

Bulletin du

**Conseil communal**

Lausanne

N<sup>o</sup> 15/II

Séance du mardi 21 mars 2006, seconde partie

Présidence de M. Jean-Christophe Bourquin (Soc.), président

**Sommaire**Ordre du jour (voir bulletin N<sup>o</sup> 15/I, page 611)

Ouverture de la séance . . . . . 675

**Interpellations :**

1. Interpellation urgente donnant suite à la pétition «pour le maintien de la bibliothèque de Mon-Repos» (604 signatures) (Evelyne Knecht et consorts). *Développement photocopié* . . . . . 724  
*Réponse de la Municipalité* (M. Jean-Jacques Schilt) . . . . . 725  
*Discussion* . . . . . 726
2. «Petits kiosques et gros soucis» (M. Alain Hubler et consorts). *Développement photocopié* . . . . . 728  
*Réponse de la Municipalité* (M. Daniel Brélaz) . . . . . 729  
*Discussion* . . . . . 729
3. «A propos des Docks» (M. Yves-André Cavin et consorts). *Développement photocopié* . . . . . 730  
*Réponse de la Municipalité* (M. Jean-Jacques Schilt) . . . . . 731  
*Discussion* . . . . . 732

**Postulats :**

1. «Des mesures pour sortir de la fumée au sein de l'Administration communale» (M. Fabrice Ghelfi).  
*Rapport photocopié* de M<sup>me</sup> Adèle Thorens, rapportrice . . . . . 675  
*Discussion* . . . . . 676
2. Mise en place d'outils de *controlling* financier permettant de suivre périodiquement l'évolution des dépenses [*ex-motion*] (M<sup>me</sup> Françoise Longchamp et consorts).  
*Rapport photocopié* de M. Charles-Denis Perrin, rapporteur . . . . . 693  
*Discussion* . . . . . 694

**Préavis:**

N° 2005/63	Octroi d'une subvention d'investissement à la paroisse catholique du Valentin pour la restauration du clocher de la basilique du Valentin (Enfance, Jeunesse et Education) . . . . .	678
	<i>Rapport polycopié</i> de M. Pierre-Henri Loup, rapporteur . . . . .	682
N° 2005/67	Données patrimoniales pérennes. Réponse à la motion de M. Charles-Denis Perrin (Travaux, Administration générale et Finances) . . . . .	684
	<i>Rapport polycopié</i> de M. Marc Vuilleumier, rapporteur . . . . .	692
	<i>Discussion</i> . . . . .	693
N° 2005/45	Création de 3000 nouveaux logements à Lausanne (Sécurité sociale et Environnement, Administration générale et Finances, Culture, Sports, Patrimoine, Travaux, Sécurité publique, Enfance, Jeunesse et Education, Services industriels) . . . . .	697
	<i>Rapport polycopié</i> de M <sup>me</sup> Isabelle Truan, rapportrice . . . . .	711
	<i>Discussion générale</i> . . . . .	714

# Séance

du mardi 21 mars 2006, seconde partie

**Membres absents excusés:** M<sup>me</sup> Marie-Ange Brélaz-Buchs, M<sup>me</sup> Josianne Dentan, M. Nicolas Gillard, M. Julian Thomas Hottinger, M. Jean Meylan, M. Gilles Meystre.

**Membres absents non excusés:** M<sup>me</sup> Dominique Aigroz, M<sup>me</sup> Caroline Julita, M. Daniel Péclard, M. Francis Pittet.

Membres présents	90
Membres absents excusés	6
Membres absents non excusés	4
Effectif actuel	<u>100</u>

A 20 h 30, en la Salle du Conseil communal de l'Hôtel de Ville.

**Le président:** – Nous prenons les points suivants de l'ordre du jour, les postulats ayant fait l'unanimité. Point 8: postulat de M. Fabrice Ghelfi, «Des mesures pour sortir de la fumée au sein de l'Administration communale». J'appelle à la tribune M<sup>me</sup> Adèle Thorens, présidente de la commission.

## Postulat de M. Fabrice Ghelfi: «Des mesures pour sortir de la fumée au sein de l'Administration communale»<sup>1</sup>

### Rapport

Membres de la commission: M<sup>me</sup> Adèle Thorens (Les Verts), rapportrice, M. Maurice Calame (Lib.), M. Jean-Luc Chollet (VDC), M. Fabrice Ghelfi (Soc.), M<sup>me</sup> Christina Maier (Rad.), M. Philippe Martin (Rad.), M. Roland Rapaz (Soc.), M. Pierre Santschi (Les Verts).

Municipalité: M. Daniel Brélaz, syndic.

**Rapport photocopié de M<sup>me</sup> Adèle Thorens (Les Verts), rapportrice:** – La commission s'est réunie une seule fois, le 14 novembre 2005. Elle était composée des personnes suivantes: M<sup>me</sup> Christina Maier, MM. Maurice Calame (remplaçant M. Thi Nguyen), Jean-Luc Chollet, Fabrice Ghelfi, Philippe Martin (remplaçant M. Eddy Ansermet), Roland Rapaz (remplaçant M. Roland Philippoz) et Pierre Santschi (remplaçant M. Jacques Bonvin). M. Alain Hubler, absent, s'est excusé. Rapportrice: Adèle Thorens.

Représentaient la Municipalité M. le syndic Daniel Brélaz, MM. Jean Borloz, chef du Service du personnel, José P. Vincent, son adjoint, qui s'est chargé de la prise des notes de séance, et Jean-Pierre Valiante, spécialiste en gestion du personnel et coordinateur du réseau RRH de la Ville.

M. le syndic commence par préciser la situation actuelle en matière de fumée au sein de l'Administration communale. Il n'y a aucune directive particulière à ce jour. Cependant, lorsque fumeurs et non-fumeurs partagent les mêmes bureaux, la fumée est en principe bannie. La commission apprend qu'un groupe de travail a été créé récemment afin de se pencher sur le problème du tabagisme au sein de l'Administration communale. M. Jean-Pierre Valiante en fait notamment partie, ainsi que MM. Jean-Pierre Randin, médecin-conseil, et Pierre-André Meier, ingénieur communal de sécurité.

Le postulant revient ensuite sur le contenu de son postulat. Il constate qu'il y a une grande variété de traitement du problème de la fumée au sein des 43 services de l'Administration communale et appelle de ses vœux une uniformisation des pratiques en la matière, dans l'idée de respecter les deux principes suivants: il s'agit d'une part de ne jamais importuner les visiteurs qui se rendent dans les locaux administratifs et, d'autre part, de protéger les non-fumeurs des méfaits aujourd'hui largement reconnus du tabagisme passif.

Le postulant fonde sa démarche sur l'obligation faite par la loi aux employeurs de protéger la santé de leurs collaborateurs. Or c'est une évidence que le tabagisme, qu'il soit actif ou passif, porte gravement atteinte à la santé. L'Administration communale est donc tenue de prendre des mesures pour empêcher la détérioration de la santé de ses employés en relation avec la consommation de tabac sur leur lieu de travail. Un pas a d'ailleurs déjà été fait dans ce sens, puisque Chauderon 2 a été déclaré bâtiment non-fumeurs. Le postulant précise que ces mesures peuvent être prises à l'issue d'une négociation avec les fédérations du personnel, ou alors être imposées.

Le Canton de Vaud a notamment choisi la voie de la négociation. Il propose en outre des mesures d'accompagnement gratuites aux membres fumeurs de son personnel souhaitant sortir de leur dépendance. Le postulant est favorable à ce type de mesure et considère que la Ville de Lausanne pourrait mettre en place des dispositions similaires.

Il faut enfin savoir qu'une initiative Guzwiller a été déposée au niveau fédéral pour que la fumée soit bannie des

<sup>1</sup>BCC 2005-2006, T. I (N° 5), p. 534; *idem*, T. I (N° 6), pp. 799 ss.

lieux de travail. Si elle aboutissait, l'Administration lausannoise serait dans l'obligation de prendre des dispositions claires et contraignantes en la matière.

Il ressort des discussions qui suivent que l'ensemble des membres de la commission considère qu'il est nécessaire de protéger les employés des dangers du tabac sur leur lieu de travail. Plusieurs axes de réflexion se dessinent cependant, avec des avis parfois divergents :

- Faut-il maintenir des espaces où les fumeurs pourraient soulager leur manque sans pour autant importuner leurs collègues ou les visiteurs? Certains membres de la commission soulignent les difficultés de ce type de démarche. Les lieux réservés à la fumée doivent vraiment être efficacement isolés, sans quoi ils sont inutiles. D'un autre point de vue, un commissaire relève que lorsque les employés fumeurs doivent systématiquement sortir à l'extérieur pour s'adonner à leur penchant, il en résulte une perte économique en termes de temps de travail.
- Dans la mesure où un groupe de travail vient d'être créé sur le sujet au sein de l'Administration et qu'une initiative a été déposée au niveau fédéral, ce postulat est-il toujours pertinent? Il apparaît à la majorité des membres de la commission qu'il reste opportun d'y donner suite, même si d'autres processus sont en cours.
- Faut-il mettre en place des mesures «anti-tabac» dans l'Administration communale en passant par une large consultation de ses membres, fumeurs comme non-fumeurs, ou s'agit-il simplement de les imposer «par le haut»? Pour certains membres de la commission, une association du personnel à la prise de décision est indispensable à l'acceptation future des normes proposées. Pour d'autres, la démarche consultative ne ferait que retarder et compliquer le processus. Elle risquerait même d'envenimer les rapports entre les parties.
- De manière générale, doit-on imposer des directives claires et contraignantes, par exemple l'interdiction totale du tabac dans les services, ou ne suffirait-il pas de donner des recommandations relevant du bon sens et de la courtoisie? Quelques commissaires sont sceptiques face aux interdictions pures et simples et en appellent plutôt à la tolérance mutuelle.
- Le rôle de la Ville se limite-t-il à protéger la santé de ses employés sur leur lieu de travail, en y empêchant les atteintes dues à la fumée, ou devrait-elle également proposer des mesures d'accompagnement pour aider ses employés fumeurs à se débarrasser de leur dépendance? Là aussi, des avis différents sont exprimés au sein de la commission.

A l'issue de ces discussions, la commission passe au vote. C'est finalement à l'unanimité qu'elle vous propose de prendre en considération ce postulat.

**Le président :** – Madame la présidente, avez-vous quelque chose à ajouter à votre rapport?

**M<sup>me</sup> Adèle Thorens (Les Verts), rapportrice :** – Non, Monsieur le Président.

**Le président :** – Merci. La discussion est ouverte.

*Discussion*

**M. Fabrice Ghelfi (Soc.) :** – Nous avons appris en commission que la Ville n'avait pas émis de directives sur le traitement de la fumée passive et la protection des collaborateurs et des collaboratrices de la Ville. Il est temps que cette lacune soit corrigée. Je ne reviens pas ici sur l'excellent rapport de notre présidente de commission, je me contente d'adresser un vœu à la Municipalité. Compte tenu du vote unanime en commission – qui sera, je l'espère, repris par le plénum – et compte tenu du problème de santé publique important que pose la fumée au travail, je souhaite que la Municipalité traite rapidement ce dossier, qu'elle ne laisse pas traîner ce texte dans un tiroir ou se contente de former un groupe de travail qui se réunira deux fois par an au cours des cinq prochaines années. Dans ce domaine, rien n'est à inventer. Il ne sert à rien de mandater des experts fumeurs, il suffit de reprendre l'existant et de l'adapter au contexte de la Ville avec un message convaincant, et dans la concertation.

Il ne se passe pas une semaine sans qu'une autorité, quelle qu'elle soit, prenne une décision dans ce domaine. Le peuple tessinois, par exemple, vient de voter une interdiction de la fumée dans les lieux publics, avec une majorité confortable qui dépassait les 80%. L'ONU vient de nommer un secrétariat permanent pour s'occuper des problèmes de tabagisme et de fumée passive. Il est temps d'agir à notre échelon. Je répète: compte tenu de l'unanimité sur cet objet en commission, je souhaite que la Municipalité agisse avec célérité et je l'en remercie par avance.

**Le président :** – Une petite information: le Bureau du Conseil a autorisé TVRL, à titre exceptionnel, à filmer caméra à l'épaule quelques aspects du Conseil dans la salle. Normalement, les caméras sont fixes. Il s'agit d'un reportage sur la durée des débats. (*Rires.*) Elle méritait d'être vue de près, en tout cas! La discussion se poursuit sur le postulat Ghelfi. (*Brouhaha.*)

La parole n'est plus demandée. Je demande à M<sup>me</sup> la présidente de la commission de nous dire comment la commission s'est déterminée.

**M<sup>me</sup> Adèle Thorens (les Verts), rapportrice :** – C'est à l'unanimité que la commission vous propose de prendre en considération ce postulat.

**Le président :** – Merci, Madame. Celles et ceux qui acceptent cette prise en considération lèvent la main. Avis contraires? Abstentions? Deux, trois, ou quatre abstentions, mais

très largement, ce postulat est accepté et renvoyé à la Municipalité.

**Le Conseil communal de Lausanne,**

- vu le postulat de M. Fabrice Ghelfi: «Des mesures pour sortir de la fumée au sein de l'Administration communale»;
- vu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide:*

de prendre ce postulat en considération et de le renvoyer à la Municipalité pour étude et rapport.

\_\_\_\_\_

**Le président:** – Point suivant ayant fait l'objet d'une décision unanime, N° 9: Préavis N° 2005/63, «Octroi d'une subvention d'investissement à la paroisse catholique du Valentin pour la restauration du clocher de la basilique du Valentin». J'appelle à la tribune M. Pierre-Henri Loup, le voilà.

\_\_\_\_\_

## **Octroi d'une subvention d'investissement à la paroisse catholique du Valentin pour la restauration du clocher de la basilique du Valentin**

Préavis N° 2005/63

Lausanne, le 15 septembre 2005

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

### **1. Objet du préavis**

La Municipalité sollicite une subvention d'investissement de 791'400 francs en faveur de la paroisse catholique du Valentin pour lui permettre de procéder aux travaux de restauration du clocher de la basilique Notre-Dame au Valentin. Elle se fonde pour cela sur la Loi du 16 février 1970 sur l'exercice de la religion catholique dans le canton de Vaud qui stipule, à son article 13, que : «Les communes composant une paroisse procurent et entretiennent le mobilier nécessaire au culte catholique; elles pourvoient à l'entretien des meubles et des immeubles nécessaires à ces cultes.»

### **2. Préambule**

Des fragments de maçonnerie ayant menacé, depuis 1997 et à plusieurs reprises, de se détacher du clocher et de tomber sur les trottoirs de la ville, le Conseil de paroisse Notre-Dame, d'entente avec la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de l'éducation, a fait entreprendre au printemps 2000 une expertise visant à déterminer de façon précise l'état de dégradation de l'église et de ses alentours immédiats.

Parallèlement à l'évaluation constructive de l'édifice, un projet de restauration global, réalisable par étapes en fonction du degré d'urgence plus ou moins grand des interventions qui seraient jugées nécessaires, a été demandé aux experts.

Le rapport d'expertise, commandé en 2000, a été livré en décembre de la même année. Les principales conclusions des mandataires sont détaillées aux articles 4 et 5 du présent préavis.

### **3. Historique**

Construite par l'architecte Henri Perregaux entre 1832 et 1835, l'église Notre-Dame au Valentin est le lieu central de célébration de la communauté catholique de notre région. Première église catholique construite à Lausanne depuis la Réforme, elle est aussi un édifice marquant de l'histoire architecturale et urbanistique de la ville. L'importance de l'édifice dans le double domaine culturel et culturel est confirmée par l'élévation du Valentin au rang de Basilique d'une part (1992), son classement au patrimoine monumental d'intérêt national de l'autre (2003).

Au cours de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, l'église construite par Henri Perregaux ne semble pas avoir subi de modifications importantes: travaux divers d'entretien, perfectionnement des installations (orgues en 1862 et 1879, vitraux en 1887, chauffage en 1894, électricité en 1916, etc.) puis, vers la fin du siècle, reprise du décor intérieur (env. 1870-1880).

Ce n'est qu'au tiers du XX<sup>e</sup> siècle que l'église trouve dans un important chantier sa physionomie actuelle (1932-1935, architecte Fernand Dumas). Un massif «oriental» est ajouté à la nef de Perregaux, comportant un important clocher de 38 mètres de hauteur, réalisé en béton armé. Le massif d'entrée, dont le frontispice reprend les principaux traits de l'élévation de Perregaux, permet d'abriter de nouvelles tribunes orientales. Celles qui occupaient la dernière travée de l'église sont alors détruites augmentant de 5 mètres la longueur de la nef. Un nouveau décor intérieur est également réalisé à l'occasion de

ce chantier, dont l'élément marquant est la peinture monumentale de l'abside du chœur, réalisée en 1934 par le peintre futuriste cubiste italien de renommée internationale Gino Severini. Ce décor, en gommant le grand entablement qui parcourt tout le reste de l'église, unifie l'élévation de l'abside du chœur pour elle-même et l'individualise, la sépare pour ainsi dire de la nef dont la perspective débouche désormais dans un espace autre, indépendant, une manière d'au-delà visuel très spectaculaire.

Un dernier chantier d'envergure est entrepris entre 1974 et 1977 (architecte Jean-Pierre Fragnière). L'enveloppe extérieure est contrôlée et la couverture refaite à neuf (ardoises d'éternit). A l'intérieur, plusieurs dispositions sont modifiées pour s'adapter aux nouvelles conceptions liturgiques : nouveau sol, nouvel autel en remplacement de celui de 1835 (marbrier Louis Doret), restructuration du chœur, et réaménagement de l'entrée orientale.

#### 4. Etat de dégradation actuel de l'église

Le bilan de l'état de dégradation de l'église dressé en 2000 classe les altérations constatées en trois catégories selon un niveau de gravité plus ou moins grand, définissant ainsi le caractère plus ou moins urgent des interventions nécessaires.

Les détériorations les plus graves concernent le *massif oriental de l'église*. Ce massif, réalisé entre 1932 et 1936 en béton armé, présente aujourd'hui des signes de dégradation avancée, typique des bétons réalisés à cette époque : les parements se fissurent sous la poussée de fers d'armature dont la corrosion est accélérée par l'insuffisance de la couverture du béton, et qui augmentent de volume. Des portions du parement de béton se détachent alors de leur support et menacent de tomber. Le clocher en particulier, où les effets d'une chute de matière seraient catastrophiques, fait l'objet d'une surveillance attentive depuis près de dix ans, avec curage des fonds de façades (à la nacelle), démontage de certains éléments par trop menaçants, mise en place d'un auvent inférieur pour protéger les voiries publiques qui passent au pied du clocher, etc. Jugée impérative en 1997 déjà, la restauration des bétons du clocher est aujourd'hui plus que jamais absolument indispensable.

Les dégradations de deuxième catégorie concernent l'ensemble de l'*enveloppe extérieure* de l'église, notamment les toitures de la nef et des bas-côtés dont les couvertures et les ferblanteries n'assurent plus aujourd'hui la protection nécessaire de l'édifice. Moins immédiatement dangereuse pour le public que l'état des bétons du massif oriental, la dégradation de l'enveloppe de l'église nécessite cependant une réhabilitation rapide, c'est-à-dire qui n'attende pas que les dommages constatés aux menuiseries ou aux maçonneries n'aient empiré au point de devenir irréparables. Il en va de même des façades de l'église, des enduits et de la pierre de taille pour lesquels une intervention rapide permettrait de limiter les travaux de restauration à la simple conservation, en diminuant la part toujours onéreuse de la retaille ou du remplacement complet.

La troisième catégorie des défauts concerne les *aménagements intérieurs* de l'église. L'absence d'intervention globale depuis 30 ans, voire depuis 70 ans pour certains équipements (chauffage, ventilation, électricité), rend les aménagements intérieurs aujourd'hui obsolètes, d'un point de vue technique aussi bien qu'esthétique. Une mise aux normes actuelles, notamment celles de la sécurité et de l'économie d'énergie, est indispensable à moyen terme, tout comme serait désirable une restauration du décor intérieur qui rende aux espaces architecturaux la dignité qui convient à un lieu de cultes d'une telle importance.

#### 5. Restauration de l'église : les mesures préconisées

La proposition d'intervention faisant l'objet du présent préavis concerne le clocher de l'église dont la consolidation est inévitable, pour des raisons de sécurité. Les travaux prévus sont les suivants :

- installations de chantier et échafaudement des quatre façades du clocher ainsi que des quatre niveaux intérieurs de la souche ;
- assainissement des parements et des armatures du béton, soit enlèvement des surfaces dégradées jusqu'aux fers d'armature corrodés. Passivation de la corrosion des armatures, reprofilage des zones traitées puis application d'un enduit de finition très fin sur l'ensemble du clocher, de granulométrie et texture semblables à l'enduit passé par Dumas il y a 70 ans. La présence de cet enduit est une aubaine pour le traitement des bétons, car elle permet de garantir la conservation complète de l'image du clocher malgré l'importance de l'assainissement sous-jacent. Les deux niveaux de baies de la chambre des cloches, dont les remplacements ont déjà perdu plusieurs fragments, seront entièrement réhabilités. Un même travail d'assainissement du béton sera entrepris dans les étages inférieurs du clocher ;
- contrôle du beffroi métallique, traitement des zones corrodées, renouvellement des points d'appui (actuellement coussins en amiante) ;

- vérification de l'électrification et du fonctionnement de la motorisation des sonneries, réhabilitation de la distribution électrique intérieure;
- restauration de la couverture du clocher et vérification de la bonne étanchéité du sol de la chambre des cloches. Contrôle de l'installation parafoudre (mise à terre équipotentielle). Mise en place de ferblanterie de protection sur les larmiers, cordons et tablettes des façades;
- enfin, consolidation, transport et mise à l'abri d'un ensemble d'objets d'art (tableaux, sculptures, meubles, etc.) datant des XVIII<sup>e</sup>-XIX<sup>e</sup> siècles et actuellement entreposés dans les étages du clocher.

La réalisation de ce programme de chantier devrait durer entre 12 et 14 mois, selon que les travaux seront entrepris à l'automne ou à partir de l'hiver.

## 6. Devis général

*(Etabli par l'architecte mandaté par la paroisse qui est maître d'ouvrage, et validé par la commission de construction dont fait partie un représentant du Service d'architecture de la Ville.)*

CFC	Libellé	
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	<b>22'400.–</b>
10	Relevés, sondages	22'400.–
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>1'194'000.–</b>
21	Gros-œuvre 1	732'900.–
22	Gros-œuvre 2	100'300.–
23	Installations électriques	73'300.–
27	Aménagements intérieurs 1	8'500.–
28	Aménagements intérieurs 2	29'000.–
29	Honoraires	250'000.–
<b>5</b>	<b>Frais secondaires et compte d'attente</b>	<b>5'000.–</b>
52	Echantillons, maquettes, reproduction	5'000.–
<b>6</b>	<b>Divers et imprévus</b>	<b>60'000.–</b>
60	Divers et imprévus	60'000.–
<b>1 à 6</b>	<b>Total des CFC</b>	<b>1'281'400.–</b>
./.	Subventions Monuments Historiques cantonales (20% s/95,5% env.)	– 245'000.–
	Subventions Monuments Historiques fédérales (20% s/95,5% env.) (95,5% représente environ le montant subventionnable)	– 245'000.–
	<b>Solde à charge de la Ville de Lausanne</b>	<b>791'400.–</b>

Cette subvention en faveur de la paroisse du Valentin figure à hauteur de 796'000 francs dans le plan des investissements pour les années 2005 et 2006.

## 7. Aspects énergétiques

Le clocher de la basilique représentant un secteur non habité, et par conséquent non chauffé, cette restauration n'aura pas de réelle incidence sur la consommation énergétique du bâtiment. Tout au plus la modernisation de la motorisation des cloches permettra-t-elle de réaliser une très modeste économie sur la part d'énergie consacrée à leur fonctionnement.



### **8. Aspects liés au développement durable**

En respectant et en entretenant un monument historique, une collectivité manifeste sa volonté de transmettre un témoin de son histoire aux générations futures, de leur permettre de connaître et de comprendre leurs racines.

La restauration qui est aujourd'hui proposée à votre Conseil s'inscrit donc dans la politique de développement durable voulue et conduite par notre Commune.

### **9. Aspects financiers**

Les charges financières annuelles résultant de ce crédit peuvent être estimées, selon la méthode de l'annuité fixe, avec un intérêt de 4% et une durée d'amortissement de 5 ans, à 177'800 francs.

### **10. Conclusions**

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes:

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2005/63 de la Municipalité, du 15 septembre 2005;  
ouï le rapport de la commission désignée pour cette affaire;  
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide:*

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 791'400 francs pour subventionner la paroisse catholique du Valentin, afin de lui permettre de procéder aux travaux de restauration du clocher de la basilique Notre-Dame au Valentin;
2. d'amortir la dépense prévue au chiffre 1 à raison de 158'300 francs par la rubrique 5002.331;
3. de porter les intérêts relatifs aux dépenses découlant de ce crédit à la rubrique 5002.390.

Au nom de la Municipalité:

Le syndic:  
Daniel Brélaz

Le secrétaire:  
François Pasche

*Rapport*

Membres de la commission: M. Pierre-Henri Loup (Rad.), rapporteur, M. Raphaël Abbet (VDC), M<sup>me</sup> Caroline Alvarez (Soc.), M. Maurice Calame (Lib.), M<sup>me</sup> Diane Gilliard (POP), M<sup>me</sup> Marie-Josée Gillioz (Rad.), M. Blaise Michel Pitton (Soc.), M. Roland Rapaz (Soc.).

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

**Rapport photocopié de M. Pierre-Henri Loup (Rad.), rapporteur:** – La commission s'est réunie le 31 octobre 2005 en la salle de paroisse de la basilique du Valentin. Elle était composée de M<sup>mes</sup> Marie-Josée Gillioz, Caroline Alvarez Henry, Diane Gilliard (qui remplaçait M<sup>me</sup> Christin) et MM. Roland Rapaz, Blaise Michel Pitton, Maurice Calame, Raphaël Abbet et le rapporteur soussigné. M<sup>me</sup> Marie-Ange Brélaz était absente.

La Municipalité était représentée par M. Oscar Tosato, directeur de la DEJE et pour l'Administration M. Patrick Addor, secrétaire général de la DEJE, que nous remercions d'avoir tenu les notes de séance. M. Jean-Claude Pierrehumbert représentait le Service d'architecture de la Ville. M. Bernard Verdon représentait la paroisse, accompagné de M. Christophe Amsler, architecte mandaté par la paroisse.

Après que M. Tosato eut présenté à la commission les représentants de l'Administration communale qui l'accompagnaient et ceux de la paroisse, la parole fut donnée à M. Amsler, auteur de l'analyse sur l'état de la basilique du Valentin. Cette analyse se monte à Fr. 35'000.–, pris en charge par la paroisse. M. Amsler nous rappelle brièvement la situation. Cette analyse entreprise à la demande de la paroisse en 2000 a révélé la situation alarmante sur l'état de dégradation du clocher par la carbonisation. Il s'agit d'un phénomène propre aux bâtiments construits à cette époque (1932-1935). Faute de recouvrement suffisant, et parce que le ciment perd ses propriétés isolantes au contact du carbone de l'air, les armatures métalliques se corrodent, gonflent et font éclater des plaques de béton. Après ces explications, M. Amsler conduit la commission pour une visite du clocher, afin de se rendre compte de l'ampleur des dégâts et de l'urgence des travaux. En gravissant les escaliers qui nous conduisent en haut du clocher, nous avons pu apercevoir les objets d'art, cités dans le préavis, et nous avons pu constater qu'il était urgent de les mettre en lieu sûr. Un commissaire s'inquiète de savoir si ces objets d'art seront mis en valeur dans la basilique. M. Verdon répond que pour le moment il s'agit de les mettre à l'abri et qu'une mise en valeur n'est pas prévue à ce stade. Mais il espère trouver une solution pour les exposer.

Puis, après cette visite, une discussion générale s'engage. Un commissaire aurait aimé que le préavis comporte plus de détails et de renseignements sur les étapes suivantes de remise en état de la basilique, par exemple la toiture. Cer-

tains commissaires souhaitent savoir ce qui distingue une basilique d'une église traditionnelle. M. Verdon explique que l'élévation au stade de basilique peut être la conséquence de la consécration de l'édifice par un pape ou par sa position particulièrement importante au sein du diocèse. Pour la basilique du Valentin, c'est certainement la seconde hypothèse qui peut être retenue. Elle est la deuxième église du diocèse en importance d'utilisation et de fréquentation, après Notre-Dame de Genève.

Au terme de ces discussions, la commission passe au vote des trois conclusions ensemble et les accepte à l'unanimité.

**Le président:** – Monsieur le président rapporteur, avez-vous quelque chose à ajouter à votre rapport?

**M. Pierre-Henri Loup (Rad.), rapporteur:** – Non, Monsieur le Président.

**Le président:** – La discussion est ouverte. Il n'y a pas de demande de prise de parole. Monsieur le président rapporteur, dites-nous comment la commission a voté.

**M. Pierre-Henri Loup (Rad.), rapporteur:** – Au terme de ses discussions, la commission passe au vote des trois conclusions ensemble et les accepte à l'unanimité.

**Le président:** – Je vous lis ces trois conclusions, que je vous ferai voter ensemble, si ça ne dérange personne:

1. *d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 791'400 francs pour subventionner la paroisse catholique du Valentin, afin de lui permettre de procéder aux travaux de restauration du clocher de la basilique Notre-Dame au Valentin;*
2. *d'amortir la dépense prévue au chiffre 1 à raison de 158'300 francs par la rubrique 5002.331;*
3. *de porter les intérêts relatifs aux dépenses découlant de ce crédit à la rubrique 5002.390.*

Celles et ceux qui acceptent ces trois conclusions lèvent la main. Avis contraires? Deux avis contraires. Abstentions? Avec deux avis contraires, sans abstention, ce préavis est accepté. L'objet est liquidé.

**Le Conseil communal de Lausanne,**

- vu le préavis N° 2005/63 de la Municipalité, du 15 septembre 2005;
- vu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide:*

1. *d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 791'400.– pour*

subventionner la paroisse catholique du Valentin, afin de lui permettre de procéder aux travaux de restauration du clocher de la basilique Notre-Dame au Valentin;

2. d'amortir la dépense prévue au chiffre 1 à raison de Fr. 158'300.– par la rubrique 5002.331;
3. de porter les intérêts relatifs aux dépenses découlant de ce crédit à la rubrique 5002.390.

---

**Le président:** – Point suivant ayant fait l'objet d'une décision unanime: Rapport-préavis N° 2005/67, «Données patrimoniales pérennes. Réponse à la motion de M. Charles-Denis Perrin». J'appelle à la tribune M. Marc Vuilleumier, rapporteur de la commission.

---

## **Données patrimoniales pérennes**

*Réponse à la motion de M. Charles-Denis Perrin*

### **Rapport-préavis N° 2005/67**

Lausanne, le 22 septembre 2005

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

#### **1. Objet du préavis**

Par le présent rapport-préavis, la Municipalité répond à la motion de M. Charles-Denis Perrin et renseigne le Conseil communal sur la situation et ses intentions relatives à la gestion des données patrimoniales communales.

#### **2. Résumé de la motion**

Dans sa motion déposée le 8 février 2005<sup>1</sup>, M. Charles-Denis Perrin constate la nécessité pour les collectivités publiques de comprimer les coûts, notamment dans le secteur de l'informatique technique, et de mobiliser toutes les compétences pour mieux gérer les infrastructures et le patrimoine communal en termes de maintien, de rénovation et de valorisation économique de ces infrastructures dans le cadre de processus permettant de satisfaire aux exigences de traçabilité et aux certifications ISO 9001 et 14001.

Pour ce faire, il propose à la Municipalité de rechercher et d'étudier des solutions informatiques, si possible existantes, dans le but de réaliser des économies sur les frais de fonctionnement, mais aussi pour assurer la pérennité des données au fil des années en mettant la priorité sur:

- l'utilisation de formats de données publics et d'applicatifs libres,
- la définition rigoureuse d'un modèle de données qui permette à chaque métier de bénéficier facilement des données communales communes tout en conservant ses méthodes de travail spécifiques,
- les exigences de traçabilité et de certification ISO 9001 et ISO 14001,
- le renforcement de la collaboration interservice.

#### **3. Gestion actuelle des données patrimoniales communales**

##### *3.1 Contexte général*

La Commune de Lausanne a développé à partir de 1980 un concept de gestion et de mise à jour centralisée des données patrimoniales administratives et à références spatiales appelé: Système d'information du sol (SISOL). Ce concept a été réalisé dans l'environnement des bases de données IMS et DB2 avec le moteur graphique GPG et GeoGPG d'IBM.

L'environnement informatique GPG et GeoGPG a peu évolué ces dernières années et les fonctionnalités liées aux nouvelles technologies de publication des données au travers d'Intranet et d'Internet, aux nombreuses possibilités d'échange de données informatiques ainsi qu'à la gestion et à la publication des données images sont restreintes. Sa diffusion en Suisse est limitée à quelques utilisateurs. De plus, aucune collaboration et synergie de développement et de mise en œuvre ne peuvent être envisagées avec d'autres partenaires publics et privés sur cette plateforme spécifique.

<sup>1</sup>BCC N° 17 du 08.02.2005, pp. 749-750.

IBM a interrompu toute évolution de GPG et GeoGPG depuis quelques années et assure uniquement une maintenance minimale. En janvier 2004, IBM a cédé l'ensemble de ses droits sur GPG et GeoGPG à la société M. A. Young & Associates ([www.mayoung.com](http://www.mayoung.com)) qui s'engage à maintenir et faire évoluer GeoGPG en cas de succès commercial. Si cette structure se concrétise, elle permettrait à certaines applications complexes développées dans cet environnement de perdurer.

Dans ce contexte, la Municipalité a demandé en juin 2003 aux services communaux concernés d'établir un schéma directeur de l'évolution et du développement du système d'information patrimoniale de la Commune en fixant les objectifs suivants :

- Disposer d'un système d'information d'entreprise orienté «Informations patrimoniales»
- Améliorer la connaissance du patrimoine communal
- Augmenter la transversalité des collaborations et des prestations entre les services
- Favoriser la communication avec le citoyen
- Améliorer / démocratiser l'utilisation de l'information patrimoniale et géographique
- Faciliter les échanges avec les partenaires externes
- Favoriser le partage des ressources et des compétences

Ce travail a été finalisé en août 2004 et le chapitre 4 du présent rapport-préavis en reprend certains éléments essentiels.

### *3.2 Applications existantes*

Le service d'organisation et d'informatique gère les principales applications patrimoniales de la Commune en relation avec d'autres bases de données administratives internes et externes, à savoir :

- Gestion de la mensuration officielle, des domaines publics et des parcelles privées communales
- Gestion du cadastre des conduites souterraines sur le territoire communal
- Coordination des chantiers sur toutes les communes desservies par les Services industriels (SIL)
- Topologie des réseaux routiers sur le territoire communal
- Topologie des réseaux gaz et chauffage à distance sur toutes les communes desservies par les SIL
- Topographie des réseaux gaz et électricité sur toutes les communes desservies par les SIL

De plus, d'autres systèmes sont utilisés par quelques services pour des métiers spécifiques. On peut notamment citer les environnements suivants :

- Hyperbird pour la gestion des réseaux d'eau
- MicroStation pour la gestion des espaces de parcs et promenades

Finalement, des outils de DAO/CAO et de visualisation de données sont utilisés par les services pour mettre en valeur des données sous forme de dessins, de statistiques ou autres.

La multiplicité des systèmes s'explique par le large spectre des métiers représentés dans l'Administration communale. Dans la mesure où une solution unique ne peut satisfaire les besoins les plus divers, un soin tout particulier doit être apporté à la modélisation rigoureuse, à la cohérence et à l'échange des données afin qu'elles puissent être partagées par un maximum d'utilisateurs.

### *3.3 Modélisation et échange des données*

Lors de la réalisation des applications sur GeoGPG, des modèles de données ont été établis selon différents formalismes en fonction de la période de développement et des outils à disposition. Ensuite, ces descriptions n'ont pas été systématiquement mises à jour. Aujourd'hui, les descriptions des modèles de données patrimoniales sont disponibles pour les services de l'Administration et les partenaires externes à la Commune dans des systèmes et environnements hétérogènes. Cette situation doit être améliorée.

Toutes les géodonnées existantes peuvent être échangées dans le format DXF avec une modélisation orientée «graphique». Outre le format natif de GeoGPG (IFF) très peu connu et peu utilisé sur le marché de la géomatique, il est possible d'exporter les géodonnées communales vers plusieurs formats propriétaires et libres, orientés «objets», au travers de la plate-forme FME.

### *3.4 Cohérence et homogénéité des données*

Certaines applications SISOL ont évolué dans le temps en étendant le modèle de données ainsi que les règles d'acquisition des données patrimoniales. Toutefois, par manque de ressources, il n'a pas été possible d'adapter systématiquement les données déjà acquises aux nouvelles spécifications. Ainsi, des inhomogénéités résident dans les données, tout particulièrement pour les premières applications développées.

De plus, les degrés de spécifications (définitions des objets et informations associées) auxquels les données doivent satisfaire sont généralement peu documentés.

Toutefois, il faut relever que les transferts de données patrimoniales informatiques limités à la représentation d'objets graphiques, réalisés jusqu'à ce jour, n'ont pas engendré de problème particulier auprès des clients internes et externes qui se déclarent tout à fait satisfaits.

## **4. Axes principaux d'évolution et de développement de la gestion des données patrimoniales communales**

Dans le cadre du schéma directeur de l'évolution et du développement du système d'information patrimoniale, les directives ci-après ont été établies et constituent le cadre de décision du comité de pilotage de l'informatique communale (COPILINF), présidé par le syndic, pour toute demande de projet informatique lié aux données patrimoniales.

### *4.1 Infrastructure technique*

L'évolution de l'infrastructure technique pour les données patrimoniales et applications transversales à plusieurs services doit se faire progressivement, domaine d'activités par domaine d'activités, en respectant certains pré-requis afin d'assurer, dans le temps, la cohérence du système d'information patrimoniale de la Commune ainsi que l'évolution coordonnée de ses infrastructures et de ses applications. Il s'agit en premier lieu des aspects suivants:

- Seules des technologies confirmées et disponibles doivent être utilisées. Les technologies en cours de développement seront continuellement évaluées et pourront influencer la planification à moyen et long terme mais ne seront pas engagées à court terme.
- Les applications patrimoniales doivent fédérer leurs données dans des bases de données centralisées au sein de la Commune. Le Service d'organisation et d'informatique a initié depuis une année environ un projet d'harmonisation des données communales, y compris géographiques.
- Dans toute la mesure du possible, les nouveaux applicatifs du système d'information patrimoniale qui sont mis en œuvre doivent se baser sur des solutions métiers éprouvées respectant fortement les standardisations professionnelles publiques en vigueur en Suisse (terminologie, définitions et degré de spécification des objets, modèles de données, format d'échange, etc.).
- Les nouvelles solutions doivent privilégier, tant que faire se peut, des collaborations avec des partenaires externes comme des entreprises ayant des missions semblables, la Confédération, le Canton ou d'autres villes et communes.

Tout nouveau système doit être compatible avec la stratégie informatiques de la Commune.

### *4.2 Standards*

Le développement des systèmes d'information patrimoniale va de plus en plus vers une interconnexion des infrastructures de données nationales et régionales. De plus, les administrations fédérale et cantonale ainsi que les associations professionnelles normalisent progressivement les modèles conceptuels des données des différents secteurs d'activités pour une intégration optimale des services et des jeux de données, en accord avec les développements internationaux et nationaux de

normes et standards. Ces modèles de données sont publics. A titre d'exemples, les modèles de données de la mensuration officielle, du cadastre souterrain, de l'aménagement du territoire, des réseaux d'assainissement, des réseaux d'eau, etc. sont définis au niveau national et/ou cantonal par les administrations et les associations professionnelles et présentent une forte uniformisation indispensable pour optimiser et diminuer les coûts, aussi bien d'acquisition que de gestion de ces données patrimoniales.

#### 4.2.1 Modélisation des données patrimoniales

La modélisation des données patrimoniales des applications existantes et futures devra se faire à l'aide de diagrammes UML et d'outils compatibles avec le langage de description INTERLIS1 ou INTERLIS2. Ces standards publics s'imposent progressivement en Suisse et permettent d'assurer les exigences de traçabilité des données selon les normes ISO 9001 et ISO 14001.

#### 4.2.2 Echange de données patrimoniales

Les formats d'échange de données à privilégier sont:

- INTERLIS1 ou INTERLIS2 (XML) pour des échanges complets de données patrimoniales informatiques (orientation objet).
- DXF pour les échanges de données patrimoniales informatiques dans le monde de la DAO/CAO (orientation graphique).

Les modèles d'échange de données devront correspondre dans toute la mesure du possible aux standards professionnels publics qui garantissent également la traçabilité des données selon les normes ISO 9001 et ISO 14001.

### 4.3 Données patrimoniales de base

#### 4.3.1 Cohérence et actualité des données patrimoniales

Les degrés de spécification des données patrimoniales doivent être documentés. Des contrôles sur les données informatiques doivent être réalisés périodiquement par des procédures internes au système et par la génération de fichiers interface (INTERLIS et autres) soumis à des logiciels spécifiques de contrôles de cohérence.

Le rythme de mise à jour des géodonnées de référence doit être également défini et assuré. Généralement, on distingue entre une mise à jour permanente, de l'ordre d'une semaine, et périodique, de l'ordre de quelques mois à plusieurs années.

#### 4.3.2 Coordination de l'acquisition des données patrimoniales

Dans le but de coordonner l'acquisition des données patrimoniales informatiques entre services, le groupement des utilisateurs du système d'information sur le territoire (GUSIT) a créé un groupe de travail pour chercher les synergies existantes et les priorités communes entre services pour les acquisitions de masse, tout particulièrement dans le domaine des réseaux de conduites sur le territoire communal. L'acquisition de données par des tiers se fait selon une structure et un format définis.

Cette coordination est une tâche permanente du GUSIT.

#### 4.3.3 Achat centralisé des données patrimoniales de base

Le Service du cadastre est l'interlocuteur de la Commune par rapport aux administrations et entreprises privées pour l'acquisition, en faveur de l'Administration communale, de données patrimoniales informatiques de base disponibles sur le marché.

### 4.4 Métadonnées

Les métadonnées (informations sur les données) décrivent formellement les caractéristiques des données saisies et disponibles, notamment la provenance, le contenu, la structure, l'actualité, la précision, les droits d'utilisation, les coûts, les possibilités d'accès, les méthodes de saisie, etc. Elles sont d'une importance fondamentale puisqu'elles permettent à un utilisateur de s'informer au sujet des données existantes, de comparer plusieurs jeux de données et de déterminer le jeu de données idéal dans un cas concret.

L'association pour le système d'information du territoire vaudois (ASIT-VD) dont la Commune de Lausanne est membre, a mis en place un dictionnaire de données. Plusieurs services de la Commune ont déjà décrit leurs métadonnées dans cet environnement.

Les métadonnées de la Commune doivent être fédérées dans le géocatalogue de l'ASIT-VD. Cette association a rendu son environnement informatique compatible avec le modèle de métadonnées suisse accessible depuis le portail suisse <http://www.geocat.ch/>.

#### *4.5 Mode de diffusion*

Généralement, on admet les deux modes complémentaires suivants de diffusion des données patrimoniales :

- Consultation sur Intranet et Internet à l'aide d'un guichet cartographique adapté aux utilisateurs non spécialistes.
- Echange de fichiers de données dans une structure et un format définis pour des producteurs et utilisateurs de données par des logiciels géographiques ou de CAO/DAO.

Pour répondre à ce premier besoin, le Service du cadastre a mis en œuvre un guichet cartographique, en collaboration avec les Cantons de Vaud et de Neuchâtel, basé sur les standards Open Geospatial Consortium (OGC), webservices SOAP W3C, XML et des logiciels libres en privilégiant dans un premier temps la consultation intranet couplée à l'environnement Goéland. Dans un deuxième temps, il est prévu d'ouvrir ce guichet cartographique sur Internet pour un sous-ensemble de données disponibles en respectant, bien entendu, les règles de protection et de publication des données.

Pour l'échange de fichiers, les possibilités de l'environnement FME permettent de satisfaire les clients internes et externes de l'Administration communale. De plus, la Commune est membre de l'ASIT-VD (<http://www.asit.vd.ch/>) et utilise ce vecteur de diffusion fortement connu dans le canton pour les données patrimoniales publiques les plus diverses.

### **5. Mise en œuvre de l'évolution et du développement de la gestion des données patrimoniales communales**

La démarche proposée est progressive et met l'accent sur l'amélioration rapide des applications du cadastre de surface et de la gestion des parcelles communales qui sont insuffisantes et dépassées ainsi que sur l'informatisation des réseaux principaux d'assainissement pour le PGEE et le PGEEi. Elle laisse également la possibilité de maintenir les applications développées dans l'environnement actuel, du moment qu'elles satisfont les besoins des utilisateurs avec de faibles coûts de maintenance.

Les premières expériences des projets susmentionnés montrent la nécessité :

- De récupérer l'intégralité des données patrimoniales existantes dans les applicatifs actuels en développant les fonctionnalités d'échanges de données.
- D'utiliser des standards communs pour la modélisation et l'échange des données patrimoniales au sein de la Commune.
- De chercher des synergies de développements et de collaborations avec d'autres partenaires, tels que la Confédération, les Cantons et d'autres Villes.
- De collaborer très étroitement entre les services pour mettre en place une solution homogène, simple et efficace au sein de la Commune.

Les directives et la mise en œuvre de l'évolution et du développement de la gestion informatique des données patrimoniales communales reprennent en très grande partie les éléments de la motion de M. Charles-Denis Perrin.

L'introduction de logiciels libres est systématiquement évaluée par rapport à des solutions propriétaires. Si une telle solution s'avère efficiente et répond aux besoins communaux, comme par exemple pour le guichet cartographique intranet et internet, elle sera alors mise en œuvre.



## 6. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le rapport-préavis N° 2005/67 de la Municipalité, du 22 septembre 2005 ;  
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;  
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide :*

d'approuver la réponse de la Municipalité à la motion de M. Charles-Denis Perrin en faveur de «données patrimoniales pérennes».

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
François Pasche

## Glossaire et liens vers des sites internet utiles

### *Glossaire*

ASIT-VD	Association pour le système d'information du territoire vaudois.
COPILINF	Comité de pilotage de l'informatique de la Commune de Lausanne.
COSIG	Centre de l'Administration fédérale pour la coordination de l'information géographique et des systèmes d'information géographique.
DAO/CAO	Acronyme pour dessin assisté par ordinateur et pour conception assistée par ordinateur.
DB2	Gestionnaire de bases de données de la société IBM.
DXF	Format d'échange de données propriétaire d'AutoDesk (AutoCad), très largement répandu dans le monde de la DAO/CAO.
FME	Outil de conversion et de manipulation de données géographiques vers de très nombreux formats du marché de la géomatique.
Géodonnées	Terme utilisé pour désigner les données numériques ayant une référence spatiale.
Goéland	Système de gestion du savoir de l'entreprise («Knowledge Managment») développé à la Commune de Lausanne.
GPG, GeoGPG	Logiciel informatique de la société IBM pour la gestion d'un système d'information géographique.
IFF	Format d'échange de données propriétaire d'IBM pour GeoGPG, très peu répandu dans le monde des SIG.
IMS	Gestionnaire de bases de données de la société IBM.
INTERLIS 1 et 2	Langage fortement répandu en Suisse de modélisation textuel et une méthode définissant un format de transfert de données patrimoniales. INTERLIS 2 utilise la norme XML.
OGC	Organisation internationale fondée en 1994 en réponse au problème reconnu de la non-interopérabilité des systèmes et des applications dans le domaine de l'information géographique.
PGEE	Plan général d'évacuation des eaux.
PGEEi	Plan général d'évacuation des eaux intercommunal.
SIG	Acronyme pour système d'information géographique.
SISOL	Concept de gestion centralisée des données à références spatiales de la Commune de Lausanne.
SOAP	Protocole de dialogue entre objets logiciels dont la syntaxe est fondée sur XML.
W3C	Consortium fondé en 1994 pour promouvoir la compatibilité des technologies internet.
XML	Langage permettant de définir un langage d'échange de données structurées, autrement dit, un ensemble de règles de formatage.

*Sites internet utiles*

<a href="http://www.geoplanet.vd.ch">www.geoplanet.vd.ch</a>	Guichet cartographique du Canton de Vaud.
<a href="http://www.asit.vd.ch">www.asit.vd.ch</a>	Portail vaudois pour la commande de géodonnées et la consultation de leurs caractéristiques.
<a href="http://www.cosig.ch">www.cosig.ch</a>	Centre de l'Administration fédérale pour la coordination de l'information géographique et des systèmes d'information géographique.
<a href="http://www.e-geo.ch">www.e-geo.ch</a>	Programme d'impulsion de la Confédération pour la mise en œuvre de l'infrastructure nationale de données géographiques (INDG).
<a href="http://www.osig.ch">www.osig.ch</a>	Organisation suisse pour l'information géographique (OSIG).
<a href="http://www.snv.ch">www.snv.ch</a>	Association suisse de normalisation.
<a href="http://www.ch.ch">www.ch.ch</a>	Guichet virtuel suisse. Plate-forme d'orientation vers les Administrations de tous les niveaux : Confédération, Cantons, Communes.
<a href="http://www.interlis.ch">www.interlis.ch</a>	Site d'INTERLIS en Suisse.
<a href="http://www.w3.org">www.w3.org</a>	Site de World Wide Web Consortium.
<a href="http://www.soapuser.com/">http://www.soapuser.com/</a>	Introduction au SOAP et spécifications y relatives.
<a href="http://www.opengeospatial.org/">http://www.opengeospatial.org/</a>	Site de l'Open Geospatial Consortium (OGC).

*Rapport*

Membres de la commission: M. Marc Vuilleumier (POP), rapporteur, M. Jean-Charles Bettens (Soc.), M<sup>me</sup> Alma Bucher (VDC), M. Philippe Jacquat (Lib.), M. Roland Ostermann (Les Verts), M. Charles-Denis Perrin (Rad.), M<sup>me</sup> Michelle Tauxe-Jan (Soc.).

Municipalité: M. Olivier Français, municipal, directeur des Travaux.

**Rapport photocopié de M. Marc Vuilleumier (POP), rapporteur:** – Votre commission s’est réunie le 17 janvier dans les locaux de la Direction des travaux.

Elle était composée des commissaires suivants: M<sup>mes</sup> Michelle Tauxe-Jan, Alma Bucher; MM. Jean-Charles Bettens, Charles-Denis Perrin, Roland Ostermann, Philippe Jacquat et du rapporteur soussigné. MM. Alain Bron et Serge Segura étaient excusés.

L’Administration était représentée par: MM. Olivier Français, conseiller municipal, directeur des Travaux, Yves Deillon, chef du Service du cadastre, Gianfranco Moi, chef du SOI et M<sup>me</sup> Isabelle Brandt, secrétaire au Service du cadastre, auteure des notes de séance pour lesquelles nous la remercions.

En préambule, le rapporteur déclare que ce préavis était très technique et peu accessible pour les non-initiés à l’informatique. Il regrette que quelques données de base n’aient pas été fournies sur les données patrimoniales en elles-mêmes et sur leur utilisation. Le directeur des Travaux indique que lui-même et ses collaborateurs sont prêts à fournir tous les renseignements désirés.

La discussion générale a permis d’aborder les points suivants:

Le motionnaire se dit satisfait de la réponse à sa motion. Son souci était de connaître l’état des lieux quant aux données patrimoniales et de s’assurer qu’il existait une coordination transversale entre les services. Le directeur des Travaux souligne que l’informatisation n’a pas été facile au sein de l’Administration communale. Elle sort aujourd’hui de l’informatique artisanale pour se diriger vers une informatisation de la standardisation des produits. Il signale que la Municipalité a clairement pour objectif la rationalisation et la performance au niveau de l’informatisation. Jusqu’à ce jour, celle-ci s’est trop souvent opérée au travers de développement par corps de métier ou sous-corps de métier en négligeant l’aspect transversal. Dans ce contexte, la volonté municipale est également d’acquérir des outils utilisés par d’autres Administrations qu’elles soient communales, cantonales ou fédérales. Par exemple, la Ville de Lausanne a acheté le même système que le Canton pour les mensurations officielles. Le garant de cette «transversalité» et de cette coordination doit être le SOI. Les services achètent les outils les plus performants pour leurs besoins,

quitte au SOI de vérifier et de mettre en place l’utilisation transversale de ces mêmes outils.

A la question de savoir si les données patrimoniales et leur informatisation concernent essentiellement ce qui se passe au niveau du sol ou du sous-sol, il est répondu qu’il existe deux applicatifs pour les bâtiments: un logiciel pour la gestion des parcelles et un logiciel pour la gérance du patrimoine communal. Même si le SOI collabore avec les services gérant le patrimoine culturel, par exemple avec le Musée historique, il est à noter que le présent préavis se concentre sur les données patrimoniales liées aux infrastructures communales.

La discussion générale étant épuisée, la commission a passé à l’étude du préavis point par point. Nous mentionnons les thèmes principaux abordés.

Un commissaire remarque que les données ne sont données qu’en deux dimensions et qu’il manque le point Z. Il lui est répondu que souvent le point Z n’est pas répertorié car pas totalement parfait. Depuis trois ans, la Ville de Lausanne repère systématiquement le point Z, mais il existe un retard sur les milliers de kilomètres de canalisation. Le PGEE au Service d’assainissement a un état réel de l’ouvrage en trois dimensions.

Certains domaines existent où la standardisation est déjà très présente. Par exemple, les données liées au cadastre sont identiques aux niveaux cantonal et communal. D’autres domaines ne le sont, par contre, pas du tout. Mais la tendance est, le plus possible, de pousser vers la standardisation.

A lieu l’inévitable discussion sur la certification ISO dont chacun connaît la teneur.

Un commissaire demande si un préavis traité en 2002, lié à la rénovation des infrastructures informatiques, donne toujours satisfaction. Il lui est répondu que les données sont stockées non plus sur des machines mais sur des serveurs spécialisés (SAN) qui permettent une gestion rationnelle. Il existe une hiérarchisation du stockage des données.

Lors de la recherche d’une nouvelle solution, les services de la Ville regardent toujours ce qui est disponible sur le marché libre ou chez les sociétés spécialisées. Le marché libre est privilégié lorsqu’il y a de très nombreux utilisateurs. Les sociétés spécialisées sont consultées lors de demandes très spécifiques afin d’éviter des développements à l’interne très coûteux. Enfin, le marché libre implique l’engagement de collaborateurs très qualifiés.

La discussion étant épuisée, la commission passe au vote.

La conclusion du préavis est adoptée à l’unanimité des participants.

La séance est levée à 9 h 30.

**Le président:** – Monsieur le président rapporteur, avez-vous quelque chose à ajouter à votre rapport?

**M. Marc Vuilleumier (POP), rapporteur:** – Non, Monsieur le Président.

**Le président:** – Merci. La discussion est ouverte.

#### *Discussion*

**M. Charles-Denis Perrin (Rad.):** – Je remercie la Municipalité pour sa réponse. Ses différents éléments nous rassurent sur le fait que le travail de coordination est assuré. C'est un domaine assez technique, mais ses conséquences, si les données sont mal coordonnées, peuvent devenir dangereuses à long terme. Nous avons obtenu toutes les garanties sur ce plan. Outre le fait de savoir que tout se passe bien, c'était aussi l'occasion de mettre le doigt sur la question de la transversalité. En effet, il est très important que chaque direction se soucie d'être compatible avec les formats utilisés par les autres directions. Nous avons appris que le comité de pilotage informatique s'en préoccupait. Nous sommes donc rassurés et nous contentons de recommander de maintenir la vigilance.

**Le président:** – Merci, Monsieur. La discussion se poursuit. Il n'y pas de demande de prise de parole. Je demande à M. le président rapporteur de nous dire comment la commission s'est déterminée.

**M. Marc Vuilleumier (POP), rapporteur:** – La conclusion a été acceptée à l'unanimité.

**Le président:** – Merci, Monsieur. La conclusion est unique:

Conclusion:

*d'approuver la réponse de la Municipalité à la motion de M. Charles-Denis Perrin en faveur de «données patrimoniales pérennes».*

Celles et ceux qui acceptent cette conclusion lèvent la main. Avis contraires? Abstentions? A l'unanimité, cette conclusion est acceptée et donc le rapport-préavis. Merci.

#### **Le Conseil communal de Lausanne,**

- vu le rapport-préavis N° 2005/67 de la Municipalité, du 22 septembre 2005;
- vu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide:*

d'approuver la réponse de la Municipalité à la motion de M. Charles-Denis Perrin en faveur de «données patrimoniales pérennes».

**Le président:** – Nous allons reprendre le déroulement normal de l'ordre du jour avec l'initiative de M<sup>me</sup> Françoise Longchamp et consorts. Point 2 de l'ordre du jour: «Pour la mise en place d'outils de *controlling* financier permettant de suivre périodiquement l'évolution des dépenses». J'appelle à la tribune M. Charles-Denis Perrin, président rapporteur de la commission.

#### **Postulat (ex-motion) de M<sup>me</sup> Françoise Longchamp et consorts pour la mise en place d'outils de *controlling* financier permettant de suivre périodiquement l'évolution des dépenses<sup>2</sup>**

##### *Rapport*

Membres de la commission: M. Charles-Denis Perrin (Rad.), rapporteur, M. Jean-Louis Blanc (Rad.), M. Claude Bonnard (Les Verts), M. Roger Cosandey (Soc.), M<sup>me</sup> Diane Gilliard (POP), M<sup>me</sup> Françoise Longchamp (Lib.), M. Jean Meylan (Soc.), M. Blaise Michel Pitton (Soc.), M. Denis Pache (VDC).

Municipalité: M. Daniel Brélaz, syndic.

**Rapport photocopié de M. Charles-Denis Perrin (Rad.), rapporteur:** – Séance du 3 juin 2005, à 10 h 15, à la salle Vuillermet, Hôtel de Ville.

Rapporteur: M. Charles-Denis Perrin (Radical). Membres: M<sup>mes</sup> Françoise Longchamp (Libérale), Diane Gilliard (POP), remplaçant M<sup>me</sup> Aline Gabus, MM. Jean-Louis Blanc (Radical), Roger Cosandey (Socialiste), Jean Meylan (Socialiste), Blaise Michel Pitton (Socialiste), remplaçant M. Roland Rapaz, Claude Bonnard (Les Verts). Excusé: M. Denis Pache (VDC).

Assistent à la séance: M. Daniel Brélaz, syndic. M. William Thonney, chef du Service financier, qui prend les notes de séance.

En préambule, il est proposé de numéroter les propositions de 1 à 6:

1. Une amélioration du système pour que le conseiller communal puisse avoir une vue d'ensemble de l'impact financier d'un préavis avant son adoption par le Conseil communal.
2. L'introduction systématique d'une phrase, à la fin d'un préavis, donnant son incidence financière. Ceci a été fait pendant quelque temps, mais a, semble-t-il, été abandonné.
3. Un tableau informant, une à deux fois par an, où l'on en est dans les dépenses par rapport aux crédits votés, ainsi que l'évolution du solde de ces crédits.

<sup>2</sup>BCC 2004-2005, T. II (N° 14/I), p. 344; *idem*, T. II (N° 19), pp. 883-884.

4. Une situation par indicateur. Toutes les grandes administrations ont des indicateurs pour connaître l'évolution périodique des dépenses réelles par rapport au budget voté pour l'année.
5. La mention automatique des frais de fonctionnement découlant de tout nouvel investissement.
6. Une meilleure implication de la Commission des finances: celle-ci devrait examiner l'incidence sur les finances communales de toute demande de crédit extraordinaire excédant Fr. 500'000.–, et communiquer sa détermination à la commission chargée d'étudier le préavis municipal s'y rapportant.

La motionnaire précise que le but de ses propositions est de responsabiliser les conseillers communaux quant aux conséquences financières de leurs décisions, mais aussi de donner plus d'importance à la Commission des finances.

M. le syndic estime que les choses vont plutôt en s'améliorant et que les préavis contiennent de plus en plus fréquemment les indications relatives aux conséquences financières des propositions municipales, en revanche, il admet que ce n'est pas toujours le cas.

Il précise que la Municipalité dispose de tableaux de bord (TdB) mis à jour chaque mois, notamment au sujet de la trésorerie, de l'évolution des dépenses d'investissement, de la masse salariale payée et des recettes fiscales. Ce dernier poste est du reste le poste qui est le plus frappé d'incertitude.

Enfin, il estime que la proposition 6 donnerait à la Commission des finances un véritable droit de veto, il doute de son opportunité.

La discussion générale amène les remarques suivantes:

- Les conseillers communaux pourraient aussi s'astreindre à amener des propositions de financement pour chaque nouveau projet.
- La proposition permettrait de prendre les décisions en meilleure connaissance de cause.
- Le plan des investissements devrait être examiné de manière plus approfondie, en y consacrant plus de temps.
- Les décisions de dépenses s'appuient souvent essentiellement sur des arguments politiques, il faudrait plutôt se concentrer sur le fait d'établir des préavis avec le calcul des connaissances financières.
- Les dépenses et les recettes intervenant souvent de manière non linéaires, les TdB devraient pouvoir être interprétés avec beaucoup de «doigté».

Le président suggère de grouper les 6 propositions en 3 thèmes:

1. Plus d'information au Conseil communal dans les préavis (propositions 1, 2, 5).

2. Etablissement de TdB constitués de divers indicateurs (propositions 3, 4).
3. Renforcer le rôle de la Commission des finances (proposition 6).

#### *Résultat du vote*

Le vote est structuré de la même manière et donne les résultats suivants:

Propositions 1, 2, 5: 7 oui, 1 non

Propositions 3, 4: 4 oui, 1 non, 3 abstentions

Proposition 6: 1 oui, 7 non

La commission accepte la prise en considération partielle de la motion par: 6 oui, 1 non, 1 abstention.

**Le président:** – M. le président rapporteur, avez-vous quelque chose à ajouter à votre rapport?

**M. Charles-Denis Perrin (Rad.), rapporteur:** – Non, Monsieur le Président.

**Le président:** – Merci. Cette initiative a été déposée par M<sup>me</sup> Françoise Longchamp sous l'ancien régime, qui ne distinguait pas une motion d'un postulat. Je prie M<sup>me</sup> Longchamp de bien vouloir venir à la tribune pour dire au Conseil laquelle des deux options elle choisit. Vous avez la parole, Madame.

**M<sup>me</sup> Françoise Longchamp (Lib.):** – Merci, Monsieur le Président. J'ai décidé de choisir la voie du postulat.

**Le président:** – Merci, Madame. La discussion est ouverte sur le postulat Longchamp.

#### *Discussion*

**M<sup>me</sup> Françoise Longchamp (Lib.):** – Très souvent, les conseillers communaux acceptent ou refusent une demande de crédit, tout en méconnaissant les répercussions financières et les frais de fonctionnement découlant de tout nouvel investissement. La Municipalité dispose de tableaux de bord mensuels de la trésorerie, de l'évolution des dépenses d'investissement, de la masse salariale payée ainsi que des recettes fiscales. Sans tomber dans l'excès, on pourrait imaginer que la Municipalité informe le Conseil tous les trois ou six mois de l'état de ces tableaux de bord.

Le sixième point de mon postulat demandait une meilleure implication de la Commission des finances qui devrait examiner l'incidence sur les finances communales de toute demande de crédit extraordinaire excédant Fr. 500'000.– et communiquer sa détermination à la commission chargée d'étudier le préavis municipal s'y rapportant. Pour l'élaboration de ce dernier point, je m'étais inspirée de ce qui se fait dans d'autres communes, certes plus petites, puisque notre commune est la plus grande du canton, mais quand

même de taille respectable, tout en adaptant le montant de référence à notre situation. La commission a suivi l'avis de M. le syndic, qui craint que cette proposition ne donne trop de pouvoir à la Commission des finances. Elle a refusé ce point, ce que je regrette. Je vous remercie donc de bien vouloir accepter la prise en considération partielle de mon postulat.

**M<sup>me</sup> Diane Gilliard (POP):** – J'interviens très brièvement, pour dire, au nom du POP & Gauche en mouvement, que j'ai siégé dans la commission où j'ai été la seule à voter contre le renvoi de ce postulat à la Municipalité. Principalement parce que je critiquais l'aspect volontairement non politique du *controlling* financier, qui évacue la dimension du sens et de l'utilité de l'argent dépensé. M. le syndic nous a longuement expliqué que des instruments de *controlling* existaient déjà. J'ai donc, avec mon groupe, estimé qu'il n'était pas nécessaire de renvoyer ce postulat à la Municipalité. Nous persisterons dans cette position.

**M. Fabrice Ghelfi (Soc.):** – La position du groupe socialiste est à mi-chemin de celles exprimées par mes deux préopinantes. En effet, parmi les six propositions faites par M<sup>me</sup> la postulante, trois trouvent grâce à nos yeux. Il s'agit de celles numérotées 1, 2 et 5 dans le rapport. En revanche, les trois autres ne nous paraissent pas pertinentes en l'état. La proposition 3 demande un tableau informant une ou deux fois l'an où nous en sommes dans les dépenses par rapport aux crédits. Ce tableau existe déjà, il est communiqué à tous les conseillers communaux en début d'année. Nous pouvons donc considérer que cela répond à cette demande. Quant à la situation par indicateurs – je n'y reviens pas, sauf erreur le rapport le mentionne – la proposition est tellement vague qu'on ne sait trop quels indicateurs, de quel type, y inclure. Il y a probablement à peu près autant d'indicateurs que d'imputations comptables à la Ville. Cette vision nous semble trop large et, finalement, pas très intéressante pour une gestion politique des finances publiques. Les points 1, 2 et 5 nous paraissent cependant pouvoir être retenus et renvoyés à la Municipalité.

**Le président:** – La discussion se poursuit. La parole n'est plus demandée. Je demande à M. le président rapporteur de nous dire comment la commission s'est déterminée.

**M. Charles-Denis Perrin (Rad.), rapporteur:** – Une précision tout d'abord: l'initiative de M<sup>me</sup> Longchamp comprenait six propositions. En les étudiant un peu, nous avons réalisé qu'elles pouvaient être classées en trois catégories, en fonction desquelles je vous indiquerai les résultats des votes. La première regroupe les propositions 1, 2, 5 de la postulante. Elle a été acceptée par 7 oui, 1 non. La proposition 3, 4, intitulée «Etablir des tableaux de bord constitués de divers indicateurs», dont nous venons de parler, a été acceptée par 4 oui, 1 non et 3 abstentions. Enfin, une proposition 6 visait à renforcer le rôle de la Commission des finances. Elle a été rejetée par 7 non et 1 oui.

**Le président:** – Merci, Monsieur le président. Je vous fais voter comme la commission, le regroupement des propositions semble cohérent... M<sup>me</sup> Andrea Egli. Vous avez la parole, Madame.

**M<sup>me</sup> Andrea Egli (POP):** – Je viens seulement poser une question. Je croyais que les postulats devaient être pris en totalité, qu'on ne pouvait pas les prendre partiellement. Je viens aux informations...

**Le président:** – Non, la prise en considération partielle est légalement possible. Nous sommes sous le même régime qu'auparavant, la commission et le Conseil peuvent décider de prendre partiellement en considération un postulat. Cela ne pose pas de problème. Je reprends.

Nous regroupons donc les propositions 1, 2, 5 de la postulante:

*plus d'information au Conseil communal dans les préavis;*

Celles et ceux qui sont pour la prise en considération de ces propositions 1, 2 et 5 lèvent la main. Avis contraires? Abstentions? A une nette majorité, ces propositions 1, 2, 5 sont prises en considération.

Propositions 3 et 4:

*établissement de tableaux de bord constitués de divers indicateurs;*

Celles et ceux qui sont pour la prise en considération de ces propositions 3 et 4 lèvent la main. Avis contraires? Abstentions? Je crois que la prise en considération de ces propositions 3 et 4, à une majorité assez claire, n'a pas été acceptée.

Proposition 6:

*renforcer le rôle de la Commission des finances.*

Celles et ceux qui acceptent cette proposition lèvent la main. Avis contraires? Abstentions? Très nettement, cette proposition 6 n'a pas été acceptée.

Nous sommes donc en face d'une prise en considération partielle du postulat, qui tiendra compte des propositions 1, 2 et 5.

Je demande à Monsieur le président rapporteur de nous dire comment la commission a voté généralement sur la prise en considération de la motion.

**M. Charles-Denis Perrin (Rad.):** – La commission a accepté la prise en considération partielle de la motion, qui est un postulat maintenant, par 6 oui, 1 non, 1 abstention.

**Le président:** – Du postulat, effectivement... Je vous fais voter. Celles et ceux qui acceptent la prise en considération partielle de ce postulat lèvent la main. Avis contraires? Abstentions? Avec un certain nombre d'avis contraires, quelques abstentions, mais avec une très nette majorité, ce

postulat est partiellement pris en considération. L'objet est liquidé.

**Le Conseil communal de Lausanne,**

- vu le postulat de M<sup>me</sup> Françoise Longchamp et consorts pour la mise en place d'outils de *controlling* financier permettant de suivre périodiquement l'évolution des dépenses;
- vu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide:*

de prendre partiellement ce postulat en considération:

- *amélioration du système pour que le conseiller communal puisse avoir une vue d'ensemble de l'impact financier d'un préavis avant son adoption par le Conseil communal;*
- *introduction systématique d'une phrase, à la fin d'un préavis, donnant son incidence financière;*
- *mention automatique des frais de fonctionnement découlant de tout nouvel investissement,*

et de le renvoyer à la Municipalité pour étude et rapport.

---

**Le président:** – Point 3 de l'ordre du jour: Préavis N° 2005/45, «Création de 3000 nouveaux logements à Lausanne». J'appelle à la tribune M<sup>me</sup> Isabelle Truan. La discussion n'est pas encore ouverte, Monsieur Junod, je suis désolé... M<sup>me</sup> Isabelle Truan, présidente rapportrice de la commission.

---



Direction de la sécurité sociale et de l'environnement – Administration générale et Finances  
– Direction de la culture, des sports et du patrimoine – Direction des travaux  
– Direction de la sécurité publique – Direction de l'enfance, de la jeunesse et de l'éducation  
– Direction des services industriels

## Création de 3000 nouveaux logements à Lausanne

### Préavis N° 2005/45

Lausanne, le 23 juin 2005

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

#### 1. Objet du préavis

La démarche participative «Quartiers 21» s'inscrit dans l'Agenda 21 de la Ville pour un développement durable. La mise en place de cette démarche participative, qui s'est déroulée entre l'été 2002 et le printemps 2005, a été proposée dans le cadre du 2<sup>e</sup> volet d'Agenda 21 «Politique sociale et logement».

Les projets développés dans ce cadre devaient répondre aux objectifs suivants définis par la Municipalité :

- renforcer la qualité de vie de tous les Lausannois ;
- améliorer la vie des quartiers en développant les relations entre leurs habitants et entre les différents secteurs de la ville ;
- développer une politique de proximité de la Ville, facilitant le rapprochement entre les habitants, les Autorités et l'Administration ;
- valoriser la qualité de vie offerte à Lausanne pour en renforcer l'attractivité.

La consultation des habitants a permis d'identifier 3 thèmes principaux : mobilité, habitat, communication.

Les projets relatifs à l'habitat se caractérisent par les aspects suivants :

- un fort souci de préservation de l'environnement ;
- une approche globale de la thématique du logement incluant d'autres catégories que les logements subventionnés ;
- une attention accordée à la valeur exemplaire que doivent revêtir les actions de la Ville ;
- un accent prononcé sur l'incitation au partenariat «public/privé».

Par ce préavis, la Municipalité communique les orientations politiques qu'elle souhaite prendre et les solutions qu'elle pourra mettre en œuvre afin de surmonter efficacement la pénurie de logements, tout en garantissant le respect de l'environnement, une mixité sociale et une situation financière saine.

Les quatre motions traitant du logement, déposées par M<sup>me</sup> Attinger<sup>1</sup>, M<sup>me</sup> Truan<sup>2</sup>, M. Junod<sup>3</sup>, et M. Perrin<sup>4</sup> seront traitées dans un autre préavis.

<sup>1</sup>BCC 2005, à paraître – Commission du CC N° 59 – Motion de M<sup>me</sup> et MM. Claire Attinger Doepper, Filip Uffer et Fabrice Ghelfi : « Vieillir au XXI<sup>e</sup> siècle à Lausanne » (SSE).

<sup>2</sup>BCC 2005-2006, TI (N° 21), à paraître : Motion de M<sup>me</sup> Isabelle Truan : « Pour une vraie politique du logement, fondée sur les moyens dont dispose actuellement la Commune » (SSE).

<sup>3</sup>BCC 2004, N° 10, séance du 5 octobre 2004, pp. 53-56 – Motion de M. Grégoire Junod et consorts : « Politique du logement : s'impliquer sur le marché libre ! » (SSE).

<sup>4</sup>BCC 2004-2005, N° 1 du 9 mars 2004, pp. 70-72 – Motion de M. Charles-Denis Perrin et consorts : « Investir dans la pierre pour une santé de fer... de la CPCL » (AGF).

## 2. «Quartiers 21»: réponses aux projets issus de la conférence de consensus

### «Une politique du logement pour tous»

Dans le domaine du logement, trois projets ont été proposés par la conférence de consensus :

- Création de 3000 logements à Lausanne
- Construire des logements durables
- Eviter les quartiers ghettos.

Les deux premiers projets: «création de 3000 logements à Lausanne» et «construire des logements durables» seront traités dans le cadre du présent préavis alors que le 3<sup>e</sup>, qui a déjà fait l'objet d'un rapport-préavis adopté par le Conseil communal en mars 2004<sup>5</sup>, ne sera pas traité ici.

Pour remédier à la pénurie profonde et généralisée de logements, qui s'est installée à Lausanne de manière permanente depuis l'an 2000, les Lausannois demandent à leur Municipalité de mettre en œuvre la création de 3000 nouveaux logements sur le territoire communal. Ces nouveaux logements seront destinés à toutes les couches de la population, afin d'éviter les quartiers ghettos; leur matérialisation respectera des critères de développement durable et leur réalisation se fera de préférence par un partenariat «public/privé», soit entre les Autorités communales et les constructeurs/investisseurs privés.

## 3. Analyse de la pénurie par les Autorités fédérales, cantonales et communales

### 3.1 Les observations de l'Office fédéral du logement (OFL)

Depuis le recensement des logements de l'an 2000, l'OFL constate une insuffisance dans la construction de logements qui se manifeste par un recul constant du parc de logements vacants. Seuls trois cantons (Glaris, Appenzel-Rhodes extérieures et Thurgovie) affichaient en 2000 une offre de logements supérieure à 2%. Une étude plus poussée prouve qu'aujourd'hui, les logements vacants se raréfient, non seulement dans les zones urbaines habituellement concernées, mais également dans de nombreuses régions rurales.

Depuis 1994, la construction de nouveaux logements n'a pas cessé de diminuer et, depuis 3 ans, elle stagne à un niveau très faible. De nombreux facteurs expliquent cette situation: les mauvaises expériences faites lors du crash de l'immobilier dans les années nonante, l'anéantissement des valeurs en capital à la suite du «boom» de la bourse, une plus grande réserve dans la pratique financière des banques ou les incertitudes quant au droit du bail, ou encore la peur diffuse d'une saturation du marché. Comme le constate l'état de l'offre, établi par le recensement des logements en 2000, on a besoin à court et à moyen terme de beaucoup plus de logements neufs, soit une création de 32'000 à 35'000 nouveaux logements par an en Suisse. Il faut en outre adapter les logements aux nouveaux besoins qui apparaissent avec la diversification croissante de la demande en fonction de l'âge, de la forme du ménage, du statut social ou du pouvoir d'achat.

### 3.2 Les constats du Service cantonal de l'économie, du logement et du tourisme (SELT) et du Service cantonal de recherche et d'information statistique (SCRIS)

Depuis 2000, le Canton de Vaud est lui aussi en situation de pénurie de logements<sup>6</sup>. Le taux de vacance aujourd'hui est approximativement le même que celui du début des années nonante (moins de 1%). Pourtant, la situation est bien différente, tant au niveau de la taille des logements disponibles que de celui de leur répartition géographique. Si les centres urbains ont été les premiers à annoncer un taux de vacance reflétant une pénurie, on constate aujourd'hui qu'un bassin regroupant plus de 90% de la population vaudoise affiche un taux égal ou inférieur à 0,5%. Cette pénurie peut donc être considérée comme générale dans l'ensemble du canton et non pas uniquement dans les centres urbains et leur proche environnement.

Le taux de vacance varie également en fonction du nombre de pièces constituant un logement. Si en 2002, les appartements d'une pièce étaient encore dans une situation d'équilibre, avec un taux de vacance de 1,7%, aujourd'hui, toutes les catégories de logements sont touchées par la pénurie (avec un 0,4% de vacance pour les 2 pièces, 0,5% pour les 3 pièces et

<sup>5</sup>BCC 2004-2005, T. I (N° 2) du 30 mars 2004, pp. 127 ss. – Rapport-préavis N° 2003/43: «Nouvelle politique communale du logement et réponses à trois motions sur le logement» (SSE-CSP).

<sup>6</sup>Une situation de pénurie est reconnue dès que le taux de vacance passe en dessous du seuil de 1,5% (défini sur la base du nombre de logements vacants au 1<sup>er</sup> juin, en pourcentage du parc estimé au 31 décembre de l'année précédente).

0,6% pour les 4 pièces et plus). Cependant, le taux de pénurie des appartements d'une pièce (1,0%) est le moins alarmant, notamment en raison de la faible demande pour ce type de logement.

Le nombre de logements vacants étant directement fonction de la population résidente, pour répondre valablement aux besoins, il faut nécessairement connaître l'évolution de la population. Le canton de Vaud compte aujourd'hui environ 640'000 âmes. La démographie, en constante augmentation, soit +9% ces 10 dernières années, va – selon les prévisions – continuer de progresser de 25% en 25 ans, soit environ 1% par année<sup>7</sup>. Cette augmentation de la population va s'accompagner d'un vieillissement de celle-ci. D'après le scénario de base établi par le SCRIS<sup>8</sup>, la part de la population de 65 ans et plus était, en 2003, de 15%; elle devrait passer à 20% en 2025 (+5 points), alors que la part de jeunes (entre 0 et 19 ans) passerait de 23% à 21% (-2 points). La population active, entre 20 et 65 ans, devrait aussi fléchir d'environ 2 points pour se fixer autour de 60%.

En ce qui concerne l'évolution du nombre de personnes par ménage, il est prévu que ce dernier passe de 2,21 en 2000 à 2,14 en 2020. Malgré cette diminution du nombre de personnes par ménage, la demande de logements plus grands va certainement continuer à progresser. En effet, depuis 1980, on observe une augmentation constante de la surface habitable par personne qui a passé en 20 ans de 36,0 m<sup>2</sup>/hab. à 42,1 m<sup>2</sup>/hab. (à l'échelle cantonale)<sup>9</sup>. Un autre facteur déterminant de l'évolution de la population et des besoins en logements est le pourcentage de personnes vivant seules et le nombre de familles monoparentales. Dans le canton, 35% des personnes vivent seules et plus de 5% sont des familles monoparentales. Ces proportions ont une influence directe, tant quantitative que qualitative, sur la demande de logements.

En conclusion, selon les projections du SCRIS, l'évolution des ménages induira une demande en logements (résidence principale) qui, par rapport à 2005, devrait augmenter de 6% d'ici à 2010 et de 18% à l'horizon 2020<sup>10</sup>. D'après ces estimations, il faudrait ainsi construire dans le canton quelque 3600 logements par année pour répondre à la demande attendue. Or, depuis 1997, on n'en a construit que 2100 en moyenne par année dans le canton. Le déficit annuel en logements est donc de plus de 1600 unités. La pénurie de logements que le canton de Vaud connaît actuellement n'est ainsi pas près de se résorber.

### 3.3 La situation lausannoise

#### 3.3.1 L'évolution démographique

La démographie lausannoise récente se caractérise par quelques faits saillants. En perte d'effectifs depuis le début des années 90, la population augmente à nouveau, depuis 1998, à un rythme fluctuant autour d'un demi pour cent par an. Si l'on excepte le court épisode 2001-2002, depuis au moins une vingtaine d'années, une tendance de fond explique la baisse régulière de la population d'origine suisse. Durant ce laps de temps, quelque 13'000 habitants d'origine suisse ont quitté le territoire de la commune; ils ont été remplacés par des ressortissants de toutes origines; la part de population étrangère connaissant ainsi une progression d'environ 10 points pour atteindre aujourd'hui 38%.

Par ailleurs, d'après les différentes statistiques disponibles, le nombre de logements construits à Lausanne depuis le début des années 90 a été de quelque 200 à 230 unités en moyenne annuelle, ce chiffre connaissant des variations significatives d'une année à l'autre. A s'en référer au taux de vacance mesuré par le SCRIS pour le district de Lausanne, qui a atteint en 2004 le niveau plancher historique de 0,3%, il apparaît évident que ce rythme de construction est insuffisant pour contenir, par une offre plus appropriée, la forte demande qui pèse sur le marché du logement. Sur ce point, on remarquera également que le décalage entre l'offre et la demande induit nécessairement la pression à la hausse des prix de l'immobilier. Si l'appareil législatif en vigueur permet de limiter l'augmentation des loyers, d'après l'indice *SwissReseau* (le plus important regroupement romand d'agents de la branche), le prix d'achat des appartements et des maisons individuelles évolue actuellement à des niveaux très élevés, de l'ordre de 620'000 francs pour les premiers et de 1'300'000 francs pour les secondes.

Les mouvements de redéploiement de population en direction des communes limitrophes sont des faits historiques bien connus qui ne sont d'ailleurs nullement spécifiques au contexte lausannois. Au-delà du phénomène de brassage international des populations, ces tendances traduisent, dans la statistique démographique, les effets des politiques du logement et de ce qu'il faut bien appeler la concurrence territoriale à laquelle se sont livrées et se livrent de nombreuses communes de toutes les régions périurbaines afin d'attirer sur leur sol des habitants à la capacité contributive intéressante.

<sup>7</sup>Service cantonal de l'économie, du logement et du tourisme, «SELT: Politique du logement: information aux communes», 20 avril 2004, p. 4.

<sup>8</sup>SCRIS, *Perspectives de la population, Vaud, V 2003-2025*, série «Perspectives démographiques», avril 2004, p. 33.

<sup>9</sup>SCRIS/OFS / recensement fédéral de la population (extrait VD).

<sup>10</sup>SCRIS, *Perspectives de ménages, Vaud, 2000-2020*, série «Perspectives démographiques», janvier 2005, p. 33.

Il y a lieu de souligner à ce propos l'impact significatif que l'évolution du profil démographique d'une population exerce sur les finances de la collectivité. Malgré les nombreuses nuances qu'il convient d'apporter à une caractérisation aussi sommaire de la démographie lausannoise récente, marquée de surcroît par la plus forte augmentation de chômage enregistrée en Suisse depuis la deuxième guerre, le constat demeure que, depuis le début des années 90, le déficit moyen des comptes de l'exercice de la Ville se chiffre grosso modo à plus de 50 millions de francs courants par an et que l'insuffisance d'autofinancement a dépassé les 80 millions.

Quant à l'évolution démographique attendue pour Lausanne à l'horizon 2020, les perspectives établies par le SCRIS (scénario de base)<sup>11</sup> tablent sur un accroissement démographique estimé autour de +4000 habitants par rapport à 2005<sup>12</sup>. Ces projections s'appuient principalement sur les observations des dix dernières années et montrent que Lausanne a tendance à perdre essentiellement des familles et à augmenter légèrement la population des personnes seules (âgées ou en formation).

### 3.3.2 La quantification des objectifs

Les éléments brièvement esquissés ci-dessus invitent à souligner quelques constats nécessaires pour orienter qualitativement et quantitativement les choix à porter en matière de construction de logements.

En premier lieu, l'évolution démographique telle qu'elle ressort des perspectives statistiques n'est pas une tendance inéluctable: il est évident qu'une politique du logement délibérée peut peser sur l'évolution annoncée, par le biais de la mise sur le marché d'une offre locative de type et de taille choisis.

En deuxième lieu, la volonté d'augmenter l'offre locative sur le territoire communal ne dépend pas uniquement du souhait, aussi bien fondé soit-il, de répondre aux attentes de la partie de la population qui cherche à se loger convenablement et avec moins de difficultés que l'état actuel du marché ne le permet. Il convient de relever que la possibilité de conduire les politiques de redistribution et de justice sociale, auxquelles la Municipalité est attachée, dépend en dernière instance des ressources financières dont la collectivité dispose. Si les déséquilibres notoires qui distinguent les communes de la région, en matière d'assiette fiscale relative à la population de leurs contribuables, devaient persister, voire se creuser, il deviendrait encore plus problématique d'inscrire dans la durée les prestations que la Ville centre assure pour ses citoyens et pour la région dans son ensemble<sup>13</sup>. Autrement dit, le souci de durabilité des finances publiques locales incite à faire en sorte que toute nouvelle offre locative ne se traduise pas, à terme, par une augmentation démographique se soldant par une charge nette supplémentaire pour la collectivité qui l'accueille.

En troisième lieu, la volonté d'augmenter l'offre locative sur le territoire communal suit aussi une logique de développement durable qui vise, dans la mesure du possible, à contenir l'emprise territoriale de la ville sur le pays. En effet, l'étalement urbain et le mitage du territoire ne sont de loin pas sans effets sur toute une série de variables aussi bien écologiques qu'économiques, notamment en matière de trafic d'agglomération, avec les implications que personne n'ignore. Or, la densification sélective des centres-villes contribue à limiter la croissance des coûts d'aménagement liés à la dispersion de la population et à maintenir une partie de la population au sein d'un périmètre qui peut être convenablement desservi par les transports collectifs.

Ainsi, la pénurie générale de logements et les principes du développement durable – à savoir la nécessité de densification, vu la raréfaction des terrains constructibles bien desservis par des transports publics et l'existence, sur le territoire communal, d'une bonne offre d'infrastructures, notamment dans les domaines scolaires et parascolaires – militent en faveur d'une augmentation ciblée de l'offre de logements à Lausanne, conformément d'ailleurs aux attentes exprimées par la population durant la démarche Quartiers 21.

La Municipalité estime dès lors que la réalisation d'au moins 3000 nouveaux logements à Lausanne est parfaitement compatible avec le respect des critères du développement durable et les besoins en logements manifestés par la population. La Municipalité note que, si elle devait s'en tenir à de sèches considérations d'ingénierie des finances publiques, pour combler

<sup>11</sup> SCRIS, *Perspectives de population, Lausanne, 2004-2025*, série «Perspectives démographiques», juin 2004, pp. 25-27.

<sup>12</sup> A titre comparatif, deux autres scénarios existent; l'un avec un fort solde migratoire prévoit +10'000 habitants et l'autre avec une évolution migratoire défavorable prévoit -5000 habitants.

<sup>13</sup> La récente étude réalisée par l'Office fédéral du développement territorial étaye les constats au sujet de la charge comparative élevée des centres urbains. «*En raison de ses fonctions centrales et de sa structure sociodémographique spécifique, une ville centre supporte en général des charges par habitant plus élevées que la plupart des communes de son agglomération. [...] En l'absence de mécanismes de compensation (dans le cadre de la péréquation financière et de la répartition des tâches, par exemple), la répartition inégale des différents segments de la population dans l'espace urbain a, en règle générale, des incidences sur la situation financière des communes centres*» (Etude thématique A9: *Les charges des centres urbains. Monitoring de l'espace urbain suisse*, Office fédéral du développement territorial [ARE], Berne, mars 2005).

le déficit moyen des comptes enregistré depuis 1990, il faudrait attirer à Lausanne quelque 5000 nouveaux contribuables (soit environ 10'000 habitants et 5000 nouveaux logements) au potentiel contributif analogue à celui du quartier fiscalement le plus aisé de Lausanne.

La cible de 3000 nouveaux logements apparaît ainsi raisonnable et il serait même souhaitable que l'initiative privée puisse accompagner ce mouvement de manière à ce que, d'une part, le marché du logement retrouve un meilleur équilibre entre l'offre et la demande et que, d'autre part, il permette à Lausanne de faire face à l'évolution démographique espérée dans le sens des observations ici formulées. La typologie des logements à créer devrait ainsi répondre, pour une moitié, aux besoins des couples et des personnes seules dont la croissance démographique a été mise en évidence par les projections du SCRIS et, pour l'autre moitié, aux besoins des familles. Une attention particulière devra être portée à la création de logements pour les «aînés actifs» dont la population croîtra avec constance dans les 20 prochaines années.

### 3.3.3 Les terrains constructibles

A Lausanne, la majeure partie des parcelles communales constructibles – importantes en surface – se trouve dans les zones éloignées du centre, voire dans les zones foraines. Cependant, grâce à l'existence d'une offre de transports publics, avec l'axe du LEB en direction de l'ouest et l'axe du m2 en direction du nord, l'urbanisation de ces zones doit être envisagée sans tarder. Une attention particulière sera portée à l'implantation de nouvelles constructions afin d'assurer leur intégration en harmonie avec l'environnement naturel et construit. Plus près du centre ville, d'autres parcelles intéressantes se trouvent en mains privées et l'impulsion d'y construire pourra être donnée par l'entrée en vigueur du PGA qui offre des possibilités intéressantes. Des friches industrielles intéressantes par leur taille et leur situation urbaine se trouvent parmi les terrains recensés. Il s'agit essentiellement de parcelles propriété des CFF et des tl qui désirent y construire des logements.

## 4. Stratégie de création de nouveaux logements

### 4.1 Introduction

Soucieuse depuis toujours d'augmenter l'offre de logements à loyers abordables sur son territoire, la Municipalité s'est montrée très active, depuis une centaine d'années déjà, dans la réalisation de logements en partenariat avec le secteur privé, par le biais d'organismes œuvrant dans le domaine du logement social. Pour mémoire, l'action de la Municipalité se traduit concrètement par la mise à disposition des sociétés de terrains appartenant à la Commune ainsi que par l'octroi de cautionnements et de subventions afin d'abaisser les loyers. Depuis 1994, quelque 700 nouveaux logements subventionnés ont été mis sur le marché et actuellement, le SEHL recense 450 logements en chantier ou ayant obtenu le permis de construire<sup>14</sup>.

La majeure partie de ces opérations a été réalisée en partenariat avec le secteur privé, soit avec des sociétés coopératives ou des fondations œuvrant dans le domaine de la construction du logement à loyer modéré.

Consciente de la nécessité d'élargir son action – afin de favoriser, d'une part, la création de logements répondant aux besoins de toutes les catégories de la population et, d'autre part, de combler de manière plus efficace une pénurie de logements – la Municipalité a décidé d'accorder au projet de «création de 3000 nouveaux logements à Lausanne» le statut de projet prioritaire et d'importance majeure pour le développement de notre ville. Nécessitant une dynamique d'action, ce projet est suivi par la Délégation municipale aux grands projets (DGP).

### 4.2 Constitution d'une unité interne de promotion logement

Pour réaliser cette mission, une collaboration étroite de tous les services concernés doit être assurée. Une unité de promotion interne a été créée à cet effet. Elle réunit, sous la conduite du SEHL, les services suivants : Urbanisme, FoDoVi, Commission immobilière et SEGRE.

Cette unité, qui doit garantir une procédure dynamique pour les dossiers de construction de logements, suit le processus depuis le repérage des parcelles constructibles, puis l'attribution des terrains à un partenaire constructeur, jusqu'à l'obtention du permis de construire. Concrètement, elle est chargée de repérer les terrains constructibles, convenant à l'affectation au logement à court ou à moyen terme ; sélectionner les terrains stratégiques pour la Ville ; budgétiser et planifier les acquisitions

<sup>14</sup>Pour mémoire, le parc actuel de logements subventionnés ou contrôlés comprend 7200 logements sur un parc total de 70'000 unités.

nécessaires ; recenser les terrains à densifier en logement et définir leur potentiel ; étudier la compensation des surfaces vertes perdues et les autres possibilités de densification envisageables à moyen terme ; ouvrir des discussions avec les propriétaires de parcelles privées intéressantes afin de les convaincre de vendre ou de réaliser des logements ; établir un dossier technique sommaire pour chaque terrain repéré avec les estimations du nombre de logements constructibles, le coût estimatif de l'opération et le calendrier de réalisation prévisible ; informer les partenaires investisseurs et engager avec eux une collaboration garantissant une dynamique d'action ; prévoir une stratégie de communication permettant de désamorcer des oppositions éventuelles lors de la demande de permis de construire.

#### 4.3 Secteurs et potentialités constructives

Pour assurer l'extension du parc de logements, la Municipalité axera prioritairement ses actions sur les terrains dont elle possède la maîtrise foncière. En même temps, elle cherchera à renforcer le dialogue avec les entités publiques, propriétaires de grandes parcelles, dont la modification des activités permet d'entrevoir des possibilités d'affectation en logement. Il s'agit en particulier des CFF et des tl.

Le tableau ci-dessous donne un résumé des terrains communaux importants disponibles et des terrains stratégiques détenus par des propriétaires privés. Il montre une projection du nombre approximatif de logements réalisables en fonction de la surface et de la densité.

##### • Territoire urbain

Parcelles	Surface (m <sup>2</sup> ) constructible	Nombre de logements	Propriétaires
Secteur Victor-Ruffy – diverses parcelles	8'300	100 à 120	Commune
Secteur Faverges	4'300	60 à 80	Commune
Secteur Beaulieu	9'000	140 à 160	Commune
Secteur Mayoresses	13'300	50 à 60	Commune
Secteur Provence	7'500	100 à 150	Commune
Secteur «Les Fiches»	55'000	700 à 800	Privés & Commune <sup>15</sup>
Secteur «La Tuilière»	239'000	500 à 600	Commune
Secteur «Prés-de-Vidy»	58'100	250 à 350	Commune
<b>Total</b>		<b>1900 à 2320</b>	

##### • Zones foraines

Parcelles	Surface (m <sup>2</sup> ) constructible estimée	Nombre de logements	Propriétaires
Vernand/Bel-Air	49'000	250 à 300	Commune
Vers-chez-les-Blanc	100'000	400 à 500	Commune & Privés
<b>Total</b>		<b>650 à 800</b>	

<sup>15</sup>Dans ce secteur, la majorité des parcelles est détenue par des propriétaires privés.

• **Autres terrains stratégiques**

<b>Parcelles</b>	<b>Surface (m<sup>2</sup>) constructible</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Propriétaires</b>
Sébeillon / Sévelin <sup>16</sup>	60'000	500	CFF
Dépôt de la Borde	15'000	200	tl
Bois-Gentil	27'500	350	Privé
Vernand – parcelles privées	15'000	100	Privés
<b>Total</b>		<b>1150</b>	

En conclusion, la création de 3000 nouveaux logements est plausible si l'on respecte les densités prévues dans le PGA et, le cas échéant, après élaboration de PPA pour des secteurs d'intérêt majeur, par exemple: Les Fiches, Sébeillon, Sévelin, dépôt de la Borde, etc.

Chaque attribution de terrain à une société maître de l'ouvrage fera l'objet d'un préavis au Conseil communal.

#### *4.4 Aspects réglementaires*

Avec l'entrée en vigueur du PGA, de nombreuses parcelles deviendront constructibles. Il s'agit essentiellement de parcelles actuellement frappées de limites de constructions que l'on peut qualifier d'historiques, car liées à des projets notamment routiers, qui ont été abandonnés depuis longtemps. En outre, dans bien des cas, la densité moyenne sera légèrement supérieure au règlement actuel, notamment le long des axes importants de circulation définis en fonction du tracé du m2 et du réseau adapté des tl.

D'autre part, dans certains quartiers, une densification des volumes, par l'utilisation des combles à des fins d'habitation, sera également facilitée.

On peut ainsi considérer que l'entrée en vigueur du PGA ainsi que la mise en service du m2 et du nouveau réseau de transports publics seront des facteurs dynamisants favorisant de manière générale la construction de nouveaux logements à Lausanne.

#### *4.5 Définition du public cible*

Selon les éléments établis par le SCRIS, à l'horizon 2020, les ménages composés de personnes seules devraient croître d'environ 2000 unités pour atteindre quelque 33'500 ménages, alors que la population des couples sans enfant ne devrait augmenter que marginalement. Ces deux catégories de population représentent actuellement 70% du total, une part que les perspectives du SCRIS supposent stable au cours des prochaines années. D'autre part, une croissance du nombre de couples avec enfants et, en particulier, de familles monoparentales est attendue (environ +400 et +700, respectivement). Au total, par rapport à l'an 2000, ce sont donc plus de 3000 nouveaux ménages que le modèle démographique du SCRIS prévoit pour Lausanne vers 2020<sup>17</sup>.

La construction de 3000 nouveaux logements à Lausanne devra aussi contribuer à l'amélioration de l'équilibre social et fiscal de la Ville. La construction de logements subventionnés sera cependant poursuivie afin de permettre également la réalisation de logements destinés aux autres catégories de la population.

En ce qui concerne la taille et la qualité des logements à réaliser, elles doivent refléter le public ciblé par cette offre. Hormis les personnes bénéficiant d'un soutien social, qui forment le socle permanent du public cible attiré par le logement en ville,

<sup>16</sup>Cette évaluation tient compte d'une mixité de 50% logements et 50% autres activités.

<sup>17</sup>SCRIS, *Perspectives des ménages, Lausanne, 2000-2020*, série «Perspectives démographiques», avril 2005, p. 29.

des ménages de la classe moyenne et supérieure pourraient être attirés à Lausanne, à condition d'y trouver une offre adéquate. Il s'agit de :

- personnes d'âge mûr ou à la retraite;
- personnes en formation;
- couples sans enfants;
- familles.

Comme ville centre, Lausanne est très attractive pour une population devenant âgée et cherchant à s'approcher ou à garder la proximité des services offerts par un centre urbain (santé, transports publics, contact social, culture, loisirs, etc.). Il faut relever qu'une population d'âge mûr ou à la retraite n'est pas nécessairement assistée ou dépendante des services sociaux. La plupart des personnes arrivant aujourd'hui à l'âge de la retraite possèdent un 2<sup>e</sup> pilier et disposent donc de revenus suffisants. Cette population forme donc une catégorie intéressante de contribuables qu'il convient d'attirer ou de conserver. L'augmentation de l'espérance de vie de cette catégorie, combinée à l'amélioration générale de sa condition physique et de sa situation économique, incite à développer l'offre de logements lui correspondant<sup>18</sup>. Ceci contribuera en outre à une diminution des personnes prises en charge par des structures lourdes telles qu'EMS ou résidences pour personnes âgées.

D'un autre côté, les hautes écoles situées à Lausanne et aux environs attirent une population de jeunes en formation qui pourraient s'installer définitivement à Lausanne, après leur formation, et contribuer à la prospérité de notre ville.

Ces deux premières catégories de personnes ont besoin d'appartements de taille relativement modeste de 2 à 3 pièces.

La présence de couples sans enfants en ville, supposée constante selon les projections démographiques, est cependant difficile à quantifier en termes de typologie d'appartement. En effet, les besoins de cette catégorie de la population varient en fonction de ses revenus, de son niveau socioculturel et des activités exercées à domicile; ils vont du 2 pièces au minimum au 4 pièces et plus.

En ce qui concerne les ménages avec enfants, la Ville devrait se fixer comme objectif le maintien du pourcentage autour de 30% des familles résidant à Lausanne. Dans les années 1980 à 2000, on a pu observer la tendance des familles à quitter la ville pour s'installer dans des zones périurbaines. Ce choix leur permettait d'accéder à la propriété en s'offrant des surfaces d'habitation et de verdure plus généreuses qu'en ville, ainsi que le calme, pour un coût qu'elles pouvaient assumer. En outre, dans leur esprit, ce choix permettait d'afficher une appartenance à un rang social supérieur et d'assurer un placement intéressant pour leur descendance.

Depuis peu, on observe certaines modifications importantes des facteurs sociaux et territoriaux qui rendent cette possibilité de moins en moins attractive. Parmi ces facteurs, citons: la raréfaction des terrains constructibles, l'augmentation inévitable de leur coût, l'éloignement des terrains encore disponibles des réseaux de transports publics, l'augmentation du nombre de mères de famille qui désirent conserver une activité professionnelle. Cette tendance des familles à quitter la ville pour s'installer à la campagne tend à s'inverser. En soignant son offre, Lausanne pourrait donc devenir attractive pour des familles d'une catégorie sociale qui autrefois la quittaient.

Des études de marché, effectuées par des professionnels de l'immobilier, montrent que l'esthétique des constructions, leur qualité, leur environnement ainsi qu'une offre satisfaisante de transports publics renforcent de manière significative l'attractivité de la ville pour les couches sociales plus aisées. Ces aspects seront donc particulièrement soignés lors des prochaines opérations de construction de logements.

#### *4.6 Taille et catégories de logements à réaliser*

À l'avenir, la construction de logements d'une pièce sera pratiquement abandonnée étant donné l'augmentation générale de la demande en surface par habitant, la diminution de la demande en logements d'une pièce et le taux de rotation très élevé des locataires de ces appartements. L'offre actuelle pour ce type de logement est suffisante et ne doit pas être augmentée par de nouvelles constructions. D'une manière générale, pour l'horizon 2020, le SCRIS prévoit pour les logements de 1 à 2 pièces une part de 34% dans le total du parc disponible, à savoir quelque 2300 logements en moins dans cette catégorie correspondant à une diminution de 5 points par rapport à 2000. Concernant les 3 pièces, le SCRIS chiffre à environ 1250 le

---

<sup>18</sup> En effet, par la création de logements adaptés aux personnes âgées, une nouvelle dynamique pourra être instaurée. Elle permettrait de libérer de grands appartements, occupés par des couples âgés, en faveur des familles.



nombre de nouveaux logements, la part dans le total demeurant analogue à celle observée en 2000 (33%). Pour les 4 pièces, ce sont environ 2100 nouveaux logements que l'accroissement démographique devrait générer, une augmentation qui porterait la part de cette catégorie dans le total des logements à plus de 18% (+2,5 points). Enfin, pour les logements de 5 pièces et plus, le SCRIS table également sur quelque 2200 nouveaux logements, pour atteindre une part de 14% en progression de 3 points environ par rapport à 2000<sup>19</sup>.

En conclusion, la typologie de logements à réaliser devra couvrir la demande en appartements de 3, 4, 5 pièces et plus. En outre, pour permettre une meilleure réponse aux besoins, avant chaque opération de construction, la question du type de logements à réaliser sera redéfinie en fonction des qualités offertes par le quartier et des facteurs socio-économiques. Enfin, une nouvelle catégorie de logement sera réalisée, il s'agit de logements dont la disposition des cloisons internes et le degré de finitions seraient définis au gré de l'habitant. Comme dit précédemment, la préoccupation de la Municipalité pour fournir des appartements destinés aux catégories sociales les moins favorisées va se maintenir; parallèlement, des terrains à grandes qualités résidentielles seront affectés aux logements dits du marché libre.

En principe, la Municipalité souhaite que la proportion de logements subventionnés créés se monte à 1/3 des 3000 logements. Ces logements seront intégrés dans les divers quartiers à réaliser en respectant le principe de la mixité. En outre, elle veillera au respect des critères de développement durable sur les terrains qu'elle mettra à disposition.

#### 4.7 Calendrier prévisionnel des réalisations

Certaines opérations de construction d'habitat groupé, implantées dans le secteur de Vers-chez-les-Blanc, pourraient commencer en 2005 déjà, dans la mesure où les bases légales actuelles le permettent et où les premières études sont déjà engagées. La création d'une centaine de nouveaux logements est ainsi prévue.

La plupart des opérations importantes, sur des parcelles communales situées en ville, pourront démarrer avec l'entrée en vigueur du PGA soit, selon nos prévisions, courant 2006. Il s'agit en particulier de :

Parcelles	Nombre de logements
Secteur Victor-Ruffly – diverses parcelles	100 à 120
Secteur Faverges	60 à 80
Secteur Beaulieu	140 à 160
Secteur Mayoresses	50 à 60
Secteur Provence	100 à 150
<b>Total</b>	<b>450 à 570</b>

Dans plusieurs cas, les études ont déjà commencé.

Des opérations à réaliser sur des terrains communaux, dans les zones foraines, pourraient démarrer dès 2007, au plus tôt après l'achèvement de l'étude du schéma directeur du nord et l'établissement des plans partiels d'affectation.

Parcelles	Nombre de logements
Vernand-Bel-Air	250 à 300
Vernand – parcelles privées	100
Vers-chez-les-Blanc – centre	200 à 250
Vers chez les Blanc – autres parcelles	200 à 250
<b>Total</b>	<b>750 à 900</b>

Quant aux secteurs Tuilière et Prés-de-Vidy, des études préalables pourraient démarrer dès 2007. Cependant, ces deux secteurs importants en surface et en localisation présentent quelques difficultés quant à leur affectation future. Cette démarche pourrait prendre jusqu'à une génération.

<sup>19</sup>SCRIS, *Perspectives des ménages, Lausanne, 2000-2020*, série «Perspectives démographiques», avril 2005, p. 29.

En effet, pour le secteur de la Tuilière, des études préalables sont nécessaires pour établir – sur la base de critères économiques – les affectations souhaitables, maîtriser les problèmes de nuisances sonores dus à la présence de l'aérodrome et organiser le transport public.

Pour le secteur des Prés-de-Vidy, il faudra préalablement trouver une solution adéquate pour le déplacement des jardins familiaux. Cette étude pourra se dérouler en parallèle avec les études concernant la réaffectation du secteur.

Concernant les terrains stratégiques détenus par des entités publiques telles que les CFF et les tl, les actions seront planifiées dès 2006. En effet, pour les tl, il s'agit en particulier du dépôt de la Borde qui pourrait se libérer (partiellement) dès la mise en service du m2 en 2008. Quant aux parcelles propriété des CFF, à Sévelin ou dans la région de la gare, les réflexions sur leur réaffectation pour d'autres activités sont déjà en cours, mais les décisions concernant les délais et le calendrier des réalisations ne sont pas encore prises.

En ce qui concerne les terrains détenus par des propriétaires privés (secteur «Les Fiches» notamment), il est impossible de définir un calendrier actuellement. La dynamique de construction ainsi créée sera probablement un facteur favorable pour entraîner les propriétaires privés dans le processus de mise en valeur de leurs terrains.

D'une manière générale, l'échelonnement des réalisations pourra s'effectuer à un rythme annuel de 300 logements au minimum, sur une dizaine d'années. Ceci permettra d'achever ce programme à l'horizon de 2016. Cette observation est basée sur les données statistiques lausannoises des années précédentes qui montrent, en 2004, la réalisation de 313 nouveaux logements toutes catégories confondues<sup>20</sup>. Les secteurs de l'immobilier et de la construction, confrontés à la forte demande en logements et stimulés par des taux d'intérêts bas, devraient même dépasser ce minimum de 300 logements pour atteindre le niveau de 400 à 450 logements par année.

Ce rythme, également souhaité par la politique cantonale du logement, est certes très élevé mais néanmoins atteignable, à condition que tous les acteurs s'accordent à donner la priorité à la construction de logements.

## **5. Modalités de réalisation**

### *5.1 Partenariat avec le secteur privé*

Historiquement, lorsqu'il s'agissait de promouvoir des logements sur son territoire, la Ville a toujours privilégié la construction de logements sociaux et fait appel à des sociétés coopératives et fondations œuvrant dans le domaine du logement à loyer modéré, afin de réaliser des logements subventionnés. La mise à disposition des terrains s'est systématiquement faite par l'octroi d'un droit de superficie.

Avec la nouvelle orientation prise en faveur de la réalisation de logements pour toutes les catégories de la population, les principes généraux qui ont prévalu jusqu'à présent pourront subsister et permettront de garantir la dynamique de construction souhaitée.

### *5.2 Inventaire des acteurs*

Actuellement, la grande majorité des sociétés coopératives et fondations œuvrant dans le domaine du logement subventionné affichent une solidité financière et des structures professionnelles permettant d'entreprendre l'étude et la réalisation de nombreux projets. En outre, les comptes annuels de toutes ces sociétés sont contrôlés par le Service de la révision dans le cadre de la délégation de compétences accordée par le Canton depuis de nombreuses années. En ce qui concerne la qualité des nouveaux logements réalisés ou des rénovations, ces sociétés privilégient la qualité des matériaux et des espaces en général. En témoigne la satisfaction des locataires. Le contrôle des plans financiers, effectué par le SEHL et le SELT, permet d'affirmer que la construction de logements de qualité à prix abordable est possible, permettant ainsi de satisfaire les locataires à la fois sur les plans qualitatif et financier. En outre, dans le but de concrétiser la mixité, la plupart de ces sociétés désirent s'ouvrir vers la réalisation et la gestion de logements du marché libre.

D'autre part, les caisses de pension en général et la Caisse de pension du personnel communal (CPCL) en particulier sont également intéressées à construire de nouveaux logements. Elles disposent des moyens financiers nécessaires, de l'expérience et du savoir-faire.

---

<sup>20</sup> A titre comparatif, en 2003, le nombre de nouveaux logements mis sur le marché était de 152 et de 182 en 2002.

Si la participation du Service immobilier de la Ville dans cette opération n'est pas exclue, elle sera vraisemblablement très limitée. En effet, les moyens financiers à sa disposition ne sont pas comparables à ceux des autres acteurs. En outre, ce financement immobiliserait des montants d'investissements importants qui ne pourraient pas être affectés à d'autres secteurs, ce qui est finalement dommageable pour les autres projets d'utilité publique que la Ville souhaite développer.

D'autres acteurs privés ont également manifesté leur intérêt de construire à Lausanne; il s'agit en particulier d'entreprises générales de la construction et de sociétés gérant des fonds de placement. Ces acteurs, très influents dans le domaine de la construction, exercent une pression constante pour réaliser des opérations à Lausanne.

En conclusion, sans exclure la participation d'entreprises générales et autres investisseurs, les partenaires naturels de la Ville, dans la réalisation de 3000 nouveaux logements, seront les sociétés et fondations dont la qualité de construction et la fiabilité ont été prouvées par de nombreuses années de collaboration et de partenariat<sup>21</sup>.

### 5.3 Sélection des acteurs et attribution des terrains

Les terrains seront attribués en droit de superficie onéreux pour une durée de 70 à 99 années.

La raréfaction des terrains et la volonté de réaliser des quartiers et des logements de qualité, qui contribue à enrichir et à améliorer l'image de notre ville, imposent de procéder à une sélection attentive des acteurs afin de garantir la primauté des critères qualitatifs dans la réalisation des futurs logements.

Une procédure détaillée et transparente sera appliquée. Elle impliquera l'organisation de concours d'architecture et la sélection des projets sur cette base. Cela permettra de garantir une bonne qualité architecturale et construite, un respect des principaux critères de développement durable et une transparence des coûts pour le calcul des loyers.

En ce qui concerne la réalisation de projets de taille inférieure à 40 logements, la procédure pourra être plus légère mais les mêmes critères seront appliqués.

Quant aux parcelles situées dans les zones de villas, suivant leur taille (ne permettant qu'une construction individuelle) et leur situation particulière (isolées d'autres parcelles propriété de la Commune), elles pourront faire l'objet d'une vente à des particuliers, leur nombre restant très faible sur l'ensemble des parcelles propriété de la Commune.

## 6. Respect des critères de développement durable

### 6.1 Exigences écologiques

La conférence de consensus sur le logement a demandé de :

- *«Mettre en place une stratégie de sensibilisation à la construction, à la rénovation et à l'utilisation durables du logement, en partenariat avec les autres acteurs concernés (personnel de la Ville, propriétaires, financiers, fournisseurs, gérants, architectes, ...).»*
- *«La Ville de Lausanne doit inciter les acteurs précités à être plus proactifs dans la construction durable en ville de Lausanne.»*
- *«Rendre attractive l'habitation à Lausanne via un label de construction durable.»*

Pour répondre à cette demande, la Municipalité a décidé, en novembre 2004, de mandater le Laboratoire d'énergie solaire et de physique du bâtiment de l'EPFL pour élaborer un cahier des charges techniques incombant aux partenaires de la construction de logements désirant construire sur des terrains communaux accordés en droit de superficie. Cette étude, dont le montant s'élève à 25'000 francs, est financée par le fonds communal pour le développement durable.

L'étude, commandée par la Municipalité, a démarré au début de l'année 2005. Actuellement en cours, elle est pilotée par le SEHL et suivie par plusieurs autres services concernés de l'Administration communale: FODOVI, SIL, SARCH, SEGRE.

<sup>21</sup>Parmi les sociétés importantes, on trouve par exemple: COLOSA, LE LOGEMENT IDÉAL, FLCL, CITÉ DERRIÈRE, CPCL, LOCACOP, BÂTIR ABC, FONDATION CITÉS VAL PAISIBLE & VAL FLEURI, ...

Elle doit permettre notamment :

- D'identifier, pour le secteur du logement, l'ensemble des critères déterminants.
- De pondérer ces critères en fonction de leur importance pour le projet.
- De faciliter la formulation des exigences en matière de développement durable dans les différentes étapes du processus de construction.
- De s'assurer, avant la réalisation, que le projet définitif répond aux exigences fixées.
- D'aider à rédiger les cahiers des charges des mandataires et adjudicataires.
- De mettre en évidence les points particuliers à surveiller en cours de construction.
- De souligner les points à contrôler en phase d'exploitation du bâtiment.

Il est prévu, en outre, de tester la méthode sur quelques projets en préparation et d'effectuer, au besoin, les corrections nécessaires.

Ce travail aboutira, d'ici la fin de l'année 2005, à la rédaction d'un cahier des charges techniques établissant les principes de développement durable applicables au logement à construire ou à rénover. Chaque société immobilière, coopérative ou fondation, désirant réaliser des logements sur des terrains communaux en droit de superficie, devra suivre les recommandations contenues dans ce cahier des charges. Il est en outre prévu d'instaurer, tout au long du processus de construction, un suivi par sondage permettant de s'assurer que les principes de développement durable, énoncés lors du dépôt du projet, sont effectivement respectés lors de la réalisation.

La première opération qui s'inscrira dans la démarche décrite ci-dessus se déroulera à l'avenue Victor-Ruffly, dans le cadre de la construction d'environ 60 logements, sur des terrains communaux qui deviendront constructibles dès l'adoption du PGA.

La volonté d'offrir aux Lausannois une gamme de logements différenciés par leur degré d'équipement intérieur, de favoriser la mise à disposition de logements aux finitions brutes et la création d'immeubles de standing différent dans les quartiers sera également poursuivie et concrétisée au travers de chaque nouveau projet.

Outre le volet « construction de nouveaux logements respectant les principes de développement durable », la Municipalité propose de renforcer l'information et l'incitation des maîtres d'ouvrage à rénover et à construire en appliquant ces principes, par la création d'un « guichet » développement durable au sein du SEHL. Sa mission sera d'orienter tout maître d'ouvrage, architecte ou gérant vers les informations utiles et les personnes compétentes au sein de l'Administration.

Au surplus, des contacts seront établis avec d'autres partenaires, notamment les autorités cantonales, la SIA et l'EPFL, afin d'organiser des séances d'information et de participer aux grandes manifestations (Habitat et Jardin, Comptoir Suisse, etc.).

## 6.2 Exigences sociales

La conférence de consensus traitant du logement a également exprimé la volonté d'éviter les quartiers ghettos et de favoriser la mixité sociale dans les quartiers : *« La qualité de vie passe par une rencontre, l'échange, la connaissance mutuelle. Dans cette perspective, la mixité sociale dans les différents quartiers de la ville doit être favorisée afin de promouvoir la cohésion sociale, la solidarité et éviter l'émergence de quartiers à problèmes. »*

Les réponses à ces préoccupations se trouvent dans le préavis N° 2003/43, adopté par le Conseil communal en mars 2004, qui a défini les grandes lignes de la future politique sociale du logement à Lausanne. Ce préavis souligne l'importance de la mixité pour l'équilibre social des quartiers et finalement de toute la ville. Le suivi de la politique sociale ainsi définie permettra d'éviter la création de nouveaux quartiers ghettos et d'améliorer, au fil du temps, la composition et l'image des quartiers qui ont aujourd'hui cette réputation. Les mesures adoptées dans le cadre de ce préavis permettent d'atteindre ces buts, soit pour l'essentiel :

- Poursuivre l'aide à la pierre dans une optique de mixité sociale et de qualité de l'habitat.
- Assouplir l'application stricte des conditions d'occupation des logements subventionnés afin de permettre à des ménages bien intégrés dans leur quartier d'y rester et de contribuer ainsi à la cohésion sociale.
- Instaurer une aide à la personne, sous forme d'une allocation au logement valable pour tout le parc immobilier.
- Offrir aux ménages défavorisés un soutien dans la recherche d'un logement et aider à la résolution des conflits de voisinage éventuels.

Une première évaluation de ces mesures pourrait avoir lieu fin 2005, le SEHL ayant mis en route progressivement, depuis l'adoption du préavis, une « cellule logement » pour faciliter l'accès au logement des ménages en difficulté, « une allocation au logement » pour l'ensemble du parc ; un nouveau règlement pour les logements subventionnés.

### 6.3 Exigences économiques

En ce qui concerne la croissance locale et régionale, une offre de logements appropriée en ville est un facteur important pour l'attractivité économique qu'un centre tel Lausanne peut exercer envers les entreprises nationales et internationales qui cherchent des opportunités d'implantation. Sous cet angle, il est très important que le marché du logement local parvienne à offrir un choix adéquat pour loger les collaborateurs, souvent de niveau dirigeant, que ces entreprises amènent avec elles. D'une part, le marché du travail local bénéficie de l'apport, désormais indispensable, de la demande émanant de ces sociétés. D'autre part, la collectivité publique bénéficie de la fiscalité sur le revenu des collaborateurs de ces entreprises, à condition toutefois qu'ils trouvent à se loger sur le territoire de la commune. La qualité des lieux d'accueil, aussi bien du point de vue de la sécurité que de la beauté topographique et des aménagements, représente un des principaux facteurs d'attractivité des sites et de fidélisation au lieu d'implantation. A égalité de conditions fiscales et de disponibilité d'une main-d'œuvre qualifiée, ces éléments jouent souvent un rôle déterminant lors du choix du lieu d'implantation.

Pour ce qui relève de l'économie publique, les données rétrospectives sur la démographie et la disponibilité de logements incitent à rapprocher le déficit des finances lausannoises de l'insuffisance de l'offre locative de catégorie moyenne/supérieure pouvant accueillir des contribuables aisés, mais aussi à retenir à Lausanne de jeunes futurs bons contribuables. Pour assurer la durabilité de la capacité d'investissement et de redistribution de la Commune, il est nécessaire de disposer d'une bonne assise démographique et contributive. A défaut de quoi, le chemin pour maîtriser l'endettement public se réduirait soit au choix d'identifier les prestations communales qu'il faudrait alléger, sinon supprimer, soit à augmenter la charge fiscale, une option inenvisageable dans le contexte actuel.

Une politique visant l'accroissement démographique de la commune, qui privilégierait uniquement l'édification de logements bon marché au détriment de logements à loyers libres, contribuerait davantage à l'aggravation du déficit structurel des finances locales qu'à son redressement. Ce ne sera qu'en s'appuyant sur une meilleure assise fiscale que la Commune parviendra à faire face aux sollicitations financières toujours croissantes que lui adresse un environnement socio-économique difficile.

Enfin, bien que l'on ne dispose pas pour l'instant d'analyses empiriques qui chiffrent les coûts publics occasionnés par la dispersion de l'espace urbanisé, une augmentation tendancielle de la densité de population au cœur des agglomérations, ainsi qu'autour de quelques noyaux périphériques, agirait comme facteur d'atténuation des impacts financiers publics, notamment pour la ville centre, qui découlent de l'éclatement de l'habitat urbain.

## 7. Conséquences financières

Les conséquences financières attendues sont globalement positives.

D'une part, la mise à disposition progressive d'environ 150'000 à 200'000 m<sup>2</sup> de terrain communal constructible en droit de superficie pourrait amener un revenu annuel supplémentaire de 2'400'000 à 4'000'000 francs<sup>22</sup>.

D'autre part, l'arrivée de nouveaux contribuables, majoritairement des personnes physiques disposant de ressources financières moyennes ou supérieures, augmentera la masse des recettes fiscales de notre Ville. Cette augmentation quantitative et qualitative du nombre d'habitants contribuera à améliorer la situation financière lausannoise.

Si l'on considère l'arrivée progressive de 2000 nouveaux contribuables appartenant à la classe moyenne et supérieure<sup>23</sup>, la cible de 10'000'000 francs de recettes brutes supplémentaires est plausible.

<sup>22</sup>Cette estimation est basée sur:

- une valeur seuil de 150'000 m<sup>2</sup> x 400 Fr./m<sup>2</sup> = 60'000'000 francs et une redevance de 4% = 2'400'000 francs par année;
- une valeur plafond de 200'000 m<sup>2</sup> x 500 Fr./m<sup>2</sup> = 100'000'000 francs et une redevance de 4% = 4'000'000 francs par année.

<sup>23</sup>Cette estimation est basée sur l'hypothèse suivante:

- 1000 couples avec 2 enfants avec un revenu imposable de 120'000 à 180'000 francs;
- 500 couples sans enfants avec un revenu imposable de 90'000 à 120'000 francs;
- 500 célibataires avec un revenu imposable de 60'000 à 120'000 francs.

En ce qui concerne les nouveaux logements subventionnés, annoncés dans le cadre de ce préavis, les abaissements des loyers seront, comme par le passé, pris en charge par le budget de fonctionnement. Grâce au système dégressif en vigueur, les nouveaux logements construits remplaceront progressivement ceux qui arrivent au terme de la période de subventionnement. Le montant total des subventions accordées restera donc constant.

## 8. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2005/45 de la Municipalité, du 23 juin 2005 ;  
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. de prendre acte du présent préavis ;
2. d'approuver les propositions de la Municipalité en matière de politique communale du logement et de développement durable, à savoir :
  - Créer 3000 nouveaux logements à Lausanne en 10 à 15 ans.
  - Veiller au respect des principes de développement durable lors des opérations de construction de logements sur les parcelles propriété de la Commune.
  - Veiller au respect des principes de développement durable lors des opérations de rénovation de logements faisant partie du patrimoine de la Commune.
  - Informer, encourager et stimuler les sociétés constructrices et gérantes à appliquer des principes de développement durable dans des opérations privées.
  - Développer la mixité sociale et générationnelle à Lausanne par une diversification de l'aménagement et des finitions des logements.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
François Pasche

*Rapport*

Membres de la commission: M<sup>me</sup> Isabelle Truan (Lib.), rapportrice, M. Marc-Olivier Buffat (Rad.), M. Jean-Luc Chollet (VDC), M<sup>me</sup> Andrea Egli (POP), M. Grégoire Junod (Soc.), M. Roland Ostermann (Les Verts), M. Charles-Denis Perrin (Rad.), M. Jacques-Etienne Rastorfer (Soc.), M<sup>me</sup> Michelle Tauxe-Jan (Soc.).

Municipalité: M<sup>me</sup> Silvia Zamora, municipale, directrice de la Sécurité sociale et de l'Environnement.

**Rapport Polycopié de M<sup>me</sup> Isabelle Truan (Lib.), rapportrice:** – La commission s'est réunie deux fois:

- le 5 octobre 2005, composée par les conseillers communaux: M<sup>mes</sup> A. Egli (POP), M. Tauxe-Jan (Soc.) (remplace R. Philippoz), I. Truan (Lib.), rapporteur, MM. G. Junod (Soc.) (remplace M. Dunant), M.-O. Buffat (Rad.), C.-D. Perrin (Rad.), R. Ostermann (Les Verts), J.-L. Chollet (VDC), J.-E. Rastorfer (Soc.);
- le 1<sup>er</sup> novembre 2005, composée par les conseillers communaux: M<sup>mes</sup> A. Egli (POP), M. Tauxe-Jan (Soc.) (remplace R. Philippoz), I. Truan (Lib.), rapporteur, MM. G. Junod (Soc.) (remplace M. Dunant), M.-O. Buffat (Rad.), C.-D. Perrin (Rad.), R. Ostermann (Les Verts), J.-E. Rastorfer (Soc.), J.-L. Chollet (VDC) est excusé.

Pour les deux séances, l'Administration était représentée par: M<sup>mes</sup> S. Zamora, directrice de la Sécurité sociale et de l'Environnement, E. Krebs, chef du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement, MM. J.-P. Allamand, chef du Service des études générales et des relations extérieures (pour la 1<sup>re</sup> séance), P. Equey, secrétaire de la Commission immobilière, Service immobilier, P. Chate-lain, chef du Service d'urbanisme, G. Ohana, ingénieur adjoint, Service du gaz et du chauffage à distance, M. Gamba, adjoint à la chef du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement que nous remercions pour ses notes de séances, A. Dozio, coordinateur des questions économiques, Service des études générales et des relations extérieures (pour la 2<sup>e</sup> séance et remplaçant J.-P. Allamand). P. Chatelain, chef du Service d'urbanisme est excusé de la deuxième séance.

Par ce préavis d'intention, la Municipalité communique ses orientations politiques en matière de logement et les solutions qu'elle mettra en œuvre afin de surmonter efficacement la pénurie de logements, tout en garantissant le respect de l'environnement, une mixité sociale et une situation financière saine.

La préparation du préavis a été l'occasion de créer une unité administrative interne pour la promotion du logement. Pilotée par la chef du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement, cette unité réunit les collaborateurs de divers services de l'Administration concernés par la construction de logements.

*La situation lausannoise*

– La population lausannoise augmente depuis 1998 à un rythme voisin de 1/2% par année avec une tendance à la baisse de la population suisse. En effet, depuis 1998, 13'000 habitants d'origine suisse ont quitté Lausanne alors que la population étrangère connaît une forte progression pour atteindre aujourd'hui 38%.

– Le nombre de logements construits à Lausanne depuis le début des années 90 a été de 200 à 300 unités en moyenne annuelle. Si l'on se réfère au taux de vacance qui a atteint le niveau plancher de 0,3% en 2004, il est aisé de dire que ce rythme de construction ne suffit pas pour combler la pénurie.

– Le manque de logements, par le jeu des lois du marché, entraîne une hausse des prix de l'immobilier et donc des loyers.

– Lausanne accuse la plus forte augmentation de chômage enregistrée en Suisse, ce qu'il faut mettre en parallèle avec les comptes de la Ville qui, depuis les années 90, font état d'un déficit moyen se chiffrant à environ 50 millions de francs et à une insuffisance d'autofinancement dépassant les 80 millions de francs.

– Les perspectives de l'évolution démographique attendue pour Lausanne pour 2020 tablent sur une augmentation d'environ 4000 habitants par rapport à 2005, population composée surtout de personnes seules (âgées ou en formation).

Il convient donc de relever toute l'importance de la politique voulue par la Ville en matière de logements, car elle pourrait par ce biais:

- agir sur l'évolution démographique en choisissant son offre locative et sa taille;
- attirer des contribuables qui ne creuseraient pas encore plus les finances de la Ville;
- densifier le centre ville afin de contenir les coûts des aménagements.

*Délibérations de la commission*

Selon les études existantes, notre ville perd ses familles dès l'arrivée du 2<sup>e</sup> enfant, en particulier en raison de la pénurie d'appartements de 4 pièces, les familles choisissant de migrer pour trouver un meilleur cadre de vie. Cette constatation ne convainc pas l'Administration qui prétend que ces familles ne se retrouvent pas en meilleure situation, en particulier en ce qui concerne les infrastructures de quartier. Selon un autre commissaire, quant aux ménages qui partent de Lausanne pour habiter certaines communes périphériques, notamment pour des motifs fiscaux, ils ne font pas forcément le bon choix, ce d'autant plus qu'ils participent, en raison de leurs déplacements, à l'encombrement de la ville.

*Création de nouveaux logements – Public cible – Taille et catégories de logements à réaliser*

- La Municipalité a depuis 1994 axé sa priorité sur la construction de logements subventionnés: en effet 1150 nouveaux logements ont été construits ou rénovés.
- La création de 3000 logements dans les 15 prochaines années sera répartie en  $\frac{1}{3}$  de logements subventionnés et de  $\frac{2}{3}$  de logements en marché libre, le vœu de la Municipalité étant celui d'améliorer l'équilibre social et l'assiette fiscale de la Ville. Ces constructions se feront en priorité sur des terrains lui appartenant (territoires urbains et forains), par l'octroi de droits de superficie ou en partenariat avec des entités publiques (CFF, tl).
- Hormis les personnes bénéficiant donc de soutiens sociaux, les ménages de la classe moyenne et supérieure devraient être attirés par une nouvelle offre adéquate. Il s'agit des personnes âgées, celles en formation, les couples sans enfants et les familles ayant quitté Lausanne.
- Les appartements à réaliser devront couvrir ces demandes, c'est-à-dire pour des 3, 4 et 5 pièces, ils seront modulables par leurs cloisons internes au gré de l'habitant.

*Délibérations de la commission*

- Certains commissaires souhaitent plus de rigueur dans les contrôles des locataires subventionnés, d'autres préféreraient que ceux qui n'y ont plus droit s'acquittent plus rapidement de surtaxes au lieu de devoir déménager *manu militari* (garantie de stabilité dans un quartier).
- Souhait que l'affectation de certaines surfaces soit d'ores et déjà plus déterminée, par exemple, à l'intention des personnes âgées.
- Assignation plus précise des parcelles, planifier au moins avec plus de précision l'évolution de certains secteurs qui se prêtent mieux à telle ou telle autre affectation. Concrètement, les terrains prévus pour attirer les bons contribuables ne sont pas ceux prévus pour le logement subventionné: la Municipalité évoque la mixité et l'intégration dont il sera tenu compte lors de l'affectation des parcelles. A l'image de ce qui se passe dans certaines villes de Suisse alémanique, Lausanne ne souhaite plus réserver de terrains pour des logements subventionnés, mais les intégrer de manière proportionnelle dans les futures réalisations. Des contacts seraient déjà établis avec des institutions spécialisées dans l'analyse des besoins et des qualités exigées pour certaines constructions en fonction de leur destination et de leur environnement. Toutefois, elle ne souhaite pas que, par avance, l'on introduise trop de précisions dans la planification des terrains désignés dans le préavis: le préavis permet d'avoir une vision globale et il demeure modulable parcelle par parcelle selon les besoins et les nécessités. Une commissaire rappelle que, si la Loi cantonale sur le logement est correctement appliquée, le

logement subventionné est voué à devenir du marché libre après la dégressivité du subventionnement.

- Infrastructures (services industriels, transports) équipant en particulier les parcelles situées en zone foraine? Bonne partie d'entre elles seraient aménagées et les autres, pour la plupart, ne sont pas éloignées des sources d'équipement. S'agissant d'autres zones et, à titre d'exemple, celle de la Tuilière, les problèmes majeurs se situant au niveau de la légalisation de ces surfaces, elles seront l'objet, le moment venu, de mesures d'équipement adéquates.
- Affectation mixte des parcelles logements-activités commerciales? La fixation de toute affectation préalable peut se révéler pénalisante. Le PGA prévoit que les zones d'habitation réservent jusqu'à 20% des surfaces à d'autres activités ou services. En pratique, il est plus facile de répondre à une demande commerciale avérée et transformer une affectation logement en activité-service que l'inverse.
- Le PGA ne comprenant pas la zone foraine, qu'en est-il des terrains figurant dans cette zone dans le préavis? Certaines parcelles sont déjà légalisées. D'autres terrains seront l'objet d'affectations spécifiques. Dans d'autres zones comme celle de Vernand, le schéma directeur cantonal devrait s'appliquer et il permettra de procéder directement par PPA.
- Se référant aux cycles économiques, la Municipalité devrait anticiper la préparation des projets afin d'améliorer, voire de fixer leur potentiel de réalisation: le préavis a pour objectif la mise en œuvre d'une planification générale visant à lever les éventuels obstacles à la légalisation et à l'équipement des parcelles concernées. Une fois la légalisation acquise, la Municipalité pourra réaliser ses projets en fonction et en phase avec les besoins de la population, la demande du marché et de ses acteurs partenaires.
- Précisions sur l'opération Praz-Gillard à Vers-chez-les-Blanc: ce projet a été initié antérieurement au préavis «3000 logements». Bien que conforme à la légalité, il démontre à l'évidence la nécessité d'élaborer des plans de qualité et de nature à ne pas choquer les habitants. Les futures opérations, notamment inspirées des principes de développement durable, ne devraient pas reproduire ce type de situation. L'un des aspects du développement durable consiste à passer par un concours d'architecture.

*Modalités de réalisation – critères de développement durable*

- Pour la construction des logements, la Ville pense faire appel, comme par le passé, aux sociétés coopératives et aux fondations; les terrains seront attribués en droit de superficie onéreux pour une durée de 70 à 99 années. Des concours d'architecture seront organisés.

Il semblerait que ces coopératives soient aussi intéressées à réaliser du logement en marché libre ainsi que les caisses



de pension, notamment la Caisse de pension du personnel communal. Des entreprises générales de la construction et des sociétés gérant des fonds de placement exerceraient d'autre part une pression constante pour réaliser des opérations à Lausanne.

– La rédaction d'un cahier des charges techniques établissant les principes de développement durable applicables au logement à construire ou à rénover est en cours. Ainsi, tout partenaire désirant réaliser des logements sur les terrains communaux devra suivre ces recommandations.

#### *Délibérations de la commission*

– Les investisseurs privés seraient-ils vraiment intéressés à construire si les terrains demeurent propriété de la Ville et qu'ils n'en disposent que pour une période limitée à la durée du droit de superficie? D'autant plus si les prolongements de contrats de DDP sont rares hormis quelques exceptions en faveur d'institutions parapubliques.

– Concours d'architecture par procédure sélective (ou par invitations) ou publics? En raison de la cherté des concours publics, ces derniers ne seront réservés qu'aux opérations d'importance incluant en particulier un grand nombre de logements; s'agissant des autres projets, la Municipalité a décidé de privilégier les concours sélectifs.

– Vente ou échange de certaines parcelles dans la zone foraine? Cette solution aux yeux d'un commissaire intervenant favorise la construction, améliore la mixité, permet de garder de bons contribuables et de contrôler, cas échéant, la qualité des constructions sur les terrains cédés. L'intervenant ajoute que c'est un fait, la demande majoritaire sur le marché immobilier vise l'achat d'appartements en PPE dans un petit immeuble proche du centre ville. Cela étant, l'investissement est tel pour un ménage, qu'il ne peut se satisfaire d'une propriété obérée par un droit quelconque, fût-il de superficie. A son sens, la Ville pourrait ainsi contribuer à dynamiser le secteur immobilier afin de combattre la pénurie, sans s'impliquer dans le métier de la construction. Par ailleurs, il souligne sa conviction d'être loin de soutenir le bradage du patrimoine foncier communal mais vouloir, au contraire, que la Ville s'implique profitablement dans ce marché. Sa proposition n'étant pas contraire à d'autres motions sur le logement, elle va dans le sens de la récente étude universitaire sur le logement du Prof. Da Cunha. Pour ces raisons, il se propose de poser un amendement au préavis.

Les opposants à cette proposition argumentant que le terrain étant un bien rare dans notre pays, la collectivité se doit de conserver son patrimoine, les pouvoirs publics devant même améliorer leur politique d'achat.

– Le cahier des charges – crainte que ces nouvelles exigences s'ajoutent aux réglementations et obligations pléthoriques en vigueur pour l'obtention d'un permis de construire: il s'agirait d'exigences qualitatives qui s'impo-

seront aux constructions à réaliser sur les terrains appartenant à la Commune, ayant pour but d'aboutir à de bons projets, respectueux des critères de développement durable et aptes à recueillir préalablement l'assentiment de la population.

Avant d'aborder les conclusions, un dernier tour d'horizon permet à une commissaire de rappeler que:

– de nombreux espaces urbains proposés dans le préavis (la Tuilière et les Prés-de-Vidy) demandent jusqu'à une génération de démarches. D'autres lieux ont déjà été évoqués il y a une vingtaine d'années (écuries de Beaulieu, dépôt de la Borde, Vennes).

– Les espaces urbains envisagés sont pour la plupart des espaces résiduels peu propices au logement puisque exposés à des nuisances sonores et olfactives (rte de Berne, av. de Provence, dépôt Borde, la Tuilière).

– Il s'agit de terrains communaux en droit de superficie, donc non accessibles à un investisseur privé ni à la propriété privée (public cible plus intéressant). Ce système de municipalisation du sol est donc conçu comme une action de l'économie dirigée, les logements étant sous contrôle communal par le droit de superficie.

Toutefois, l'intervenante ne refusera pas le préavis, car toutes les options doivent être envisagées pour enrayer la crise du logement sans précédent qui sévit aujourd'hui à Lausanne. Elle voit donc ce préavis comme une action complémentaire à toute autre proposition venant de la Municipalité facilitant les interventions du milieu privé et donc non rattachées au droit de superficie.

#### *Conclusions*

Au terme des discussions, alors que la commission passe au vote des conclusions, 2 amendements sont proposés:

– Point 5 de la conclusion 2, ajouter:

*«Accorder une attention particulière à l'habitat des personnes âgées»:*

approbation: 5 voix, refus: 2, abstentions: 1.

– Un nouveau point 6 à la conclusion 2, ajouter:

*«Développer l'accès à la propriété, notamment sous forme de PPE, en mettant en vente des immeubles si nécessaire et renforcer l'activité de la Commission immobilière dans sa politique d'achat-vente sur le marché libre, en garantissant l'application de critères de construction qualitatifs»:*

approbation: 3 voix, refus: 5, abstentions: 0.

Les conclusions du préavis sont soumises ensuite en bloc au vote des commissaires avec les amendements suivants:

«... décide:

de prendre acte du présent préavis *en approuvant* les propositions de la Municipalité en matière de politique communale du logement et de développement durable, à savoir:

- 1) Créer 3000 nouveaux logements à Lausanne en 10 à 15 ans.
- 2) Veiller au respect des principes de développement durable lors des opérations de construction de logements sur les parcelles propriété de la Commune.
- 3) Veiller au principe de développement durable lors des opérations de construction de logements sur les parcelles propriété de la Commune.
- 4) Informer, encourager et stimuler les sociétés constructrices et gérantes à appliquer des principes de développement durable dans les opérations privées.
- 5) Développer la mixité sociale et générationnelle à Lausanne par une diversification de l'aménagement et des finitions des logements *et d'accorder une attention particulière à l'habitat des personnes âgées.*»

approbation: 5 voix, refus: 0, abstentions: 3.

- P.-S.: – ce rapport, qui a été soumis préalablement à tous les commissaires, n'a suscité aucun complément, malgré une exhortation soutenue de son auteur.
- Pour des raisons d'absence, le rapporteur a demandé à M. M.-O. Buffat, commissaire, de la représenter à la séance du Conseil qui traitera cet objet. Elle l'en remercie vivement d'avance.

**Le président:** – Merci, Madame. Une discussion générale est ouverte sur ce préavis et j'appelle à la tribune M. Grégoire Junod. Vous avez la parole, Monsieur.

#### *Discussion générale*

**M. Grégoire Junod (Soc.):** – Nous traitons ce soir l'un des préavis les plus importants de cette législature. Il va permettre, sur une des questions centrales de la politique lausannoise, le logement, d'impulser une nouvelle politique dans les années à venir. La construction de 3000 nouveaux logements au cours des dix prochaines années apportera une réponse, au moins partielle, aux problèmes qui touchent actuellement le marché du logement à Lausanne. A commencer par la pénurie, l'augmentation des loyers et la spéculation immobilière.

Ce préavis va permettre d'impulser une nouvelle politique et sa première force, sa première qualité, est d'être réaliste. Nous ne sommes pas en face d'un catalogue d'intentions, mais d'un projet sérieux: 3000 logements sont prévus, les terrains sont recensés. La Municipalité a fait l'exercice avec précision pour que nous puissions, dans dix ans, ou peut-être douze – les choses prendront peut-être du retard – juger de ce qui aura été fait sur la base du projet dont

nous traitons ce soir. Ce n'est donc pas une déclaration d'intention, c'est l'expression de la volonté réelle de construire ces 3000 nouveaux logements à Lausanne.

Une autre vertu de ce préavis est de consolider et d'intensifier la politique actuelle du logement de la Ville de Lausanne, à laquelle nous sommes particulièrement attachés. Je pense évidemment à la construction de logements subventionnés. Depuis 1990, Lausanne en a construit environ 1200. La demande reste très importante et ce préavis permettra d'en construire 1000 supplémentaires au cours des dix prochaines années. La Municipalité ne se contente donc pas de maintenir son effort sur ce plan, elle l'accroît. C'est un effort considérable, surtout quand on sait – on ne cesse de le répéter dans ce Conseil – que les terrains se font de plus en plus rares. Nous allons donc consolider la politique engagée depuis très longtemps à Lausanne et simultanément l'élargir en construisant 2000 logements sur le marché libre, afin de répondre aux besoins de toutes les catégories de Lausannois. C'est la force principale de ce préavis que d'aborder la politique du logement dans son ensemble, en répondant aux besoins et aux attentes de toutes les couches de la population.

Construire du logement libre, c'est en effet – en plus des catégories les plus touchées, les plus précaires au niveau social – s'intéresser à la classe moyenne, et même, dans certains cas, aussi à la classe moyenne supérieure. Afin d'offrir à toute la population le logement qu'elle désire et en particulier de développer – nous sommes très soucieux de cette question-là au Parti socialiste – sur le marché libre des logements à loyer abordable. Certaines coopératives ont montré ces dernières années qu'il était possible de construire et d'entretenir, sur le marché libre, sans subvention, des logements à des loyers qui restent raisonnables.

Enfin, ce préavis comprend un volet sur le développement durable. C'est aussi un aspect intéressant de ce projet que de pouvoir développer un parc habitable respectueux de l'environnement et offrant de bonnes performances en termes de consommation énergétique.

Je conclurai en disant que le Parti socialiste est convaincu depuis très longtemps – j'étais intervenu par une motion sur cette question – de la nécessité de renforcer le rôle de la collectivité sur le marché du logement. Ce préavis apporte une réponse importante à cette question, en impliquant plus fortement la collectivité. On constate aujourd'hui les effets pervers du marché privé du logement: il ne s'en construit presque pas à Lausanne, à part des subventionnés. Il y en a un peu plus ces dernières années – M. Français intervient... – mais il y a eu une très forte diminution de la construction de logements depuis le début des années 2000, à part dans le domaine du logement subventionné. Je crois que la collectivité a un rôle primordial à jouer, à la fois de constructeur, d'acheteur sur le marché immobilier, mais aussi de régulateur des loyers.

Nous espérons encore que ce préavis pourra être complété rapidement, au cours de la prochaine législature, par une politique immobilière plus dynamique, qui permettrait à la Ville d'acquérir davantage de patrimoine immobilier qu'elle ne le fait aujourd'hui. La Ville, et les Lausannois, ont intérêt à ce que la collectivité s'investisse massivement sur le marché du logement.

**M<sup>me</sup> Andrea Egli (POP)** : – Voilà un préavis très attendu, sur un sujet, le logement, qui est prioritaire pour le groupe POP & Gauche en mouvement. La pénurie structurelle qui sévit depuis quelques années est une réalité très grave qui atteint surtout, évidemment, les couches les plus défavorisées de la population. Nous soutiendrons donc ce préavis.

Le rapport de la commission indique, dans sa conclusion, qu'il n'a suscité aucun complément de la part des commissaires. Il avait pourtant suscité des commentaires. On ne peut pas refaire le rapport d'un président, mais celui-ci ne restitue pas toutes les opinions exprimées. On dirait le rapport de quelqu'un qui a entendu les délibérations, mais ne relate ensuite que ce qui l'a intéressé le plus. Ce n'est pas le rôle d'un président rapporteur. Ce rapport n'est pas seulement partiel, il ajoute des commentaires qui n'ont pas forcément été exprimés de la sorte ou d'autres qui n'ont rien à y faire. Par exemple, il mentionne l'augmentation de la population lausannoise, qui est une donnée pertinente dans cette discussion. En revanche, le fait que la population étrangère connaisse une forte progression n'a rien à y faire. Il aurait été intéressant d'avoir des informations sur le nombre de personnes seules, de couples, de familles, ou sur les besoins spécifiques des handicapés, des personnes âgées, des familles avec petits enfants. Mais pas sur leur nationalité. Un autre exemple: le déficit et l'insuffisance d'autofinancement de la Ville de Lausanne; elle ne résulte pas uniquement du chômage, les causes en sont multiples. Pire encore, il y est dit que la Ville pourrait attirer des contribuables «qui ne creuseraient pas encore plus les finances de la Ville». Ou, ailleurs: «les terrains prévus pour attirer les bons contribuables...». Mais qui sont ces bons contribuables? (*Brouhaha, interjections.*) Ce sont sûrement, pour la rapportrice, les contribuables fortunés, ceux qui ne «creusent» pas les finances de la Ville en tant qu'usagers de prestations. Mais parmi ces contribuables fortunés, nous trouvons aussi ceux qui fraudent le fisc et, ce faisant, ne remplissent pas forcément les caisses de la Ville! Selon le rapport, certaines familles quittent la ville dès l'arrivée du deuxième enfant. Ce sont celles qui en ont les moyens! Les autres, les familles modestes ou dont les deux parents travaillent, y restent dès la naissance du premier enfant, car Lausanne leur offre les meilleures possibilités de garde du canton. En effet, nos infrastructures sont non seulement de très bonne qualité, mais le pourcentage par rapport au nombre d'enfants est, en plus, le plus haut du canton. Les prix sont aussi en rapport avec les revenus. Nous disposons aussi d'autres infrastructures de quartier qui profitent aux familles, comme les centres d'animation et de loisirs.

Le problème principal en matière de logement est la pénurie que nous traversons. Elle induit un coût des loyers très élevé pour les locataires. Les investissements privés dans le secteur immobilier n'ont fait que diminuer pendant les années où la Bourse leur assurait un profit meilleur. Heureusement que le secteur public est là pour dynamiser ce marché et aider ainsi à combattre cette pénurie. La régulation de ce marché – comme de beaucoup d'autres – passe encore une fois par le secteur public ou semi-public, Commune, caisses de pension de l'Etat, etc. Le seul gage est la maîtrise du sol. Nous ne pouvons pas compter sur le privé, qui se préoccupe avant tout de retirer du profit.

Nous restons dubitatifs sur la demande, ajoutée aux conclusions, d'accorder une attention particulière à l'habitat des personnes âgées. Cela vous étonnera, venant de nous qui défendons toujours les personnes âgées. Prendre soin d'elles est certes louable, mais nous n'aimons pas les catégorisations. Si nous accordons une attention particulière à l'habitat de ces personnes, pourquoi ne pas le faire pour celui des handicapés? Ou des familles avec petits enfants? Les habitants doivent tous avoir les mêmes droits, le droit au logement, un logement adapté à chacun, selon les conditions nécessaires. Faute de quoi, on tombe dans des propos paternalistes, clairement électoralistes. A notre avis, l'amendement au point 5 de la conclusion 2 devrait plutôt mentionner la nécessité d'accorder une attention particulière à l'habitat des ménages qui ont des besoins spécifiques.

Le groupe POP & Gauche en mouvement continuera comme toujours à s'opposer au bradage de notre patrimoine. Nous nous opposerons donc à la vente de parcelles communales et soutiendrons en revanche l'amélioration de la politique d'achat des pouvoirs publics. Nous refuserons donc le nouveau point 6 à la conclusion 2, qui demande le développement de l'accès à la propriété. Nous estimons que l'engagement des pouvoirs publics doit viser à ce que chacun ait un toit sur la tête. Il n'est cependant pas nécessaire que chacun en soit propriétaire.

Nous saluons encore la mixité prônée dans ce préavis et nous allons aussi accepter la proportion un tiers-deux tiers entre logements subventionnés et logements du marché libre. Nous savons que la demande en appartements subventionnés ne sera pas satisfaite, mais l'injection d'autres logements sur le marché permettra néanmoins de le détendre.

En conclusion, le groupe POP & Gauche en mouvement acceptera ce préavis, tout en s'opposant à la vente de parcelles communales, et vous demande de faire de même.

**Le président** : – Une précision: l'amendement proposé visant à développer la propriété par étages avec la vente d'immeubles n'a pas été adopté par la commission. Il n'est pas mis en discussion, à moins que quelqu'un ne vienne le réintroduire avec un amendement. En l'occurrence, à l'heure actuelle, on ne parle pas de vendre des logements dans ce préavis.

Madame la présidente rapportrice, vous voulez intervenir ?

**M<sup>me</sup> Isabelle Truan (Lib.), rapportrice :** – J'interviens à deux titres. D'abord comme présidente de cette commission. Ce que je viens d'entendre de M<sup>me</sup> Eggli me laisse perplexe. Toutes ces données, sur les familles qui partent, les bons contribuables, la catégorisation, sont évoquées dans le préavis. Ensuite, je tiens quand même à faire savoir à cette assemblée qu'après la rédaction de mon rapport – puisqu'il y a eu des contestations, émanant surtout de la gauche de cet hémicycle – je l'ai renvoyé en accordant plus d'une semaine pour qu'on me communique les compléments que les commissaires auraient souhaités voir discutés dans ce rapport. Un rapport de quatre pages, en petits caractères, ne peut pas refléter l'intégralité de la discussion sur un préavis. J'ai donc demandé des compléments. Pas un seul de ces « rouspéteurs » (... *éclats de rire*...) ne l'a fait. Le rapport a été envoyé avec une bonne intention. Si celle de la gauche est de sabrer un rapport, qu'elle le dise.

Je change maintenant de casquette et j'interviens à titre personnel, comme conseillère communale, sur ce préavis. Je tiens à donner mon opinion. On parle de la création de 3000 logements dans les 15 années à venir. De nombreux espaces urbains proposés dans le préavis, par exemple la Tuilière et les Prés-de-Vidy, nécessitent des démarches pouvant durer une génération. D'autres lieux ont été évoqués il y a une vingtaine d'années déjà, par exemple les Ecuries de Beaulieu, le dépôt de la Borde et Vennes. Ensuite, les espaces urbains envisagés sont pour la plupart des surfaces résiduelles peu propices au logement, puisque exposées à des nuisances sonores et olfactives. C'est le cas à la route de Berne, à l'avenue de Provence ou au dépôt de la Borde et à la Tuilière. Troisième précision : il s'agit de terrains communaux en droit de superficie. C'est ce qui nous choque le plus : ils ne sont pas accessibles à un investisseur privé – donc à la propriété – le public-cible le plus intéressant. Cette municipalisation du sol est de l'économie dirigée, où les logements sont sous contrôle communal par le droit de superficie.

Je ne refuserai toutefois pas le préavis, car toutes les options doivent être envisagées pour enrayer la crise du logement sans précédent qui sévit aujourd'hui à Lausanne. Je vois donc ce préavis comme une action complémentaire à toute autre proposition venant de la Municipalité et facilitant les interventions du milieu privé – donc non rattaché au droit de superficie.

**M. Giampiero Trezzini (Les Verts) :** – Lausanne s'engage pour le développement durable et l'écologie depuis de nombreuses années, à travers Agenda 21, Journée mondiale de l'eau ou encore Trophée éco-conscience.

En proposant la création de 3000 nouveaux logements à Lausanne, la Municipalité donne suite à une des demandes exprimées par la population lors de la démarche participative Quartiers 21. Si les Verts saluent cet engagement, ils considèrent cependant que le préavis 2005/45 ne va pas

assez loin. Il est en effet dommage de n'appliquer – je cite – « les principaux critères de développement durable » qu'à la construction de tel ou tel bâtiment isolé. On se limite ainsi à juxtaposer sans cohérence des bâtiments écologiques au hasard des possibilités de construction existantes. Ce faisant, on se prive d'un grand nombre de synergies et de possibilités novatrices propres à l'habitat durable lorsqu'il est groupé. C'est pour cette raison, et sur cette base, et pour combler ce vide que les Verts ont déposé le postulat intitulé « Pour un quartier écologique à Lausanne ». La notion d'éco-quartier ou de quartier écologique n'est ni arrêtée ni figée. Elle implique au contraire une réflexion systémique qui inclut, comme le fait le préavis, la durabilité d'unités d'habitation séparées, mais qui s'étend plus globalement à la conception d'ensembles construits et va jusqu'à la promotion de modes de vie plus durables en commun. En déposant ce postulat, les Verts ne manifestent pas pour autant leur opposition au préavis. Ils vont, avec les réserves évoquées, et dans leur très grande majorité, le soutenir.

**M. Jean-Luc Chollet (VDC) :** – Durant cette campagne électorale, qui est loin d'être achevée pour un certain nombre d'entre nous, il a beaucoup été question de logement. Tout le monde se rejoignait sur un certain nombre d'idées force, pour des logements accessibles, de qualité, en quantité. C'est tellement vague que ça ne mange pas de foin, même écologique, et chacun s'y retrouvait. Maintenant, il nous faut tout de même approfondir certaines données. Pourquoi 3000 logements, plutôt que 1500 ou 4000 ? Ces vingt dernières années Lausanne a perdu environ 10'000 habitants. Donc 3000 logements correspondent à peu près à l'objectif de retrouver ces 10'000 habitants perdus. Cela paraît un objectif raisonnable. Les projections du Service cantonal de recherche et d'information statistiques (SCRIS) pour l'ensemble du canton prévoient 100'000 habitants de plus pour les 25 prochaines années, dont 30'000 pour l'Ouest lausannois, représentant 12'000 postes de travail. Lausanne, avec 10'000 habitants projetés, espérés, souhaités et accueillis, nous paraît dans la cible. Il y a une demande, nous nous efforçons d'y apporter une réponse. Celle-ci est modulée de la façon suivante : un tiers de logements subventionnés, deux tiers de logements libres. Une partie de l'opinion politique souhaiterait majoritairement du logement libre, une autre partie, représentée ici, souhaiterait davantage de logement subventionné.

Du logement libre, il en faut. Non pas pour le « bon contribuable »... Personnellement, je ne suis pas un « bon contribuable » et je suis convaincu que durant un bon nombre d'années, j'ai demandé davantage d'efforts à la collectivité publique que je n'ai rapporté en sommes nettes. On est contribuable en fonction de son revenu, la loi d'impôt est ce qu'elle est, point. On ne va pas parler de « bons » et de « mauvais » contribuables. Le logement libre permet d'attirer des contribuables qui amènent de la masse fiscale, redistribuée ensuite selon les besoins. Là-dessus, tout le monde s'entend. Il faut donc du logement sur le marché libre.

La proportion d'un tiers de logement sur le marché subventionné peut être discutée. Elle me paraît raisonnable. Pourquoi? Lorsqu'on a besoin d'être aidé pour se loger et faire face au montant de son loyer, on n'est pas pour autant un citoyen de seconde zone ou on a démerité! Cela signifie que le nombre d'enfants que l'on a, son salaire, le fait qu'un seul membre du couple travaille pour des raisons parfaitement honorables, fait qu'on n'est pas forcément en mesure de payer un loyer au prix du marché. Il n'y a donc aucune honte et aucune discrimination à disposer d'un logement subventionné. C'est tellement vrai que les critères de qualité des subventionnés ne diffèrent pas de ceux du marché libre. Vous avez d'aussi beaux projets de logements subventionnés, tout aussi agréables à vivre. Et c'est bien ainsi. On est loin des «trappes à rat» des années 60 où les différences de classe sociale étaient marquées d'une façon criante. Nous avons évolué.

Un des grands hiatus soulevés par la droite, et je le comprends, concerne l'habitat individuel. Indiscutablement, le projet fait la part belle à l'habitat collectif au détriment du logement individuel. Alors soyons clairs: d'une part la politique cantonale, par le Service de l'aménagement du territoire (SAT), vise très clairement à limiter le «mitage» du canton par de l'habitat individuel. Il est parfaitement légitime pour chacun d'entre nous de vouloir son coin, sa villa «Ça m'suffit», avec son gazon et son barbecue. Il est clair aussi que le gaspillage du sol interdit de poursuivre indéfiniment dans cette direction. Ce d'autant plus que cela oblige à de longs trajets en voiture, à posséder deux véhicules, à perdre du temps sur la route avec tous les problèmes dus aux bouchons, au temps perdu, aux risques, à la pollution, et j'en passe... C'est évident: nous devons concentrer l'habitat là où nous nous trouvons, près des voies de communication, des commerces, des écoles, à proximité de tout ce qui fait la vie sociale. Lausanne ne peut pas se payer le luxe de gaspiller du terrain. A quelques exceptions près, dont nous parlons, puisque à titre de ballon d'essai, la Municipalité nous demandera prochainement notre avis sur la vente de quatre parcelles de terrain à Montblésson. Nous aurons l'occasion de voir ce qu'il en adviendra. Mais nous ne pouvons pas nous livrer à ce qui est indiscutablement un gaspillage du terrain, alors que nous avons toutes les infrastructures à proximité de la ville.

Pour le restant du canton, l'opinion et les services concernés ne vont pas continuer de laisser inconsidérément éparpiller l'habitat avec un coefficient d'utilisation du sol beaucoup trop gaspilleur. Donc quels que soient les objectifs et les souhaits exprimés par une partie des commissaires, que je comprends, nous devons nous concentrer sur de l'habitat collectif. C'est le propre d'une grande ville.

Enfin, il s'agirait maintenant d'affirmer que nous croyons à notre ville. Après avoir vécu et subi l'érosion de nos habitants, celle de nos commerces – parce que les communes périphériques tout d'abord, et le reste du canton ensuite, offraient des terrains abordables et en quantité – nous devons réaffirmer que nous croyons à notre ville. Elle nous

offre des conditions de vie, d'échange, de scolarisation, de vie culturelle extraordinaires. Il est normal que nous densifions l'habitat à proximité de la ville.

Voilà pourquoi, dans un premier temps, je soutiens ce préavis et vous invite à faire de même.

**M. Jacques-Etienne Rastorfer (Soc.):** – Je désire rectifier les propos tenus tout à l'heure par M<sup>me</sup> la rapportrice sur les «rouspéteurs», comme elle dit, qui n'auraient pas transmis des remarques dans le «long délai accordé». Le délai n'a pas été celui qu'elle dit, mais il n'est pas nécessaire de discuter très longtemps du rapport et de sa qualité dans un débat aussi important. Je tiens cependant à relever que ses propos ne sont pas exacts. Beaucoup de choses pourraient être dites sur ce rapport, rédigé non pas sur la base des notes de séance, mais sur des souvenirs personnels, avec ce que cela implique lorsqu'on sollicite ceux-ci près de deux mois après les séances.

**Le président:** – Je vous rappelle que nous traitons du préavis et non du rapport de la rapportrice.

**M. Alain Hubler (POP):** – Contrairement à certains de mes prédécesseurs, je vais être très gentil avec M<sup>me</sup> la présidente rapportrice et conseillère communale. Quand elle critique le fait que la Ville garde le terrain en mains communales en disant qu'il s'agit d'«économie dirigée», je le prends comme un magnifique compliment. En effet, la spéculation foncière coûte très cher; non seulement à ceux qui investissent, qui gagnent et qui perdent – le plus souvent gagnent... – mais très cher aussi à ceux qui veulent construire la villa gazon dont parlait M. Chollet tout à l'heure. En plus, c'est un beau compliment parce qu'en général les politiques disent: «C'est l'économie qui dirige le monde, on n'y peut rien.» Pour une fois que la politique dirige l'économie, c'est une excellente chose, et je vous remercie de l'avoir mentionné dans votre rapport.

**M. Charles-Denis Perrin (Rad.):** – Les Partis radical, libéral et démocrate-chrétien qui constituent Lausanne-Ensemble<sup>3</sup> sont évidemment ravis que la Municipalité amène des propositions qui vont dans le sens de la politique qu'ils défendent depuis longtemps. A savoir: valorisation du patrimoine constructible détenu par la Ville, construction de logements susceptibles d'attirer de bons contribuables. Pour mémoire, je rappelle que c'est en 1995 déjà que, par voie de motion, M. Braun avait demandé ce qui nous est proposé aujourd'hui. Je rappelle également que la pénurie de logements existe depuis lors – elle a été identifiée clairement depuis fin 1998 – et que le manque de réactivité de la Municipalité (pas de la directrice en charge du logement) est sans doute une des causes de la pénurie

<sup>3</sup>Dénomination choisie par les partis radical, libéral et démocrate-chrétien en vue des élections communales de 2006. Elle n'a cependant pas d'existence institutionnelle dans le cadre de la législation actuelle, puisque l'appellation des groupes politiques siégeant au Conseil doit être identique à celle des listes officiellement déposées selon les dispositions de la LEDP.

actuelle. La Ville possède 30 km<sup>2</sup> de terrain, ce qui fait 30 millions de mètres carrés, dont un million à Lausanne, qui pourraient être constructibles ou rapidement constructibles.

Pour comprendre la position de LausannEnsemble, qui souhaite que la ville puisse sortir de la pénurie le plus rapidement possible tout en offrant des logements pour toutes les catégories de revenus, il est utile de rappeler certains chiffres. Il manque 800 logements à Lausanne pour sortir de la pénurie. La Ville possède suffisamment de terrains pour construire plus de 5000 logements. Lausanne n'a besoin que de 3300 logements d'ici 2020, selon les statistiques. Plus de 4000 ménages lausannois, 4500 plus exactement, souhaitent acquérir leur logement. Sinon ils s'en iront ailleurs. Lausanne possède un parc de 7000 logements subventionnés ou contrôlés selon le rapport de gestion, ce qui correspond à 10,3% du parc lausannois. Lausanne fait donc quatre fois mieux que la moyenne cantonale. Yverdon par exemple n'a que 2,1% de logements subventionnés, Vevey 1,9 et Morges 1,7. Enfin, si Lausanne est à la tête du palmarès sur ce plan, elle est plus qu'à la traîne en matière de logements acquis par des particuliers. Lausanne compte 6,4% de propriétaires, Berne 10,8, Bâle 10,4 – je cite ce chiffre parce qu'on nous donne régulièrement Bâle en exemple, une ville dirigée par une même majorité que chez nous – Bienne fait encore mieux avec 13,1%, Yverdon 16,2 et Montreux 23,8. Il n'y a finalement que Genève, une ville un peu particulière, qui fait moins bien avec 5,8%.

Cela étant précisé, je vais passer en revue certains aspects de ce préavis et exposer le point de vue de LausannEnsemble. Parlons de logement subventionné tout d'abord. LausannEnsemble propose d'achever le programme en cours qui, si on se réfère au rapport de gestion 2004-2005, comporte encore quelque 500 logements à construire. Il propose qu'une fois ceux-ci achevés, le nombre de logements soit maintenu à ce niveau final et que, passé ce cap, l'aide au logement se poursuive sous forme d'aide à la personne plutôt qu'à la pierre. LausannEnsemble est grand précurseur et promoteur de cette forme d'aide, parce qu'elle est plus souple, qu'elle offre la possibilité de satisfaire davantage de monde. Je prends l'exemple d'une famille qui éclate, ou qui se trouve subitement en difficulté financière. Le système du logement subventionné, si aucun n'est disponible, n'offre pas de solution à ce problème. L'aide à la personne permet de donner une réponse immédiate, en allouant une indemnité. Un système de ce type existe déjà, mais notre vision tend à aller beaucoup plus dans ce sens plutôt que d'en faire une proposition qui reste marginale. Cette solution de l'aide à la personne est chère. Soit on estime qu'il faut une solution pour aider ceux qui ont des difficultés à trouver un logement adapté à leurs capacités financières et on s'en donne les moyens – et de notre point de vue, l'aide à la personne en est un excellent. Soit on estime qu'un numerus clausus en matière de logement à loyer modéré est socialement équitable – et il faut continuer dans la voie du logement subventionné. Pour

LausannEnsemble, il est temps d'emprunter une autre voie. En faisant quatre fois plus que le reste du canton, Lausanne a fait sa part et il appartient maintenant aux autres villes de faire la leur. La mixité sociale ne peut pas se limiter à un immeuble ou à un quartier, elle concerne tout le canton. En résumé, LausannEnsemble propose d'achever le programme de logements subventionnés en cours et de développer le plus rapidement possible le système d'aide individuelle au logement, à travers un guichet unique.

Passons au marché libre. LausannEnsemble constate que la construction des 3000 logements dits de marché libre va se faire exclusivement sur des terrains vierges. C'est évidemment le plus facile à prévoir. Il semble pourtant que des réflexions, des recherches auraient pu être menées pour réaliser un certain nombre de logements en utilisant mieux la constructibilité des terrains déjà bâtis: agrandissement, voire utilisation des combles, ou tout simplement reconstruction. Le préavis n'en fait aucune mention. LausannEnsemble souhaite également que les concours d'architectes pour la construction – et là je rejoins peut-être les propositions des Verts – ne se limitent pas exclusivement à des concours d'esthétique. La Municipalité devrait concevoir des concours incitant à construire mieux, moins cher, plus durable et meilleur marché à l'entretien. C'est possible, cela se fait déjà dans d'autres villes.

La question fondamentale du logement destiné à la vente est celle du rôle d'une collectivité. Pour LausannEnsemble, le rôle d'une collectivité est de répondre aux besoins des citoyens, en leur garantissant l'égalité de traitement. A Lausanne, 10% des citoyens habitent dans des logements subventionnés et 6,4% seulement sont propriétaires. Or plus de 4500 Lausannois veulent acquérir leur logement. Il paraît donc important et nécessaire que la Municipalité réponde à ce besoin. C'est d'autant plus important que Lausanne veut attirer de nouveaux contribuables. C'est fondamental dans le monde économique, que certains n'aiment pas beaucoup: il est plus facile de conserver un bon contribuable que d'en attirer de nouveaux. En créant et en vendant un appartement à un Lausannois qui souhaite acquérir son logement, on libère un appartement et on donne une nouvelle possibilité de louer. Je lis dans le regard de cette partie de l'hémicycle des hurlements de douleur à l'idée de vendre une partie des 30 km<sup>2</sup> que possède la Ville. Pourtant, pour LausannEnsemble, le bien des citoyens passe par une judicieuse répartition des ressources financières de la Ville. Pour LausannEnsemble, il ne sert à rien d'être propriétaire de millions de mètres carrés de terrain et d'être privé d'infrastructure, par exemple de transports publics. C'est pour cela que nous proposons la prolongation du métro m2 au Chalet-à-Gobet, ou la construction de nouveaux systèmes de transports, à la Blécherette ou à Sauvabelin. Pour LausannEnsemble, il n'appartient pas à Lausanne de combler le manque de logements dans le reste du canton, de suppléer à l'immobilisme de certaines Communes. La ville doit garder de quoi satisfaire les besoins en logement des 20 à 30 prochaines années. Je ne le conteste pas. Mais elle doit aussi garder quelques-unes

de ses ressources pour satisfaire des besoins à plus court terme afin de garantir un air plus pur par exemple.

Pour conclure, LausannEnsemble est satisfait que la Municipalité ait décidé de valoriser une partie de son patrimoine. Nous vous proposons donc de soutenir ce préavis et d'approuver les conclusions amendées par la commission. Nous vous invitons également à soutenir l'amendement que je vais vous lire tout à l'heure, qui demande qu'une partie des logements construits ou à construire soit vendue non pas en droit de superficie mais en propriété par étage (PPE), éventuellement avec un droit de réméré<sup>4</sup> – ceci pour apaiser certains esprits. Ce point est fondamental. Et si la majorité de ce Conseil persistait dans sa volonté de ne rien céder à aucun prix, même pas un millimètre carré, LausannEnsemble s'abstiendrait au vote final, ne désirant pas bloquer un programme de construction que les Lausannois attendent depuis longtemps. Il continuera cependant à chercher à vous convaincre, par voie de postulat notamment, qu'il existe de multiples possibilités pour une collectivité de lutter contre la spéculation, éviter les hausses de prix, garder le contrôle des terrains stratégiques, jouer un rôle actif pour que se construisent des projets compatibles avec un développement durable. Sans pour autant se transformer en agence immobilière institutionnelle financée par la collectivité.

L'amendement que je vous propose vise à introduire un point 6 :

#### *Amendement*

Point 6 (nouveau)

*développer l'accès à la propriété par la vente de terrains et renforcer l'activité de la Commission immobilière dans sa politique d'achat-vente sur le marché libre en garantissant l'application de critères de construction qualitatifs.*

**M. Pierre Santschi (Les Verts):** – A la fin de ce préavis, il est beaucoup question de construction sous l'empire des principes du développement durable. Je rappelle que le développement durable est un équilibre entre les éléments naturels, sociaux et économiques. Ce qui me semble un peu manquer dans ce préavis – j'ai ressenti à ce propos une certaine frustration – c'est le côté écologique. Il n'apparaît pas beaucoup. J'aurais, par exemple, aimé lire dans l'exposé politique général une remarque disant : « Nous allons nous efforcer de restituer au marché du logement des locaux commerciaux. » Certains étaient des logements qui ont été transformés à certaines époques en commercial, des locaux commerciaux sont actuellement inoccupés et pourraient être convertis. Ces voies ont été suivies par d'autres villes. De ce point de vue, j'éprouve une certaine réserve à l'égard de ce préavis.

Je fais donc le vœu que la politique que nous allons inaugurer ce soir, très probablement, à laquelle nous allons

<sup>4</sup>Droit de réméré: droit conféré à un vendeur de racheter, à certaines conditions, le bien-fonds vendu.

donner notre accord, se préoccupe aussi de la qualité de la vie conférée par la préservation des espaces verts pour les gens que nous voulons accueillir à Lausanne. Je suggère avec force que l'on ne débouche pas sur la consommation de terrains vivants, mais le plus possible sur des terrains déjà bétonnés ou bitumés. Si l'on doit faire autrement, que l'on trouve des compensations. Elles sont possibles. C'est mon vœu, mais je soutiendrai évidemment, dans l'esprit du postulat que mon collègue Trezzini vous a présenté, le préavis qui nous est soumis.

**M. Grégoire Junod (Soc.):** – J'aimerais répondre à M. Perrin. Sur l'amendement, mais d'abord sur la souplesse de l'allocation individuelle et de l'intérêt à la développer.

M. Perrin, depuis que nous avons voté, il y a deux ans environ, un préavis sur le logement social à Lausanne, une certaine souplesse a été introduite dans les coopératives. Ce que vous avez dit tout à l'heure, à savoir que les locataires doivent quitter leur logement subventionné lorsque leurs revenus augmentent, n'est plus vrai aujourd'hui. En effet, les coopératives ont la possibilité – à certaines conditions c'est vrai – pour une partie de leurs locataires, 15%, de garder des gens dont le revenu est supérieur aux normes, précisément pour introduire un peu de mixité sociale et de souplesse dans le système. Nous avons aussi introduit une allocation individuelle pour une certaine catégorie de la population. Il est néanmoins nécessaire d'appliquer le double système: l'allocation au logement, qui est un bon complément, et surtout l'aide à la pierre. Généraliser l'allocation individuelle entraîne un double risque. D'une part celui que la collectivité subventionne massivement les promoteurs immobiliers, parce que nous sommes dans un régime où il n'y a pas de contrôle des loyers. Généraliser ce système, dans ce contexte, revient à subventionner les propriétaires, et pose aussi le problème de ce que doit faire la collectivité publique. Le deuxième problème – et le Canton s'en rend compte aujourd'hui – est que l'allocation individuelle au logement est un système extrêmement coûteux, au contraire de l'aide à la pierre. Vous l'avez dit, 10% du parc lausannois est subventionné, et les dépenses de logement de la Ville de Lausanne sont extrêmement modestes en regard de l'impact de la politique menée. Introduire l'allocation individuelle généralisée au logement coûterait des dizaines de millions à la collectivité publique. Si le Canton renonce, ou en tout cas repousse à plus tard l'introduction d'une allocation au logement pourtant prévue, c'est bien pour des raisons financières. Vous avez évoqué à plusieurs reprises la question financière dans votre intervention. Je crois que, de ce point de vue, nous n'avons pas intérêt à remettre en cause l'aide à la pierre, qui reste la manière la plus économique et la plus intelligente de faire de l'aide au logement.

J'en viens à la question de la vente de terrains, que vous soulevez à travers l'amendement déposé par LausannEnsemble. Il faut faire attention, en répondant aux besoins d'une catégorie spécifique de Lausannois, de ne pas

dénaturer un préavis qui a vocation de répondre, en termes de politique du logement, aux besoins de tous les habitants. La vente de patrimoine immobilier par la Commune de Lausanne est une politique à courte vue. D'abord sur le plan financier. Vous le savez, Monsieur Perrin. Vous êtes intervenu il n'y a pas si longtemps au Conseil communal pour demander que la Ville investisse Fr. 300 millions dans le logement pour renflouer les comptes de la Caisse de pensions. Je trouve cocasse que vous veniez aujourd'hui à la tribune nous dire qu'il faut vendre du patrimoine immobilier alors qu'il n'y a pas longtemps, vous nous disiez qu'investir davantage dans le logement est intéressant du point de vue social, économique, financier, pour la collectivité publique. En réalité, vendre du patrimoine immobilier, c'est privatiser les biens de la Commune. Ça va rapporter un petit peu d'argent aujourd'hui, mais ça va priver la collectivité de ressources financières durables. On sait que le logement est rentable, même le logement social – la santé financière des coopératives le prouve. Le logement rapporte de l'argent à la collectivité publique, même si on construit de l'habitat à loyer modéré. Il n'y a donc aucun intérêt financier à vendre une partie du patrimoine immobilier de la Commune. Vous avez parlé – c'est la question centrale – du rôle de la collectivité publique. A mon avis, son rôle principal est d'abord d'aider les plus démunis, d'aider les classes moyennes. Le rôle de la collectivité publique n'est pas de mener une politique en faveur de celles et ceux qui souhaitent devenir propriétaires à Lausanne. Il ne s'agit pas de les en empêcher! Mais la collectivité publique n'a pas à cibler cette «clientèle». On sait ce que coûtent un appartement ou une villa individuelle à Lausanne, on sait aussi ce que sont les revenus moyens des Lausannois. Ce n'est pas la priorité de la Ville que de mener une politique pour cette population. Je vous invite donc à refuser cet amendement, pour garder un préavis équilibré, qui permettra de répondre aux besoins en matière de logement de tous les Lausannois.

**Le président:** – Merci, Monsieur. La discussion se poursuit. Nous avons eu dix interventions!

**M. Roland Ostermann (Les Verts):** – M. Perrin a dit que lorsqu'on aura atteint un certain seuil de logements subventionnés, il faudra se défaire sur les autres communes. C'est une piste, en effet. Je me permets d'en donner une autre, de caractère purement philosophique, vous vous en rendez compte, et sans aucune portée politique.

Je me demande si on ne pourrait pas obtenir des milieux économiques qu'ils paient suffisamment leurs collaborateurs pour que ces dits collaborateurs puissent s'offrir les appartements que leur proposent ces mêmes milieux économiques. (*Rires.*) Et je me demande si la notion de subvention ne serait pas mieux acceptée dans une partie de cette salle si on considérait que les pouvoirs publics ne subventionnent pas la personne qui demande un appartement, mais l'employeur de cette personne, qui ne la paie pas assez.

**M. Marc-Olivier Buffat (Rad.):** – J'avais cru comprendre, dans ce préavis d'intention, qu'on toucherait l'ensemble – je dis bien l'ensemble – de la population lausannoise. C'est ce qu'on nous dit au haut de la page 3 [p. 698]: «*Il faut adapter les logements aux nouveaux besoins qui apparaissent avec la diversification croissante de la demande en fonction de l'âge, de la forme du ménage, du statut social ou du pouvoir d'achat.*» C'est ce qui est dit dans ce préavis, on ne peut évidemment qu'y souscrire. Il n'en demeure pas moins que dans les faits – et c'est au pied du mur qu'on connaît le maçon – sur le plan de la construction, pas grande chose n'est esquissé pour l'accès à la propriété de logements. Le procès d'intention fait à la droite est de quasiment brader le patrimoine immobilier. Je veux bien, mais il ne faut pas non plus caricaturer les propos. L'amendement proposé vise à redynamiser l'enveloppe dont dispose la commission foncière; il s'agit d'être plus actif dans l'achat et la vente de terrains, par des échanges cas échéant, pour proposer des terrains à la vente.

J'aimerais simplement vous lire un extrait d'un rapport, qui n'émane pas d'une antichambre de LausannEnsemble<sup>5</sup> ou du parti radical, ou du PDC, ou du Parti libéral. Il s'agit du rapport de synthèse de l'Institut de géographie de l'Université de Lausanne, Observatoire de la Ville et du Développement durable – ça fera plaisir à M. Santschi – établi sous la direction de Antonio da Cunha. Dans ce rapport de synthèse extrêmement fouillé sur les catégories socioprofessionnelles, les mutations, les déménagements de certaines catégories dans la ville, à l'extérieur des villes, on lit ceci: «*La culture de la qualité urbaine correspond certainement aujourd'hui aux aspirations d'une classe moyenne élargie pour laquelle l'accès à la propriété d'une maison individuelle a été jusqu'à maintenant autant la réalisation d'un choix de mode de vie qu'une marque de distinction sociale. Notre enquête détermine de manière assez précise le profil socio-démographique de ces populations (couples avec enfants, âge moyen, revenu plutôt supérieur à la moyenne, etc.). C'est sur ces populations que l'on veut faire <rester> ou faire <revenir en ville> que les nouvelles opérations urbanistiques doivent se focaliser. Pour ces groupes de population, l'offre d'un habitat collectif individualisé en milieu urbain pourrait constituer une alternative à la maison individuelle en milieu périurbain.* – Oui, Monsieur Ostermann, tout le monde n'a pas la chance d'avoir une villa individuelle au nord de Lausanne, les terrains deviennent de plus en plus rares. – *Des réalisations de type habitat groupé et réhabilitation en milieu urbain sont à soutenir fortement.*»<sup>6</sup> Voilà ce que dit une étude extrêmement fouillée. Et cela comprend aussi l'aménagement de propriétés au centre ville, où les gens veulent rester! Ce sont des Lausannois auxquels nous nous adressons, ça simplifiera à l'avenir, nous le croyons grandement, les problèmes de mutation de population vers l'extérieur. Une

<sup>5</sup>Cf. *supra*, p. 717.

<sup>6</sup>da Cunha Antonio, dir., *Mobilité résidentielle, aspirations des ménages et transformations de l'habitat: l'agglomération lausannoise*, Lausanne: Université de Lausanne, Institut de géographie, Observatoire de la Ville et du Développement durable, décembre 2004, pp. 27-28.



population qui revient le lendemain matin, comme vous le savez, suscitant des problèmes de trafic pendulaire considérables. Je vous invite donc à soutenir l'amendement proposé par LausannEnsemble.

**Le président :** – Je vous prie de vous abstenir d'arguments *ad personam*. Dans un sens comme dans l'autre.

**M. Charles-Denis Perrin (Rad.) :** – Je souhaite reprendre un certain nombre d'arguments avancés par M. Junod. Je dois dire que ça m'est presque égal si le système est coûteux. Soit il y a un problème social réel, des gens qui peinent à boucler leurs fins de mois et à trouver un logement correspondant à leurs besoins, et alors on doit trouver des solutions de financement. Soit on est hypocrite et on continue de faire un peu mais quand même pas assez. Je trouve terriblement injuste qu'actuellement, en fonction des priorités, du hasard, on obtienne ou non un logement subventionné. Admettez que le système est perfectible et qu'il existe une autre voie pour laquelle on doit trouver un mode de financement si c'est nécessaire. Nous pouvons revoir nos standards sociaux, parce que le système d'aide suisse, vaudois en particulier, fait que si vous êtes une famille avec deux enfants, travaillez et payez des impôts, vous devez gagner 90'000 francs par an pour avoir la même capacité financière. J'aimerais bien savoir combien de familles gagnent 90'000 francs à Lausanne. Tant mieux si notre système d'aide est généreux, mais on pourrait peut-être aussi revoir les standards.

Maintenant, sur la question de répondre aux besoins de ceux qui veulent acheter. Je parlais de 4500 ménages, c'est un sondage. Je peux imaginer qu'au moment de passer à l'acte il y en aura nettement moins. Il n'empêche que c'est une réalité. Vous parlez de l'aspect financier. Non, Monsieur Junod! Vendre un appartement plutôt que de le mettre en location auprès d'une institution qui ne paie pas d'impôts, c'est beaucoup plus intéressant! C'est intéressant au moment des droits de mutation, c'est intéressant au niveau de la valeur fiscale – comment est-ce qu'on appelle ça? – du rendement, qui ajoute 3000 à 4000 francs de revenu pour la Ville et le Canton. Ça tombe chaque année, et à chaque vente. Ce sont de nouveaux gains sur les impôts immobiliers, respectivement sur les bénéfiques. Du point de vue fiscal, c'est aussi une opération intéressante. Je ne veux pas dire qu'on doit ne faire que ça, je dis simplement qu'on doit aussi le faire.

Evidemment, une collectivité doit aider les plus défavorisés. Mais elle peut aussi, dans la mesure où elle en a les moyens – et la Ville les a, au vu de ses réservoirs de terrains – jouer sur plusieurs tableaux. Une société saine est une société prospère, où il y a des gens riches qui peuvent générer du revenu, des sociétés qui font des bénéfiques pour pouvoir créer des emplois. Ça me semble absolument nécessaire.

Je voudrais encore faire une remarque à l'adresse de M. Ostermann, qui dit qu'il faudrait subventionner les

employeurs qui ne paient pas assez leurs employés. Je vous propose de déposer un postulat pour supprimer le marché public. Les marchés publics ont fait chuter les prix dans bien des secteurs. Si on veut donner la possibilité aux entreprises de gagner un peu plus, c'est une première mesure très concrète qui pourrait être mise en œuvre.

**Le président :** – La discussion se poursuit. Quatorzième intervention!

**M. Nelson Serathiuk (Hors parti) :** – Je vais essayer d'être rapide, comme on nous l'a demandé tout à l'heure. Quoique, quand on part dans des débats philosophiques... Et nous y sommes! Les pouvoirs publics prennent l'initiative lorsqu'il faut combler des lacunes laissées par les privés, qui préfèrent la spéculation financière à l'investissement dans leur propre ville. Ils se disent alors: «On a besoin d'une autre classe moyenne, sans les riches, on ne peut pas travailler, on est tous des pauvres, etc.» A propos d'un projet de la Municipalité, ils disent: «Lausanne est en train de devenir un bidonville, alors bradons son patrimoine pour que les riches soient là.» On cite ici des chiffres indiquant qu'il y a tant de pour-cents de propriétaires dans chaque ville, mais on ne dit pas quel pourcentage de ces propriétaires détient quel pourcentage de la propriété. Par exemple... C'est un écran de fumée, c'est tout. La droite doit prendre ses responsabilités, aller de l'avant dans ses investissements et sortir un peu ses capitaux des actions et de sa poche!

**Le président :** – Merci. J'ai le sentiment que tout a été dit. (*Brouhaha.*) Je passe la parole à M<sup>me</sup> la directrice de la Sécurité sociale et de l'Environnement.

**M<sup>me</sup> Silvia Zamora, municipale, directrice de la Sécurité sociale et de l'Environnement :** – Je ne sais pas si tout a été dit, mais ça a été long! Je ne m'arrêterai pas à toutes les réflexions, toutes les critiques, ce serait trop long. Apparemment les membres de ce Conseil ont l'esprit plus critique ce soir qu'ils ne l'ont eu en commission, puisque pratiquement seule la question de la vente de terrains avait été soulevée.

Je commencerai par une petite citation pour répondre à la petite citation que M. Buffat nous a lue. Elle est tirée du même rapport. Et cela montre le petit problème qu'il y a à lire des citations d'un rapport – comme d'ailleurs donner des chiffres statistiques – lorsqu'on n'en prend qu'un extrait. Nous connaissions, bien sûr, ce rapport de l'Institut de géographie. Il dit également: «*Les résidents de la commune de Lausanne et des zones suburbaines qui ont exprimé leur désir de déménager à court ou à moyen terme ne souhaitent pas forcément acquérir une maison individuelle (...).*»<sup>7</sup> Voilà. Ils ne souhaitent pas forcément devenir propriétaires. On le voit partout. Ces gens souhaitent qu'on leur procure un environnement urbain et d'habitat favorable.

<sup>7</sup>da Cunha Antonio, dir., p. 30. Voir *supra*, p. 720.

M. Junod l'a dit: ce préavis est un préavis majeur de cette législature, mais nous l'avons aussi voulu réaliste. Nous l'avons voulu volontariste. Nous n'avons pas voulu d'un préavis qui développe de grandes idées, de grandes théories qui finalement ne se concrétisent jamais, d'autant plus qu'il répond à la demande des Lausannois. Je rappelle que le chiffre, la manière de construire, émanent de la volonté des Lausannois exprimée dans Quartiers 21.

Je ne vais pas m'arrêter à tout ce qui a été dit, mais simplement affirmer que les quelques exemples donnés prétendant qu'il y a longtemps qu'on connaissait tous ces terrains, qu'il n'y a pas de problème, qu'il y a de grandes réserves, sont parfaitement faux. Je ne sais plus qui a cité le dépôt de la Borde. Il n'y a pas 20 ans qu'on parle de ce dépôt, ni 25 ans, ni même 10. Au contraire, y compris les propriétaires ont estimé que c'était une idée assez nouvelle qui méritait d'être examinée, mais qui n'avait pas été évoquée très souvent.

Un petit mot aussi sur l'action étatique évoquée – elle ne l'a pas fait dans ces termes – par M<sup>me</sup> Truan, et reprise par plusieurs d'entre vous. La critique a été faite. Personnellement je revendique cette action étatique! Je ne la revendique d'ailleurs pas uniquement à titre personnel, puisqu'elle correspond à la doctrine de la Municipalité lausannoise, quelle qu'ait été sa majorité, depuis le début du XX<sup>e</sup> siècle. Ce n'est donc pas une volonté de cette seule majorité rose-rouge-verte. Il faut croire que la majorité de droite à l'époque avait encore une conscience – qui aujourd'hui ne semble plus très présente – de la responsabilité publique. La majorité actuelle est là depuis 1990, et depuis 1990 l'action n'avait pas changé. On nous a dit que nous avions été lents. Entre 2000 (je me rappelle, je suis arrivée en 2000 à la direction de la Sécurité sociale et de l'Environnement) et 2005, l'année où ce rapport-préavis est sorti, il paraît que c'est très long pour faire quelque chose, instaurer une allocation logement. Mais avant, il y a eu 40 ans de majorité de droite, pendant lesquelles aucune allocation individuelle n'a été créée. On s'est contenté de faire du logement subventionné. On a bien fait! C'est ce qu'il fallait faire à l'époque, c'était le plus urgent. Aujourd'hui, il faut continuer, avec en plus cette allocation logement.

J'ai retenu que pour M. Perrin, les coûts n'avaient pas tellement d'importance à partir du moment où les besoins étaient prouvés, et qu'on pouvait y aller. J'avais plutôt reçu le message inverse: qu'il fallait limiter l'allocation logement à une seule catégorie d'habitants, les familles avec enfants. Mais s'il faut y aller sans trop se préoccuper des coûts, nous allons vous montrer qu'on sait le faire aussi! (*Légers rires.*)

Vous avez parlé des normes de revenu, qu'il faudrait changer. Mais on n'a pas le choix! Ces normes, elles sont définies par qui? Par le Canton. Par qui, au Canton? Par le Département de l'économie. Et qui dirige le Département de l'économie? Alors frappez à la bonne porte, M. Perrin.

Et ne vous adressez pas à la Ville, qui se contente d'appliquer les normes cantonales. D'ailleurs, contrairement aux craintes exprimées aujourd'hui, cette volonté de ne pas vendre du terrain, de pratiquer en partenariat avec les privés, de faire deux tiers de libre pour un tiers de subventionné, ça vous rebute peut-être, Mesdames et Messieurs, mais ça n'a pas rebuté les promoteurs privés!

Les vrais professionnels du marché, pas ceux qui discutent sur ce sujet, mais ceux dont c'est le métier, les plus grands promoteurs, les plus regardants au rendement sur ce marché – je ne cite pas, mais c'est le plus connu: quand, dans l'enquête Mis Trend, on demande de nommer un promoteur immobilier dans cette ville, son nom est prononcé par 63 ou 65% de la population. Ce n'est quand même pas un chanteur du Parti socialiste! – bref, ils sont tous passés dans mon bureau pour me faire part de leur volonté de collaborer avec nous, de construire en partenariat avec la Ville, ce qu'ils trouvent particulièrement intéressant. Apparemment, ce n'est pas tout à fait votre doctrine, et je me réjouis qu'ils partagent plutôt la nôtre.

Les Verts ont évoqué les quartiers écologiques. Ça va tout à fait dans le sens du préavis. Nous ne sommes peut-être pas allés jusqu'à prévoir de véritables quartiers écologiques, mais le préavis traite largement des critères de développement durable qui devraient être appliqués. C'était aussi une volonté de la population dans Quartiers 21, et nous l'avons «normalisée» d'une manière beaucoup plus précise. Un cahier à l'intention des promoteurs est en cours d'élaboration. On n'y parle pas simplement des matériaux à utiliser mais aussi, dans ces critères écologiques, de l'utilisation du sol, comment on l'utilise pour construire, de la gestion des eaux, des systèmes et de l'approvisionnement de l'énergie. On y parle aussi des matériaux de construction, jusqu'à leur recyclage, lorsqu'il faudra en remplacer un certain nombre. C'est notre intention, et je retiens tout à fait ce qui a été dit: il faut aller plus loin, et dans la direction de la création de véritables quartiers écologiques.

Je n'allongerai pas, je regrette vraiment le niveau du débat ce soir. On en est venu à des déclarations sans aucune pertinence. Je ne sais pas s'il y a un peu d'électricité dans l'air... Les débats de la commission avaient été beaucoup plus adéquats, avec un certain nombre de critiques, reconnaissant un certain nombre de choses que le Conseil demandait d'ailleurs depuis longtemps. Ce soir, il me semble que nous perdons toute mesure. Je suppose que c'est la période! Je vous invite simplement à adopter ce préavis qui, croyez-moi, est attendu de la population. Ce qui, je pense, satisfera une partie de ce Conseil. Mais il est attendu aussi des milieux de l'immobilier et c'est important qu'on puisse aller de l'avant. Je vous remercie d'adopter ce préavis.

**M. Charles-Denis Perrin (Rad.):** – C'est normal que les promoteurs soutiennent ce préavis! Il n'y a plus de terrains constructibles à Lausanne, l'essentiel est détenu par la Ville. C'est donc normal qu'ils viennent vers vous et vous

sollicitent pour pouvoir construire. Et je m'en réjouis! Je rappelle cependant que la Loi vaudoise sur le logement (LL) dit que les collectivités «prennent en temps opportun les mesures de prévention et d'exécution nécessaires pour maintenir ou créer des équipements satisfaisant l'offre et la demande...»<sup>8</sup>. On le sait depuis 1998. Madame la directrice n'était pas en place à l'époque, je l'ai relevé dans mon propos; il ne faut pas qu'elle le prenne comme une attaque personnelle. Je me suis contenté de constater qu'en effet, on a mis sept ans pour réagir. Tout ce qui a été proposé par Quartiers 21 avait déjà été dit dans ce Conseil. Il a fallu attendre ces réunions pour qu'on en fasse quelque chose. Tant mieux! De toutes façons, encore une fois, nous sommes d'accord avec ce préavis. Simplement, des aménagements doivent être faits, je les ai cités, je ne vais pas y revenir.

Je reviens sur les normes cantonales. Vous faisiez sans doute allusion à M<sup>me</sup> Maurer tout à l'heure; mais la norme est là, elle est disponible. Je dis simplement que si demain on met en place un système plus juste – je répète, l'aide à la personne est à mon avis plus juste – si on a des moyens qu'on doit récupérer ailleurs, réajustons peut-être un peu notre système général de subventionnement. C'est tout ce que je veux dire. Mais au boulot!

Ce préavis, nous avons dit que nous le soutenions avec certaines réserves. Quant au débat, il doit continuer. Ce n'est pas parce qu'il y a le préavis qu'il faut arrêter de réfléchir et de faire des propositions!

**M<sup>me</sup> Silvia Zamora, municipale, directrice de la Sécurité sociale et de l'Environnement:** – Je ne prends pas ce qui a été dit comme des attaques personnelles. Je les prends comme des attaques politiques. Excusez-moi, mais je n'avais pas vraiment compris qu'au fond vous souteniez ce préavis. Vous avez passé plus de temps à nous dire: «Au boulot!», plus de temps à faire des critiques qui ne changent pas votre position quant au préavis. Vous dites que les normes sont disponibles, alors que vous venez de dire tout à l'heure qu'il fallait les changer, qu'elles étaient trop généreuses. C'est quand même assez précis, ce que vous avez dit. Et moi je vous réponds: intervenez au niveau où les choses peuvent être changées. Vous êtes content de l'allocation logement? Je vous en remercie. Elle a été mise en place par cette Municipalité. Je ne sais pas, mais apparemment nous ne parlons pas tout à fait le même langage.

Pour le reste, vous avez dit quelque chose de parfaitement aberrant, M. Perrin. Quand vous dites: «Tous les terrains appartiennent à la Municipalité.» Mais c'est une erreur grossière! La Municipalité n'est absolument pas le plus grand propriétaire de terrains constructibles de cette ville!

<sup>8</sup>La citation exacte de l'art. 2, al. 1 LL est: «Les autorités communales (...) prennent en temps opportun les mesures de prévention et d'exécution nécessaires pour maintenir ou créer un équilibre satisfaisant entre l'offre et la demande...», cf. site Etat de Vaud: <http://www.rsv-fic.vd.ch/840.11.html>

Je ne sais pas d'où vous sortez cette assertion. Encore une fois, on peut dire beaucoup de choses en politique et s'affronter sur beaucoup d'idées. Mais on ne peut pas dire n'importe quoi avec aplomb sans s'exposer à ce qu'on vous réponde précisément.

**Le président:** – Je crois que nous allons pouvoir passer aux différents votes. Nous sommes en présence d'un amendement, déposé par M. Charles-Denis Perrin. Je vous le relis. Il propose d'ajouter à la conclusion 2 un sixième point, dont la teneur est la suivante:

*Amendement*

6) (nouveau)

*développer l'accès à la propriété par la vente de terrains et renforcer l'activité de la Commission immobilière dans sa politique d'achat-vente sur le marché libre en garantissant l'application de critères de construction qualitatifs.*

Celles et ceux qui acceptent cet amendement lèvent la main. Avis contraires? Abstentions? Je crois qu'il y a une nette majorité pour refuser cet amendement.

La commission a voté un amendement. Je prie M<sup>me</sup> la présidente rapportrice de nous en dire la teneur et de nous dire comment la commission s'est déterminée.

**M<sup>me</sup> Isabelle Truan (Lib.), rapportrice:** – L'amendement se concrétise au point 5 et il a la teneur suivante:

*Amendement*

5)

*développer la mixité sociale et générationnelle à Lausanne par une diversification de l'aménagement et des finitions des logements et d'accorder une attention particulière à l'habitat des personnes âgées;*

Cet amendement a été voté de la manière suivante: approbation 5 voix, refus 0 voix, abstentions 3 voix.

**Le président:** – Je lis 2 refus sur votre rapport. Mais...

**M<sup>me</sup> Isabelle Truan (Lib.), rapportrice:** – Ah? (...incompréhensible...)

**Le président:** – D'accord. Ce n'est pas grave.

**M<sup>me</sup> Isabelle Truan (Lib.), rapportrice:** – On ne parle pas du même amendement!

**Le président:** – D'accord, ce n'est pas grave. Vous avez tous compris la teneur de l'amendement, je vous le fais voter. Celles et ceux qui l'acceptent lèvent la main. Avis contraires? Abstentions? Avec une foule d'abstentions, mais à une nette majorité, cet amendement a été accepté.

Je demande à la présidente rapportrice de nous dire comment la commission s'est prononcée en général.

**M<sup>me</sup> Isabelle Truan (Lib.), rapportrice:** – Je reviens sur l'amendement. Tout à l'heure j'ai repris l'amendement intercalé dans les conclusions générales...

La commission a voté de la manière suivante: 5 voix pour, 2 refus, 1 abstention.

**Le président:** – Merci. Je vous fais voter les conclusions amendées en bloc. Je crois que personne ne s'en plaindra. Est-ce nécessaire que je vous les relise? (*Léger brouhaha.*) Je n'ai pas l'impression. Celles et ceux qui acceptent les conclusions amendées de ce préavis lèvent la main. Avis contraires? Abstentions? Un bon nombre d'abstentions, deux avis contraires, mais à une très nette majorité ce préavis a été accepté, l'objet est liquidé. Merci.

**Le Conseil communal de Lausanne,**

- vu le préavis N° 2005/45 de la Municipalité, du 23 juin 2005;
- vu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide:*

1. de prendre acte du présent préavis;
2. d'approuver les propositions de la Municipalité en matière de politique communale du logement et de développement durable, à savoir:
  - Créer 3000 nouveaux logements à Lausanne en 10 à 15 ans.
  - Veiller au respect des principes de développement durable lors des opérations de construction de logements sur les parcelles propriété de la Commune.
  - Veiller au respect des principes de développement durable lors des opérations de rénovation de logements faisant partie du patrimoine de la Commune.
  - Informer, encourager et stimuler les sociétés constructrices et gérantes à appliquer des principes de développement durable dans des opérations privées.
  - Développer la mixité sociale et générationnelle à Lausanne par une diversification de l'aménagement et des finitions des logements et accorder une attention particulière à l'habitat des personnes âgées.

**Le président:** – Nous allons prendre maintenant les interpellations urgentes. Première interpellation urgente, «Interpellation urgente donnant suite à la pétition <pour le maintien de la bibliothèque de Mon-Repos>». J'appelle à la tribune M<sup>me</sup> Evelyne Knecht. Madame l'interpellatrice, veuillez lire votre interpellation, s'il vous plaît.

**Interpellation urgente de M<sup>me</sup> Evelyne Knecht et consorts donnant suite à la pétition «pour le maintien de la bibliothèque de Mon-Repos» (604 signatures)<sup>9</sup>**

*Développement polycopié*

**M<sup>me</sup> Evelyne Knecht (POP):** – (*Lit son interpellation.*)  
Donnant suite à la pétition pour le maintien de la bibliothèque de Mon-Repos, nous avons appris la fermeture prochaine de la bibliothèque de Mon-Repos et notre Conseil a été sollicité par une pétition de ses habitants et usagers<sup>10</sup>. Pour l'heure, la Ville ne semble pas très sensible à ce «mouvement citoyen» et la fermeture de la bibliothèque semble toujours prévue pour la fin de l'année.

Cependant, deux éléments motivent l'urgence de notre interpellation:

1. Selon les usagers, il semblerait que les cartons soient déjà en train de se faire et
2. des livres seraient même en train d'être jetés.

Pourtant on dit que la Ville aurait prolongé le bail au-delà de la fermeture de la bibliothèque.

Ceci nous prouve que si nous voulons entrer en matière sur la demande des pétitionnaires, nous devons nous y prendre rapidement. Nous savons qu'au nom de Prestations 2004 chaque service de l'Administration communale a été contraint de présenter 3% d'économies sur son budget. La bibliothèque municipale de Mon-Repos se retrouve donc sacrifiée sur l'autel de Prestations 2004, ceci dans le but d'économiser Fr. 170'000.–.

La bibliothèque de Mon-Repos, qui a plus d'un siècle, se situe dans des locaux qui n'appartiennent pas à la Ville. Celle-ci paye donc un loyer annuel de quelque Fr. 40'000.– au propriétaire de l'immeuble, soit environ Fr. 3'333.– par mois. Se débarrasser du loyer en déménageant la bibliothèque dans un lieu appartenant à la Ville ne suffirait donc pas à honorer Prestations 2004, il faut y ajouter des mesures d'économie sur le personnel et ainsi, profitant d'un départ à la retraite d'une employée, cette opération se fait sans licencier d'employé de la Ville, mais en pénalisant lourdement les habitants d'un quartier...

**Le président:** – Excusez-moi. (*Agite sa clochette.*) Un peu d'attention s'il vous plaît. Les conversations se tiennent à l'extérieur. Merci.

**M<sup>me</sup> Evelyne Knecht (POP):** – (*Reprend sa lecture.*) En nous penchant un peu sur le problème des habitants et usagers, nous nous sommes rendu compte que cet établissement tient un rôle important dans le tissu social du quartier, qui ne dispose d'aucune maison de quartier et où la bibliothèque joue un rôle important pour la sociabilisation de ses habitants.

<sup>9</sup>BCC 2005-2006, T. II (N° 15/I), p. 629.

<sup>10</sup>BCC 2005-2006, T. II (N° 12/I), p. 270; *idem*, T. II (N° 16/I), pp. 759 ss.

Une suppression de ce lieu péjorerait principalement la situation des enfants et des personnes âgées, car si les enfants sont nombreux à fréquenter ce lieu, il y a aussi bon nombre de personnes âgées qui viennent simplement et régulièrement pour y lire le journal. Cette bibliothèque apporte aussi beaucoup aux classes, car les écoles Eglantine et Mon-Repos n'ont pas de bibliothèque non plus.

Par ailleurs, ce quartier a déjà perdu ses trois bureaux de poste, Marterey, Mousquines et Montchoisi, ainsi que les cinémas de l'Athénée, de l'Atlantique, du Bourg et du Lido, et la garderie a déménagé. Si on ferme leur bibliothèque, il y a un certain nombre de jeunes qui n'auront plus accès aux livres, car ils n'iront pas tout seuls jusqu'à l'avenue d'Echallens. Face à cette situation délicate, des questions primordiales se posent à notre Conseil :

- Doit-on vraiment économiser dans tous les secteurs ?
- Veut-on garder un minimum de service public dans les quartiers ?

Mais pour l'heure, mes questions à la Municipalité sont les suivantes :

1. Est-ce vrai qu'il y a des cartons qui se font ?
2. Où vont ces livres ?
3. Y en a-t-il qui sont jetés ?
4. Si oui, pourquoi ne sont-ils pas donnés ?
5. A quelle date cette bibliothèque est-elle censée fermer ?
6. Qu'en est-il d'une éventuelle prolongation du bail ?
7. Si le bail est prolongé au-delà de la fermeture, pour quelle raison ?
8. A-t-il été imaginé que le coût de cette bibliothèque soit déplacé dans le budget destiné à Quartier 21, comme un premier budget participatif ?
9. Quand on parle d'écoute de la population, ne s'agit-il que de Quartier 21 qui s'effectue de haut en bas (de la Municipalité vers les habitants) ou est-ce qu'on peut imaginer que le droit de pétition en fasse partie ?

**Le président :** – Est-ce que la Municipalité répond ce soir ? Il semble que ce soit le cas. M. le directeur de la Culture, des Sports et du Patrimoine.

*Réponse de la Municipalité*

**M. Jean-Jacques Schilt, municipal, directeur de la Culture, des Sports et du Patrimoine :** – Avant de répondre précisément aux questions, je ferai une remarque et j'apporterai une précision.

Tout d'abord la remarque. Il n'y a pas d'autel de Prestations 2004 sur lequel les services auraient été sacrifiés, comme le dit l'interpellatrice. Il y a simplement quelques réalités financières, dont la Municipalité a tenu compte pour éviter de devoir prendre ultérieurement des mesures linéaires et vraiment douloureuses – comme sont contraints de le faire certains cantons voisins qui ont probablement trop attendu. La Municipalité a refusé de plonger la tête dans le sable en attendant que le miracle financier se produise tout seul.

La précision, maintenant: la succursale de Mon-Repos se situe dans l'hypercentre, donc près de la bibliothèque de Chauderon, en quelque sorte dans le quartier même de Mon-Repos. En effet, si on prend la définition du quartier que donne l'interpellatrice, il va jusqu'à Montchoisi, puisqu'elle énumère les bureaux de poste de ce quartier qui ont été fermés. Or Chauderon est beaucoup plus proche de Mon-Repos que Montchoisi. Les succursales sont toutes situées dans des quartiers extérieurs. Celle-ci – c'est le produit de l'histoire – a été reprise, puisqu'elle était le fait de privés, au moment où elle allait être fermée. La Municipalité l'a reprise, mais au fond elle ne correspond pas à un plan cohérent de répartition sur le territoire de bibliothèques à côté de la bibliothèque centrale de Chauderon.

Ceci dit, la Municipalité peut répondre de la manière suivante aux questions :

1. Est-ce vrai qu'il y a des cartons qui se font ?

Oui.

2. Où vont ces livres ?

Certains rejoindront Chauderon, d'autres seront vendus à un prix symbolique – j'y reviendrai tout à l'heure – d'autres encore sont jetés. C'est, en utilisant ce joli terme des bibliothécaires, le « désherbage » qui se pratique dans toutes les bibliothèques pour les livres usagés ou qui n'ont pas été empruntés depuis plusieurs années, de façon à faire de la place pour les nouvelles acquisitions, puisque nous tenons beaucoup à offrir aux lecteurs les nouveautés. Ce « désherbage » est particulièrement important à Chauderon, où nous manquons de place et où, puisque l'extension n'est pas possible, nous sommes contraints de retirer de la circulation des livres usagés, donc en mauvais état, ou qui ne sont jamais empruntés.

3. Y en a-t-il qui sont jetés ?

J'ai répondu.

4. Si oui, pourquoi ne sont-ils pas donnés ?

Tous les livres qui ne sont pas replacés dans une autre bibliothèque ou qui ne sont pas sans intérêt seront offerts à un prix symbolique lors d'une vente organisée cet

automne. Nous l'avons annoncé, ça se précise, mais nous attendons la fin de l'année pour le faire. Nous ne voulions pas donner ces livres parce que si nous les donnons, il y a beaucoup de chances que nous les retrouvions abandonnés devant la porte. Le prix sera symbolique, mais il faudra qu'une volonté d'acheter se manifeste, elle nous paraît importante. Ce n'est pas tellement la recette qui est importante que le fait d'éviter de les retrouver n'importe où.

5. *A quelle date cette bibliothèque est-elle censée fermer?*

Comme l'a rappelé l'interpellatrice, ce sera à la fin 2006.

6. *Qu'en est-il d'une éventuelle prolongation de bail?*

Nous n'avons pas demandé de prolongation de bail au propriétaire.

7. *Si le bail est prolongé au-delà de la fermeture, pour quelle raison?*

Je crois que j'ai répondu.

8. *A-t-il été imaginé que le coût de cette bibliothèque soit déplacé dans le budget destiné à Quartier 21, comme un premier budget participatif?*

La Municipalité n'a pas envisagé, parce qu'elle ne voit pas le rapport.

9. *Quand on parle d'écoute de la population, ne s'agit-il que de Quartier 21 qui s'effectue de haut en bas (de la Municipalité vers les habitants) ou est-ce qu'on peut imaginer que le droit de pétition en fasse partie?*

Le droit de pétition est garanti par la Constitution, mais il ne signifie pas que les Autorités doivent suivre en tout point et immédiatement les demandes, en général délogées de toute préoccupation financière. Or c'est la responsabilité de la Municipalité, et du Conseil, de veiller à assurer des prestations, notamment des prestations nouvelles exigées par l'évolution des demandes et des besoins, en assurant leur financement sur le long terme. La Ville est, malgré les efforts de la Municipalité, encore dans les chiffres rouges. Toutes les demandes ne peuvent donc être acceptées, d'autant plus que les demandes de baisse d'impôts, il faut toujours le rappeler, sont assez fortes – comme l'ont montré certains votes populaires, qui eux, contrairement à une pétition, sont décisionnaires.

**Le président :** – La discussion est ouverte.

*Discussion*

**M<sup>me</sup> Sylvie Freymond (Les Verts) :** – J'aimerais préciser quelques points à partir des réponses qui ont été apportées à l'interpellation de M<sup>me</sup> Knecht. Je fais aussi partie de la Commission des pétitions; je ne vais cependant pas discuter sur le fond maintenant, nous pourrions en débattre quand

cet objet sera à l'ordre du jour du Conseil. Je me suis aussi beaucoup émue du sort réservé aux livres de la Bibliothèque municipale. J'ai d'ailleurs déposé une motion aujourd'hui à ce sujet. En tant que bibliophile, je trouve surprenant qu'on jette les livres sans trop se préoccuper de l'usage que l'on pourrait en faire. Ce n'est pas non plus dans l'objet d'en débattre ici, on en débattera une prochaine fois, mais je rappelle que «désheber» n'est pas synonyme de jeter. On peut mettre les livres dans un dépôt, on peut les donner. Or nous avons appris dans *24 heures* que la Ville mettait les livres dont elle ne voulait plus à l'incinérateur. Franchement, je m'étonne d'entendre que la Ville pourrait demander à certains citoyens de racheter ces livres à un prix symbolique pour éviter qu'ils les mettent à l'incinérateur alors qu'elle-même le ferait sans problème. Cette situation est choquante.

**M<sup>me</sup> Andrea Egli (POP) :** – Agenda 21 et son corollaire Quartiers 21 ont permis une grande consultation de la population lausannoise. L'organisation de cette consultation a coûté passablement d'argent au contribuable. Parmi les résultats, nous pouvons relever que les habitants de cette ville se préoccupent du manque de logements, de places en garderie, mais aussi qu'ils souhaitent des lieux de convivialité proches de chez eux. Nous pouvons, depuis cette salle, prendre toutes les décisions que nous voulons – ou que nous pouvons – mais nous devons tenir compte des besoins et des souhaits des habitants de cette ville. Un lieu convivial près de chez soi, pas besoin de le créer lorsqu'il existe déjà. Dans le quartier de Mon-Repos, la bibliothèque joue aussi ce rôle. Un rôle culturel, comme toute bibliothèque, mais encore un rôle social. C'est le lieu où une certaine population se rencontre, où des échanges se passent. Ce rôle ne pourra pas être pris par la bibliothèque de Chauderon pour les adultes, ni par celle de l'avenue d'Echallens pour les enfants. A quoi cela sert-il de se lancer dans des consultations coûteuses si on ne voit pas, ensuite, la chance qui se trouve devant nous? Si on ne sait pas profiter de ce qui existe déjà? Quel calcul fait la Municipalité? D'un côté elle investit dans des opérations coûteuses pour demander la participation des habitants et, de l'autre, elle ne profite pas quand ceux-ci le font directement. Le besoin d'économies ne doit pas l'emporter sur la qualité des prestations. Le Groupe POP & Gauche en mouvement espère que la Municipalité écouterait la demande des habitants de ce quartier et retirerait son projet de fermeture de la bibliothèque de Mon-Repos.

**M<sup>me</sup> Sylvianne Bergmann (Les Verts) :** – La disparition de cette bibliothèque est en effet regrettable. Il y a une concentration d'écoles incroyable dans ce quartier et les enfants vont assidûment dans cette bibliothèque. Leurs institutrices les incitent, tout petits déjà, à emprunter des livres à la bibliothèque de Mon-Repos. Il y a l'école de Florimont, l'école de l'Eglantine, les écoles de Villamont, Béthusy et Mon-Repos. Je ne comprends pas qu'avec cette concentration d'écoles, qui crée un public pour cette bibliothèque, on pense à la fermer. Cela pour une économie finalement assez médiocre.

**M. Nelson Serathiuk (Hors parti):** – Je serai bref. C’est vrai, un certain nombre d’ouvrages restent parfois sur les étagères, que les lecteurs ne consultent pas. Ça dépend de certaines périodes historiques, de certaines orientations, mais cela ne veut pas dire que l’ouvrage n’est pas intéressant pour des personnes. Donc ne pratiquons pas un «Fahrenheit 451» – je pense au film de François Truffaut – qui, à Lausanne, deviendrait alors «Fahrenheit 21» pour les quartiers!

Il faudrait peut-être aussi mieux réfléchir à la concentration de certains services au centre ville. On parle beaucoup du trafic urbain, des déplacements, tout passe par le centre ville, tout est au centre ville, tout s’embouteille au centre ville. Nous sommes en train d’aller dans le sens inverse d’Agenda 21. Je le regrette beaucoup.

**M. Claude Bonnard (Les Verts):** – Nous ne sommes pas tous favorables à la fermeture de cette bibliothèque, mais nous devons peser les intérêts de la collectivité par rapport à la communauté locale du quartier. Un chiffre me manque: quel serait le montant global, tout compris, des économies obtenues en fermant cette bibliothèque?

**M. Jean-Jacques Schilt, municipal, directeur de la Culture, des Sports et du Patrimoine:** – Je répondrai très volontiers aux questions posées. La Bibliothèque municipale n’a pas vocation d’être une bibliothèque de conservation. C’est une bibliothèque de libre service, avec l’obligation – en tout cas nous nous la donnons – de mettre des livres d’aujourd’hui à disposition des lecteurs, parce que c’est ce qui intéresse une bonne partie d’entre eux. Les classiques sont conservés, évidemment. Observez dans une librairie combien de temps dure un livre, même mis en vitrine. On parle de quelques semaines! Et si les ventes sont insuffisantes, hop!, on renvoie toute la marchandise. La publication est tellement gigantesque que si nous voulons continuer à attirer des lecteurs – et c’est notre mission – nous devons tenir un stock à jour. Après un certain temps, il faut éliminer, tout simplement parce qu’il n’y a pas de place. En général, – je suis un lettreux, je le dis d’autant plus fermement que je le pense – c’est difficile de jeter un livre. Alors qu’est-ce qu’on fait? On procède en deux étapes. On le met au dépôt, en se disant que dans deux ans, peut-être, quelqu’un va nous le demander. Quand le dépôt est plein, et comme on ne peut pas en avoir un deuxième, on évacue. C’est vrai, c’est une manière de se donner bonne conscience, on aurait pu faire ce choix tout de suite, ça aurait économisé des loyers relativement importants pour le dépôt. Mais enfin, c’est comme ça que nous procédons. Le livre, aujourd’hui, c’est une marchandise, un produit, qui a une durée de vie limitée. Sauf les classiques, évidemment, qui sont remplacés lorsqu’ils sont usagés. Voilà pour la vie des livres.

Il faut faire attention avec les affirmations catégoriques. Tous les grands bâtiments scolaires du quartier ont leur bibliothèque. C’est le cas de Béthusy, et de Villamont. Je parle là des grands bâtiments scolaires, vous les avez énu-

mérés. C’est vrai que les petits bâtiments n’en ont pas, comme les dizaines de petits établissements dispersés dans la ville qui, lorsqu’ils veulent aller à la bibliothèque vont à l’avenue d’Echallens. Nous y avons ouvert un service extrêmement efficace pour les enfants, pour les écoles. On ne me fera pas croire que quand on est sur une ligne de bus directe – ce qui est le cas par exemple des écoles de l’Eglantine – on ne peut pas aller à la bibliothèque des enfants de l’avenue d’Echallens.

L’économie, annuelle, est répétitive, elle est de Fr. 170’000.– par année.

J’insiste encore, parce qu’on brandit de grands termes, comme «on centralise», etc.: Mon-Repos est dans l’hypercentre, au même titre que Chauderon. L’hypercentre est déterminé par la petite ceinture. Mon-Repos est à l’intérieur de la petite ceinture, il est donc dans l’hypercentre.

Enfin, si l’opération Quartiers 21 signifie ne rien changer à ce qui est, tout en ajoutant toutes les nouvelles demandes – qui sont souvent très justifiées – la solution est impossible à trouver! Sauf à augmenter constamment les impôts, ce que peu d’entre vous sont disposés à faire. Certaines municipalités ont essayé d’augmenter les impôts dans l’agglomération lausannoise, nous avons vu le sort réservé à la plupart de ces initiatives. Nous devons gérer tout ça, des demandes nouvelles, des besoins nouveaux doivent être pris en compte. Nous ne pouvons pas sans autre considérer que le reste est «bétonné» et ne change pas. Un examen critique est nécessaire, nous l’avons fait pour Mon-Repos et nous sommes convaincus – bon, si on avait pu la conserver, ç’aurait été parfait – qu’il faut faire des choix, raisonnables, rationnels, par rapport à toutes les autres succursales qui se situent, elles, loin dans les différents quartiers, parfois même aux confins de la commune. Ce qui permet à d’autres communes voisines d’envoyer en grand nombre leurs lecteurs, d’où la nécessité pour nous d’introduire une taxe, comme vous l’avez finalement admis.

Voilà. Je crois avoir répondu aux questions.

**M<sup>me</sup> Evelyne Knecht (POP):** – D’abord: si tous les cinq ans on ferme la bibliothèque qui a le moins de visiteurs, on arrivera au bout du compte à n’avoir qu’une seule bibliothèque, centrale. Ça me paraît contraire à tout ce que nous voulons par rapport au développement des quartiers et contraire aussi, en l’occurrence, à l’écoute des habitants. Ensuite nous devrions être heureux de savoir que des enfants traînent dans une bibliothèque plutôt que dans la rue. Et à écouter ce que disent les parents, ces enfants n’iront pas à la bibliothèque de l’avenue d’Echallens. Ils sont trop petits et c’est trop éloigné. Mon-Repos et l’avenue d’Echallens ne sont pas si près que ça. Je ne suis pas sûre non plus que les personnes âgées iront lire leur journal à l’avenue d’Echallens. Même si on veut quitter la logique du service public pour une logique tout à fait économique, il faut voir à long terme. Parce que si le court terme consiste à réaliser les 3% d’économies immédiates que

veut Prestations 2004, il ne prend pas en compte ce que des enfants laissés à la rue pourront nous coûter demain.

Je dépose donc une résolution qui dit que :

*Résolution*

*Le Conseil communal souhaite que la Municipalité maintienne une bibliothèque dans le quartier de Mon-Repos.*

**M. Jean-Jacques Schilt, municipal, directeur de la Culture, des Sports et du Patrimoine:** – Evoquer l'hypothèse d'une fermeture de succursale tous les cinq ans est parfaitement ridicule et de nature à inquiéter inutilement les habitants. C'est un service que nous voulons maintenir. Tous les critères montrent que c'est nécessaire, indispensable, alors que ces mêmes critères montraient que Mon-Repos pouvait être fermée. C'est cette démarche raisonnable, rationnelle que nous avons menée. Si on pouvait continuer dans cette logique et cette cohérence, le monde politique ne pourrait qu'en sortir grandi.

**Le président:** – Merci. La discussion se poursuit sur la résolution Knecht. Il n'y a pas de demande de prise de parole. Je vous relis cette résolution :

*Résolution*

*Le Conseil communal souhaite que la Municipalité maintienne une bibliothèque dans le quartier de Mon-Repos.*

Celles et ceux qui soutiennent cette résolution lèvent la main. Je vous demande de compter, s'il vous plaît. Avis contraires? Abstentions? Par 33 oui, 23 non et 13 abstentions, vous avez accepté la résolution Knecht. Cet objet est liquidé.

**Le Conseil communal de Lausanne,**

- vu l'interpellation urgente de M<sup>me</sup> Evelyne Knecht et consorts pour le maintien de la bibliothèque de Mon-Repos;
- ouï la réponse municipale;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*adopte*

la résolution de l'interpellatrice, disant :

«Le Conseil communal souhaite que la Municipalité maintienne une bibliothèque dans le quartier de Mon-Repos.»

**Le président:** – Nous avons encore deux interpellations urgentes. Oserais-je vous prier d'être brefs dans vos interventions? Interpellation urgente «Petits kiosques et gros soucis». J'appelle à la tribune M. Alain Hubler. Monsieur Hubler, lisez-nous votre interpellation urgente.

**Interpellation urgente de M. Alain Hubler et consorts : «Petits kiosques et gros soucis»<sup>11</sup>**

*Développement polycopié*

**M. Alain Hubler (POP):** – (*Lit son interpellation.*) Très volontiers. Depuis quelques semaines, la société de distribution de presse Naville ne ravitaille plus certains kiosques indépendants de Suisse romande et, en particulier, de notre ville.

Entre le 31 décembre dernier et le 30 avril prochain, ce ne sont pas moins de 11 kiosques de la ville qui ne pourront plus proposer de la presse dans leur assortiment. La raison de ce sevrage est que ces petits commerces n'atteignent pas le chiffre d'affaire «presse» de 2500 francs par mois imposé par le distributeur Naville.

Cette disposition contractuelle existe depuis longtemps, mais actuellement, de plus en plus de petits indépendants n'arrivent plus à y satisfaire. Naville ayant le monopole de la distribution de la presse, les kiosques indépendants n'ont aucune alternative pour s'approvisionner ailleurs. Ces petits kiosques, souvent de quartier, ainsi amputés d'une partie non négligeable de leur assortiment, perdent des clients et risquent de devoir fermer boutique. Les habitants des quartiers concernés, eux, doivent se rendre ailleurs pour acheter leurs journaux. En ce qui concerne les quartiers, la disparition de la presse dans les kiosques, voire la disparition pure et simple du kiosque lui-même, contribue à l'exode commercial des habitants, mettant ainsi en danger la survie des autres commerces, et modifie profondément la structure socio-économique du lieu. Bref, tout le monde y perd, sauf peut-être Naville, et encore, qui parvient à maîtriser ses coûts de fonctionnement.

Dans ces conditions, plusieurs questions se posent :

1. *La Municipalité est-elle au courant de cet état de fait?*

2. *La Municipalité est-elle sensible à la problématique de ces petits indépendants?*

(*Interrompt sa lecture.*) ... Oui, c'est urgent, parce qu'ils sont en train de fermer! (*Reprend.*)

3. *La Municipalité est-elle consciente de la modification socio-économique des quartiers dont les kiosques sont privés de presse ainsi que des conséquences de cette modification?*

4. *La Municipalité a-t-elle envisagé d'entrer en discussion avec ces petits commerçants et Naville afin de trouver éventuellement une solution?*

**Le président:** – Monsieur le syndic va répondre.

<sup>11</sup>BCC 2005-2006, T. II (N° 15/I), p. 629.



*Réponse de la Municipalité*

**M. Daniel Brélaz, syndic** : – A titre de commentaire préliminaire, je dois dire que nous nous trouvons dans un domaine où la puissance publique est singulièrement démunie de moyens contraignants. Ensuite, la situation de ces petits indépendants concerne la Municipalité, même si elle n'a guère de moyens d'agir. Nous devons toutefois douter du fait que, si un chiffre d'affaires est en dessous de 2500 francs, sa disparition déstabiliserait complètement un quartier. Cela posera cependant, incontestablement, un certain nombre de problèmes locaux.

Ceci dit, je réponds au nom de la Municipalité de la manière suivante aux différentes questions :

*1. La Municipalité est-elle au courant de cet état de fait ?*

Elle l'est aussi bien par le fait que M. l'interpellateur m'a envoyé un texte il y a déjà quelques jours, que par le fait que, sauf erreur, un bref article de presse a été consacré à ce sujet. Elle n'a pas été tenue au courant de manière spécifique, ni par les petits indépendants évoqués ou certains de leurs représentants, ni par Naville.

*2. La Municipalité est-elle sensible à la problématique de ces petits indépendants ?*

Il s'agit de petits emplois indépendants, et ceux-ci représentent parfois des niches pour certains quartiers, au point de vue économique. Même si leur rôle ne doit pas être surévalué, la Municipalité est sensible au trou que cela pourrait constituer dans ces quartiers et aux difficultés pour un certain nombre d'usagers, qui ne sont ni intéressés par les journaux gratuits, ni n'ont un abonnement permanent à l'un ou l'autre des quotidiens desservis. Ce sont probablement aussi des paramètres du problème.

*3. La Municipalité est-elle consciente de la modification socio-économique des quartiers dont les kiosques sont privés de presse ainsi que des conséquences de cette modification ?*

Nous sommes conscients que certains problèmes pourraient exister, même s'il y a, probablement, des difficultés à juger de leur ampleur réelle face à une problématique touchant 2500 francs de chiffre d'affaires par mois.

*4. La Municipalité a-t-elle envisagé d'entrer en discussion avec ces petits commerçants et Naville afin de trouver éventuellement une solution ?*

Nous sommes prêts à essayer de contacter un responsable Naville afin de voir si une solution est possible. Est-ce que ça pourrait être des gens qui iraient chercher leur paquet de journaux dans un lieu central pour l'amener dans leur kiosque ? Est-ce que ce serait un assouplissement de la règle ? Nous voulons bien tenter une démarche dans ce sens mais nous n'avons aucune forme de pouvoir contraignant.

Et si l'un ou l'autre des partenaires nous dit simplement non, nous serons obligés d'en prendre acte.

**Le président** : – La discussion est ouverte sur la réponse municipale.

*Discussion*

**M. Alain Hubler (POP)** : – La réponse de la Municipalité me satisfait tout à fait. Les 2500 francs de chiffre d'affaires par mois, ce n'est évidemment pas le chiffre d'affaires de tout le kiosque, mais uniquement du secteur « presse ». Nous sommes bien d'accord.

Quant aux modifications socio-économiques, ce n'est pas moi qui ai inventé ce terme, c'est un responsable de chez Naville avec qui j'ai pu parler. Il m'a dit que c'était un réel problème, qu'il voyait d'un bon œil une discussion avec les pouvoirs publics, et souhaitait que cette affaire soit traitée sur la place publique, car les petits commerçants ont un rôle réel.

Cela dit, je dépose une résolution qui a la teneur suivante :

*Résolution*

*Le Conseil communal souhaite que la Municipalité entre en discussion avec les petits kiosques et Naville pour y jouer un rôle de médiateur et dans le but de trouver une solution au problème de l'arrêt de la livraison de la presse aux commerces n'atteignant pas le chiffre d'affaires imposé par le distributeur.*

**Le président** : – La discussion est ouverte sur cette résolution. La parole n'est pas demandée. Je crois que ce n'est pas nécessaire que je vous la relise, vous venez de l'entendre. Celles et ceux qui appuient cette résolution lèvent la main. Avis contraires ? Quelques-uns. Abstentions ? Un certain nombre. A une très nette majorité, cette résolution a été acceptée. Cet objet est liquidé.

**Le Conseil communal de Lausanne,**

- vu l'interpellation urgente de M. Alain Hubler et consorts : « Petits kiosques et gros soucis » ;
- ouï la réponse municipale ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*adopte*

la résolution de l'interpellateur, disant :

« Le Conseil communal souhaite que la Municipalité entre en discussion avec les petits kiosques et Naville pour y jouer un rôle de médiateur et dans le but de trouver une solution au problème de l'arrêt de la livraison de la presse aux commerces n'atteignant pas le chiffre d'affaire imposé par le distributeur. »

**Le président:** – Dernière interpellation urgente, j'appelle à la tribune M. Yves-André Cavin pour son interpellation urgente «A propos des Docks».

**Interpellation urgente de M. Yves-André Cavin et consorts: «A propos des Docks»<sup>12</sup>**

**Le président:** – Monsieur l'interpellateur, lisez votre interpellation s'il vous plaît.

*Développement polycopié*

**M. Yves-André Cavin (Rad.):** – (*Lit son interpellation.*) Permettez-moi tout d'abord de déclarer mes intérêts dans le cadre de ce dossier. En effet, depuis de nombreuses années je suis trésorier du Cercle des amis du théâtre du Jorat et je suis avec intérêt l'évolution du monde culturel qui nous entoure, sur un rayon d'une centaine de kilomètres qui va de Montreux à Genève en passant par Yverdon-les-Bains.

Il va sans dire que je suis à l'aise pour relever que les aspects financiers de tous les espaces liés à la vie théâtrale ou de concert connaissent ou rencontrent, à intervalles plus ou moins réguliers, des difficultés d'ordre financier. Je n'ai jamais voulu intervenir dans ce dossier tant il m'est apparu comme nébuleux depuis le départ et que l'on ne pose jamais la question de savoir si l'offre en matière de spectacles ou de concerts n'est pas surdimensionnée dans un espace aussi restreint (je parle toujours de mon axe Montreux-Genève). Tout me laisse à penser que, à chaque fois qu'une idée jaillit en matière de nouveau spectacle et que le responsable du projet a quelques références, on lui ouvre tout grand la porte et, sans se soucier du nombre de lieux déjà à disposition, on lui offre quasi son «jouet». La salle de Docks ne fait pas exception. Certes, là, je caricature, mais au vu de la situation des Docks actuellement, il y a quelques questions qu'il est légitime de se poser, comme membre de cet organe délibérant tout d'abord et comme simple citoyen contribuable ensuite.

En effet, il m'apparaît que ce projet est loin des coûts évoqués en son temps et qu'il réside des zones d'ombre dans la réalisation du bâtiment d'abord, puis dans les aspects financiers de son exploitation. J'en reviens à une présentation faite au sein du groupe radical, au début de ce projet, par les responsables de la nouvelle fondation. Cette présentation a été arrogante et le *business plan* qui nous a été présenté ne tenait tout simplement pas la route. Fâché de ce qui nous avait été présenté, je n'ai jamais caché que je m'opposerais à cette réalisation. C'est alors que j'ai commencé à m'intéresser à ce projet et à son évolution au cours des mois. Il faut dire, pour l'anecdote, que j'avais eu le privilège de croiser les pièces du puzzle chargées sur camions en provenance de Neuchâtel et ce transport m'avait intrigué. C'est en posant la question à l'un des

conducteurs de ce convoi à Bavois que l'on m'avait dit de quoi il s'agissait!

Par la suite, c'est par la presse qu'il nous a été confirmé qu'il s'agissait des éléments de l'ancien théâtre des Roseaux de l'Expo 02, qui devaient être débarrassés sous deux semaines, faute de quoi ils auraient été démolis. C'est à ce moment-là qu'intervient la première surprise. Faute de temps, la Municipalité avait avancé les fonds pour acquérir ce bâtiment en sollicitant notre Conseil par après, s'agissant de sauver les pièces sans disposer d'un projet encore bien concret.

C'est aussi par la presse que nous apprenons aujourd'hui qu'il faut une rallonge de quelque Fr. 600'000.– pour terminer l'ouvrage. Après un premier crédit de Fr. 2,6 millions, qui devait permettre de réaliser cette nouvelle salle dans les meilleures conditions, nous devons aujourd'hui malheureusement déchanter.

Tout d'abord, il y a les doutes légitimes de la conformité de l'ouvrage qui, en matière de sécurité, en cas d'évacuation urgente, ne semble pas répondre aux exigences. Les issues de secours ne sont pas assez nombreuses et la ventilation semble poser problème.

De ce fait, la pleine capacité de la salle (un peu plus de 1000 places) ne pouvait être garantie sans d'importantes modifications et même la cérémonie d'ouverture a été effectuée en dérogation à ce nombre. Or, qu'en est-il à ce jour, sachant que la réduction exigée sur le taux d'occupation est d'environ 200 places? Il est aussi curieux d'apprendre que la nouvelle issue de secours demandée sur les exigences du permis de construire n'est pas encore réalisée et que la ventilation n'est pas encore conforme aux exigences, ce qui signifie que l'exploitation de la salle, en l'état, ne devrait simplement pas être autorisée.

Au vu des éléments évoqués ci-dessus, je me permets de poser à la Municipalité les questions suivantes:

1. Selon la presse, les coûts supplémentaires pour les travaux de réalisation (finitions) et la mise en conformité des locaux se monteraient à quelque Fr. 600'000.–. Peut-on nous confirmer que ce montant n'est lié qu'à des travaux? Et peut-on nous affirmer qu'il n'y aura aucun autre dépassement?
2. On apprend que quelques maîtres d'état qui ont œuvré sur ce chantier n'auraient, à ce jour, pas été payés. Qu'en est-il? S'agit-il d'une situation de conflit lié à la «bien-facture»?
3. Comment fonctionne l'exploitation des Docks, sachant que la salle n'est pas en conformité avec les règles de sécurité en vigueur et donc sous-occupée?
4. Y a-t-il, en l'état actuel, un risque financier supplémentaire pour la fondation qui exploite les lieux?

<sup>12</sup>BCC 2005-2006, T. II (N° 15/I), p. 629.

Je remercie la Municipalité de sa réponse.

**Le président** : – La Municipalité répond-elle ce soir ? C'est le cas.

*Réponse de la Municipalité*

**M. Jean-Jacques Schilt, municipal, directeur de la Culture, des Sports et du Patrimoine** : – Malgré l'heure tardive, et bien qu'au fond cette interpellation n'ait rien d'urgent, la Municipalité répond ce soir afin d'éviter de nouveaux malentendus. Il y en a déjà trop eu dans cette affaire.

La Municipalité prépare une demande de crédit complémentaire qu'elle vous présentera lorsqu'elle sera en possession de tous les éléments financiers, ce qui n'est pas encore le cas aujourd'hui. Vous aurez alors toutes les informations nécessaires ce printemps encore, et vous pourrez juger du bien-fondé des dépassements. Dans l'interpellation que vous venez d'entendre, il y a beaucoup d'inexactitudes et d'erreurs, peut-être parce qu'elle est urgente. Je renonce à les corriger toutes. Je reprendrai cependant deux points qui me semblent importants.

M. Cavin semble avoir oublié que la salle des musiques actuelles n'est pas une idée apparue tout à coup. Ce n'est pas un «jouet», pour reprendre son expression, elle a été longuement désirée, dès la fermeture de la Dolce Vita. Ce n'est pas ma collègue qui occupe le siège à ma droite – enfin, qui occupe traditionnellement le siège à ma droite – qui me démentira, elle qui a conduit ce dossier et les recherches de locaux pendant tant d'années en vain, ce qui a provoqué d'ailleurs pas mal d'interventions de votre part, nous demandant quand enfin une solution serait trouvée pour la salle des musiques actuelles.

Deuxième précision : il n'y a pas de réduction de la jauge. La jauge de 1000 places est effective – plusieurs concerts ont d'ailleurs eu lieu avec la jauge complète, la Fondation des musiques actuelles a dû refuser des spectateurs – conformément aux autorisations provisoires accordées.

Ceci précisé, la Municipalité répond de la manière suivante aux quatre questions posées.

*1. Selon la presse, les coûts supplémentaires pour les travaux de réalisation (finitions) et la mise en conformité des locaux se monteraient à quelque Fr. 600'000.–. Peut-on nous confirmer que ce montant n'est lié qu'à des travaux ? Et peut-on nous affirmer qu'il n'y aura aucun autre dépassement ?*

Le crédit complémentaire ne concernera que les travaux réalisés, intégrant toutes les surprises rencontrées au cours de tous ces mois. Des surprises parfois coûteuses, qui se sont étrangement multipliées au rythme, en gros, d'une par mois. J'espère que c'est fini et que nous sommes au bout des exigences nouvelles qui apparaissent au gré des

circonstances. Si l'on doit prendre en compte les taxes supplémentaires versées par la Ville à la Ville, le montant de Fr. 600'000.– sera dépassé.

*2. On apprend que quelques maîtres d'état qui ont œuvré sur ce chantier n'auraient, à ce jour, pas été payés. Qu'en est-il ? S'agit-il d'une situation de conflit lié à la « bien-facture » ?*

Les factures des entreprises qui ont travaillé pour la Ville ont été honorées. Comme dans tout chantier, toutes les revendications ne sont pas toujours acceptées, elles font l'objet de discussions et de négociations.

*3. Comment fonctionne l'exploitation des Docks, sachant que la salle n'est pas en conformité avec les règles de sécurité en vigueur et donc sous-occupée ?*

Comme dit précédemment, la salle n'est pas sous-occupée. Elle a été réalisée en tout point conformément au permis de construire, ainsi qu'au permis de construire complémentaire – puisqu'il y en a eu deux – accordés par la Municipalité. Deux services de la Ville ont présenté des exigences supplémentaires, en dérogation, il faut le dire, avec toutes les règles, au-delà des exigences mentionnées dans le permis de construire. Le système de ventilation a été adapté au moment où cette nouvelle exigence est apparue, même si nous aurions pu nous en tenir aux conditions fixées par le permis de construire, ce qui a entraîné une dépense de plus de Fr. 50'000.–. L'exigence de la création d'un deuxième escalier de secours pour le public, qui prend place sur la galerie, est le résultat d'une divergence d'interprétation des normes entre l'Etablissement cantonal d'assurances (ECA) et le Service de secours et d'incendie. Lors de l'examen du permis de construire, l'Etablissement cantonal d'assurances n'a pas demandé cet escalier de secours. Il a considéré que les sorties de secours, telles qu'elles étaient mises à l'enquête, étaient suffisantes. L'escalier n'a donc pas été construit, puisqu'il n'était pas demandé. Nous avons respecté ce qui avait été mis à l'enquête et les conditions fixées au permis de construire. Le Service de secours et d'incendie, responsable de délivrer l'autorisation d'exploiter, a estimé que cet escalier était nécessaire. Pour éviter tout éventuel reproche futur – on ne joue pas avec la sécurité – nous avons décidé de le construire. Il est difficile de trancher qui avait raison sur l'interprétation des normes des uns et des autres. Est-ce l'Etablissement cantonal d'assurances, est-ce le Service de secours et d'incendie ? Tous ces spécialistes sont spécialistes, mais ne sont pas d'accord entre eux. Il faut faire avec. Mais ce n'est pas si simple ! Il faut le mettre à l'enquête, il faut obtenir un permis de construire complémentaire, il faut ensuite rouvrir le bâtiment, il faudra construire l'escalier et encore le payer. Ce type de surprises nous a empêchés de vous présenter plus tôt la demande de crédit complémentaire, parce que nous la voulons complète et définitive. J'espère que nous sommes au bout de ce feuilleton et qu'on ne va pas encore trouver, je ne sais pour quelle raison, à nous imposer encore d'autres exigences.

4. *Y a-t-il, en l'état actuel, un risque financier supplémentaire pour la fondation qui exploite les lieux ?*

Aujourd'hui, il importe pour la fondation que le chantier soit terminé le plus rapidement possible afin de permettre une exploitation normale des lieux. Ce n'est pas encore le cas ou n'a pas été le cas pendant toutes ces semaines du début d'année puisque d'une part le chantier a dû reprendre – il avait été interrompu en décembre – en janvier, et que d'autre part les barrières de chantier sont restées jusqu'à il y a peu de temps. Les aménagements extérieurs n'ont pas été terminés, parce qu'il y avait encore beaucoup d'inconnues. Aujourd'hui, tout cela est en voie de solution. Il faudra rouvrir un chantier court pour cet escalier de secours, mais l'essentiel est maintenant que ça ne donne plus l'impression d'être encore en travaux, ce qui permettra à l'exploitation de tourner normalement.

**Le président :** – La discussion est ouverte sur la réponse.

*Discussion*

**M<sup>me</sup> Françoise Longchamp (Lib.) :** – C'est un feuilleton vraiment très confus. On ne sait plus qui a fait faire des travaux, qui est responsable de ceux-ci. Tantôt, il semble que ce soit la Ville, tantôt la fondation. J'aimerais bien que nous soyons éclairés, si j'ose dire, sur ce qui s'est fait, qui est responsable des factures pas encore honorées. Nous savons de source sûre que certains maîtres d'état sont même près de déposer leur bilan, faute de liquidités. Nous aimerions quand même savoir qui est responsable. Si c'est la fondation, est-ce que la Ville est garante ? Quand est-ce que la Ville – puisque la majorité de ce Conseil semble dire que les pouvoirs publics paient mieux que les pouvoirs privés – va enfin permettre à ces artisans de toucher l'argent qui leur est dû ? Il y a là quelque chose d'assez pernicieux et lamentable.

**M. Jean-Jacques Schilt, municipal, directeur de la Culture, des Sports et du Patrimoine :** – Comme je l'ai dit tout à l'heure, le préavis de demande de crédit complémentaire vous donnera tous les détails d'un feuilleton extrêmement complexe. C'est vrai : pour honorer les factures, nous avons pris le risque d'engager des fonds que nous n'avions pas encore. Il faut le dire ! Mais c'est aussi parce que nous avons pensé aux entreprises que nous l'avons fait. Nous avons annoncé, dans la réponse à votre interpellation – que nous avons rédigée au mois de mai et qui doit avoir passé au Conseil en octobre ou novembre – que nous étions en train de préparer ce crédit complémentaire. Heureusement, nous ne l'avons pas fait, parce que si nous l'avions fait à ce moment-là, nous aurions dû en présenter ensuite deux autres, compte tenu du nombre invraisemblable d'exigences contraires, je répète, à toutes les règles. A part ça, une partie du crédit est tout à fait habituelle, dans la mesure où il y aura des indexations liées au fait que les prix étaient ceux de 2003 et que ceux de 2005 et 2006 ne sont pas tout à fait les mêmes. Mais ça ne représente qu'une partie. Vous verrez les détails. Vous jugerez et vous nous direz

si vous estimez que nous avons fait des erreurs, où nous les avons faites et où nous avons bien fait. Mais attendez d'avoir un texte qui vous expliquera dans le détail, je peux vous l'assurer, comment cette opération s'est passée.

Je vous rappelle que nous avons travaillé dans une ambiance un peu électrique, avec des oppositions qui ont retardé considérablement le chantier et qui ont provoqué des surcoûts évidents. Personne n'en est responsable puisque faire des oppositions et des recours est un droit. Mais ces recours ont toujours un coût, surtout quand ils s'étendent sur deux ans. Nous vous donnerons tous les détails, je le répète, ce printemps encore.

**M. Yves-André Cavin (Rad.) :** – Je ne vais pas allonger le débat. Je remercie la Municipalité d'avoir répondu à mes questions. J'attends avec impatience le document présentant le crédit supplémentaire de manière à ce que nous puissions nous prononcer. Je reviens sur un seul élément. Pour moi, il y a urgence dès le moment où des montants aussi importants que 600'000 francs sont engagés. C'est pourquoi, en conclusion, je dépose la résolution suivante :

*Résolution*

*Le Conseil communal de Lausanne souhaite que la Municipalité mette tout en œuvre pour que les artisans qui ont œuvré sur le chantier des Docks soient payés pour les travaux réalisés dans les plus brefs délais. En outre, il souhaite être informé sur les coûts finaux détaillés de cette importante réalisation.*

**Le président :** – Merci, Monsieur. La discussion est ouverte sur cette résolution. La parole n'est pas demandée. Je crois qu'il n'est pas nécessaire de vous la relire. Celles et ceux qui soutiennent cette résolution lèvent la main. Avis contraires. Abstentions ? A une nette majorité, avec beaucoup d'abstentions, cette résolution est adoptée.

**Le Conseil communal de Lausanne,**

- vu l'interpellation urgente de M. Yves-André Cavin et consorts à propos des Docks ;
- ouï la réponse municipale ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*adopte*

la résolution de l'interpellateur, disant :

« Le Conseil communal souhaite que la Municipalité mette tout en œuvre pour que les artisans qui ont œuvré sur le chantier des Docks soient payés pour les travaux réalisés dans les plus brefs délais.

En outre, il souhaite être informé sur les coûts finaux détaillés de cette importante réalisation. »

C'est fini, bonne fin de soirée, au revoir!

La séance est levée à 23 h.

*La rédactrice*

Diane Gilliard  
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

