parties intégrantes, augmenté des impenses d'amélioration, déduction faite des subventions cantonales et communales, ce coût étant diminué :

- de dix pour cent (10%) de cette somme ;
- ainsi que de la moins-value de vétusté fixée à un et demi pour cent (1,5%) l'an.

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

La Société pourra s'opposer, dans les six mois suivant la notification de la radiation du droit distinct et permanent de superficie, au retour anticipé des constructions, en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté, accordée à la Commune, de refuser tout tiers ne remplissant notamment pas les conditions prescrites à l'article 4 ci-dessus.

Si la Société tombe en faillite, la Commune pourra, sans notification et sans délai préalable, reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au troisième alinéa du présent article.

Les dispositions du dernier alinéa de l'article 8 ci-dessus sont en outre applicables.

10. Retour des constructions en cas d'extinction du droit

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

En contrepartie, la Commune versera à la Société une indemnité correspondant à la valeur des constructions existant à ce moment-là.

Cette valeur sera fixée par le Tribunal arbitral prévu à l'article 17 ci-après.

Elle ne sera pas supérieure aux indemnités suivantes :

a) En cas de refus de prolongation du droit par la Commune

L'indemnité ne pourra excéder le coût initial des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, déduction faite d'un amortissement de vétusté de un et demi pour cent l'an (1,5%), le solde étant majoré de cinquante pour cent (50%) de la différence en pour-cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, d'une part, et l'indice au moment du transfert de celles-ci, d'autre part.

Le montant de l'indemnité ne pourra toutefois pas être inférieur à la valeur nominale des fonds propres, investis par la Société avec l'autorisation de la Commune de Lausanne au moment de la construction des bâtiments, majorée de cinquante pour cent (50%) de la différence en pour-cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement de la construction et l'indice au moment du transfert.

b) En cas de refus de prolongation du droit par la Société

L'indemnité ne pourra excéder le coût initial des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, déduction faite d'un amortissement de vétusté de un et demi pour cent l'an (1,5%), le solde étant majoré de vingt-cinq pour cent (25%) de la différence en pour-cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de

l'achèvement des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, d'une part, et l'indice au moment du transfert de celles-ci, d'autre part.

Dans les deux cas *a)* et *b)*, la moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par la Société.

Les dispositions du dernier alinéa de l'article 8 ci-dessus sont en outre applicables.

11. Redevance

Le droit de superficie est accordé à titre onéreux à la Société, conformément à l'article 16 du Règlement du 24 juillet 1991, appliquant la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

La Société sera astreinte à payer à la Commune, sur la valeur du terrain fixée à la date du présent contrat, une redevance annuelle calculée au taux de 5%, soit Fr. 40'000.–. Elle sera payée le 31 décembre de chaque année pour l'année écoulée. La redevance sera due dès la mise en location de la moitié des unités d'appartements; elle sera payable dans un délai d'une année dès cette mise en location.

Dès la date de cessation des subventions cantonales et communales à la construction de ces immeubles, la redevance pourra être réajustée selon l'indice suisse des prix à la consommation.

L'indexation sera fixée annuellement, en fonction de la différence entre le niveau de cet indice, à la date de la cessation des subventions précitées, et le nouvel indice après une année, et ainsi de suite d'année en année, le paiement de la redevance intervenant à terme annuel échu. Au besoin, une augmentation correspondante des loyers sera autorisée par la Commune.

12. Droit d'emption

La Commune de Lausanne et l'Etat de Vaud ont, sur le droit distinct et permanent de superficie, un droit d'emption légal d'une durée indéterminée, équivalant à la durée de validité du présent acte. Ce droit sera mentionné au Registre foncier, conformément aux dispositions de l'article 21 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

Ce droit pourra s'exercer dans les cas et les délais prévus aux articles 8 et 9 du présent acte et le prix d'achat se calculera conformément aux dispositions respectives des articles 8 et 9 en question.

13. Hypothèque légale

En vertu de l'article 19 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, l'Etat de Vaud et la Commune de Lausanne sont titulaires, sur les immeubles faisant l'objet du droit distinct et permanent de superficie, d'une hypothèque légale en second rang, ou éventuellement en troisième rang, en mieux-value après les cédulas hypothécaires en premier et, le cas échéant, en deuxième rang, pour toutes les prestations qu'ils fournissent en application de ladite Loi.

L'hypothèque légale au bénéfice de l'Etat de Vaud sera inscrite au Registre foncier sur réquisition du Département de l'économie. Quant à l'hypothèque légale au bénéfice de la Commune de Lausanne, son inscription sera requise par la créancière dès que les engagements hypothécaires de la bénéficiaire du droit de superficie seront connus, mais au plus tard 6 mois après la signature de la convention avec la Société.

14. Entrée en possession

La Société entre en possession du terrain, objet du droit distinct et permanent de superficie, dès la signature du présent acte.

Le terrain, objet du droit de superficie, est mis à disposition dans son état, dont la superficière a parfaite connaissance, au jour de la signature du présent acte, favorisé et grevé des servitudes actives et passives alors inscrites au Registre foncier.

En dérogation notamment de l'article 197 et suivants du Code des obligations, le superficiaire ne fournit aucune garantie quant à la nature du sol et du sous-sol 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 des travaux entrepris et de l'exploitation de la parcelle.

La société a notamment connaissance de la présence, aux limites de la parcelle, du voisinage de la ligne ferroviaire Lausanne–Echallens–Bercher (LEB) et de ses installations. Elle prend toutes les mesures propres à éviter, en particulier, les risques, les dommages aux infrastructures publiques et les nuisances pouvant être liés à la stabilité, aux tassements et autres déformations du terrain, aux altérations réciproques des ouvrages et des installations dues aux courants vagabonds ainsi qu'aux vibrations et aux bruits, en particulier conformément à la législation sur la protection de l'environnement.

La superficiaire, en raison du prix favorable de la parcelle concédée, prend à sa charge, sans réserve, l'intégralité des travaux utiles et nécessaires à l'exploitation de la parcelle, dont notamment les travaux préparatoires spéciaux liés au terrain. La démolition du bâtiment actuel sis avenue Recordon 46 incombe à la Société, seule responsable, à l'entière décharge de la Commune de tout frais, dégât, dommage ou inconvénient dont ce bâtiment et ses aménagements pourraient être l'objet ou la cause.

De manière générale, la Société se substitue à la Commune de Lausanne pour toutes les obligations liées à la nature du sol et du sous-sol ainsi qu'aux servitudes précitées et la relève de toute responsabilité de ce chef, tant au cours des travaux de construction qu'ultérieurement.

15. Cheminement piétonnier, accès et passage de canalisations

La superficiaire s'engage d'ores et déjà à grever, cas échéant, la parcelle, objet du droit distinct et permanent de superficie, de toutes les servitudes qui seront jugées nécessaires par la Commune.

Le propriétaire de la parcelle de base autorise la bénéficiaire à réaliser les accès aux bâtiments et la pose des conduites nécessaires à la viabilité des bâtiments, passages et conduites étant aménagés et entretenus par la bénéficiaire, qui en reste seule propriétaire, à l'entière décharge de la propriétaire du fonds grevé.

Les autres rapports de voisinage entre bénéficiaire et superficiaire seront réglés par voie de convention établie à la fin des travaux.

16. Rétrocessions partielles du droit de superficie

La Société s'engage à renoncer, à première réquisition de la Commune et sans indemnité, au droit distinct et permanent de superficie, objet du présent acte, ainsi qu'à tous les avantages qui en découlent, pour toutes parties non construites encore indéterminées de la parcelle mentionnée sous lettre A ci-dessus, parties dont la Commune demanderait la rétrocession pour cause d'intérêt public.

17. Clause d'arbitrage

Tous les litiges pouvant résulter de l'interprétation ou de l'application du présent acte seront soumis au Tribunal arbitral, constitué conformément au Concordat intercantonal sur l'arbitrage auquel le Canton de Vaud a adhéré le 30 juin 1970.

Le for est fixé à Lausanne.

18. Contributions diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques, dus en raison des droits réels sur les immeubles, objets du droit de superficie, sont à la charge de la Société.

L'exonération du droit de mutation cantonal et d'inscription au Registre foncier sera demandée par la Société, conformément à l'article 23 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

L'exonération du droit de mutation communal est d'ores et déjà accordée.

Pour le cas où un droit de mutation serait dû, les parties estiment à Fr. 800'000.– la valeur du terrain grevé.

19. Obligations du superficiaire

La Société bénéficiaire du droit de superficie prend à sa charge toutes les obligations de droit privé et assume toute responsabilité également de droit privé incombant à la Commune, en sa qualité de propriétaire du terrain grevé. Elle déclare avoir bien saisi la portée et les conséquences de la présente clause.

La Société bénéficiaire du droit de superficie s'engage à faire reprendre toutes ces obligations par un nouveau superficiaire éventuel.

La Société s'engage à disposer d'une couverture d'assurance suffisante, notamment en matière de responsabilité civile.

20. Annotation de clauses spéciales

Les clauses spéciales, prévues sous chiffres 8, 9 et 10 du présent acte, relatives à l'indemnité en cas de retour des constructions à la Commune, seront annotées au Registre foncier.

21. Lex Koller

Au sujet de la Société coopérative Logement Idéal, le notaire soussigné est en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou au bénéfice d'un permis «C» d'établissement en Suisse :

- détiennent la totalité du capital social;
- sont créancières de la totalité des fonds remboursables.

D'autre part, le représentant de la Société déclare qu'elle n'agit pas pour le compte de personnes à l'étranger au sens de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger.

22. Frais

Les frais d'acte, de remaniements parcellaires, de novation des gages immobiliers, de plans ainsi que les émoluments au Registre foncier, tous frais en relation avec la constitution, le renouvellement ou la radiation du droit de superficie ainsi qu'avec la constitution ou la modification de servitudes nécessitées par les constructions projetées, de même que les frais d'inscription d'hypothèque légale, sont à la charge de la Société.

La Commune supportera en revanche les frais de rétrocession partielle éventuelle du droit de superficie et les frais de constitution ou de modification éventuelle de servitudes nécessitées par des besoins d'intérêt public.

23. Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie
2. Annotation (clauses spéciales relatives à l'indemnité en cas de retour)
3. Restriction au droit de transfert du droit de superficie

Dont acte fait à Lausanne et signé immédiatement après lecture et approbation, ce

13. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes:

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2003/67 de la Municipalité, du 23 décembre 2003;
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'approuver la réponse de la Municipalité à la pétition du Groupement de citoyennes et de citoyens de l'Ouest lausannois, demandant un moratoire de dix ans sur toute nouvelle construction d'envergure sur l'avenue d'Echallens, de la sortie de la trémie routière à la limite communale;
2. d'approuver l'acte constitutif de droit de superficie, figurant dans le préavis N° 2003/67 de la Municipalité du 23 décembre 2003, acte qui grèvera une surface d'environ 1200 m² de la parcelle N° 200 sise avenue d'Echallens et avenue Recordon en faveur de la Société coopérative Logement Idéal, pour la construction de logements subventionnés, d'une surface habitable d'environ 2391 m²;
3. d'autoriser la Municipalité à stipuler l'acte définitif pour la constitution de ce droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle précitée;
4. d'autoriser la Municipalité à accorder, à la Société coopérative Logement Idéal, les appuis financiers, prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation, sur la parcelle communale mentionnée sous chiffre 1 ci-dessus, de deux bâtiments comprenant au total 28 logements;
5. d'autoriser la Municipalité à ajouter, à la rubrique N° 6200.365 «Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières» de la Sécurité sociale et de l'Environnement, les montants prévus devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, cela en application des dispositions de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement;
6. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30% du coût de construction, déduction faite de la valeur du terrain, admis par les Autorités subventionnantes cantonale et communale, soit au maximum un montant de Fr. 2'683'000.-, cela conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations.

Au nom de la Municipalité:

Le syndic:
Daniel Brélaz

Le secrétaire:
François Pasche

Rapport

Membres de la commission: M. Jean-Louis Blanc, rapporteur, M. Raphaël Abbet, M. Jean-Charles Bettens, M^{me} Monique Cosandey, M. Paul-Louis Christe, M. Robert Fox, M^{me} Diane Gilliard, M. Jean Meylan, M. Pierre Santschi.

Municipalité: M^{me} Silvia Zamora, municipale, directrice de la Sécurité sociale et de l'Environnement.

Rapport photocopié de M. Jean-Louis Blanc (Rad.), rapporteur: – La séance de la commission du Conseil communal chargée de l'étude de ce préavis s'est tenue le 9 février 2004 à Chauderon 9 dans le bâtiment de l'Administration communale.

Les membres de la commission étaient M^{mes} M. Cosandey et D. Gilliard, MM. R. Abbet (remplaçant M. J.-L. Chollet), J.-C. Bettens (remplaçant M^{me} C. Attinger Doepper), P.-L. Christe, R. Fox, J. Meylan (remplaçant M. A. Mach), P. Santschi et J.-L. Blanc (rapporteur).

Outre les membres de la commission, ont assisté à la séance les personnes suivantes:

Membre de la Municipalité: M^{me} S. Zamora, directrice de la Sécurité sociale et de l'Environnement.

Employés de l'Administration communale: M^{me} E. Krebs, chef du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement à la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement; M^{me} S. Burckhardt Zbinden, architecte-urbaniste au Service d'urbanisme à la Direction des travaux.

Représentants du maître de l'ouvrage: MM. F. Hefti, président de la SC Logement Idéal; R. Morandi, architecte mandaté; D. Senn, architecte mandaté.

Les notes de séance ont été tenues par M^{me} M. Arlettaz que nous remercions pour la qualité de son travail.

Généralités

Ce projet consiste en deux constructions à réaliser entre les avenues d'Echallens et Recordon à l'emplacement des parkings actuels et d'un ancien petit bâtiment qu'il est nécessaire de démolir pour permettre de réaliser 28 logements et un parking souterrain de 30 places. Ce projet correspond au PPA adopté par le Conseil communal en 1997; il traduit la volonté politique exprimée à de nombreuses reprises ainsi que dans le PGA et qui consiste à densifier le tissu construit. Ce préavis répond également à deux pétitions, l'une déjà relativement ancienne demandant un moratoire de 10 ans sur toute nouvelle construction d'envergure sur l'avenue d'Echallens et l'autre, plus récente, regrettant que la Municipalité ait pris la décision d'accepter de réduire les capacités du futur parking contrairement à ce qu'elle avait annoncé il y a quelques années. Toutefois,

il faut signaler que les conclusions de ce préavis ne reprennent pas, dans les conclusions pour adoption par le Conseil communal, la réponse que la Municipalité aurait dû donner à la deuxième pétition (Pétition «*Halte au gaspillage*» – *Respect des engagements pris par la Municipalité*»), à l'instar de ce qu'elle a fait pour la première pétition (point 1 des conclusions). En effet, cette pétition avait été renvoyée à la Municipalité pour étude et communication. Ainsi, le présent préavis doit être considéré comme tenant lieu de communication au Conseil et qu'à ce titre il ne doit pas faire l'objet d'une conclusion spécifique.

Accès et parking

L'accès au parking s'effectue sur l'avenue Recordon avec une double voie d'accès (entrée et sortie) permettant d'assurer la fluidité du trafic et la sécurité des usagers. A la demande d'un commissaire, il est précisé qu'aujourd'hui il serait effectivement possible d'effectuer à la sortie du parking un tourner à gauche ou à droite en direction de Recordon inférieur ou supérieur. Une charge au permis de construire indique toutefois que le Service de la circulation se réserve, au vu de la configuration des lieux, la possibilité d'interdire aux véhicules, qui descendent l'avenue Recordon, de tourner à gauche pour entrer au parking si cette manœuvre devait engendrer des perturbations de circulation interférant avec le fonctionnement du carrefour d'Echallens-Recordon.

Un commissaire regrette que les possibilités constructives n'aient pas permis de favoriser la réalisation non pas de 28 logements mais d'une quarantaine. Il est toutefois extrêmement difficile de trouver l'équilibre adéquat entre la densification maximale d'un PPA et ce qui est acceptable dans la réalité. Le résultat de cette pesée d'intérêt a favorisé un projet cherchant à densifier sans étouffer, et à intégrer de nouvelles constructions sans heurter le quartier.

Accès pour les personnes handicapées

Un commissaire relève que le préavis énonce en page 10 [p. 203] que *tous les appartements sont accessibles aux handi-capés et que tous les deux-pièces répondent aux besoins spécifiques des personnes âgées ou handicapées*. Or, pour ces dernières, il est important de préciser de quel handicap il s'agit, car ce terme est générique et ne couvre assurément pas la situation spécifique des aveugles et des malvoyants. Si tel était le cas, les constructions devraient alors s'équiper notamment de synthèse vocale dans les ascenseurs et d'interrupteurs à bascule. Dans le cas particulier qui nous occupe, l'accessibilité énoncée ne répond qu'aux besoins des personnes handicapées par une mobilité réduite. Le commissaire demande par conséquent qu'à l'avenir les préavis en tiennent compte en apportant cette nuance.

Tous les appartements sont conçus de façon à permettre leur accès sans difficulté ainsi que l'utilisation d'un W.-C. visiteurs. Pour permettre cette accessibilité, les barrières

architecturales sont proscrites et la largeur des couloirs et le vide de passage des portes répondent aux normes édictées par l'Association vaudoise pour la construction adaptée aux handicapés (AVACAH). De plus, pour répondre aux besoins des locataires handicapés, d'autres dispositions complémentaires concernant l'aménagement des cuisines et des salles de bain en particulier, ont été prises dans tous les appartements de deux pièces. Six appartements au total sont complètement aménagés pour permettre à des handicapés à mobilité réduite d'y habiter, ce qui représente au total 1/5 des appartements quand la norme cantonale prévoit 1/6.

Chauffage à distance

Etant donné que le chauffage à distance n'est pas distribué dans ce quartier, les immeubles n'y seront pas reliés.

Loyers

Les niveaux de loyer ne sont pas comparables d'un bâtiment à l'autre, car leur répartition s'effectue d'abord par type d'appartements puis en fonction des ppm et des surfaces. Considérant que les appartements de l'avenue d'Echallens sont plus grands que ceux de l'avenue Recordon, il est par conséquent normal que cela se traduise par des loyers plus élevés.

Droit de superficie

La durée du droit de superficie a été fixée à 70 ans.

Retour anticipé des constructions en cas de non-respect ou de violation de ces obligations par la Société

Bien que ce calcul soit toujours appliqué de cette manière dans ce type de projet, un commissaire attire l'attention de la commission et de la Municipalité sur le fait que la valeur résiduelle de l'immeuble, telle qu'elle est proposée dans le projet d'acte de droit de superficie, semble abusivement basse et qu'en cas de litige avec la Société, il serait difficile de pouvoir le justifier.

Enfin, un commissaire exprime des réserves en ce qui concerne les places de parc pour voiture. A ses yeux, celles-ci sont subventionnées indirectement, à la fois par le fait que le cautionnement couvre l'ensemble du montant, parking compris, ainsi que par les rabais que la société coopérative peut accorder à ses locataires sur le prix des locations des places de parc grâce à l'octroi des aides publiques.

Par ailleurs, sans qu'un amendement soit formellement déposé, il paraît souhaitable, pour certains commissaires, que les montants maximaux mentionnés au point 5 soient explicités à l'avenir dans de tels préavis.

Conclusions

La conclusion 1 est acceptée à l'unanimité.

Les conclusions 2 à 5 reçoivent 8 votes favorables et 1 abstention.

La conclusion 6, 7 votes favorables et 2 abstentions.

L'ensemble des conclusions, 7 votes favorables et 2 abstentions.

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

M. Jean-Louis Blanc (Rad.), rapporteur: – Je n'ai rien à ajouter à mon rapport.

Le président: – J'ouvre la discussion.

Discussion

M. Jacques Ballenegger (Les Verts): – J'interviens dans la ligne de ce qui avait été précédemment discuté à propos d'un autre projet de construction de bâtiment subventionné, auquel nous avons apporté un amendement afin de chiffrer l'une des conclusions, soit de préciser le montant maximal de la subvention versée. Je viens de recevoir de M^{me} la directrice les chiffres pour ce préavis et vous propose de l'amender en complétant le point 5 des conclusions, qui deviendrait:

Amendement

D'autoriser la Municipalité à ajouter, à la rubrique N° 6200.365 «Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières» de la Sécurité sociale et de l'Environnement, les montants prévus devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée; soit une subvention annuelle maximale équivalant à Fr. 92'792.– durant les trois premières années après l'achèvement des travaux; cette prise en charge étant réduite dès la 4^e année en fonction de la conjoncture. Cela en application des dispositions de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

M. Eddy Ansermet (Rad.): – J'interviens comme membre du comité de la Société de développement de l'Ouest lausannois. Ainsi que j'ai déjà eu l'occasion de le dire à cette tribune au sujet de la pétition déposée par le Groupement des citoyens de l'Ouest lausannois⁷, je déplore que la Municipalité ne tienne pas la promesse faite à l'époque aux habitants du quartier. Alors qu'elle annonçait précédemment un parking de 85 places, le projet en prévoit 30 seulement, soit 10 de moins que le nombre actuel en surface. Or, je rappelle à nouveau que le quartier connaît déjà un déficit important de places de parcage. De plus, l'absence de places livreurs rend l'activité commerciale difficile dans le secteur.

La politique de la Municipalité est exagérément restrictive quant à la présence de l'automobile en ville. Plus on va de

⁷BCC 2003, T. I (N° 3), pp. 136 ss; T. II (N° 16), pp. 589 ss.

l'avant, plus on voit se rétrécir les possibilités de parcage à Lausanne: disparition des zones blanches et rouges, progressivement remplacées par des zones bleues ou des parcomètres à temps limité et augmentation des tarifs de stationnement. Sans compter de nouvelles sections de rues fermées à tout trafic motorisé. Cette politique drastique nuit non seulement au contribuable motorisé, mais aussi au maintien des petits commerçants. Leurs revenus fondent comme beurre au soleil, au bénéfice des grandes surfaces établies en périphérie qui, elles, s'en mettent plein les poches. Les membres de la Municipalité ne devraient pas oublier que les automobilistes font aussi partie de la population lausannoise, qu'ils paient des impôts et devraient donc pouvoir disposer de places de stationnement en suffisance, près de leur domicile ou à proximité des petits commerces de leur quartier.

Le président: – Nous n'avons plus le quorum. Pourrait-on rappeler quelques conseillers, faute de quoi je serai contraint de lever la séance?...

M. Raphaël Abbet (VDC): – 0,2% est le taux d'appartements libres dans la zone lausannoise. Sept ans depuis l'introduction du PPA pour parvenir à nous présenter ce préavis. Un moratoire de dix ans sur l'avenue d'Echallens. Plus encore le temps qui sera nécessaire pour construire ces logements. On peut admettre qu'il faut, dans cette bonne ville de Lausanne, dix ans pour mettre 28 appartements sur le marché, alors que nous vivons dans une zone de densification bien respectée, où la proximité des transports publics et des commerces concourt à la qualité du projet proposé. Il ne faut pas se demander pourquoi nous n'avons actuellement pas plus de logements en site urbain!

M^{me} Silvia Zamora, municipale, directrice de la Sécurité sociale et de l'Environnement: – Très brièvement, je réponds à M. Ansermet. Je ne vais pas reprendre tout le débat sur la politique du stationnement voulue par ce Conseil, il y a déjà de nombreuses années. On pourrait en rappeler tous les arguments préconisant la diminution des places de parc et de la durée de stationnement. Je précise que les places actuellement en surface sont louées au mois. Elles ne servent donc en rien les commerçants qui, au contraire, ont tout intérêt à disposer de places à durée limitée où leurs clients puissent se parquer.

En revanche, je peux comprendre les réactions liées au fait que l'on ne respecte pas les promesses faites à l'époque par la Municipalité. Je voudrais m'en expliquer en disant que la réalité du surcoût engendré par la construction d'un parking souterrain plus vaste nous a contraints d'y renoncer. C'est vraiment une pesée entre les promesses de places de parc et celles de construction de logements. Il nous a paru plus important de construire du logement en réduisant les coûts et en renonçant à un certain nombre de places de parc. J'admets que c'est dommageable et vous remercie d'accepter ce préavis.

Le président: – La discussion se poursuit. Si elle n'est plus demandée, je vais vous faire voter les conclusions

N° 1 à 4, ensuite l'amendement à la conclusion N° 5, puis la conclusion N° 5, et pour terminer la conclusion N° 6. Monsieur le Rapporteur, veuillez nous donner les déterminations de la commission.

M. Jean-Louis Blanc (Rad.), rapporteur: – Du fait qu'au sein de la commission, le vote de la conclusion N° 1 était différent des votes des autres conclusions, je vous suggère de faire voter séparément la conclusion N° 1.

Le président: – Nous le ferons!

M. Jean-Louis Blanc (Rad.), rapporteur: – La conclusion N° 1 est acceptée à l'unanimité. Les conclusions N° 2 à 5 – l'amendement n'ayant pas été proposé en commission – ont été acceptées par 8 votes favorables et 1 abstention. La conclusion N° 6 par 7 votes favorables et 2 abstentions. L'ensemble du préavis par 7 oui et 2 abstentions.

Le président: – Merci. Nous allons voter comme la commission. Soit d'abord la conclusion N° 1.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? A une bonne majorité et quelques abstentions, vous avez accepté la conclusion N° 1.

Je vous fais voter maintenant sur les conclusions N° 2 à 4.

Celles et ceux qui les acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? Sans opposition, vous avez accepté les conclusions N° 2 à 4.

Je vous fais voter sur l'amendement à la conclusion N° 5, qui se place à l'avant-dernière ligne. Je vous le relis:

Amendement

D'autoriser la Municipalité à ajouter, à la rubrique N° 6200.365 «Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières» de la Sécurité sociale et de l'Environnement, les montants prévus devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée; soit une subvention annuelle maximale équivalant à Fr. 92'792.– durant les trois premières années après l'achèvement des travaux; cette prise en charge étant réduite dès la 4^e année en fonction de la conjoncture. Cela en application des dispositions de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? Avec beaucoup d'abstentions, vous avez accepté l'amendement de M. Jacques Ballenegger.

Je vous fais voter sur la conclusion N° 5 amendée.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? Dans les mêmes proportions, vous avez accepté la conclusion N° 5 amendée.

Je vous fais voter sur la conclusion N° 6.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? A une très nette majorité, vous avez accepté la conclusion N° 6.

Je vous fais voter sur l'ensemble du préavis.

Celles et ceux qui l'acceptent sont priés de lever la main. Avis contraires? Abstentions? Toujours dans les mêmes proportions, vous avez accepté le préavis N° 2003/67 «Société coopérative Logement Idéal». Cet objet est donc liquidé. Je vous remercie.

Le Conseil communal de Lausanne,

- vu le préavis N° 2003/67 de la Municipalité, du 23 décembre 2003;
- 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'approuver la réponse de la Municipalité à la pétition du Groupement de citoyennes et de citoyens de l'Ouest lausannois, demandant un moratoire de dix ans sur toute nouvelle construction d'envergure sur l'avenue d'Echalens, de la sortie de la trémie routière à la limite communale;
2. d'approuver l'acte constitutif de droit de superficie, figurant dans le préavis N° 2003/67 de la Municipalité du 23 décembre 2003, acte qui grèvera une surface d'environ 1200 m² de la parcelle N° 200 sise avenue d'Echalens et avenue Recordon en faveur de la Société coopérative Logement Idéal, pour la construction de logements subventionnés, d'une surface habitable d'environ 2391 m²;
3. d'autoriser la Municipalité à stipuler l'acte définitif pour la constitution de ce droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle précitée;
4. d'autoriser la Municipalité à accorder, à la Société coopérative Logement Idéal, les appuis financiers, prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation, sur la parcelle communale mentionnée sous chiffre 1 ci-dessus, de deux bâtiments comprenant au total 28 logements;
5. d'autoriser la Municipalité à ajouter, à la rubrique N° 6200.365 «Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières» de la Sécurité sociale et de l'Environnement, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée; soit une subvention annuelle maximale équivalente à Fr. 92'792.– durant les trois premières années après l'achèvement des travaux; cette prise en charge

étant réduite dès la 4^e année en fonction de la conjoncture. Cela en application des dispositions de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement;

6. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30% du coût de construction, déduction faite de la valeur du terrain, admis par les Autorités subventionnantes cantonale et communale, soit au maximum un montant de Fr. 2'683'000.–, cela conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations.

Organisation de la séance (II)

Le président: – Compte tenu de l'heure tardive, la Municipalité accepte que l'on traite le préavis sur Agenda 21 lors de la prochaine séance. Nous vous rappelons que nous aurons une séance double et que nous mettrons ce préavis en tête de l'ordre du jour.

Quant à l'interpellation urgente de M. Grégoire Junod, il accepte aussi de la développer à la prochaine séance. Son texte a été remis à la Municipalité qui pourra préparer sa réponse.

Je ne clos pas la séance et prends encore deux motions. Il s'agit du point 14, motion de M^{me} Magali Zuercher «pour une impression plus rationnelle du Bulletin des séances du Conseil communal». Elle est absente, mais sera remplacée par M^{me} Sylvie Favre. Je prie donc M^{me} Favre de prendre place à la tribune pour la discussion préalable.

Motion de M^{me} Magali Zuercher pour une impression plus rationnelle du Bulletin des séances du Conseil communal⁸

Développement polycopié

Le Bulletin des séances du Conseil communal (BCC) est très important pour le travail des membres du Conseil communal; son importance en termes quantitatifs (nos débats ne sont pas toujours des plus courts!) engendre toutefois un gaspillage de papier regrettable.

En effet, compte tenu du volume des BCC, certains membres du Conseil se voient contraints de ne conserver que très peu de ces bulletins et de les jeter régulièrement afin de laisser de la place à des bulletins plus récents. Dans d'autres cas, les bulletins passent directement de l'enveloppe à la poubelle.

⁸BCC 2003-2004, T. II (N° 20), p. 887.

S'il n'est pas contesté que le BCC doit toujours être imprimé et disponible sur papier, sa distribution sous ce mode à l'ensemble des membres du Conseil pourrait être revue. Par exemple, les conseillères et conseillers qui souhaitent toujours recevoir une version papier pourraient en faire part au Bureau du Conseil en début d'année (ou de législature). Les autres recevraient selon un rythme à définir un CD comprenant les BCC des derniers mois. Les membres du Conseil auraient ainsi tous à disposition sous une forme économe en papier et compacte «l'intégrale» des BCC. Cette manière de faire permettrait en outre de joindre sur le CD l'ensemble des plans ou autres documents annexes faisant partie des préavis, ce qui n'existe actuellement pas avec la version papier et qui rend ultérieurement parfois difficile la compréhension des débats retranscrits.

La Municipalité ayant à plusieurs reprises fait part de son souci de faire des économies tout en ayant une attitude respectant les principes du développement durable, cette proposition devrait trouver son agrément. Je lui demande donc d'examiner, puis de définir, un mode de diffusion du BCC allant dans le sens du développement durable.

Je demande que ma motion soit directement transmise à la Municipalité.

Le président : – Avez-vous quelque chose à ajouter à cette motion ?

M^{me} Sylvie Favre (Soc.) : – Non, Monsieur le Président.

Le président : – J'ouvre la discussion préalable.

Discussion préalable

M. Roland Ostermann (Les Verts) : – Je crois me souvenir que nous avons accepté, le 2 septembre 2003, une motion de M. Gilles Meystre demandant en gros la même chose⁹. Il est vrai qu'il proposait que le Bulletin soit mis à disposition sous la forme d'Intranet. Un membre de la commission a alors insisté sur le fait qu'on pourrait l'éditer sur CD-Rom. Et lors de la discussion sur la prise en considération de cette motion, M. Hubler a aussi suggéré d'étudier cette possibilité. Dans ces conditions, je ne vois pas très bien à quoi sert cette motion, si ce n'est de prolonger le délai de réflexion municipal de six mois. Or, la Municipalité devait nous fournir le rapport-préavis sur cette question le 2 mars. Elle a déjà bénéficié d'une prolongation d'un jour grâce à l'année bissextile. Je ne vois pas la raison de lui donner encore six mois de délai. Pour ma part, je trouve donc cette motion sans objet, puisque déjà prise en compte, et suggère à la motionnaire de la retirer.

M^{me} Sylvie Favre (Soc.) : – Pour répondre à M. Ostermann, je crois que l'idée de la motionnaire était d'ajouter

⁹BCC 2003-2004, T. II (N° 11/II), pp. 60 ss.

un complément, allant dans le même sens que la motion de M. Meystre, mais apportant un plus, soit l'idée du CD-Rom.

M^{me} Martine Fiora-Guttman (Rad.) : – Dans ces conditions, je demande qu'elle soit renvoyée à une commission et, à ce moment-là, on pourra la classer !

M. Pierre Payot (POP) : – Cette motion ne sert à rien ! Si l'on a le souci de simplifier et de rationaliser les travaux de notre Conseil, il faut la renvoyer à la Municipalité qui y répondra en même temps qu'à celle de M. Meystre.

Le président : – La demande de renvoi à une commission a été faite. Cinq personnes soutiennent-elles la requête de M^{me} Fiora-Guttman ? C'est le cas. Malheureusement, Monsieur Payot, on ne peut pas faire autrement que la renvoyer à une commission, dont la motionnaire fera partie de droit. Cet objet est liquidé.

Projet de règlement de M^{me} Nicole Grin et consorts pour une modification de l'article 82, alinéa 1, du Règlement du Conseil communal¹⁰

Développement photocopié

Lorsque, suite à la demande d'un conseiller, appuyée par cinq autres membres, notre assemblée est appelée à se déterminer à l'appel nominal, la procédure en usage veut que le président (ou la présidente) interrompe la séance et fasse sonner la cloche. Le vote intervient alors, après quelques minutes mises à profit par certains pour rallier à leur cause quelques brebis égarées ou faire rentrer dans la salle quelques conseillers éparpillés dans les couloirs de l'Hôtel de Ville ou la salle des commissions.

Cette procédure, malgré la solennité qu'elle confère au vote nominal, résulte d'un usage qui s'est peu à peu établi dans le Conseil. Elle n'est pas précisée dans notre règlement qui stipule simplement :

Art. 82. – Appel nominal

«La votation a lieu à l'appel nominal à la demande d'un conseiller appuyé par cinq membres.

Lors de la votation à l'appel nominal, les membres interpellés ne peuvent répondre que par oui ou par non ou déclarer s'abstenir.

Lorsqu'on vote par appel nominal, le secrétaire prend note des votes. Il communique les résultats au président.»

A nos yeux, cette procédure est inadéquate et présente deux inconvénients majeurs :

¹⁰BCC 2003-2004, T. II (N° 20), p. 887.

- elle dénature le sens et la mission d'un vote nominal qui est soit d'éviter toute contestation sur le résultat d'un vote à venir, soit de contrôler, de manière indiscutable, le résultat très serré d'un vote précédent;
- elle ralentit inutilement le déroulement des opérations de vote. A ce propos, nous signalons qu'au Grand Conseil, le vote à l'appel nominal intervient immédiatement après vérification du nombre de députés qui le réclament.

Dès lors, conformément aux articles 54 et 55 du RCCL, nous proposons que le 1^{er} alinéa de l'article 82 de ce document soit modifié de la façon suivante: «La votation a lieu à l'appel nominal à la demande d'un conseiller appuyé par cinq membres. Après vérification que cette condition est remplie, le vote intervient immédiatement.»

Compte tenu de la simplicité et de la clarté du sujet, nous demandons que ce dossier soit transmis directement à la Municipalité pour suivre la procédure prévue aux articles 54 et suivants du RCCL. Il nous paraît en outre utile de préciser que la démarche des signataires du présent projet n'est nullement partisane (la procédure actuelle ayant «profité» ou «nui» à chacune des formations politiques représentées dans le Conseil), raison pour laquelle nous souhaitons qu'elle soit prise en considération.

Le président: – Avez-vous quelque chose à ajouter sur votre projet de règlement?

M^{me} Nicole Grin (Lib.): – Non, Monsieur le Président.

Le président: – J'ouvre la discussion préalable.

Discussion préalable

M. Roland Ostermann (Les Verts): – M^{me} Grin a raison. Il faut lutter contre une pratique intermittente, due au bon plaisir de l'une ou l'autre personne présidant cette assemblée. On pourrait même aller jusqu'à requérir que lorsque l'appel nominal est la répétition d'un vote, on ferme instantanément les portes en arguant que la diaspora politique ne sait de toute façon pas de quoi l'on parle.

Mais je me demande si vous ne sortez pas, Chère Collègue, une grosse artillerie pour parvenir à vos fins? Répondre à l'application d'une manie par un article réglementaire est pesant. Je vous propose de faire votre suggestion à votre collègue de parti, qui siège présentement à votre gauche et vous prêtera certainement une oreille droite attentive. Si vous ne suiviez pas la suggestion de renoncer à votre projet, nous devrions appliquer l'article 59 de notre règlement: *Lorsqu'il a été pris en considération, le projet de règlement ou de décision émanant d'un conseiller communal est transmis à la Municipalité pour qu'elle fasse part de ses déterminations dans les six mois. Il est ensuite soumis à l'examen d'une commission qui conclut en proposant au Conseil d'adopter, de modifier ou de rejeter ce projet.*

M^{me} Grin sait que pour le délai de six mois, on n'est sûr de rien! Je propose donc que la Municipalité nous fasse part sur-le-champ et oralement de sa détermination sur ce point qui ne la concerne guère. Si à la question: «Etes-vous d'accord?», elle répond «oui», on peut passer à la suite des opérations. Si elle répond «non», on peut admettre cyniquement que, sur ce sujet, cela revient au même. Que de temps gagné et d'efforts économisés...

Mais le mieux serait tout de même que M^{me} Grin se rallie à la proposition de retirer ce projet et d'utiliser le canal auditif que je lui ai suggéré!

M^{me} Nicole Grin (Lib.): – Je veux bien me rallier à cette proposition. J'ai soumis un projet de règlement parce que je m'étais ouverte de cette préoccupation à notre représentant au Bureau. Il en a parlé lors d'une séance du Bureau et il lui a été répondu que c'était de compétence réglementaire. Si ça ne l'est pas, je ne veux pas du tout surcharger le Conseil. Mais, j'aimerais bien avoir une réponse sur ce point.

Le président: – Selon vous, votre projet de règlement devrait aller directement à la Municipalité?

M^{me} Nicole Grin (Lib.): – Mais peut-on d'abord me préciser si c'est de compétence réglementaire ou pas? Si c'est le bon vouloir du président, je ferai officiellement ma demande à ce dernier. Si tel n'est pas le cas, je maintiens mon projet de règlement. Je vise l'efficacité. Pourvu que l'on parvienne à un changement de pratique, je me rallie à la meilleure méthode pour y parvenir.

M^{me} Françoise Longchamp (Lib.): – Je comprends tout à fait le souci de M. Ostermann et suis sûre que notre président actuel entendra la demande de M^{me} Grin. Mais qu'en sera-t-il des présidents futurs? Je pense donc que si quelque chose est réglementairement établi, on s'y tiendra.

M. Jean-Christophe Bourquin (Soc.): – Il y a une question que j'aimerais poser à M^{me} Grin et aux cosignataires. Quel est le problème, finalement? Ce sont ces trois ou cinq minutes s'écoulant entre la demande et le début de l'appel nominal? Je ne suis pas au Conseil depuis très longtemps, mais je n'ai jamais eu l'impression que l'on tardait. Je n'ai pas vu les présidents sous lesquels j'ai travaillé faire traîner les choses pendant un quart d'heure, afin de ramener du bistrot ceux qui y étaient. L'appel nominal ne se fait pas simplement pour éviter la contestation d'un vote serré, ainsi que vous le laissez entendre. On demande alors la contre-épreuve. L'appel nominal est une manière de rappler ceux qui sont quelque peu satellisés par rapport à l'objet du soir, de manière à constituer une majorité pour ou contre un objet. Il y a bien une raison politique à ce que l'on attende un petit peu avant de le faire. Je ne comprends pas vraiment cette volonté de faire vite, qui desservirait d'ailleurs tant la droite que la gauche, selon les sujets.

M^{me} Nicole Grin (Lib.): – Le but poursuivi n'est pas du tout partisan, c'est évident. Quelle que soit la pratique, elle

peut favoriser un bord ou l'autre, d'une fois à l'autre. J'ai eu l'occasion de siéger pendant dix ans au Grand Conseil, où le vote nominal intervient immédiatement et ne provoque pas d'inconvénient. Je trouve que c'est efficace. Ici, on perd du temps, car cela dure parfois plus de deux minutes et modifie les votes. Qu'ils varient d'une ou deux voix n'est pas grave. Et lorsqu'on veut procéder à un appel nominal parce que le vote est important, on peut le demander préalablement. Mais vous conviendrez avec moi que dans 90% des cas, nous requérons le vote nominal juste après un vote extrêmement serré. Lorsqu'il y a une nette différence, on n'a pas l'outrecuidance de demander une nouvelle vérification. Je vise donc deux buts et une certaine efficacité.

Le président: – Madame Grin, que décidez-vous à propos de ce projet de règlement ?

M^{me} Nicole Grin (Lib.): – Comme l'on ne m'a pas répondu sur le fond, je maintiens mon projet de règlement.

Le président: – Il sera donc transmis à la Municipalité. Merci, l'affaire est liquidée.

Le Conseil communal de Lausanne,

- vu le projet de règlement de M^{me} Nicole Grin et consorts pour une modification de l'article 82, alinéa 1, du Règlement du Conseil communal;
- où la discussion préalable;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide:

de renvoyer ce projet de règlement directement à la Municipalité pour avis préalable.

Motion de M. Fabrice Ghelfi: «Emplois de policiers à la Ville de Lausanne: pour une analyse des conditions de travail et des enjeux des prochaines années»¹¹

Développement photocopié

En 2002, le Conseil communal a voté le préavis N° 239 «Sécurité à Lausanne: état des lieux – actions entreprises – perspectives, création d'un observatoire de la sécurité». Il a ainsi manifesté sa volonté d'améliorer la capacité d'action de la Police lausannoise en développant le concept de police de proximité et en tenant compte de l'évolution des tâches du Corps de police. Cette décision correspond à la volonté de lutter plus efficacement contre l'augmentation du sentiment d'insécurité de la population tout en poursuivant la mission de protection des biens et des personnes à Lausanne.

¹¹BCC 2003-2004, T. II (N° 20), p. 887.

Pour atteindre ces objectifs, le Conseil communal a voté une hausse importante de l'effectif (+12%, soit 57 collaborateurs dont 40 policiers) qui devrait être porté à 424 policiers d'ici 2007.

Or, il y a loin de la coupe aux lèvres. En effet, le recrutement de policiers s'avère difficile. Ce constat a été largement porté à la connaissance des élus lausannois à la fin de l'année 2003 grâce à un dossier réalisé par l'Association de fonctionnaires de police de Lausanne (AFPL). A l'époque, l'AFPL agissait surtout dans la perspective des mesures budgétaires touchant le personnel.

Le groupe socialiste n'a pas souhaité dans le cadre du débat sur ces mesures opérer de distinction entre les différents groupes professionnels de la Ville, une telle attitude n'aurait eu pour résultat que de créer des dissensions au sein de la fonction publique de la Ville. En décembre dernier, nous avons concentré nos efforts sur une série de mesures. Nous avons réussi à faire voter par une majorité du Conseil plusieurs amendements au RPAC et une résolution visant à supprimer le délai de carence de 6 mois pour tout le personnel a aussi été acceptée.

Désormais, il est temps de se préoccuper des questions légitimes que pose le Corps de police. Le contexte général évolue et les questions qui se posent sont notamment les suivantes:

- le projet «Police 2000» va avoir des effets sur les conditions de travail des policiers lausannois, en particulier pour les collaborateurs de la police judiciaire si – comme certaines rumeurs pourraient le laisser penser – elle devait être transférée au Canton;
- la police lausannoise rencontre des difficultés de recrutement notamment depuis qu'une police fédérale s'est constituée;
- la moyenne d'âge des policiers lausannois est de plus en plus basse;
- la coexistence de statuts différents entre le Corps de police de la Ville, celui du Canton, celui des Communes environnantes et celui de la Confédération pose problème, tant, notamment, du point de vue de la reconnaissance (les policiers cantonaux ont obtenu un statut spécifique) que des conditions de travail (salaire, carrière);
- la constitution d'une école de police unique, où seront formés les futurs policiers cantonaux et communaux, n'est pas cohérente avec des statuts trop différenciés;
- le policier exerce un métier particulier parce qu'il est confronté au risque, à la violence, à la résistance, à l'imprévu, aux horaires atypiques ou encore à la pénibilité (contact avec la souffrance, la mort) tout en devant répondre aux attentes accrues de la population. Ces aspects, qui ont des conséquences importantes sur la vie de famille des policiers, pourraient justifier à eux seuls l'existence d'un statut particulier pour le traitement d'un certain nombre de choses liées notamment à

la récupération physique et psychique ou au traitement des heures supplémentaires.

Par conséquent, je demande par voie de motion:

1. que la Municipalité analyse les effets sur le Corps de police de la Ville du projet «Police 2000» et qu'elle communique au Conseil communal ses constats et ses conclusions;
2. que la Municipalité propose des solutions afin de pallier, à court terme au moins partiellement, les difficultés de recrutement du Corps de police de la Ville (renforcement des écoles, engagement de personnel étranger pour certaines tâches, action décidée auprès du Conseil d'Etat pour une modification des bases légales permettant d'engager pour des tâches de police des titulaires d'un permis C, etc.);
3. que la Municipalité renseigne le Conseil communal sur le contenu des discussions ou des négociations qu'elle a menées ou qu'elle entend mener à l'avenir avec l'Association représentative du Corps de police (AFPL).

Je demande que cette motion soit renvoyée directement à la Municipalité.

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

M. Fabrice Ghelfi (Soc.): – Juste un mot, Monsieur le Président, pour préciser que la presse quotidienne s'est faite l'écho de quelques éléments nouveaux, qui démontrent l'urgence de la prise en considération de cette motion et donc son renvoi rapide à la Municipalité, pour disposer de réponses solidement étayées.

Le président: – La discussion préalable est ouverte.

Discussion préalable

M. Jean-Louis Blanc (Rad.): – Compte tenu de l'importance du sujet, je demande que cette motion soit renvoyée à une commission.

Le président: – Cinq personnes soutiennent-elles cette requête? C'est le cas. La motion sera donc renvoyée à une commission, dont vous ferez partie de droit, Monsieur Ghelfi.

Motion de M^{mes} Andrea Egli et Diane Gilliard pour la municipalisation de quelques services postaux¹²

Développement polycopié

En ce début d'année, huit bureaux de poste sont et seront fermés à Lausanne: Grey, Vennes, Marterey, Chauderon,

Grangettes, Jordils, Montchoisi, La Sallaz. En janvier 2002, pourtant, La Poste n'en avait annoncé «que» six. Ces fermetures couvrent tout le territoire de la ville, sauf le sud-ouest, qui garde ses bureaux – pour l'instant seulement, puisque l'étude rationalisatrice n'est pas terminée.

La Municipalité s'était pourtant mobilisée contre les funestes projets postaux: elle a permis aux habitants de tous les quartiers concernés de dire à La Poste ce qu'ils pensaient de ses projets, elle a participé au Comité d'accompagnement mis sur pied par La Poste, auquel étaient invités les sociétés de développement lausannoises et quelques représentants agréés des Comités contre la fermeture des offices postaux. La Poste n'a rien négocié, se contentant d'envoyer à sa Direction générale à Berne les scénarios locaux issus du Comité d'accompagnement. Enfin, la Municipalité a quitté ce comité lorsque La Poste a décidé de fermer l'office de Chauderon. Toute tentative d'infléchir les décisions postales était inutile... Ces décisions privent les habitants de nombreux quartiers d'un service public de proximité.

Au vu de cette situation, nous demandons la création, par la Ville de Lausanne, d'un service postal municipal destiné à couvrir les premiers besoins de son Administration, d'une part, et des habitants désavantagés, d'autre part.

Il ne s'agit pas que la Ville de Lausanne offre la totalité des services postaux, notamment la distribution du courrier. Il serait cependant possible d'organiser la collecte des lettres et des colis, et la vente de timbres auprès de bâtiments communaux ou publics situés dans les quartiers désavantagés: les bureaux du CSR, Chauderon 9, Beau-Séjour 8, la piscine-patinoire de Montchoisi, dans le bâtiment de la Radio Romande, etc. Pour assurer ce service, des personnes actuellement au chômage – et peut-être même licenciées par La Poste – pourraient être engagées, assermentées, afin de livrer ce courrier à l'Office de Poste central.

Nous demandons également que la Ville étudie la possibilité d'assurer un service pour les paiements: elle pourrait recevoir l'argent et le verser régulièrement non pas à Postfinance mais en ouvrant, par exemple, un compte à la Banque alternative, puisque La Poste ne fait plus son travail.

Dans un deuxième temps, nous demandons que la Ville de Lausanne prenne contact et informe d'autres Villes pour envisager une association et des solutions pratiques au démantèlement de ce service public. Mercredi 11 février 2004, le Conseil municipal genevois a interrompu sa séance pour participer à une manifestation contre la fermeture des offices de poste à Genève et trois conseillers administratifs étaient présents. A Morges, la Municipalité s'est beaucoup engagée contre ces fermetures, ainsi qu'à Bassins et dans d'autres villages.

Lausanne peut montrer la voie, s'appuyer sur des Municipalités partageant son indignation et chercher des solutions

¹²BCC 2004-2005, T. I (N° 1), p. 19.

concrètes afin de suppléer à la défection de La Poste et de rendre le service public aux habitants.

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

Discussion préalable

M^{me} Andrea Egli (POP): – Oui, Monsieur le Président. Cette motion intervient dans le cadre de la lutte contre le démantèlement du service public de proximité entrepris par La Poste. Dès lors qu'elle ne le maintient plus, que nous souhaitons que ce service reste en main des collectivités publiques et que M. le syndic avait évoqué la possibilité de s'adresser à des services privés – à laquelle nous nous opposons fermement – nous sommes d'avis que cette motion fournira l'occasion de réfléchir à d'autres solutions. Nous ne voulons en tout cas pas de prise de position en coulisse et aimerions voir une Municipalité à nouveau active à ce sujet.

M. Daniel Brélaz, syndic: – Je tiens à rétablir brièvement les faits. J'ai dit que le jour où ce service serait entièrement libéralisé, La Poste courrait le risque – puisqu'elle serait alors une entreprise parmi d'autres dans un régime libéral – que nous nous adressions à d'autres sociétés capables d'offrir un meilleur service public à Lausanne. Ce n'est pas exactement ce que M^{me} Egli vient de dire. Cela afin que l'on soit bien d'accord.

M. Serge Segura (Rad.): – Le sujet de la motion de M^{mes} Egli et Gilliard est tout à fait particulier. Je ne suis pas certain qu'il soit de la compétence de notre Conseil et de la Municipalité. Toutefois, dans le souci de pouvoir élaborer peut-être un certain nombre de pistes, de réflexions, voire de solutions sur la problématique des offices de poste à Lausanne en général, et des services postaux pour nos concitoyens, je demande que cette motion soit renvoyée à une commission.

Le président: – Cinq personnes soutiennent-elles la demande de M. Segura? C'est le cas. Cette motion sera donc renvoyée à une commission, dont vous ferez partie de droit, Madame.

Le président: – Nous avons bien travaillé et examiné quatre préavis et quatre motions. Cela suffit pour ce soir. Je vous remercie d'avoir participé à cette séance et vous donne rendez-vous mardi 20 avril, à 18 heures, pour une séance double.

La séance est levée à 22 h 55.

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

**LISTE DES MEMBRES
DU CONSEIL COMMUNAL
DE LAUSANNE**

(Mise à jour: 31 mars 2004)

Liste alphabétique des membres du Conseil communal de Lausanne Législature 2002 – 2006

Nom et prénom	Profession	Adresse	Professionnel	Privé	Télécopie	Courriel	Groupe
ABBET Raphaël	Architecte	Ch. A.-Pidou 8 1000 Lausanne 6	021/616.32.13	079/350.09.66 021/601.26.25	021/616.38.28	abbetarch@mac.com	VDC
ANSERMET Eddy	Imprimeur	Av. Chabrière 35 1004 Lausanne	021/317.51.95	021/646.56.26	021/311.61.05	imprivaud@vtx.ch	RAD
ATTINGER DOEPPER Claire	Assistante sociale	Ch. des Allinges 4 1006 Lausanne	021/315.23.72	021/616.30.32	021/315.20.06	claire.attinger@lausanne.ch doepper@bluewin.ch	SOC
BALLENEGGER Jacques	Avocat	Case postale 2860 1002 Lausanne	021/311.23.88	021/652.29.71	021/311.23.91	ballenegger@yahoo.com	ECO
BÉBOUX Jean-Pierre	Architecte SIA	Ch. des Bossons 45 1018 Lausanne	021/647.36.39	079/370.39.89 021/646.79.82	021/648.27.84		RAD
BERGMANN Sylvianne	Juriste	Av. Florimont 22 1006 Lausanne	021/316.64.48	021/323.98.74	021/316.64.58	sylvianne.bergmann@saf.vd.ch	ECO
BERTONA Graziella	Médecin	Av. de Beaumont 34 1012 Lausanne	021/653.50.70	021/653.50.70	021/653.62.60		LIB
BETTENS Jean-Charles	Conseiller d'entreprises	Av. Juste-Olivier 25 1006 Lausanne	021/312.40.66	078/661.32.17 021/312.40.66			SOC
BLANC Eric	Menuisier	Rte Claiè-aux-Moines 9 1000 Lausanne 26	021/802.82.02 021/784.30.29	079/418.80.18 021/784.31.42	021/801.07.80 021/784.31.42	pdcvaud@hotmail.com ericblanc@urbanet.ch	VDC
BLANC Jean-Louis	Réviseur	Ch. de Montelly 10 1007 Lausanne	058/286.51.97	078/600.41.97 021/624.68.39	058/286.51.06	jean-louis.blanc@eycom.ch	RAD
BONNARD Claude	Chimiste	Rue de l'Aurore 3 1005 Lausanne	021/692.58.91	021/312.75.14		claudie.bonnard@isrec.unil.ch claudie.bonnard@urbanet.ch	ECO
BONVIN Jacques	Physicien	SOLSTIS, Sébeillon 9b 1004 Lausanne	021/625.60.10	079/628.29.02 021/683.25.55	021/625.60.11	jacques@solstis.ch	ECO
BOURQUIN Jean-Christophe	Professeur à l'UNIL	Av. du Rond-Point 18 1006 Lausanne	021/692.31.70	021/616.27.37		jcbourquin@bluemail.ch	SOC
BRÉLAZ-BUCHS Marie-Ange	Mère au foyer	Rte du Jorat 41B 1000 Lausanne 27		079/257.18.58 021/784.51.05		marie-ange.b@vtxnet.ch	ECO
BRON Alain	Ingénieur télécomm. Enseignant	Ch. de Clamadour 14 1012 Lausanne	021/624.27.42	021/652.93.49		abron@heg-edu.vd.ch	SOC
BUCHER Alma		Parc-de-la-Rouvraie 26 1018 Lausanne		021/647.94.11	021/647.94.11	aa.bucher@bluewin.ch	VDC
BUFFAT Marc-Olivier	Docteur en droit Avocat	Av. Juste-Olivier 9 1006 Lausanne	021/320.24.65	021/320.52.80	021/323.01.48	buffatlaw@hotmail.com	RAD

**Liste alphabétique des membres du Conseil communal de Lausanne
Législature 2002 – 2006**

Nom et prénom	Profession	Adresse	Professionnel	Privé	Télécopie	Courriel	Groupe
CALAME Maurice	Architecte EPFL-SIA	Ch. de la Batelière 3 1007 Lausanne	021/653.32.30	079/285.59.05 021/616.43.29	021/653.32.55 021/616.43.29	maurice.calame@swissonline.ch	LIB
CAVIN Yves-André	Economiste, contrôleur de gestion	Ch. du Bois-Genoud 2 1032 Romanel	021/316.20.13	079/750.96.17 021/646.12.46	021/316.29.18	yves-andre.cavin@sagefi.vd.ch	RAD
CHAPPUIS Gérard	Juriste - Chargé de cours	Bd de Grancy 20 1006 Lausanne		021/617.89.58	021/617.89.58	gerardchappuis@urbanet.ch	SOC
CHAUTEMS Jean-Marie	Bibliothécaire Lic. en sociologie	Av. de Collonges 11 1004 Lausanne	021/314.50.81	079/502.54.40 021/646.80.59	021/314.50.70	chautems@freesurf.ch jean-marie.chautems@chuv.hospvd.ch	SOC
CHOLLET Jean-Luc	Agriculteur	Ferme de Rovéréaz 1010 Lausanne	021/652.37.55	021/652.37.55	021/652.55.87		VDC
CHRISTE Paul-Louis	Ingénieur ETS	Parc-de-la-Rouvraie 6 1018 Lausanne	021/315.87.31	079/659.43.74 021/647.30.59	021/315.80.15	paul.christe@lausanne.ch	RAD
CHRISTIN Céline	Institutrice	Ch. du Reposoir 5 1007 Lausanne	021/729.50.61	079/543.68.15 021/601.64.15	021/729.50.61	celine.christin@bluewin.ch	POP
CORNAZ Mireille	Enseignante	Ch. du Bois-Genitil 114 1018 Lausanne		021/648.22.60	021/648.22.60	mireillecornaz@hotmail.com	
COSANDEY Monique	Employée de bibliothèque	Rue du Maupas 49 1004 Lausanne	021/321.10.12			monique.cosandey@bluewin.ch	SOC
COSANDEY Roger	Secrétaire d'association	Rue du Maupas 49 1004 Lausanne	021/651.60.60	021/647.12.19		roger.cosandey@bluewin.ch	SOC
COUPY Bernard	Commerçant	Rue de la Madeleine 4 1003 Lausanne	021/312.78.66	021/625.43.22	021/312.78.68	coupy.sa@bluewin.ch	RAD
CRAUSAZ Françoise	Organisation de manif. et communic.	Case postale 36 1000 Lausanne 26		079/629.12.78 021/784.46.71	021/784.46.71	crausazf@bluewin.ch	RAD
DALLÈVES Pierre		Ch. du Levant 7 1005 Lausanne		078/893.56.03 021/323.44.54	021/323.44.54	pierre.dalleves@urbanet.ch	LIB
DENTAN Josianne	Institutrice	Av. Virgile-Rosset 10 1012 Lausanne		079/607.83.16 021/652.28.36			RAD
DUNANT Marc	Diacre-éducateur	Rue de la Pontaise 44 1018 Lausanne	021/648.71.37	021/648.71.37	021/648.71.33	marc.dunant@ps-lausanne.ch	SOC
EGGLI Andrea	Responsable du service social AVIVO	Ch. de Montelly 16 1007 Lausanne	021/312.04.52	021/624.71.03	021/312.04.59 021/624.71.03	andrea.eggli@cooperation.net	POP
FAVRE Sylvie	Architecte	Av. de Morges 23 1004 Lausanne	021/641.64.00	078/660.11.91 021/647.01.33	021/641.64.01 021/647.01.33	sylvie06_favre@hotmail.com	SOC

Liste alphabétique des membres du Conseil communal de Lausanne Législature 2002 – 2006

Nom et prénom	Profession	Adresse	Professionnel	Privé	Télécopie	Courriel	Groupe
FIORA-GUTTMANN Martine	Hôtelière	Av. de l'Esplanade 1D 1012 Lausanne		079/358.36.04 021/653.37.41	021/653.40.60	martine.flora@vtx.ch	RAD
Vacant							ECO
FOX Robert	Avocat	Case postale 3393 1002 Lausanne	021/312.45.11	076/347.64.04	021/312.45.38	mcfl@span.ch	LIB
FREYMOND Sylvie	Etudiante UNIL (SSP)	Ch. de Champrilly 24 1008 Lausanne		076/454.08.30 021/625.12.10		sylvie.freymond@bluewin.ch	ECO
GABUS Aline	Infirmière	Rue des Jardins 7 1018 Lausanne	079/301.26.24	079/303.36.28 021/647.19.95		a.gabus@bluewin.ch	POP
GEBHARDT André	Menuisier	Case postale 111 1032 Romanel	021/646.11.41	079/606.20.25 021/646.11.41	021/648.64.89		LIB
GERMOND Florence	Economiste	Av. de Beaulieu 45 1004 Lausanne	021/316.25.33	021/646.00.85	021/646.00.85	florence.germond@bluewin.ch	SOC
GHELFI Fabrice	Economiste	Ch. de Pierrefleur 25A 1004 Lausanne	021/316.51.69	079/507.27.40 021/646.81.90	021/316.52.60	fabrice.ghelfi@sash.vd.ch	SOC
GILLIARD Diane	Assistante sociale	Ch. des Bégonias 1 1018 Lausanne	022/420.53.00	076/564.86.75 021/646.86.75	021/646.86.75	diane.gilliard@bluewin.ch	POP
GILLIOZ Marie-Josée	Coordinatrice	Bd de Grancy 56 1006 Lausanne	031/325.85.40	021/617.25.68	031/325.85.50	marie-josee.gillioz@repat.admin.ch	RAD
GLATZ Georges	Délégué cantonal	BAP-SPJ 1014 Lausanne	021/316.53.02	079/203.63.63		glatz@cide.org	-----
GRAF Albert	Facteur	Ch. de Chantemerle 13 1010 Lausanne	021/654.44.63	079/204.81.80 021/652.50.16	021/652.50.16	al.graf@swissonline.ch	VDC
GRIN Nicole	Secrétaire générale UCV	UCV – Case postale 481 1009 Pully	021/728.63.13	079/704.24.05 021/323.36.90	021/728.63.47 021/311.73.71	nicole.grin@ucv.vd.ch	LIB
HUBLER Alain	Maître professionnel	Rue Curtat 6 1005 Lausanne	021/622.51.11	079/310.96.78	021/622.51.66	hubler@mac.com	POP
JULIER Michel	Chef d'entreprise	Ch. de Boston 5 1004 Lausanne	021/802.82.03	079/204.17.72 021/624.98.47	021/801.07.80	mjulier@polymatch.ch	RAD
JULITA Caroline	Enseignante parascolaire	Ch. Vermont 16 1006 Lausanne		021/617.26.58			POP
JUNOD Grégoire	Administrateur FTMH Vaud-Fribourg	Av. de France 21 1004 Lausanne	021/310.66.77	021/625.67.01	021/310.66.99 021/625.67.01	gjunod@bluewin.ch	SOC

Liste alphabétique des membres du Conseil communal de Lausanne Législature 2002 – 2006

Nom et prénom	Profession	Adresse	Professionnel	Privé	Télécopie	Courriel	Groupe
KNECHT Evelyne	Comédienne et secr. cant. adj. POP VD	POP – Case postale 772 1000 Lausanne 9	021/312.06.76	079/604.08.14	021/320.06.97	evelyne@popvaud.ch	POP
LONGCHAMP Françoise	Enseignante	Ch. du Grésy 19 1012 Lausanne		079/210.61.58 021/652.63.97	021/652.63.97	francoise.longchamp@bluemail.ch	LIB
LOUP Pierre-Henri	Huissier	Case postale 61 1053 Cugy	021/316.68.97	079/203.83.52 021/731.20.87	021/731.20.87	ph.loup@urbanet.ch	RAD
MACH André	Maître-assistant	Rue Curtat 10 1005 Lausanne	021/692.31.49	021/320.80.03	021/692.31.45 021/320.80.03	andre.mach@iepi.unil.ch	SOC
MAIER Christina	Economiste	Ch. de Grande-Rive 5 1007 Lausanne	021/316.29.70	079/784.73.50		christina.maier@scris.vd.ch cmaier@worldcom.ch	-----
MARTIN Olivier	Employé de banque	Ch. de la Fauvette 1 1012 Lausanne		079/574.66.76 021/652.75.60		martin.olivier@bluewin.ch	RAD
MARTIN Philippe		Ch. de Champ-Rond 23 1010 Lausanne		079/381.09.78 021/652.79.03	021/652.79.03	ph.martin@bluewin.ch	RAD
MAURER-SAVARY Myriam	Enseignante	Ch. du Martinet 28 1007 Lausanne		079/374.83.71 021/625.64.10	021/625.64.10	myriammaurer@bluewin.ch	SOC
MAYOR Isabelle	Animatrice	Av. de Montchoisi 25 1006 Lausanne		076/558.65.24 021/601.95.94		mayorisabelle@yahoo.fr	ECO
METTRAUX Claude	Fondé de pouvoir	Rue de la Pontaise 52 1018 Lausanne	022/787.13.94	078/720.69.50 021/646.66.73	021/646.66.73	claudette_christine_mettraux@bluewin.ch	VDC
de MEURON Thérèse	Adjointe universitaire dpt de l'économie	Av. de Rumine 19 B 1005 Lausanne	021/316.61.03		021/316.60.36	therese.de-meuron@sde.vd.ch	RAD
MEYLAN Georges Arthur	Architecte ETS	Ch. de la Ratavolier 28 1000 Lausanne 27	021/653.64.54 021/653.64.55	021/784.33.27	021/653.64.58	georges.a.meylan@bluewin.ch	LIB
MEYLAN Jean	Secrétaire général CCRE/Section suisse	Case postale 3386 1002 Lausanne	021/315.24.35		021/315.20.08	ascorre@lausanne.ch	SOC
MEYSTRE Gilles	Secrétaire général PRDL	Av. Ruchonnet 28 1003 Lausanne		079/204.52.15 021/311.64.28	021/320.60.86 021/311.64.28	gmeystre@bluewin.ch	RAD
MIVELAZ Philippe	Architecte	Route du Pavement 119 1018 Lausanne	021/693.20.77	079/695.96.71 021/653.78.72		phmivelaz@bluemail.ch philippe.mivelaz@epfl.ch	SOC
MPOY Jean	Mécanicien CFF	Case postale 1076 1001 Lausanne	0512/24.38.33				POP
MÜLLER Elisabeth	Nutritionniste	Av. Vinet 11 1004 Lausanne	021/320.33.51		021/320.33.92	emmuller2002@yahoo.com	ECO

Liste alphabétique des membres du Conseil communal de Lausanne Législature 2002 – 2006

Nom et prénom	Profession	Adresse	Professionnel	Privé	Télécopie	Courriel	Groupe
OSTERMANN Roland	Mathématicien	Vers-chez-les-Blanc 1000 Lausanne 26		021/784.15.23	021/784.15.24	ostermann@bluewin.ch	ECO
PACHE Denis	Agriculteur-maraîcher	Ch. du Boulevard 1 1032 Romanel	021/647.81.22	079/293.87.09 021/647.61.44	021/647.81.87	denis.pache@urbanet.ch	VDC
PAYOT Pierre	Ingénieur retraité	Av. du Mont-Blanc 10 1018 Lausanne		021/646.04.10			POP
PEIRY-KLUNGE Florence	Enseignante	Ch. du Mont-Tendre 19 1007 Lausanne		078/815.55.77 021/617.53.38	021/617.53.38	flo.peiry-klunge@urbanet.ch	RAD
PELLATON Berthold	Pasteur	Ch. Porchat 28 1004 Lausanne		021/647.53.81	021/647.53.81	berthold.pellaton@bluewin.ch	SOC
PERNET Jacques		Av. Verdeil 12 1005 Lausanne	021/616.44.44	079/600.21.06 021/729.02.45	021/616.44.88 021/729.14.45	jpernet@vtx.ch	RAD
PERRIN Charles-Denis	Ingénieur - Economiste	Ch. des Coumenets 12B 1000 Lausanne 26		079/447.21.38 021/784.12.69	021/653.28.84	cd.perrin@bluewin.ch	RAD
PETERS Solange	Médecin	Av. du Léman 64 1005 Lausanne	021/314.41.03	078/759.43.76 021/792.31.40	021/314.40.95	solange.peters@chuv.hospvd.ch	SOC
PIDOUX Jean-Yves	Professeur UNIL, sociologue	Av. de la Harpe 17 A 1007 Lausanne	021/692.31.83	079/439.23.79	021/692.31.85	jean-yves.pidoux@ias.unil.ch	ECO
PITTET Francis	Artisan plâtrier-peintre	Case postale 1182 1001 Lausanne		079/313.56.54			RAD
PITTON Blaise Michel	Secrétaire syndical	Ch. de Pierrefleur 66 1004 Lausanne	021/310.06.62	079/212.16.13 021/646.25.08	021/310.06.69	michel.pitton@comedia.ch	SOC
RAPAZ Roland		Ch. de Montétan 11 1004 Lausanne		021/646.46.96		rapaz.theraulaz@bluewin.ch	SOC
RASTORFER Jacques-Etienne	Enseignant	Case postale 238 1018 Lausanne 18	021/646.75.57	079/304.98.58 021/312.45.56	021/646.75.57 021/312.45.56	jacques-etienne.rastorfer@urbanet.ch	SOC
RAVUSSIN Bernard	Employé de commerce	Rue de la Pontaise 8 1018 Lausanne	021/315.94.53	021/647.72.50	021/315.80.07 021/647.72.50	bernard.ravussin@lausanne.ch bernard.ravussin@vtxnet.ch	RAD
RUDASIGWA Antoine	Technicien de labo médical	Place de la Palud 7 1003 Lausanne	021/314.41.20	079/568.20.21 021/312.03.14	021/314.42.88 021/312.03.14	arudasig@worldcom.ch antoine.rudasigwa@chuv.hospvd.ch	SOC
SALZMANN Yvan	Professeur de gymnase	Rue du Valentin 30 1004 Lausanne	021/316.35.35	079/370.08.38 021/323.52.25	021/316.35.75 086+N°mobile	ysalzman@vtx.ch	SOC
SANTSCHI Pierre	Ingénieur physicien EPFL, SIA	Ch. du Couchant 40 1007 Lausanne	021/625.65.07	021/625.65.07	021/625.65.44	pierre.santschi@a3.epfl.ch	ECO

Liste alphabétique des membres du Conseil communal de Lausanne Législature 2002 – 2006

Nom et prénom	Profession	Adresse	Professionnel	Privé	Télécopie	Courriel	Groupe
SCHALLER Graziella	Economiste Mère de famille	Ch. des Fleurettes 22 1007 Lausanne		079/279.96.55 021/616.92.39	021/616.92.39	schaller@worldcom.ch	LIB
SCHLACHTER Thomas	Jardinier-paysagiste	Av. de Montchoisi 20 1006 Lausanne	078/673.82.51	021/616.64.53	021/616.65.35	schlachterthomas@bluewin.ch	ECO
SCHNEIDER Gianni John	Metteur en scène	Rue Cité-Derrière 4 1005 Lausanne		079/449.12.13 021/312.02.52	021/312.02.52	giannischneider@yahoo.fr	SOC
SEGURA Serge	Juriste	Av. de France 78 1004 Lausanne		079/623.10.58 021/647.18.09		serge.segura@perso.ch	RAD
SERATHIUK Nelson	Conseiller social	Ch. des Alliées 2 1012 Lausanne		076/448.61.03 021/652.99.49	021/652.99.49	serathiuk@dplanet.ch	-----
SUTTER Béat	Inspecteur police judiciaire retraité	Av. de Chailly 60 1012 Lausanne		021/728.66.12	021/728.66.12		-----
TAUXE-JAN Michelle		Av. Floreal 9 1006 Lausanne		021/617.80.00	021/617.80.00		SOC
THORENS Adèle	Assistante UNIL	Av. Ste-Luce 8 1003 Lausanne	021/692.29.29	079/478.90.05 021/323.72.13		adele.thorens@philo.unil.ch	ECO
TRUAN Isabelle	Economiste lic. HEC	Av. des Bergières 33 1004 Lausanne	021/646.00.00	079/250.11.23 021/647.00.36	021/646.03.00 021/647.00.36	isabelle.truan@bluewin.ch	LIB
UFFER Filip		Ch. du Levant 59 1005 Lausanne	021/646.17.21	079/436.32.42 021/711.03.11	021/646.05.06 021/711.03.11	filip.uffer@vd.pro-senectute.ch	SOC
VENEZIA Dino	Expert comptable et fiscal diplômé	Ch. de Mormex 3 1003 Lausanne	021/320.57.57	079/212.57.28 021/320.57.57	021/320.80.90	dino.venezia@fducaire.ch	LIB
VERDON Antoine	Etudiant en droit	Rue du Petit-Chêne 19 1003 Lausanne		078/646.38.33 021/323.67.47		antoine_verdon@hotmail.com	ECO
VUILLEUMIER Marc	Directeur d'EMS	Rue du Petit-Chêne 25 1003 Lausanne	021/641.62.00	079/638.03.24 021/323.00.44	021/641.62.49	moniqueuilleumier@hotmail.com	POP
ZAHND Bernard	Avocat	Case postale 4132 1002 Lausanne	021/345.10.30	079/471.50.88 021/320.63.29	021/345.10.39	bzahndav@bluewin.ch	RAD
ZUERCHER Magali	Architecte EPF Urbaniste	Av. de la Dent-d'Oche 2 1007 Lausanne	021/619.90.90	079/509.83.59 021/601.83.59	021/619.90.99	magali_zuercher@bluemail.ch	SOC

**LISTE DES MEMBRES DU CONSEIL
PAR GROUPE**

1. GROUPE SOCIALISTE

(28 membres)

Président : M. Fabrice **Ghelfi**

- | | |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| 1. Attinger Doepper Claire | 15. Maurer-Savary Myriam |
| 2. Bettens Jean-Charles | 16. Meylan Jean |
| 3. Bourquin Jean-Christophe | 17. Mivelaz Philippe |
| 4. Bron Alain | 18. Pellaton Berthold |
| 5. Chappuis Gérard | 19. Peters Solange |
| 6. Chautems Jean-Marie | 20. Pitton Blaise Michel |
| 7. Cosandey Monique | 21. Rapaz Roland |
| 8. Cosandey Roger | 22. Rastorfer Jacques-Etienne |
| 9. Dunant Marc | 23. Rudasigwa Antoine |
| 10. Favre Sylvie | 24. Salzmann Yvan |
| 11. Germond Florence | 25. Schneider Gianni John |
| 12. Ghelfi Fabrice | 26. Tauxe-Jan Michelle |
| 13. Junod Grégoire | 27. Uffer Filip |
| 14. Mach André | 28. Zuercher Magali |

2. GROUPE RADICAL

(24 membres)

Président : M. Serge **Segura**

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| 1. Ansermet Eddy | 13. Loup Pierre-Henri |
| 2. Béboux Jean-Pierre | 14. Martin Olivier |
| 3. Blanc Jean-Louis | 15. Martin Philippe |
| 4. Buffat Marc-Olivier | 16. de Meuron Thérèse |
| 5. Cavin Yves-André | 17. Meystre Gilles |
| 6. Christe Paul-Louis | 18. Peiry-Klung Florence |
| 7. Coupy Bernard | 19. Pernet Jacques |
| 8. Crausaz Françoise | 20. Perrin Charles-Denis |
| 9. Dentan Josianne | 21. Pittet Francis |
| 10. Fiora-Guttman Martine | 22. Ravussin Bernard |
| 11. Gillioz Marie-Josée | 23. Segura Serge |
| 12. Julier Michel | 24. Zahnd Bernard |

3. GROUPE ÉCOLOGISTE – LES VERTS

(15 membres)

Présidente : M^{me} Isabelle **Mayor**

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------|
| 1. Ballenegger Jacques | 9. Müller Elisabeth |
| 2. Bergmann Sylvianne | 10. Ostermann Roland |
| 3. Bonnard Claude | 11. Pidoux Jean-Yves |
| 4. Bonvin Jacques | 12. Santschi Pierre |
| 5. Brélaz-Buchs Marie-Ange | 13. Schlachter Thomas |
| 6. <i>Vacant</i> | 14. Thorens Adèle |
| 7. Freymond Sylvie | 15. Verdon Antoine |
| 8. Mayor Isabelle | |

4. GROUPE LIBÉRAL

(11 membres)

Président : M. Pierre **Dallèves**

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------|
| 1. Bertona Graziella | 7. Longchamp Françoise |
| 2. Calame Maurice | 8. Meylan Georges Arthur |
| 3. Dallèves Pierre | 9. Schaller Graziella |
| 4. Fox Robert | 10. Truan Isabelle |
| 5. Gebhardt André | 11. Venezia Dino |
| 6. Grin Nicole | |

5. GROUPE POP ET GAUCHE EN MOUVEMENT

(10 membres)

Présidente : M^{me} Andrea **Eggli**

- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| 1. Christin Céline | 6. Julita Caroline |
| 2. Eggli Andrea | 7. Knecht Evelyne |
| 3. Gabus Aline | 8. Mpoy Jean |
| 4. Gilliard Diane | 9. Payot Pierre |
| 5. Hubler Alain | 10. Vuilleumier Marc |

6. GROUPE PDC – UDC ‘LA VOIE DU CENTRE’

(7 membres)

Président : M. Jean-Luc **Chollet**

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| 1. Abbet Raphaël | 5. Graf Albert |
| 2. Blanc Eric | 6. Mettraux Claude |
| 3. Bucher Alma | 7. Pache Denis |
| 4. Chollet Jean-Luc | |

- **HORS PARTI** : **Maier** Christina, **Serathiuk** Nelson, **Sutter** Béo.
- **HORS GROUPE** : **Cornaz** Mireille, **Glatz** Georges.

<p>BUREAU DU CONSEIL du 1.3.2004 au 30.4.2005</p>

Président :	M. Maurice Calame (Lib.)
1 ^{er} vice-président :	M. Jean-Christophe Bourquin (Soc.)
2 ^e vice-présidente :	M ^{me} Alma Bucher (VDC)
Scrutateurs :	M. Jean-Charles Bettens (Soc.) M. Pierre-Henri Loup (Rad.)
Scrutateurs suppléants :	M. Jacques Bonvin (Les Verts) M. Jean Mpoy (POP)

Secrétariat du Conseil :

Secrétaire du Conseil :	M. Daniel Hammer Hôtel de Ville Tél. : 315.21.01 Télécopieur : 315.20.02 Courriel : daniel.hammer@lausanne.ch
Secrétariat :	M ^{me} Dominique Monbaron Hôtel de Ville Tél. : 315.21.03 Courriel : dominique.monbaron@lausanne.ch

Bureau électoral général:

Président :	M. Maurice Calame , président du Conseil
Membres :	M. Jean-Charles Bettens , scrutateur M. Pierre-Henri Loup , scrutateur
Secrétaire :	M. Daniel Hammer , secrétaire du Conseil
(Vice-président :	M. Jean-Christophe Bourquin , 1 ^{er} vice-président du Conseil)

Secrétariat municipal :

Hôtel de Ville, Tél. 315.22.15

Huissiers du Conseil :

M. François **Lebet**
M. Maurice **Longet**
M. Christian **Kiefer**
Tél. 315.22.16

**Renseignements pour abonnements
au Bulletin et à la documentation du
Conseil communal :**

Huissiers du Conseil
Tél. 315.22.16

Concierge de l'Hôtel de Ville :

M. Michel **Berset**
Tél. 315.22.71/72

COMMISSIONS PERMANENTES

(élues le 21 janvier 2002 pour la législature 2002-2006)

GESTION

Membres :

1. Raphaël **Abbet**, VDC
2. Eddy **Ansermet**, radical
3. Sylvianne **Bergmann**, Les Verts
4. Marc-Olivier **Buffat**, radical, *président*
5. Yves-André **Cavin**, radical
6. Josianne **Dentan**, radicale
7. Aline **Gabus**, POP
8. Nicole **Grin**, libérale, *vice-présidente*
9. Philippe **Mivelaz**, socialiste
10. Roland **Ostermann**, Les Verts
11. Pierre **Payot**, POP
12. Blaise Michel **Pitton**, socialiste
13. Graziella **Schaller**, libérale
14. Filip **Uffer**, socialiste
15. Magali **Zuercher**, socialiste

FINANCES

Membres :

1. Jacques **Ballenegger**, Les Verts
2. Jean-Louis **Blanc**, radical
3. Claude **Bonnard**, Les Verts
4. Jean-Christophe **Bourquin**, socialiste, *président*
5. Marc **Dunant**, socialiste
6. Fabrice **Ghelfi**, socialiste
7. Diane **Gilliard**, POP, *2^e vice-présidente*
8. Marie-Josée **Gillioz**, radicale
9. Philippe **Martin**, radical
10. Denis **Pache**, VDC, *1^{er} vice-président*
11. Gianni John **Schneider**, socialiste
12. Isabelle **Truan**, libérale
13. Dino **Venezia**, libéral
14. Marc **Vuilleumier**, POP
15. Bernard **Zahnd**, radical

NATURALISATIONS

- Membres :
1. Graziella **Bertona**, libérale
 2. Alain **Bron**, socialiste
 3. Jean-Luc **Chollet**, VDC
 4. Céline **Christin**, POP
 5. Monique **Cosandey**, socialiste
 6. Martine **Fiora-Guttmann**, radicale
 7. Robert **Fox**, libéral
 8. Olivier **Martin**, radical
 9. Thérèse **de Meuron**, radicale
 10. Jean **Meylan**, socialiste
 11. Jean **Mpoy**, POP
 12. Bernard **Ravussin**, radical, *président*
 13. Antoine **Rudasigwa**, socialiste
 14. Pierre **Santschi**, Les Verts
 15. Antoine **Verdon**, Les Verts, *vice-président*

PÉTITIONS

- Membres :
1. Claire **Attinger Doepper**, socialiste
 2. Paul-Louis **Christe**, radical, *président*
 3. Roger **Cosandey**, socialiste
 4. André **Gebhardt**, libéral
 5. Albert **Graf**, VDC
 6. Evelyne **Knecht**, POP
 7. Berthold **Pellaton**, socialiste
 8. Francis **Pittet**, radical
 9. Antoine **Verdon**, Les Verts

RECOURS EN MATIÈRE D'IMPÔT COMMUNAL

- Membres :
1. Eddy **Ansermet**, radical
 2. Claude **Bonnard**, Les Verts
 3. Andrea **Eggli**, POP
 4. Claude **Mettraux**, VDC
 5. Yvan **Salzmann**, socialiste
 6. Dino **Venezia**, libéral

- Suppléants :
1. Alain **Bron**, socialiste
 2. Alma **Bucher**, VDC
 3. Sylvie **Freymond**, Les Verts
 4. Diane **Gilliard**, POP
 5. Georges Arthur **Meylan**, libéral
 6. Bernard **Zahnd**, radical

**ORGANISATION DE LA MUNICIPALITÉ
pour l'année 2004**

Syndic : M. Daniel Brélaz

Vice-président pour 2004 : M. Olivier **Français**

Administration générale et Finances :	M. Daniel Brélaz <i>Suppléant : M. Olivier Français</i>
Sécurité publique :	M ^{me} Doris Cohen-Dumani <i>Suppléante : M^{me} Eliane Rey</i>
Culture, Sports, Patrimoine :	M. Jean-Jacques Schilt <i>Suppléante : M^{me} Silvia Zamora</i>
Travaux :	M. Olivier Français <i>Suppléant : M. Jean-Jacques Schilt</i>
Enfance, Jeunesse et Education :	M. Oscar Tosato <i>Suppléante : M^{me} Doris Cohen-Dumani</i>
Sécurité sociale et Environnement :	M ^{me} Silvia Zamora <i>Suppléant : M. Oscar Tosato</i>
Services industriels :	M ^{me} Eliane Rey <i>Suppléant : M. Daniel Brélaz</i>

Secrétaire municipal :	M. François Pasche
Secrétaire municipal remplaçant :	M. Pierre Tardy
Secrétaire municipale adjointe :	M ^{me} Danielle Hagenlocher Bolli