

Bulletin du

Conseil communal

Lausanne

N^o 13/II

Séance du mardi 24 mars 2009, seconde partie

Présidence de M. Claude Bonnard (Les Verts), président

SommaireOrdre du jour (voir bulletin N^o 13/I, p. 423)

Ouverture de la séance 471

Motions :

1. «Les vélos se parquent aussi !» (M^{me} Andrea Egli).
Rapport polycopié de M. Maurice Calame, rapporteur. 476
Discussion 477
2. «Pour instituer à Lausanne une instance indépendante de plaintes, compétente pour instruire dénonciations et plaintes formées à l'égard de la police» (M. Jean-Michel Dolivo). *Développement polycopié*. 544
Discussion préalable 545

Pétitions :

1. Pour la réduction du trafic sur l'avenue de Beaulieu (M^{me} Tatiana Taillefert et consorts [520 signatures]).
Rapport polycopié de M^{me} Sylvie Freymond, rapportrice 483
Discussion 483
2. «Pour que de la nourriture verte soit proposée de manière exemplaire dans le cadre des manifestations organisées par l'Administration communale» (M. Carl Kyril Gossweiler).
Rapport polycopié de M. Francisco Ruiz Vazquez, rapporteur. 485
3. Demande aux Autorités lausannoises d'un contrôle systématique de la vitesse dans le village de Montheron et une limitation de la vitesse à 60 km/h sur le tronçon de route Cugy–Montheron (M. Pierre-Henri Loup et consorts [238 signatures]). 487
Discussion 488
4. Pour sauver les salles de réunion de la gare de Lausanne (Collectif Libérer la parole et consorts [1436 signatures]). *Rapport polycopié* de M^{me} Sandrine Junod, rapportrice 497
Discussion 498

Postulats :

1.	«Densifions les logements vers le haut» (M. Nicolas Gillard et consorts). <i>Rapport polycopié</i> de M ^{me} Sophie Michaud Gigon, rapportrice	471
	<i>Discussion</i>	472
2.	«Pour améliorer la qualité de l'air : Lausanne prend des mesures» (M ^{me} Sophie Michaud Gigon et consorts). <i>Rapport polycopié</i> de M. Claude Mettraux, rapporteur.	473
	<i>Discussion</i>	476
3.	«Pour un plan d'action d'amélioration de l'efficacité énergétique» (M. Nkiko Nsengimana). <i>Rapport polycopié</i> de M. Giampiero trezzini, rapporteur	480
	<i>Discussion</i>	481
4.	«Pour l'intégration systématique, transparente et cohérente de «la nature en ville»» (M ^{me} Natacha Litzistorf Spina). <i>Développement polycopié</i>	543
	<i>Discussion préalable</i>	543
5.	«Un prix pour la création d'une œuvre de musique contemporaine» (M ^{me} Myriam Tétaz). <i>Développement polycopié</i>	543
	<i>Discussion préalable</i>	544

Préavis :

N° 2008/36	Construction d'une chaufferie centralisée alimentée au bois pour un lotissement de huit immeubles à Pra Roman (Services industriels, Culture, Logement et Patrimoine, Administration générale et Finances).	490
	<i>Rapport polycopié</i> de M. Roland Ostermann, rapporteur	493
	<i>Discussion</i>	495
N° 2008/30	Politique immobilière de la Commune de Lausanne. Réponse à la motion de M. Olivier Français (Culture, Logement et Patrimoine, Travaux).	499
	<i>Rapport polycopié</i> de M ^{me} Monique Cosandey, rapportrice	532
	<i>Discussion</i>	535

Séance

du mardi 24 mars 2009, seconde partie

Membres absents excusés: M^{me} Marie Deveaud, M^{me} Nicole Graber, M^{me} Evelyne Knecht, M. Axel Marion, M. Olivier Martin, M. Gilles Meystre, M. Namasivayam Thambipillai, M^{me} Elena Torriani, M^{me} Isabelle Truan, M^{me} Anna Zürcher.

Membres absents non excusés: M^{me} Sylvie Favre Truffer, M. Xavier de Haller, M. Paul Kahumbu Ntumba, M^{me} Stéphanie Pache, M. Vincent Rossi.

Membres présents	85
Membres absents excusés	10
Membres absents non excusés	5
Effectif actuel	<u>100</u>

A 20 h 30, à l'Hôtel de Ville.

Le président: – Mesdames et Messieurs, pourrions-nous reprendre nos travaux ? Dois-je en déduire que les buffets sont trop bons ?

Mesdames et Messieurs, nous reprenons nos travaux avec le point R109, Postulat de M. Nicolas Gillard et consorts, «Densifions les logements vers le haut». J'appelle M^{me} Sophie Michaud Gigon, rapportrice, à la tribune.

Postulat de M. Nicolas Gillard et consorts:
«Densifions les logements vers le haut»¹

Rapport

Membres de la commission: M^{me} Sophie Michaud Gigon (Les Verts), rapportrice, M. Raphaël Abbet (UDC), M. Jean-François Cachin (LE), M. Nicolas Gillard (LE), M. Laurent Guidetti (Soc.), M. Roland Rapaz (Soc.), M. Pierre Santschi (Les Verts), M^{me} Elena Torriani (AGT), M^{me} Isabelle Truan (LE), M^{me} Elisabeth Wermelinger (Soc.).

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

Rapport photocopié de M^{me} Sophie Michaud Gigon (Les Verts), rapportrice: – Membres de la commission du Conseil communal: M^{me} Sophie Michaud, présidente-rapportrice, Les Verts; M. Pierre Santschi, Les Verts; M^{me} Elisabeth Wermelinger, Soc.; M. Laurent Guidetti, Soc.; M. Roland Rapaz, Soc.; M. Nicolas Gillard, LE;

M. Jean-François Cachin, LE; M^{me} Isabelle Truan, LE; M^{me} Elena Torriani, AGT; M. Raphaël Abbet, UDC.

Membres de l'Administration communale: M. Olivier Français, directeur des Travaux; M^{me} Nicole Christe, cheffe du Service d'architecture; M. André Baillot, urbaniste-adjoint au chef du Service d'urbanisme.

Notes de séance: M. Jacques Andrist, adjoint administratif, Urbanisme, Travaux.

Les postulants demandent en priorité une étude sur les possibilités qui existeraient sur certains bâtiments et dans certaines zones de réaliser des rehaussements pour des logements supplémentaires. Il s'agit d'amorcer une réflexion et les postulants n'ont pas de recettes à donner ou d'articles à modifier dans le PGA ou les règlements. Mais il y a urgence, car le taux de rotation est trop bas dans toutes les catégories de logement et l'ajout d'étages représente certainement une piste à explorer.

Un reproche est fait au postulat pour son caractère partiel puisque la hauteur n'est qu'un aspect de la question. Il faut, de la part de la Municipalité, une politique globale de densification.

Un commissaire propose de faire un PPA là où cela est possible même si cela représente beaucoup de travail. Le nœud du problème réside en fait dans le PGA. Pour le PGA, la sécurité du droit demande de respecter une durée de 15 ans. La Municipalité est consciente d'avoir été modeste avec la densification de 10% autorisée par le PGA et il est vrai qu'il existe des possibilités plus grandes dans certains endroits. L'idée est de garder une mixité d'activités en ville et de ne pas faire que du logement. Le projet Métamorphose y veille d'ailleurs.

La LATC prescrit de réviser le plan directeur communal tous les 15 ans; il n'y a rien d'aussi précis pour le PGA, mais des révisions partielles sont possibles et les PPA en sont aussi.

Un commissaire estime que le PGA étant à peine entré en vigueur, c'est ailleurs qu'il faut trouver des solutions. Un autre commissaire confirme son soutien à la reconversion en appartements de locaux commerciaux.

En bref, chacun, à l'exception d'un commissaire, s'accorde sur la nécessité de créer de nouveaux logements. Les divergences portent sur les opportunités à exploiter et sur les endroits où densifier (par quartier, en hauteur, en largeur,

¹BCC 2008-2009, T. I (N° 2), p. 92; *idem*, T. I (N° 3/II), pp. 237-238.

etc.). Les contraintes sont multiples. Ce postulat valide le travail que fait l'Administration et en l'acceptant, les commissaires expriment leur volonté de voir la Ville exploiter au mieux les possibilités de densifier.

Conclusion : la commission accepte le renvoi à la Municipalité par 9 voix et une abstention.

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

M^{me} Sophie Michaud Gigon (Les Verts) : – Non, Monsieur le Président.

Le président : – Je vous remercie. La discussion est ouverte.

Discussion

M. Laurent Guidetti (Soc.) : – Ce postulat est intéressant et intéresse le Parti socialiste dans la mesure où il reconnaît qu'il y a un déficit de logements et qu'il faut y répondre. Il faut y répondre avec urgence, et les postulants proposent une solution qui, l'exemple genevois l'a démontré, est une variante, marginale. Une étude genevoise a démontré que si on additionne tous les problèmes...

Le président : – Un peu de silence, s'il vous plaît...

M. Laurent Guidetti (Soc.) : – Merci. Si on additionne les problèmes structurels, économiques, qui surgissent quand on veut densifier les bâtiments existants vers le haut, le nombre de logements nouvellement créés est assez faible.

Nous avons eu d'intéressantes discussions à ce propos et le groupe socialiste déposera prochainement un postulat complétant l'initiative de M. Gillard avec les différentes propositions développées en commission, par exemple l'élaboration de plans partiels d'affectation, la densification horizontale. Si on remet en question certaines règles du Plan général d'affectation en hauteur, pourquoi ne pas revoir des règles qui limitent l'implantation latérale ? Surtout, nous proposerons de densifier dans les zones les plus prometteuses, celles de faible densité.

C'est pourquoi le groupe socialiste soutient unanimement le renvoi à la Municipalité du postulat Gillard, incomplet mais qui offre certaines perspectives. Le groupe socialiste se réjouit aussi de lire la réponse au postulat Germond, « Pour un plan de densification durable et de qualité ». Il viendra agrémente l'ensemble et permettra à la Municipalité de traiter de manière exhaustive cette question difficile et complexe de la densification.

M. Nicolas Gillard (LE) : – En préambule, et après les propos de mon préopinant, je souhaite rappeler brièvement l'objet précis de ce postulat, qui est, en effet, partiel.

Ce postulat demande à la Municipalité d'étudier des pistes qui permettraient d'édifier des logements uniquement, plus

hauts qu'aujourd'hui. Il demande en particulier d'identifier les zones dans lesquelles ces constructions ne poseraient pas de problèmes sur le plan urbanistique et pourraient être autorisées assez rapidement. Il ne s'agit pas de bétonner ou de révolutionner la ville, mais d'ouvrir assez rapidement l'étude de solutions alternatives raisonnables.

Je suis conscient, comme l'a rappelé M. Guidetti, qu'aborder la densification uniquement par le haut, ce n'est aborder le problème que par un bout. Bien que n'étant pas spécialiste en la matière, je suis convaincu qu'il existe, comme pour tout problème, diverses écoles, diverses doctrines. Mais je pense sincèrement que c'est aussi l'opinion de plusieurs personnes, et peut-être même de la majorité de ce Conseil, que le mieux est l'ennemi du bien. Face à la crise du logement que nous connaissons actuellement, toute solution, même partielle, doit être étudiée, qui permet de créer des logements supplémentaires, dans le respect des besoins urbanistiques.

Si une commission devait aujourd'hui aborder la densification de manière plus globale, elle n'aboutirait à des modifications réglementaires ou légales que dans plusieurs années. C'est pourquoi il est urgent, y compris accompagnée par un postulat qui étendrait la réflexion, que la Municipalité se prononce sur des pistes concrètes. Je me réjouis de la position exprimée par M. Guidetti et je demande à votre Conseil de renvoyer ce postulat à la Municipalité.

M^{me} Elisabeth Müller (Les Verts) : – Lors de leur séance de groupe, les Verts se sont prononcés pour la transmission de ce postulat à la Municipalité. Avec beaucoup d'abstentions, cependant. Personnellement, je voterai pour le classement. En voici les raisons.

Tout d'abord, il n'est pas nécessaire de modifier le Plan général d'affectation pour construire plus haut ou plus large. En effet, le PGA représente une réglementation de base. Si des propriétaires désirent construire au-delà des limites que ce plan propose, ils peuvent le faire par le biais des plans partiels d'affectation.

Par ailleurs, je ne partage pas l'engouement actuel des élus lausannois pour la densification. A les entendre, on croirait vraiment que le problème des villes est de ne pas être suffisamment denses en termes de constructions !

L'être humain a besoin d'un minimum d'espace vital pour pouvoir s'épanouir. Lausanne a beaucoup de chance de ne pas être une ville aussi dense que d'autres, il ne faut surtout pas les imiter. D'ailleurs, il suffit d'écouter les simples citoyens. Les Lausannois s'émeuvent chaque fois qu'un jardin disparaît au profit d'un immeuble ou qu'un nouveau bloc vient leur cacher la vue et le soleil. Aux chercheurs de l'Institut de géographie de l'UNIL, les habitants de l'agglomération lausannoise confient leur préférence pour de petits immeubles. Et pour les Lausannois qui s'intéressent au futur éco-quartier du projet Métamorphose, sa densité doit être à échelle humaine.

M^{me} Myriam Tétaz (AGT): – Lu dans le journal: «Loft exceptionnel sur deux niveaux, entièrement neuf, créé dans les combles d'un immeuble situé au centre de Lausanne. Loyer: Fr. 3500.– + charges.» Lorsqu'on aménage des combles ou surajoute un étage, c'est pour y faire des lofts, attiques ou autres appartements de luxe, avec bien sûr soleil et vue imprenable.

Dans la rue, aux étages inférieurs, en revanche, on y perd, à défaut de vue, lumière et soleil. Et le bruit de la circulation est amplifié. A moins qu'il ne s'agisse déjà de maisons haut de gamme situées dans un parc arboré.

Que je sache, on ne trouve guère d'appartements à loyer modéré dans les étages supérieurs des maisons rehaussées. De plus, le prix de ces appartements de luxe augmente la moyenne des loyers du quartier et, sous prétexte d'adaptation, entraîne des hausses pour les autres.

A Gauche Toute! est donc opposé à la densification par le haut, qui profite certes aux propriétaires, puisque ceux-ci peuvent ainsi ajouter quelques gros loyers ou achats d'appartements à ceux que leur rapportent déjà les immeubles qu'ils possèdent. D'autres possibilités de transformation, de distribution, d'aménagement de surfaces et de volumes inutilement perdus sont certainement possibles. Quant aux tours, je n'en parle même pas; elles sont, comme l'écrit Thierry Paquot dans *Le Monde diplomatique*, l'avenir d'un siècle passé.

M. Nicolas Gillard (LE): – Suivant le siècle dans lequel on se place, on peut avoir une interprétation différente du rehaussement des immeubles. Je rappelle à M^{me} Tétaz qu'à l'époque du Père Goriot, les gens fortunés habitaient au rez-de-chaussée, voire au premier étage, et que les gens jouissant de moins de moyens étaient logés en haut. Ce n'est plus le cas aujourd'hui. J'attire l'attention de M^{me} Tétaz sur le fait que le postulat proposé ne vise pas seulement au rehaussement des immeubles existants, mais également à la construction d'immeubles plus hauts que ceux autorisés aujourd'hui. Je suis convaincu que le raisonnement qu'elle tient sur l'économie et le prix des loyers n'est pas applicable automatiquement sur de nouveaux bâtiments. Quelqu'un qui peut rentabiliser une parcelle y parvient beaucoup plus facilement et probablement plus économiquement sur dix étages que sur quatre.

M. Laurent Guidetti (Soc.): – Je complète une information pour M^{me} Müller. Elle dit qu'il ne faut pas surdensifier la ville, je suis tout à fait d'accord avec elle. Mais la ville n'est pas également dense au centre et à l'extérieur. Ainsi, le coefficient d'utilisation du sol (CUS) – une mesure de densité – à la Cité est de 5,3, et de 0,3 dans certains quartiers de Chailly. Le rapport entre la densité bâtie ou humaine varie de 1 à 20 entre le centre et la périphérie de cette même ville. Donc on peut densifier certaines zones. Le postulat que je déposerai prochainement répondra très précisément à cette préoccupation.

Le président: – Merci. La discussion continue. La parole n'est plus demandée. Je clos la discussion sur cet objet. Madame la rapportrice pourriez-vous nous rappeler les conclusions de la commission, s'il vous plaît?

M^{me} Sophie Michaud Gigon (Les Verts), rapportrice: – Oui, volontiers. La commission accepte le renvoi à la Municipalité par 9 voix et 1 abstention.

Le président: – Je vous remercie. Celles et ceux qui suivent la commission le manifestent en levant la main. Merci. Avis contraires? Merci. Abstentions? Avec une douzaine d'avis contraires, quatre abstentions, vous avez accepté de renvoyer à la Municipalité ce postulat de M. Nicolas Gillard. Merci.

Le Conseil communal de Lausanne,

- vu le postulat de M. Nicolas Gillard et consorts: «Densifions les logements vers le haut»;
- 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: – Je passe au point suivant de l'ordre du jour, qui vous concernera aussi, Madame Sophie Michaud Gigon. C'est votre postulat concernant l'amélioration de la qualité de l'air à Lausanne. Je demande à M. Claude Mettraux de venir à la tribune.

Postulat de M^{me} Sophie Michaud Gigon et consorts: «Pour améliorer la qualité de l'air: Lausanne prend des mesures»²

Rapport

Membres de la Commission: M. Claude Mettraux (LE), rapporteur, M. Eddy Ansermet (LE), M. Xavier de Haller (LE), M. Jean Meylan (Soc.), M^{me} Sophie Michaud Gigon (Les Verts), M. Vincent Rossi (Les Verts), M. Francisco Ruiz Vazquez (Soc.), M^{me} Myriam Tétaz (AGT), M. Namasivayam Thambipillai.

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

Rapport photocopié de M. Claude Mettraux (LE), rapporteur: – La commission s'est réunie le vendredi

²BCC 2008-2009, T. I (N° 2), p. 92; *idem*, T. I (N° 3/II), pp. 240-241.

28 novembre 2008 de 15 h 30 à 16 h 40 à la Direction des travaux, Port-Franc 18.

Membres de la commission : M. le président Claude Mettraux, M^{mes} Sophie Michaud Gigon et Myriam Tétaz, et MM. Eddy Ansermet, Xavier de Haller, Jean Meylan, Francisco Ruiz Vazquez, Namasivayam Thambipillai, Vincent Rossi. Absente : M^{me} Esther Saugeon.

Représentants Commune de Lausanne : MM. Olivier Français, directeur des Travaux, Daniel Litzistorf, ingénieur adjoint au Service d'urbanisme, Jacques Andrist, adjoint administratif au Service d'urbanisme.

Débat d'entrée en matière

Le président ouvre la séance à 15 h 30, signale les nombreux remplaçants dans la commission et donne la parole à l'auteur du postulat. La postulante fait passer un rapport de l'ARE démontrant les coûts de la santé liés aux transports en Suisse, le plan des mesures OPAir et le rapport annuel du SEVEN sur la qualité de l'air et les lieux où les normes OPAir sont dépassées pour le dioxyde d'azote (NO₂) et les particules fines, ces dernières étant particulièrement cancérigènes. Elle rappelle que les atteintes à la santé à cause de la pollution sont importantes, notamment à Lausanne, où l'on dépasse fréquemment les normes OPAir. Lausanne doit montrer qu'elle est consciente du problème et sa volonté d'agir. Les deux tiers des atteintes sont dues au trafic routier et l'impact des camions au centre ville est grand. Une solution choisie dans de nombreuses villes est l'établissement de zones à faibles émissions polluantes. Est-elle applicable à Lausanne? Entre-temps, au niveau cantonal, on a accepté un postulat qui demande une étude de faisabilité pour les zones à faibles émissions polluantes. Le renvoi du postulat à la Municipalité serait un signal fort du politique de soutenir cette action et de participer à cette démarche.

Discussion générale

Un commissaire demande pourquoi, lors des pics de pollution, le système des plaques paires impaires n'est pas appliqué. Elle s'indigne de voir que l'on recommande aux enfants et aux aînés de rester chez eux pour laisser circuler les voitures. Elle se déclare pour des mesures générales de restriction avec des vignettes pour ceux qui doivent pouvoir circuler comme les médecins, etc.

Un commissaire remarque que la santé publique relève du domaine cantonal et que la qualité de vie des habitants demande de faire un tout avec l'air, l'eau, le bruit. Les quatre points du postulat pourraient donc se résumer à un seul, car la Ville ne peut s'abstenir. C'est un bon postulat, mais que peut faire la Ville toute seule?

La postulante précise que la loi cantonale laisse l'application aux Communes et une marge d'appréciation et que le problème étant grave à Lausanne, il faut que la Ville

s'implique. Tant mieux si le Canton s'active, mais la Ville doit s'assurer que l'on persévère.

Un commissaire remarque que les coûts engendrés par la pollution font que tout le monde gagne à la réduire. On peut se demander s'il y a corrélation avec les coûts de l'assurance maladie en ville et si les scooters deux-temps seront enfin interdits, puisque leur nocivité est connue.

M. le conseiller municipal constate qu'à la lecture du postulat on pourrait penser que rien ne s'est fait ou que des gens ne font pas ce qui a été décidé. Or, soit le Conseil communal, soit la Municipalité ont depuis longtemps pris des initiatives. Cela a commencé par le Plan directeur des circulations qui a eu pour première disposition de hiérarchiser les zones de circulation pour protéger les quartiers; puis il y a eu les zones 30, le plan de stationnement, la mobilité douce avec une priorité aux piétons, aux transports publics, aux deux roues, aux véhicules individuels enfin. Tous les investissements faits dans la dernière décennie ont été faits dans ce sens. Le choix de Tridel aussi a visé à réduire le nombre d'usines et à réutiliser l'énergie produite dans les centres villes où se trouvent les gros utilisateurs. Le réseau de chauffage à distance continue de s'étendre, un préavis va sortir bientôt à ce sujet.

Sur un plan général, il faut rappeler que l'activité humaine est source de nuisances, il est donc inévitable d'en trouver en ville, surtout quand on veut la densifier. Tout projet fait l'objet d'une étude d'impact et pour les transports c'est aux communes qui nous entourent de s'équiper, en sachant que la faiblesse de densité de certaines communes limite certains investissements dans les transports publics. Il faut aussi savoir que Lausanne a le taux de motorisation le plus faible du canton et qu'en plus elle utilise peu ses véhicules. D'autre part, avec Tridel, nous brûlons trois fois plus de déchets qu'avant, tout en respectant confortablement les seuils de pollution prescrits par OPAir. La Step fonctionne aussi correctement, entre autres, concernant la dioxine.

Les transports sont, en effet, un gros pollueur, soit indirectement, selon la source de l'électricité, soit avec les carburants utilisés. Une solution est à l'étude avec le gaz pour des véhicules comme les camions poubelles, mais pour l'instant la puissance n'est pas suffisante. Pour les diesels il y a le problème des normes suisses et étrangères et de l'état d'équipement des véhicules. Nous ne pouvons pas fermer les accès, mais heureusement les législations évoluent peu à peu, les problèmes étant après de les mettre en vigueur sans trop reculer les délais.

Tout cela pour dire que la Municipalité applique à la lettre les lois et règlements, et qu'elle dispose de spécialistes pour assumer ses responsabilités légales en environnement. L'Autorité de surveillance est le Canton, sur la base des lois fédérales. Lausanne est aussi l'Autorité sanitaire, ce qui nous donne la responsabilité de mettre en vigueur les mesures nécessaires pour pallier un problème constaté. M. Litzistorf, ici présent, est l'ingénieur répondant pour la

Commune et cela dans tous les domaines concernés. Ainsi, au budget, nous avons mis un complément pour des installations supplémentaires de détection de la pollution dans le secteur Tridel, m2. Nous disposons ainsi d'un savoir-faire qui se développe constamment, par exemple dans le domaine des poussières fines.

En conclusion, tant en mesures fines qu'en prévention, nous faisons déjà beaucoup de choses. Ce postulat est donc l'occasion de présenter tout ce dispositif et de dire clairement que ce n'est pas l'Autorité municipale qui décide, mais que nous sommes demandeurs d'équipements complémentaires dans la surveillance de la pollution, que nous veillons à renouveler notre parc de véhicules pour diminuer les émissions et qu'en collaboration avec les tl, nous avons le même objectif.

La postulante estime, en réponse à un commissaire, que les quatre conclusions permettent de répondre sur les différents points abordés par M. le conseiller municipal et qu'un postulat laisse libre la Municipalité de détailler sa réponse avec moins de contrainte qu'une motion.

Un commissaire demande s'il est possible d'ajouter un point 5) qui serait «de proposer des mesures de restriction de la circulation lors des pics de pollution».

M. le conseiller municipal répond que la loi nous autorise déjà à le faire, donc ce n'est pas nécessaire. Ce sont les chefs de départements qui décident avec un certain réalisme et la Ville de Lausanne est associée pour savoir quoi faire lors de l'application des mesures sanitaires. Nous avons un plan de mesure qui commence par un avertissement lorsqu'un seuil est dépassé. Vous l'avez entendu une fois l'année passée et après, si l'on va plus loin, on ferme. Cela dépend des conditions climatiques (chaleur, vents) très variables et imprévisibles d'une année à l'autre. Nous sommes maintenant prêts et heureusement, jusqu'à maintenant quelques «coups d'arrosoir» ont suffi à la demande de M. Litzistorf qui suit en direct les variations des mesures (taux de particules fines). L'avenir amènera sûrement d'autres moyens et nous sommes attentifs à toutes les nouveautés. Ce qui est constaté, c'est une baisse du trafic au centre sur les axes forts depuis cinq ans. Malgré une augmentation de la population prévue à 10%, nous visons à moyen terme une baisse du trafic de 25%.

Un commissaire estime ce postulat éminemment sympathique et il correspond à l'attente des Lausannois; mais à part donner l'occasion à la Municipalité de faire un tour d'horizon, on peut rester sceptique sur le but et l'efficacité des mesures demandées, en particulier sur le plan régional.

Un autre commissaire rétorque que la question posée est tout à fait claire, l'étude d'impact d'une zone à faibles émissions polluantes. Tout en étant conscient de ce qui est déjà fait, il y a une excellente occasion de dire ce qui est possible ou pas et pourquoi à Lausanne pour une telle zone. Cela est intéressant et justifie de voter oui à ce postulat.

La postulante rejette le qualificatif de «sympathique» et rappelle la gravité du problème, lequel touche des milliers de personnes qui meurent chaque année de maladies respiratoires. Certes, c'est le Canton qui a la responsabilité des études, mais ce postulat souhaite que la Ville réitère sa volonté de faire le nécessaire et montre que l'on se préoccupe de ces problèmes et cela dans le cadre large de l'agglomération.

Le président signale que la Commission des finances est vigilante lors de chaque achat d'un véhicule.

Un commissaire insiste pour ajouter à la conclusion 4 ... «et d'éventuelles mesures de restriction de la circulation lors des pics de pollution».

Un commissaire estime que la Municipalité a répondu aux points 1 à 3. Le point 4 est différent, car l'on passe à d'autres mesures demandées et qui sont incompatibles avec une agglomération moderne.

Un commissaire prend le terme «sympathique» de façon positive et trouve que le postulat est opportun puisqu'il va renseigner tout le monde sur les mesures concrètes qui sont prises et ce qui peut encore être envisagé sur ces problèmes.

M. le conseiller municipal concède que la population ne peut être informée à 100%, car elle ne le veut pas sur de nombreux sujets; en revanche, les conseillers communaux ont reçu toutes ces informations et peuvent les avoir oubliées. Il faut, cependant, être attentif de ne pas faire de surinformation à la population, car on peut créer la panique et la presse peut être parfois irresponsable. En revanche, vous devez savoir que le système d'alerte fonctionne, nous l'avons déjà prouvé dans un passé proche, avec l'ozone qui est déjà bien connue et pour les particules fines maintenant.

Un commissaire préfère que l'on n'introduise pas les restrictions de circuler en plus au point 4 qui vise autre chose dans les zones sensibles des villes. Un point qui doit être clair, c'est que la mesure demandée vise à interdire des véhicules, pas des personnes qui restent libres de prendre un autre véhicule ou les transports publics; il n'y a donc pas d'atteinte à la liberté de circuler.

Un commissaire insiste et voit clairement la liberté de mouvement limitée, lorsqu'avec un véhicule qui a un permis de circuler, un groupe distinct de personnes restreint son usage selon une logique particulière du bien public.

La postulante relativise l'impact de telles mesures, puisque sont surtout visés des camions, qui réellement polluent trop. Le renouvellement du parc automobile assure que peu de personnes seraient touchées.

Un commissaire affirme que le bien public ne peut pas être relativisé par le droit que s'arrogent certains de polluer

au-delà de certaines normes, surtout s'il s'agit de quelques jours dans l'année. Il y a un moment où l'on dit stop.

Conclusions

La postulante rappelle l'objet de son postulat. La pollution crée de graves nuisances et atteintes à la santé de la population. Lausanne est, dans le canton, la ville la plus touchée et dépasse fréquemment les normes OPAir. Le trafic est responsable de 66% de cette pollution. Les Autorités doivent donner un signal clair selon lequel elles prennent très au sérieux ce problème et sont déterminées à chercher des solutions pour les Lausannois qui font les frais de cette pollution. Les zones à faibles émissions polluantes permettent aux véhicules adaptés aux normes de circuler et empêchent l'accès à des véhicules trop polluants. Le postulat demande d'étudier si une telle mesure est adaptée à notre ville. Le Canton cherche une solution dans ce sens. En acceptant ce postulat, le Conseil communal valide la volonté politique de coopérer afin de réduire en ville la pollution atmosphérique due au trafic.

Le président constate que la parole n'est plus demandée.

Vote

Par 8 voix pour et 1 contre, la commission accepte la prise en considération du postulat.

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

M. Claude Mettraux (LE), rapporteur : – Non, Monsieur le Président.

Le président : – Fort bien. Je mets en discussion ce point.

Discussion

M. Jean Meylan (Soc.) : – Je serai très court. Le groupe socialiste soutient la prise en considération du postulat, auquel la réponse municipale permettra certainement de faire état des mesures déjà prises et de celles encore à prendre.

Le président : – Je vous remercie. La discussion continue. Elle n'est plus demandée. Elle est close. Pouvez-vous nous rappeler les conclusions de la commission, Monsieur le rapporteur ?

M. Claude Mettraux (LE), rapporteur : – Au vote, par 8 voix pour et 1 voix contre, la commission accepte la prise en considération du postulat.

Le président : – Je vous remercie. Celles et ceux qui suivent la commission le manifestent en levant la main. Merci. Avis contraires ? Merci. Abstentions ? Avec un avis contraire, quatre abstentions, vous avez accepté de renvoyer à la Municipalité ce point. Je vous remercie.

Le Conseil communal de Lausanne,

- vu le postulat de M^{me} Sophie Michaud Gigon et consorts : « Pour améliorer la qualité de l'air : Lausanne prend des mesures » ;
- 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 : – Nous passons au point suivant de l'ordre du jour, la motion de M^{me} Andrea Egli : « Les vélos se parquent aussi ». Monsieur Maurice Calame, merci de nous rejoindre.

Motion de M^{me} Andrea Egli : **« Les vélos se parquent aussi ! »³**

Rapport

Membres de la commission : M. Maurice Calame (LE), rapporteur, M. Philippe Clivaz (Soc.), M^{me} Andrea Egli (AGT), M^{me} Sylvie Freymond (Les Verts), M^{me} Florence Germond (Soc.), M. Olivier Martin (LE), M. Jacques Pernet (LE), M. Yvan Salzmann (Soc.), M^{me} Maria Velasco (Les Verts).

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

Rapport photocopié de M. Maurice Calame (LE), rapporteur : – La commission a tenu une seule séance : le 10 septembre 2008, à 16 h 00, rue du Port-Franc 18, 3^e étage, salle 368.

La commission était composée de la manière suivante : MM. Maurice Calame, Jacques Pernet, Olivier Martin, Philippe Clivaz, Yvan Salzmann, M^{mes} Florence Germond, Andrea Egli, Sylvie Freymond, Maria Velasco. M^{me} Esther Saugeon était excusée.

Pour la Municipalité : M. Olivier Français, directeur des Travaux. Pour l'Administration : MM. Jean-Christophe Boillat, délégué vélos, Routes et mobilité, M. François Mukundi, adjoint administratif, Routes et mobilité. Nous remercions M. François Mukundi pour avoir tenu les notes de séance.

³ BCC 2007-2008, T. II (N° 14), p. 823 ; *idem*, T. II (N° 15/I), pp. 919-920.

Préambule

La motion demande à la Municipalité d'installer rapidement des places de stationnement deux-roues équipées d'arceaux pour les vélos, selon la norme VSS 640.066, couvertes et non couvertes, dans l'axe Chauderon–Bel-Air–Saint-François.

Places de parc vélos

Tous les membres présents pensent qu'il y a un manque de places de stationnement pour les vélos en ville de Lausanne. La Municipalité a consenti beaucoup d'efforts pour augmenter le nombre de places vélos. Ainsi, de nouveaux emplacements ont été aménagés à la place de la Gare. De plus des espaces vélos sont réservés dans chaque nouveau projet d'aménagement mis en œuvre en ville, comme cela a été le cas dans le cadre des chantiers du m2.

Il est difficile de trouver de nouveaux espaces disponibles sur le domaine public, par exemple à la rue Centrale, devant les grands bâtiments classés comme l'UBS. Dans ce secteur, la solution consistera probablement à aménager des espaces vélos sous le Grand-Pont. S'agissant de l'axe Chauderon–Bel-Air–Saint-François, il est laborieux de trouver de nouvelles zones libres.

Nouveaux emplacements et propriétaires privés

Il ressort de la discussion que les propriétaires privés, comme la Migros, devraient être encouragés à créer des places pour les vélos. A ce propos, un commissaire nous informe qu'il a parcouru à pied l'axe Chauderon–Bel-Air–Saint-François en venant à la séance et qu'il a dénombré environ huit emplacements réservés aux deux-roues. Il trouve difficile d'augmenter ces emplacements sur le domaine public sur ledit axe.

Motion ou postulat

La démarche qui consiste à déposer une motion, dès lors que les efforts de la Municipalité à trouver des solutions est manifeste et qu'un préavis sur les deux-roues traite de ce problème, dérange une grande partie des commissaires. De plus, la motionnaire demande de recenser tous les espaces réservés aux deux-roues et de faire la différence entre vélos et deux-roues motorisés qui, semble-t-il, sont mieux lotis que les autres.

La motionnaire accepte de transformer sa motion en postulat si cela peut permettre à la Municipalité d'élargir le périmètre de ses interventions aux autres quartiers de la ville et d'opérer un choix plus adapté des systèmes de parcage des vélos.

Système des arceaux

Le système d'assurance des vélos qui semble être le mieux adapté est celui des arceaux. Un simple arceau en inox fixé

dans le sol permet l'arrimage de deux vélos, de plus un autocollant indique aux utilisateurs que ces places sont destinées aux deux-roues non motorisés. Il s'avère toutefois que ces indications non contraignantes ne sont pas suivies par les deux-roues motorisés.

Autre piste

Les conseillers communaux pourraient intervenir par voie budgétaire pour donner à la Municipalité les moyens de l'action qu'ils attendent d'elle en matière d'espaces vélos. Mais tout ne se résout pas forcément à coup de sommes d'argent disponibles. Toutefois, M. Olivier Français indique qu'au prix de Fr. 400.– par arceau de deux places, on pourrait imaginer d'en installer entre 50 et 100 par année sur une période de 5 ans par exemple, ce qui donne une idée du montant dont il faudrait disposer. De plus, il semble qu'il y a encore de l'argent disponible dans le préavis vélo, qui pourrait être utilisé pour cela.

S'agissant des nouveaux emplacements, une commissaire suggère que l'on pourrait dégager des espaces supplémentaires aux endroits suivants: sous le Grand-Pont, à côté de la Maison du Peuple à Chauderon, à la gare CFF, par exemple en transformant quelques places voitures en places vélos (1 place voiture permet d'accueillir plusieurs vélos).

Conclusion

La majorité de la commission approuve la transformation de la motion en postulat, ce qui permettra d'ouvrir la problématique sur l'ensemble de la ville.

Sur les 9 membres présents, la commission accepte de prendre en considération le postulat de M^{me} Andrea Eggli par 6 voix pour et 3 abstentions.

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

M. Maurice Calame (LE), rapporteur : – Non, Monsieur le Président, je n'ai rien à ajouter.

Le président : – Merci. Je mets en discussion cet objet.

Discussion

M. Jacques Pernet (LE) : – Si j'étais metteur en scène, je brandirais devant vous l'ardoise ou la claquette: «Vélos à Lausanne – scène 15 – 20^e prise»! Pouce! J'ai envie de dire «pouce», comme nous disions quand nous étions jeunes.

Des motions, des interpellations, des postulats en veux-tu en voilà! Le lobby des vélos... ça bosse! Et comment! Tous azimuts, vous dis-je, ça cartonne. Prenons-en de la graine! A tel point que l'Administration peine à suivre.

Malgré le fait que la motionnaire ait accepté de transformer sa motion en postulat – encore une, me direz-vous ! – LausannEnsemble s’est abstenu en commission.

Bien entendu, les demandes de ce postulat sont légitimes, utiles, correctes ... L’intention est bonne. Mais à quoi cela sert-il de mettre autant de pression alors que ces attaches vélos – au demeurant pas très esthétiques – fleurissent un peu partout ? A quoi cela sert-il de déposer un postulat, exiger un rapport-préavis, soit de nombreuses heures de travail, alors que le budget 2009 prévoit déjà Fr. 100’000.– pour ces arceaux ? Fr. 100’000.– qui, pour la petite histoire, avaient déjà été rajoutés par la Direction des travaux au projet municipal. C’est d’autant plus paradoxal qu’on ne sait pas si on pourra dépenser cette somme, non pour des raisons financières, mais parce que l’Administration est limitée dans son travail... Même si avec des « y a qu’à... faut qu’on... », tout semble évident à la motionnaire.

Beaucoup d’arceaux seront donc montés courant 2009. Pourquoi donc un postulat qui serait, dans le meilleur des cas, traité par notre Conseil fin 2009, voire début 2010, et constaterait que les demandes de la motionnaire sont déjà remplies ou en voie de l’être ? Je n’en vois pas l’utilité... En revanche, rien n’empêcherait la motionnaire, une fois les arceaux montés, de déposer une nouvelle motion, plus précise, pour exiger des arceaux à tel ou tel autre endroit.

Nous ne voyons pas de raison de renvoyer ce postulat à la Municipalité pour étude et rapport-préavis, même si nous en comprenons, quelque part, l’utilité. Mais la mesure est déjà dans le pipe-line. Aussi nous abstiendrons-nous.

Je profite de ce sujet pour me risquer sur un terrain... peut-être politiquement pas très correct. Je désire vous faire entendre un autre son de cloche que celui du « tout au vélo » qu’on nous « sauce, re-sauce et re-re-sauce » depuis plusieurs années. Ce véhicule fait l’objet d’une forte pression de la part du lobby des vélos et de beaucoup de débats au Conseil communal. Or, il ne concerne qu’une petite partie de notre population et de nos contribuables. Il faut en être conscient : se déplacer à vélo, ce n’est, de loin, pas l’affaire de tout le monde. Même si les infrastructures sont parfaites, elles ne seront utiles qu’à une petite partie de nos contribuables. Cela pour plusieurs raisons : la topographie de Lausanne en est certes la raison principale, mais il y en a d’autres qui ont pour nom saison froide, jours de pluie, forme physique inadéquate (cela concerne beaucoup de monde), âge, vulnérabilité, impossibilité de se déplacer à plusieurs, difficulté de charger des objets ou des achats importants, etc. Afin d’éviter à M. Santschi de monter à la tribune pour me prouver le contraire, je lui accorde qu’il y a des exceptions... que vous incarnez d’ailleurs très bien, Monsieur. Mais cela restera des exceptions.

Alors, Mesdames et Messieurs du lobby des vélos, continuez votre combat, mais, *please*, avec mesure et patience. Et pensez que votre combat ne concerne qu’une toute petite partie des citoyens de Lausanne et des communes

avoisinentes, pour le bonheur desquels – *nota bene* – tous les contribuables lausannois contribuent Dois-je ajouter : avec solidarité et plaisir ? C’est du moins ce que j’espère !

Le président : – Merci, Monsieur Pernet. Vos vœux seront certainement comblés par les prochains intervenants. (*Rires.*)

M^{me} Andrea Egli (AGT) : – Si le trafic vélos a augmenté de manière spectaculaire ces dernières années, la politique de la Municipalité, malgré tout ce qui a été dit, devrait passer à la vitesse supérieure.

Le crédit extraordinaire de Fr. 20’000.– que ce Conseil a accepté lors du vote du budget n’est peut être qu’une goutte dans l’eau des places de stationnement pour vélos, mais c’est une goutte importante. Elle marque l’intérêt de ce Conseil à développer cette politique.

Cette motion, transformée en postulat à la demande de la commission, poursuit deux buts. Premièrement, et surtout, d’utiliser n’importe quel système d’attache. Ils sont plus ou moins esthétiques, plus ou moins pratiques, il en existe de différents. Ensuite d’étendre le postulat à tous les quartiers de toute la ville.

Les crédits accordés avant et après sa prise en considération devront être ajoutés à celui accordé lors du vote de l’amendement au budget. Quoi qu’en ait dit mon préopinant.

Le vélo est un moyen de transport non polluant, non encombrant, il ne crée pas de bouchons et, en plus, il contribue au maintien physique des cyclistes. Le vélo est encore un moyen de transport porte à porte. Il est donc intelligent de disséminer de nombreuses places de stationnement un peu partout. La postulante que je suis se tient à disposition de la Municipalité pour discuter des lieux où aménager de telles places dans la zone de Chauderon, voire ailleurs. Une place de parc pour voiture permet le stationnement de cinq à six vélos.

Je rappelle aussi à M. Pernet que Lausanne, avant la voiture, était une ville où on se déplaçait en pédalant ! Nos ancêtres ont été à vélo, Monsieur Pernet. C’est vrai que ce moyen de transport ne convient pas à tout le monde, mais quand même à beaucoup de gens. A 55 ans, je peux encore faire du vélo à Lausanne. beaucoup de gens le peuvent aussi et le font, de plus en plus.

Plus on prévoit d’installations pour les vélos, de pistes cyclables, plus on sécurise les cyclistes par rapport à la voiture, plus ils sont nombreux à circuler en ville, et même à Lausanne.

Reste un problème, celui de l’esthétique. Mais je suis sûre que M. le municipal en charge du dossier saura trouver la personne qui mariera parfaitement l’esthétique des attaches pour vélos à l’esthétique de toute la ville.

M^{me} Florence Germond (Soc.): – Je suis flattée, en tant que présidente de l'association Pro Vélo, le lobby des cyclistes lausannois, du pouvoir que me prête M. Pernet!

Cela dit, à entendre ses arguments, qu'on nous répète souvent, sur les pentes, le mauvais temps, etc., et malgré tout le pouvoir dont il nous crédite, il nous reste encore beaucoup de travail pour convaincre des bienfaits des déplacements à vélo. Je n'y reviens pas, M^{me} Eggli a bien expliqué les choses.

Je salue d'abord les progrès accomplis ces dernières années à Lausanne pour la promotion du vélo par la Direction des travaux.

Sur l'axe Chauderon–Bel-Air–Saint-François, M^{me} Eggli a raison, il manque des places de stationnement. Lors de la discussion sur le PPA des Terreaux, nous avons essayé d'intervenir, avec M^{me} Eggli, pour que les privés aménagent aussi des emplacements. Nous ne nous sommes pas assez fait entendre, à l'évidence.

Sur cet axe, près du bâtiment administratif, au niveau des escalators, il serait tout à fait possible d'aménager des places pour les vélos. J'ai vu des plans dessinés par l'Administration communale, mais cela ne se concrétise pas parce qu'il manque des ressources humaines pour travailler sur ces questions. Je saisis l'occasion de cette intervention pour déplorer – je l'ai appris récemment – que le délégué vélo de la Ville de Lausanne travaille pour le Canton, sur les dossiers du PALM. Il n'a plus le temps de s'occuper du stationnement vélo à Lausanne.

Depuis plusieurs années, mon association se bat pour que le Canton consacre des ressources à la mobilité douce et pour que M. Marthaler engage un délégué vélo. Il ne se passe rien. Et on délègue le travail au délégué vélo de la Ville de Lausanne qui, en attendant, ne peut plus installer les infrastructures nécessaires à Lausanne. Je l'ai dit à plusieurs personnes, je l'ai dit à qui de droit, et je ne suis plus d'accord de cautionner cette politique qui reporte les charges du Canton sur le délégué vélo de la Ville de Lausanne.

Cela dit, je vous invite évidemment à soutenir la motion transformée en postulat de M^{me} Eggli.

M. Laurent Guidetti (Soc.): – Monsieur Pernet, si on dépense Fr. 100'000.– pour l'aménagement de places pour les vélos, nous avons voté en novembre 2006, si je ne m'abuse, un préavis de Fr. 30 millions pour la création d'un P+R à Vennes. Où l'on voit que les investissements pour le stationnement automobile coûtent beaucoup plus cher que ce qui est prévu pour le stationnement vélo.

Le président: – Merci. C'est un constat assez impressionnant, en effet. Pour la Municipalité, M. le syndic remplacera M. Olivier Français, malheureusement absent ce soir.

M. Daniel Brélaz, syndic: – Par rapport à ce que vient de dire M. Guidetti, je précise que vous avez voté Fr. 100'000.– pour la constitution d'une SA, qui ensuite devra assumer Fr. 30 millions de travaux. Comme ça, l'information est complète.

Concernant l'intervention de M^{me} Germond, vous devez comprendre que, parfois, la Municipalité est obligée de faire des choix. Si elle ne mettait pas le délégué vélo à disposition du Canton, il n'y aurait pas de plan de mobilité douce de la région lausannoise. C'est un plan de plusieurs dizaines de millions de francs, soutenu par la Confédération, un des éléments marquants du PALM. Dans ces conditions, vous comprendrez que nous ayons mis le délégué vélo à disposition, vu l'enjeu pour la région.

M. Nicolas Gillard (LE): – Une boutade: je signale à M. Guidetti que le P+R a précisément pour fonction d'éviter que les véhicules viennent en ville de Lausanne. C'est dès lors un effort indirect pour faciliter le transit des vélos. Je m'arrête là!

(Rires.)

M^{me} Florence Germond (Soc.): – Je ne remettais pas en cause l'opportunité de la décision de la Municipalité de faire travailler le délégué vélo sur le PALM. Je remets en cause la position du Canton, à qui nous avons demandé il y a au moins trois ou quatre ans qu'il mette des ressources à disposition pour cette question.

Le président: – Merci. La discussion continue. Elle n'est plus demandée. La discussion est close. Monsieur le rapporteur, veuillez nous rappeler les conclusions de la commission, s'il vous plaît.

M. Maurice Calame (LE), rapporteur: – Comme l'a dit M^{me} Eggli, la majorité de la commission approuve la transformation de la motion en postulat, ce qui permettra d'ouvrir la problématique à l'ensemble de la ville. Sur les 9 membres présents, la commission accepte de prendre en considération le postulat de M^{me} Andrea Eggli par 6 voix pour et 3 abstentions.

Le président: – Je vous remercie. Celles et ceux qui suivent la commission le manifestent en levant la main. Merci. Avis contraires? Merci. Abstentions? Avec une dizaine d'avis contraires, une vingtaine d'abstentions, vous avez approuvé le renvoi à la Municipalité de cet objet. Ce point est ainsi liquidé. Merci, Monsieur le rapporteur.

Le Conseil communal de Lausanne,

- vu la motion de M^{me} Andrea Eggli: «Les vélos se parquent aussi!»;
- 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 transformer cette motion en postulat ;
2. de prendre ce postulat en considération et de le renvoyer à la Municipalité pour étude et rapport.

Le président : – Le point suivant me plonge dans l’embarras, dans la mesure où tant la motionnaire que la rapportrice sont absentes. Je vous propose de passer au point R115, le postulat de M. Nkiko Nsengimana, «Pour un plan d’action d’amélioration de l’efficacité énergétique». Monsieur Giampiero Trezzini, pouvez-vous nous rejoindre à la tribune, s’il vous plaît ?

Postulat de M. Nkiko Nsengimana : «Pour un plan d’action d’amélioration de l’efficacité énergétique»⁴

Rapport

Membres de la commission : M. Giampiero Trezzini (Les Verts), rapporteur, M. Guy Gaudard (LE), M. Albert Graf (UDC), M. Xavier de Haller (LE), M. Pierre-Antoine Hildbrand (LE), M. Philippe Mivelaz (Soc.), M. Nkiko Nsengimana (Les Verts), M. Roland Rapaz (Soc.), M^{me} Myriam Tétaz (AGT), M. Navasivayam Thambipillai (Soc.).

Municipalité : M. Jean-Yves Pidoux, municipal, directeur des Services industriels.

Rapport photocopié de M. Giampiero Trezzini (Les Verts) : – La séance s’est tenue le jeudi 27 novembre 2008 dans la composition suivante : M^{me} M. Tétaz ; MM. N. Nsengimana, Ph. Mivelaz, N. Thambipillai, R. Rapaz (remplaçant M^{me} F. Germond), P.-A. Hildbrand (remplaçant Ch.-D. Perrin), G. Gaudard (remplaçant J.-P. Béboux), X. de Haller, A. Graf et G. Trezzini (rapporteur).

La Municipalité était représentée par M. J.-Y. Pidoux, directeur des Services industriels et l’Administration par MM. J.-M. Rouillet, T. Dewarrat et N. Waelti. Nous remercions ce dernier pour l’excellence des notes de séance.

Cadre général

La Confédération a fixé pour 2020 un objectif de réduction de la consommation des énergies fossiles de 20% et de limitation de l’augmentation de la consommation de l’électricité à 5% visant une réduction dès 2015. Le postulat demande à la Municipalité de Lausanne de proposer un plan coordonné d’action pour améliorer l’efficacité énergétique du bâti et atteindre l’objectif 2020 de la Confédération.

⁴BCC 2007-2008, T. II (N° 18/I), p. 1214 ; BCC 2008-2009, T. I (N° 3/II), pp. 231-232.

L’inquiétude du public sur le réchauffement climatique est grandissante : d’après la littérature, plus de 45% du réchauffement serait dû au chauffage d’immeubles. A cette préoccupation «diffuse» s’ajoute une autre problématique, plus proche du consommateur : un prix de l’énergie aujourd’hui flottant, mais dont les indicateurs font penser qu’il va augmenter (le postulat a été rédigé lorsque le baril de Brent valait \$ 130).

Des bâtiments bien isolés permettraient, outre de concourir à résorber le problème du réchauffement, des économies de l’ordre de 50% du prix du chauffage. Un plan d’envergure de rénovation visant l’efficacité énergétique est donc une priorité pour les quelque 7400 bâtiments que compte Lausanne. Or, si on se réfère au plan d’investissement de la Ville, la rénovation de la totalité de son parc immobilier ne sera une réalité que dans 100 ans. Pour accélérer cette dynamique, le postulat demande que soient étudiées des possibilités pour accélérer cette tendance. Afin d’obtenir un financement supplémentaire pour assainir le patrimoine immobilier, le postulant suggère comme piste de réflexion l’alliance avec le secteur privé qui fonctionnerait comme tiers investisseur. Elle pourrait de même, toujours en partenariat avec le secteur privé, devenir tiers investisseur pour les citoyens.

Les SIL doivent déjà répondre à la motion Trezzini pour une thermographie aérienne, au postulat Uffer pour l’autonomie énergétique de Lausanne, au postulat Perrin pour faciliter les démarches des citoyens pour l’obtention d’information et de soutien financier en matière d’énergies renouvelables et d’efficacité énergétique et à un second postulat Perrin pour l’élaboration d’un plan climatique visant à réduire les émissions de CO₂, des initiatives qui vont dans le même sens du postulat Nsengimana. Pour certaines, le délai de réponse est dépassé, notamment parce que les SIL souhaitent y répondre de manière coordonnée et cohérente dans un même préavis «thermique» actuellement en préparation.

Le périmètre normatif actuel ne permet pas encore des innovations marquantes (vente du sentiment de chaleur dans un immeuble plutôt que de kilocalories). Néanmoins, les SIL sont actifs dans le domaine de l’efficacité énergétique et de son utilisation rationnelle : ils travaillent de façon proactive notamment dans la perspective de l’introduction d’un certificat énergétique des bâtiments. Ceci même si les chambres fédérales n’ont pour le moment pas suivi la recommandation de l’OFEN sur la nécessité de la certification obligatoire. Aux niveaux cantonal et intercantonal, c’est dans le cadre du modèle de prescriptions énergétiques des cantons, le MoPEC, que va être reprise l’idée d’une certification obligatoire. Par ailleurs, une motion du Grand Conseil dans ce sens est en traitement auprès du Conseil d’Etat, qui dispose de deux ans pour y répondre.

En matière de financement, les SIL proposent déjà des opérations de contractualisation énergétique : la Ville prend en charge l’investissement d’une installation et se rémunère

en assurant l'exploitation (entretien et vente d'énergie) comme pour le Guesthouse ou pour le bâtiment de Flon-Ville. Les conditions financières de la Ville posent toutefois problème puisque le taux d'intérêt interne (4,5%) est supérieur à ce qu'un particulier pourrait obtenir auprès d'une banque.

Discussion

Un commissaire estime qu'au vu du nouvel élément qu'est la crise financière en sus de la problématique exposée par le postulat, l'initiative pourrait être étendue et devenir une sorte de plan de relance du secteur du bâtiment.

Plusieurs commissaires s'interrogent sur le statut qu'aurait le patrimoine de la Ville rénové par un fonds d'investissement mixte. Ils craignent une privatisation des biens publics.

Au vu de l'effet de domino sur les délais de réponse qui découle du dépôt de postulats convergents, un commissaire souhaite que le conseil « fasse une pause » pour donner à la Municipalité la possibilité de lui soumettre le préavis « thermique » annoncé en séance.

A propos de l'accélération de la rénovation du patrimoine immobilier, un commissaire préfère que la Ville cherche, avec la caution du Conseil, un emprunt sur le marché des capitaux plutôt que des partenariats avec le privé.

Un commissaire signale le risque d'une répercussion sur les loyers des investissements consentis lors de rénovations. Les Chambres fédérales sont en train d'étudier ce problème et recherchent une situation gagnant-gagnant (répercussion sur les loyers des investissements de rénovation en contrepartie d'une baisse des charges).

Un commissaire informe que la Communauté européenne est également en train d'évaluer les solutions au problème de l'amélioration de l'efficacité énergétique: les réflexions de Lausanne pourraient s'inscrire dans ce sillage, voire s'en inspirer.

Sur le fond, les commissaires sont d'accord avec la question que soulève le postulat, qui laisse suffisamment de marge de manœuvre pour une réponse innovante de la part de la Municipalité.

Vote

La commission passe ensuite aux délibérations et se prononce à 7 pour et 3 abstentions pour le renvoi du postulat à la Municipalité pour étude et préavis.

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

M. Giampiero Trezzini (Les Verts), rapporteur: – Non, Monsieur le Président.

Le président: – Merci. J'ouvre la discussion.

Discussion

M. Nkiko Nsengimana (Les Verts): – En juin 2008, quelques jours avant le dépôt de mon postulat, deux ours polaires, venant du Groenland, sont arrivés en Islande, sans doute piégés par le mouvement des glaces. Ils se sont introduits dans une ferme pour s'alimenter, ils n'ont mangé que les œufs et pas les moutons. Pourtant, au lieu de les reconduire vers la mer, ces réfugiés climatiques ont été abattus, tout simplement. Deux victimes du réchauffement causé par les gaz à effet de serre.

Selon l'Office fédéral de l'énergie (OFEN), les bâtiments consomment près de la totalité de l'énergie primaire en Suisse: 30% pour le chauffage, la climatisation et l'eau chaude sanitaire; 14% pour l'électricité et à peu près 6% pour la construction et l'entretien.

Aujourd'hui, selon l'OFEN, des technologies innovantes existent et permettent de réaliser des économies allant de 50 à 90%, à long terme, par rapport aux bâtiments conventionnels. C'est un potentiel énorme.

Tant le Service de l'environnement et de l'énergie (SEVEN) que la Confédération sont unanimes: 60% des plans ou dossiers ne répondent pas aux normes SIA 380/1 sur l'énergie thermique des bâtiments.

Au rythme de 1% par an pour assainir le patrimoine immobilier de la Ville de Lausanne, il nous faudrait 100 ans de travaux! Ce n'est tout simplement pas tenable.

Enfin, les obstacles à l'amélioration de l'efficacité énergétique ne sont pas d'ordre technique. Ils sont d'ordre financier, car il faut que la Ville ou les particuliers trouvent un important budget de départ pour les investissements. Comment accélérer le taux de rénovation du patrimoine immobilier de la Ville de Lausanne et intéresser les particuliers afin de parvenir à un haut degré de performance pour réduire les gaz à effet de serre ainsi que la facture énergétique ?

J'ai pensé à deux leviers. Le premier levier est l'exemplarité de la Ville de Lausanne. Par l'importance de ses investissements et le respect des exigences posées à l'assainissement et à l'optimisation de l'exploitation des bâtiments publics, elle peut accélérer ce processus. Elle peut aussi, en tant que ville exemplaire, émettre des directives d'achat propres à réduire les émissions des gaz à effet de serre réparables, en privilégiant les appareils à haut rendement énergétique.

Le deuxième levier est ce que j'ai appelé le « tiers éco-investisseur ». Comme j'ai déposé un postulat, et non une motion, c'est une proposition. Je souhaite privilégier le partenariat public-privé (PPP) en tant que tiers investisseur au

vu des capacités d'endettement limitées de la Ville de Lausanne. Elle ne peut pas, seule, investir dans l'assainissement de son patrimoine. Si toutefois, la Ville veut ou peut constituer un emprunt obligataire, seule ou avec d'autres collectivités publiques, ou avec des privés, elle est libre de le faire. Mais le tiers éco-investisseur est un moyen d'intéresser économiquement le secteur privé à investir dans l'efficacité énergétique.

Je donne quelques principes pour le tiers investisseur, qui n'ont pas pu être développés dans le rapport. Le tiers investisseur prend en charge la gestion technique, administrative et financière de toutes les phases du programme d'investissement. Il réalise pleinement le projet de rénovation du patrimoine immobilier communal ou des particuliers, en leur lieu et place, et se fait rembourser essentiellement par les économies générées.

La personne qui a la jouissance du bien immobilier continue à payer la même facture d'énergie qu'avant les travaux d'assainissement jusqu'à ce que le tiers investisseur se soit remboursé. Bien entendu, comme il y a des aides cantonales ou fédérales, le tiers investisseur va les capter aussi, et bénéficier d'éventuelles réductions d'impôts.

Le remboursement est donc lié à la performance et aux économies effectivement réalisées. Il n'y a pas de gage sur l'immeuble communal, ni sur les équipements, ni de restriction liée au transfert de propriété. Bien entendu, et c'est le dernier principe, la durée de remboursement ne peut pas dépasser celle de la vie des investissements.

Si le tiers éco-investisseur est une société, elle doit rentrer dans ses frais et l'ensemble des services offerts doit entrer dans le coût total de l'investissement. D'où le service de gestion, y compris les intérêts bancaires, ainsi que les risques liés aux engagements.

J'aimerais que la Municipalité explore cette piste et évalue si elle pourrait, par ce biais, accélérer l'assainissement du patrimoine immobilier de la Ville de Lausanne. La Confédération a débloqué beaucoup de moyens ces derniers temps pour l'assainissement des bâtiments. Si la Municipalité se rend compte qu'elle pourrait le faire seule, je n'ai aucune exigence quant à ce principe de tiers éco-investisseur.

Voilà, Monsieur le Président, en guise de préambule (... éclats de rire...) à la longue discussion de ce postulat sur l'efficacité énergétique. (*Rires répétés.*)

M. Guy Gaudard (LE): – Je serai plus bref que M. Nsengimana. Dans sa majorité, LausannEnsemble, consciente de l'ampleur et du coût de la démarche proposée, acceptera le renvoi de cette initiative en Municipalité pour rapport et préavis.

En effet, nous sommes persuadés de la nécessité d'améliorer la qualité thermique de certains bâtiments appartenant à

la Ville de Lausanne. L'économie énergétique est réelle si ces travaux sont entrepris par des professionnels. Sinon, le résultat va à l'inverse du but recherché. N'ayons pas seulement le prix comme critère d'adjudication. Pensons également à favoriser les entreprises formatrices dans ce type d'intervention appelées à s'intensifier ces prochaines années, ce qui rend nécessaire de former des apprentis qui deviendront du personnel qualifié.

On peut supposer que la mise en œuvre par la Ville de ce type de démarche, visant à diminuer le gaspillage énergétique, incitera le secteur privé à suivre le sillon que nous aurons tracé. Reste à la Municipalité d'évaluer toutes les pistes susceptibles de permettre aux locataires d'amortir leurs investissements et donc d'amplifier une telle démarche.

Le président: – La discussion continue. Elle n'est plus demandée, elle est close. Monsieur le rapporteur, pouvez-vous nous rappeler les conclusions de la commission, s'il vous plaît?

M. Giampiero Trezzini (Les Verts), rapporteur: – C'est avec 7 pour et 3 abstentions que la commission se prononce pour le renvoi du postulat à la Municipalité pour étude et préavis. Elle vous invite à faire de même.

Le président: – Merci. Celles et ceux qui suivent la commission le manifestent en levant la main. Je vous remercie. Avis contraires? Merci. Abstentions? Avec une dizaine d'abstentions, sans avis contraire, vous avez accepté de renvoyer ce point à la Municipalité. Cette discussion est terminée.

Le Conseil communal de Lausanne,

- vu le postulat de M. Nkiko Nsengimana: «Pour un plan d'action d'amélioration de l'efficacité énergétique»;
- 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: – Nous passons au point suivant de l'ordre du jour, la pétition de M^{me} Tatiana Taillefert et consorts, munie de 520 signatures, «Pour la réduction du trafic sur l'avenue de Beaulieu». Pour la commission des pétitions, M^{me} Sylvie Freymond nous rejoint à la tribune.

**Pétition de M^{me} Tatiana Taillefert et consorts
(520 signatures) pour la réduction du trafic sur
l'avenue de Beaulieu⁵**

Rapport

Membres de la commission : Commission permanente des pétitions.

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

Rapport photocopié de M^{me} Sylvie Freymond (Les Verts), rapportrice : – La Commission s'est réunie le 10 novembre 2008. Elle était composée de M^{me} Adozinda Da Silva, présidente, M^{mes} Sylvie Freymond, Sandrine Junod et Evelyne Knecht, et de MM. Nkiko Nsengimana, Jacques Pernet et Jean-Charles Bettens. Membres excusés : MM. Xavier de Haller et Francisco Ruiz Vazquez.

M^{me} Benitez Santoli a pris les notes de séance, ce dont nous la remercions.

Pour la Municipalité : M. Olivier Français, accompagné de M. Chatelain, chef du Service d'urbanisme et de M. Oro, chef de secteur au Service des routes et de la mobilité. Pour les pétitionnaires : M^{me} Tatiana Taillefert.

La représentante des pétitionnaires explique que les mesures prises pour tenter d'enrayer la pollution sonore et la pollution de l'air dans le quartier de Beaulieu sont insuffisantes. Elle relève aussi qu'il n'existe pas de continuité de piste cyclable, qu'aucune voie n'est réservée au bus. Elle souhaite enfin l'élargissement des trottoirs.

Les pétitionnaires font plusieurs propositions qui selon eux tendraient à une amélioration de la situation. Outre celles indiquées dans la pétition, il est également demandé de placer des panneaux informant habitants et automobilistes de la qualité de l'air sur l'avenue.

Un commissaire s'étonne du nombre de vœux, qui ne lui paraissent pas toujours cohérents. M^{me} Taillefert répond qu'il s'agit de pistes, à suivre ou non, mais que ce qui est demandé par la pétition est la réduction du trafic sur l'avenue de Beaulieu par toutes mesures jugées utiles.

Après avoir pris congé de la pétitionnaire, la Commission auditionne M. Français et les deux collaborateurs de l'Administration l'accompagnant, au sujet de la faisabilité des cinq mesures de réduction du trafic demandées.

- Il est prévu de créer un passage pour piétons avec feux synchronisés à hauteur de la rue Saint-Roch au début de 2009. Il sera financé par le crédit « piétons ».
- Il n'est pas prévu de réserver une voie aux bus sur l'avenue, ni d'envisager de réaliser ce projet.

- La cadence des feux sera améliorée au carrefour du Maupas.
- Il est inimaginable de créer une piste cyclable, compte tenu de la déclivité de l'avenue de Beaulieu, entre 7 et 10% contre les 5% recommandés, ainsi que de sa dangerosité.
- La Municipalité n'installera pas un capteur et des panneaux pour renseigner sur la qualité de l'air, car cela relève de la compétence du Canton.

Il est relevé enfin qu'avec le projet « axes forts », l'avenue de Beaulieu sera plus sollicitée qu'aujourd'hui. La Commission est informée que la réponse à cette pétition sera incluse dans le rapport-préavis sur les axes forts, agendé en principe à fin 2009.

Lors de la discussion, il est mentionné que lorsqu'on habite en ville, il faut aussi faire avec les désavantages. Il est rappelé que des mesures existent pour réduire le trafic, comme le sens unique.

Un commissaire rappelle enfin que la pétition sur l'avenue de Vinet, dont la demande est similaire, a été renvoyée à la Municipalité pour étude et rapport-préavis.

La Commission clôt alors les débats et passe au vote.

A l'unanimité, elle propose à votre Conseil de transmettre cette pétition à la Municipalité pour étude et rapport-préavis.

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

M^{me} Sylvie Freymond (Les Verts), rapportrice : – Non, Monsieur le Président.

Le président : – Merci. J'ouvre la discussion.

Discussion

M^{me} Florence Germond (Soc.) : – Si on veut densifier les villes et attirer des habitants dans leurs centres, il faut aussi leur offrir une certaine qualité de vie.

J'interviens en tant qu'habitante de l'avenue de Beaulieu. Je peux témoigner des nuisances liées au trafic des 20'000 véhicules qui passent quotidiennement sur cette artère.

Pour donner un exemple des nuisances sonores : lorsqu'on discute quelques instants avec une personne sur l'avenue de Beaulieu, il faut élever la voix pour se faire entendre. Cela m'a frappée plusieurs fois.

Le temps d'attente aux feux piétons est aussi très long. Et lorsque le feu passe au vert, il est extrêmement court. J'ai vu souvent des personnes âgées incapables de traverser le passage piétons dans le temps imparti. Je ne trouve pas cela

⁵BCC 2007-2008, T. II (N° 15/I), pp. 904-905.

normal. On me rétorquera que si les temps d'attente sont plus courts pour les piétons, les bus ne pourront pas passer. Mais je réfute cet argument: aujourd'hui, les bus sont détectés et il est possible de moduler le temps d'attente en fonction de leur passage. Lorsqu'on est piéton sur l'avenue de Beaulieu, on attend la plupart du temps pour laisser passer un flot de véhicules.

L'Administration connaît ce problème depuis longtemps, je m'en suis moi-même fait la porte-parole auprès d'elle. Je ne comprends pas que l'on doive attendre des années, et une pétition, pour que les choses bougent. Certaines mesures sont simples, par exemple instaurer des phases plus rapides aux feux piétons pour qu'ils aient moins à attendre.

Bref, mieux vaut tard que jamais! J'espère qu'on pourra aller de l'avant avec cette pétition et le futur rapport-préavis. Je vous invite à soutenir les conclusions de la Commission.

M^{me} Françoise Longchamp (LE): – Le mardi 28 août 1990, le Conseil communal, fort de sa nouvelle majorité de gauche, adoptait les conclusions du préavis N° 7, «Reconstruction de la rue Haldimand, aménagement des carrefours»⁶. Par ce préavis, la Municipalité annonçait la fermeture aux véhicules à moteur des rues Haldimand et Mauborget, reportant ainsi la circulation sur les avenues Vinet et de Beaulieu. Prenant la parole au nom des Libéraux, notre ancien collègue Philippe Vuillemin rappelait que lors du débat sur l'aménagement de la place de la Navigation, quelques semaines plus tôt, le Groupement pour l'environnement (GPE) – les Verts d'alors – avaient parlé des nuisances sonores. Philippe Vuillemin s'étonnait que, dans le cas qui nous préoccupait alors, soit la fermeture de deux rues, on semblât peu préoccupé par le bruit. On détournait sans autre toute la circulation dans un quartier dit habité pour que les magasins des rues Haldimand, Neuve et Mauborget puissent dormir en paix. Il ajoutait que ce n'était ni le Military Shop, ni Mothercare qui devaient dormir la nuit, mais bien les habitants de l'avenue Vinet et de l'avenue de Beaulieu. Il mettait ainsi en garde la Municipalité contre les conséquences des reports de trafic sur d'autres rues.

Où en est-on dix-neuf ans plus tard? Deux pétitions ont été déposées, l'une venant des habitants de l'avenue Vinet, l'autre des habitants de l'avenue de Beaulieu, qui se plaignent de la circulation et du bruit qu'elle engendre, causé précisément par ce report de circulation auquel les Libéraux s'étaient opposés alors.

Pour en revenir à l'objet qui nous occupe aujourd'hui, je rappelle que la Municipalité a précisé à la Commission des pétitions que la réponse à celle-ci serait incluse dans le rapport-préavis sur les axes forts agendé pour la fin de l'année. Nous demandons donc que la réponse à cette pétition soit faite dans le cadre de ce rapport-préavis et ne fasse pas l'objet d'un autre rapport-préavis.

⁶BCC 1990, N° 14, pp. 277-297.

M^{me} Elisabeth Müller (Les Verts): – Les Verts se sont prononcés pour le renvoi de cette pétition à la Municipalité pour étude et rapport-préavis. Il s'agit du même problème que celui de l'avenue Vinet et il est grand temps que la Municipalité prenne au sérieux ces questions de circulation au centre ville.

M^{me} Andrea Egli (AGT): – Je suis parfaitement d'accord avec M^{me} Longchamp, pour une fois. C'est vrai, il ne faut pas rendre piétonne une seule rue. Pour que cela ait vraiment les résultats escomptés, c'est toute la ville qui devrait être piétonne, avec des transports publics! Ce serait au moins en accord avec la situation climatique de notre planète!

M. Raphaël Abbet (UDC): – M^{me} Longchamp a parlé de la partie est de l'avenue de Beaulieu, donc du quartier situé entre l'avenue de Beaulieu, la Riponne et Bel-Air. Je rappelle les efforts récemment accomplis, largement combattus dans ce Conseil communal, à l'avenue de France, à l'avenue du Maupas. Il ne faut pas s'étonner si la totalité de la circulation a été reportée sur l'avenue de Beaulieu et sur l'avenue des Bergières. C'est le résultat de cette démarche au coup par coup qui vise à sortir les automobiles de la ville. C'est elle qui a provoqué tout ce désordre et l'impossibilité de circuler dans ce secteur.

Le président: – La discussion continue. Elle n'est plus demandée. La discussion est close. Madame la rapportrice, pouvez-vous nous rappeler la conclusion de la Commission, s'il vous plaît?

M^{me} Sylvie Freymond (Les Verts), rapportrice: – A l'unanimité, la Commission vous recommande de transmettre cette pétition à la Municipalité pour étude et rapport-préavis.

Le président: – Merci, Madame la rapportrice. Celles et ceux qui suivent la Commission le manifestent en levant la main. Je vous remercie. Avis contraires? Merci. Abstentions? Avec une quinzaine d'avis contraires, sans abstentions, vous avez accepté le renvoi à la Municipalité de cette pétition pour rapport-préavis.

Le Conseil communal de Lausanne,

- vu la pétition de M^{me} Tatiana Taillefert et consorts (520 signatures) pour la réduction du trafic sur l'avenue de Beaulieu;
- vu le rapport de la Commission permanente des pétitions;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide:

de renvoyer cette pétition à la Municipalité pour étude et rapport-préavis, en vertu de l'article 73 *litt. a* du Règlement du Conseil communal.

Le président : – Je passe au point suivant de l'ordre du jour, une pétition de M. Carl Kyril Gossweiler, munie d'une signature : « Pour que de la nourriture verte soit proposée de manière exemplaire dans le cadre des manifestations organisées par l'Administration communale ». Merci à M. Ruiz de m'avoir rejoint à la tribune.

Pétition de M. Carl Kyril Gossweiler : « Pour que de la nourriture verte soit proposée de manière exemplaire dans le cadre des manifestations organisées par l'Administration communale »⁷

Rapport

Membres de la commission : Commission permanente des pétitions.

Municipalité : M. Daniel Brélaz, syndic.

Rapport photocopié de M. Francisco Ruiz Vazquez (Soc.), rapporteur : – La Commission s'est réunie le 5 novembre 2008 à 14 h 00, fin de la séance : 15 h 50. Présidence : Adozinda Da Silva. Membres présents : Sylvie Freymond, Sandrine Junod, Evelyne Knecht et Jean-Charles Bettens, Xavier de Haller, Nkiko Nsengimana, Jacques Pernet, Francisco Ruiz Vazquez, rapporteur.

Secrétaire : Vanessa Benitez Santoli, que nous remercions pour les notes de séance.

Pour la Municipalité : M. Daniel Brélaz, syndic.

Le pétitionnaire est représenté par M^{me} Sylviane Marguerat Jendly.

Discussion préliminaire de la Commission

Le pétitionnaire a envoyé par courriel une lettre, datée d'octobre 2008, illustrant sa pétition. Elle contient une critique de la composition de la nourriture et des boissons – ainsi que de leurs prix – offertes lors des portes ouvertes du Centre de tri des déchets de Malley le 31 mai 2008, organisées, selon le pétitionnaire, par le Service d'assainissement de la Ville de Lausanne, événement qui a été à l'origine de cette pétition.

Audition de M^{me} Marguerat Jendly seule

Elle demande que la Ville de Lausanne soit cohérente lorsqu'elle soutient, d'une part, le label « Fourchette verte », la promotion de son eau et les produits locaux et que, d'autre part, lors de manifestations publiques, elle propose des aliments qui sont à l'opposé de ses critères de soutien, comme ceux offerts lors des portes ouvertes du Centre de tri de Malley.

La Ville ne pourrait-elle pas appliquer les principes/valeurs qu'elle prône et défend en offrant, lors de manifestations

publiques organisées par l'Administration communale, quelques stands avec de la « nourriture verte », i. e. de la nourriture saine et équilibrée, des sandwiches végétariens, des légumes locaux, des produits locaux, du terroir, des fruits de la région et de la saison ?

Dans la discussion qui s'ensuit, un membre de la Commission affirme que la demande est louable, mais se demande si elle est réaliste et réalisable ? Les tenanciers de stands font ce que la clientèle demande et ce qu'elle achète (ce qui n'est pas forcément des pommes ou du maïs mais plutôt des merguez et des saucisses).

Les membres de la Commission comprennent le souhait de la pétitionnaire et sont sensibles à la question, mais ils précisent que les tenanciers ont en général un contrat avec la Ville (sous-traitants) et qu'ils paient une redevance pour occuper le domaine public et offrir de la nourriture. Ils sont de ce fait soumis à une rentabilité qui joue un certain rôle dans l'affaire.

D'autres membres de la Commission estiment qu'il est utile que la Ville ait une éthique dans le choix des mandataires (sous-traitants). Des offres parallèles et alternatives selon les critères du label fourchette verte devraient être proposées.

Audition du syndic, en présence de la représentante du pétitionnaire :

Pour le syndic, il est important de distinguer les manifestations privées (où les souhaits du pétitionnaire ne peuvent être imposés) des manifestations publiques.

Cela dit, y a-t-il une vision unique de ce qu'est la « nourriture verte » ou « du terroir » ? Parce que la nourriture du terroir ou locale n'est pas forcément de la nourriture saine. Il y a lieu de clarifier un peu la chose. C'est la raison pour laquelle le syndic demande que le Conseil communal précise lors de la transmission de la pétition à la Municipalité ce qu'il entend par « nourriture verte » afin que la Municipalité puisse prendre position.

Dans la discussion, des questions précises sont posées : lorsque la Ville de Lausanne sponsorise une manifestation publique, donne-t-elle des instructions aux sous-traitants quant aux menus à offrir ou leur laisse-t-elle le choix de proposer ce qu'ils veulent ? Le syndic répond que lorsque la Municipalité coorganise une réception/manifesteration, elle choisit le traiteur et offre généralement le vin et l'eau. Mais cette question reste marginale, la Municipalité ne cherchant pas forcément un assortiment extraordinaire à proposer. En revanche, lorsque la Ville de Lausanne « organise » une manifestation, elle n'est généralement pas impliquée dans le choix des propositions culinaires des sous-traitants.

Dans la discussion qui s'ensuit, la Commission se demande s'il est pertinent de distinguer deux catégories de cas :

⁷BCC 2007-2008, T. II (N° 16), p. 1008.

- a) lorsque la Ville de Lausanne (la Municipalité) organise une réception et invite personnellement les invités, elle fait appel directement à un traiteur ;
- b) lorsque la Ville (les services communaux) organise une manifestation publique (ex : portes ouvertes), elle mandate par une mise au concours des tenanciers de stands pour offrir nourriture et boissons.

Dès lors, dans quelle catégorie et dans quelle mesure peut-on imposer aux tenanciers certains critères d'offres de nourriture ?

Le syndic ne peut répondre à cette question. Il indique toutefois que certains tenanciers ne sont pas intéressés à proposer ce genre de nourriture n'étant pas du goût de la majorité de la clientèle. Par ailleurs, imposer l'obligation d'offrir de la nourriture verte risquerait de dissuader nombre de propriétaires de stands de tenir leurs emplacements.

Un membre de la Commission précise qu'il ne s'agit pas d'imposer à tous les tenanciers d'offrir de la nourriture verte mais d'en avoir quelques-uns qui en proposeraient. Serait-il dès lors possible d'imaginer que la Ville de Lausanne s'engage lors de ses manifestations publiques à promouvoir de la nourriture verte, des produits du terroir ou des produits locaux ?

Le syndic signale que ces manifestations restent marginales : entre cinq et dix par année. Il pourrait être proposé une offre alternative, mais la question du prix subsiste.

Un membre souligne qu'il n'y a pas vraiment de relation entre la Ville de Lausanne et les tenanciers : la manifestation est annoncée et les tenanciers demandent une autorisation à la police du commerce pour tenir un stand. Dès lors, selon lui, il serait possible d'entreprendre quelque chose dans le cas uniquement où la Municipalité organise elle-même une réception.

Un membre demande s'il serait possible que, lors des manifestations publiques, l'eau de la Ville soit offerte en installant une fontaine à eau ? Il donne le (contre-)exemple des boissons proposées lors des portes ouvertes du Centre de tri de Malley (coca, thé froid, etc., eau en bouteille chère). Le syndic répond qu'il faut analyser le cadre de la manifestation. Installer une fontaine à eau ne représente pas de problème logistique, mais une question de coûts se pose.

La présidente prend congé de la représentante du pétitionnaire et du syndic en les remerciant de s'être déplacés.

Discussion au sein de la Commission

Il est nécessaire tout d'abord de déterminer l'objet de la pétition. De quelles manifestations s'agit-il ici ?

Par manifestations publiques, la pétitionnaire entend-elle :

- a) une manifestation organisée directement par la Municipalité (ex : réception officielle) : il est sans doute possible d'intervenir ici auprès des traiteurs ;
- b) une manifestation publique que la Ville de Lausanne annonce par voie de presse (appel d'offres) et reçoit les offres (ex : inauguration du m2, inauguration de Tridel, etc.) : il y a lieu ici de demander que la Ville exige un équilibre dans les offres qu'elle reçoit.

Décision : par 7 voix contre 2, les membres de la Commission décident de traiter uniquement le cas b).

Serait-il possible de demander à la Police du commerce de réserver des emplacements aux tenanciers qui proposent de la nourriture verte ? L'idée serait que, lors de l'attribution des stands, certains seraient dévolus automatiquement aux tenanciers qui offrent ce type de nourriture.

Une autre idée serait que la Ville offre l'emplacement aux tenanciers proposant cette nourriture.

Pour un autre membre, la Police du commerce n'a pas pour tâche de faire le tri et de réserver un emplacement à un tenancier particulier. Par ailleurs, réserver d'office un emplacement à un tenancier ne serait-il pas perçu par les autres tenanciers comme un acte de concurrence déloyale ? Il faut également penser que les tenanciers lors de manifestations tout public doivent rentrer dans leurs frais et gagner leur pain quotidien : ils ne vont pas proposer un type de nourriture s'ils savent d'avance que celle-ci ne sera pas vendue et donc qu'il y aura des pertes. La réalité des choses est parfois cruelle : les hamburgers/frites se vendent plus et plus facilement.

Pour un membre, il faut aller tout de même de l'avant et faire en sorte qu'une diversification de l'offre soit proposée pour que tout le monde y trouve son compte.

Délibération de la Commission

Après une discussion très nourrie, trois propositions sont soumises au vote :

- a) renvoi de la pétition pour étude et rapport-préavis ;
- b) renvoi de la pétition pour étude et communication ;
- c) classement de la pétition.

Après discussion, la proposition de classer la pétition est retirée.

Au vote, le renvoi de la pétition pour étude et rapports-préavis est opposé au renvoi pour étude et communication :

Décision : par 8 voix contre 1, les membres de la Commission décident en application de l'art. 73 litt. b RCCL de renvoyer la pétition à la Municipalité pour étude et communication.

Dans le cadre de la discussion générale, la Commission avait décidé d'accompagner le renvoi de la pétition à la Municipalité du contenu des intentions discutées dans le cadre de la Commission au sujet des manifestations publiques que la Ville de Lausanne organise.

Les voici :

1. Lorsque la Ville doit mandater une entreprise, qu'elle donne la préférence à une entreprise qui propose entre autres de la nourriture saine et/ou du terroir.

Décision : par 4 oui, 1 non et 4 absentions, les membres de la Commission décident d'accepter cette première intention.

2. Lorsque la Ville loue des emplacements, qu'elle fasse en sorte qu'un pourcentage de stands propose une nourriture saine et/ou du terroir.

Décision : par 5 oui, 1 non et 3 absentions, les membres de la Commission décident d'accepter cette seconde intention.

3. Que la Ville mette à disposition de l'eau potable gratuite.

Décision : par 6 oui, 3 non et 0 abstention, les membres de la Commission décident d'accepter cette troisième intention.

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

M. Francisco Ruiz Vazquez (Soc.), rapporteur : – Non, Monsieur le Président.

Le président : – Je mets en discussion ce rapport. La discussion n'est pas demandée. Elle est close. Pouvez-vous nous rappeler les conclusions de la Commission, s'il vous plaît ?

M. Francisco Ruiz Vazquez (Soc.), rapporteur : – La Commission s'est prononcée après un très bon échange. Mais auparavant, elle a tenu à émettre certains vœux, qui figurent à la fin de mon rapport. Pas pour qu'ils soient votés, mais pour que la Municipalité en tienne compte dans sa réponse.

Au vote, le renvoi de la pétition pour étude et rapport-préavis est opposé au renvoi pour étude et communication. Par 8 voix contre 1, les membres de la Commission décident, en application de l'art. 73 *litt. b*, de renvoyer la pétition à la Municipalité pour étude et communication.

Le président : – Celles et ceux qui soutiennent l'avis de la commission, donc qui acceptent le renvoi pour étude et communication, le manifestent en levant la main. Je vous remercie. Avis contraires ? Merci. Abstentions ? C'est donc avec trois abstentions que vous avez accepté de renvoyer

cette pétition pour étude et communication à la Municipalité. Ce point est liquidé. Merci, Monsieur le rapporteur.

Le Conseil communal de Lausanne,

- vu la pétition de M. Kyril Gossweiler : « Pour que de la nourriture verte soit proposée de manière exemplaire dans le cadre des manifestations organisées par l'Administration communale » ;
- vu le rapport de la Commission permanente des pétitions ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

de renvoyer cette pétition à la Municipalité pour étude et communication, en vertu de l'article 73 *litt. b* du Règlement du Conseil communal.

Le président : – Nous pouvons passer au point suivant de l'ordre du jour, la pétition de M. Pierre-Henri Loup et consorts, cette fois avec 238 signatures, demandant aux Autorités lausannoises un contrôle systématique de la vitesse dans le village de Montheron et une limitation de la vitesse à 60 km/h sur le tronçon de route Cugy–Montheron. Monsieur Jean-Charles Bettens, merci de nous rejoindre.

Pétition de M. Pierre-Henri Loup et consorts (238 signatures) demandant aux Autorités lausannoises un contrôle systématique de la vitesse dans le village de Montheron et une limitation de la vitesse à 60 km/h sur le tronçon de route Cugy–Montheron⁸

Rapport

Membres de la commission : Commission permanente des pétitions.

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

Rapport photocopié de M. Jean-Charles Bettens (Soc.), rapporteur : – La Commission s'est réunie le 10 novembre 2008. Elle était composée de M^{mes} Adozinda Da Silva, présidente, Sylvie Freymond, Sandrine Junod, Evelyne Knecht et de MM. Nkiko Nsengimana, Jacques Pernet et Jean-Charles Bettens, rapporteur. MM. Xavier de Haller et Francisco Ruiz Vazquez étaient excusés. La Municipalité était représentée par M. Olivier Français, conseiller municipal, Pascal Chatelain, chef du Service d'urbanisme, et M. Oro, chef de secteur au Service des routes et de la mobilité. Prise des notes de séance par M^{me} Vanessa Benitez, secrétaire de la Commission, que nous remercions.

⁸BCC 2007-2008, T. II (N° 17/I), pp. 1083-1084.

La Commission des pétitions entend tout d'abord M. Pierre-Henri Loup de Montheron et M^{me} Jane Derry-Meylan de Cugy. Les représentants des pétitionnaires expliquent que le problème est lié à l'excès de vitesse des automobilistes qui circulent sur la route reliant Cugy à Montheron. Ce tronçon de route, sans trottoir ni piste cyclable, n'est pas limité, alors que les deux villages sont limités à 50 km/h, et cette vitesse n'est que peu respectée par les automobilistes arrivant à proximité des deux communes. Des enfants se rendant à l'école à Cugy circulent régulièrement sur cette route, ainsi que de nombreux cyclistes qui se dirigent vers les bois du Jorat. De l'avis des pétitionnaires, cette route est très dangereuse et ils précisent qu'elle est similaire à la route Bottens–Bretigny sur laquelle la vitesse est limitée à 60 km/h. Par conséquent, la pétition demande un contrôle systématique de la vitesse dans le village de Montheron et une limitation de la vitesse à 60 km/h sur le tronçon de route Cugy–Montheron.

Pour appuyer leurs arguments, les représentants des pétitionnaires remettent à la Commission un historique de leurs revendications couvrant la période du printemps 1999 à l'automne 2008, un plan de situation et un relevé des contrôles de vitesse effectués par la Gendarmerie cantonale. Ils indiquent aussi que la Direction du home d'enfants de la Bérallaz a donné pour consigne à ses pensionnaires de ne pas utiliser l'arrêt de bus situé sur cette route, jugé trop dangereux. Ils craignent également que l'agrandissement de la Fondation Echaud – qui emploie environ 80 personnes – n'entraîne une augmentation sensible du trafic, ce qui rendrait la route encore plus dangereuse. Il semble qu'un flou existe au niveau de l'Autorité politique compétente pour décider de la limitation de vitesse sur cette route. Il a été répondu à la Municipalité de Cugy que le tronçon de route en question, de 640 m de long, se trouve sur le territoire de la ville de Lausanne; mais selon cette dernière, ce tronçon appartient au canton.

Les représentants des pétitionnaires sortis, la Commission entend ensuite la Municipalité. A la question de connaître le statut exact de cette route, M. le conseiller municipal Olivier Français répond que ce tronçon de route est cantonal. L'autorité compétente en l'espèce est le Canton et selon lui, la pétition aurait dû être adressée au Département des infrastructures que dirige M. Marthaler.

Les contrôles de vitesse effectués par la Gendarmerie cantonale ont démontré que 85 % des automobilistes respectent la limite de 80 km/h. Quant aux 15 % qui dépassent cette limite, il semble que ce soit un chiffre admissible pour le trafic. Pour abaisser la vitesse à 60 km/h, comme requis par la pétition, c'est la loi qui précise à quel tronçon de route cette limitation peut être appliquée selon des critères objectifs. Prévoir des passages pour piétons aux arrêts jugés dangereux n'entre pas en considération s'il n'y a pas de trottoir. Il s'agit d'une zone foraine et pour examiner si des trottoirs sont réalisables sur cette route, il est nécessaire de s'entretenir avec plusieurs acteurs différents.

M. le municipal déclare que, pour lui, cette pétition est opportune et il va voir en coordination avec l'Etat de Vaud si l'on peut faire quelque chose dans cette affaire. Cependant, il ne peut garantir que des travaux soient réalisables dans un délai raisonnable. Par ailleurs, il relève que ce dossier est délicat: il y a toujours le risque que le Canton procède à un report de charge sur ces 640 mètres, ce qui signifierait que la Ville de Lausanne serait éventuellement responsable dans le futur de son entretien, y compris le déneigement.

La Commission passe ensuite aux délibérations et, par 5 voix pour, 1 voix pour étude et rapport-préavis, et 1 abstention, se prononce pour le renvoi de la pétition à la Municipalité pour étude et communication.

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

M. Jean-Charles Bettens (Soc.), rapporteur: – Non, Monsieur le Président.

Le président: – Je vous remercie. Je le mets en discussion.

Discussion

M. Philippe Jacquat (LE): – La Municipalité n'a pas beaucoup de possibilités en matière de limitation de vitesse sur une route cantonale. Pour les contrôles dans les villages, c'est tout à fait différent. Cette pétition est opportune, nous demandons sa transmission pour étude et communication.

Le président: – La discussion continue. Elle n'est plus demandée, elle est close. Pouvez-vous nous rappeler les conclusions de la commission, Monsieur le rapporteur?

M. Jean-Charles Bettens (Soc.), rapporteur: – Très volontiers, Monsieur le Président. Au vote, la Commission des pétitions s'est prononcée de la manière suivante: par 5 voix pour le renvoi de la pétition à la Municipalité pour étude et communication, 1 voix pour étude et rapport-préavis et 1 abstention.

Le président: – Je vous remercie. C'est donc l'avis majoritaire, étude et communication, qui est soumis à votre scrutin. Celles et ceux qui soutiennent l'opinion de la Commission le manifestent en levant la main. Je vous remercie. Avis contraires? Merci. Abstentions? Avec deux abstentions, sans avis contraire, vous avez accepté le renvoi pour étude et communication. Ce point est ainsi liquidé.

Le Conseil communal de Lausanne,

– vu la pétition de M. Pierre-Henri Loup et consorts (238 signatures) demandant aux Autorités lausannoises un contrôle systématique de la vitesse dans le village de Montheron et une limitation de la vitesse à 60 km/h sur le tronçon de route Cugy–Montheron;

- vu le rapport de la Commission permanente des pétitions;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide:

de renvoyer cette pétition à la Municipalité pour étude et communication, en vertu de l'article 73 *litt. b* du Règlement du Conseil communal.

Le président: – Nous pouvons passer au point suivant de l'ordre du jour, le préavis 2008/36, «Construction d'une chaufferie centralisée alimentée au bois pour un lotissement de huit immeubles à Pra Roman». Monsieur Roland Ostermann, merci de nous avoir rejoints.

Construction d'une chaufferie centralisée alimentée au bois pour un lotissement de huit immeubles à Pra Roman

Préavis N° 2008/36

Lausanne, le 10 septembre 2008

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 533'000.– pour la réalisation d'un système de chauffage centralisé alimenté au bois – une énergie neutre en termes de bilan d'émissions de CO₂ – afin d'alimenter un lotissement d'habitats groupés à Pra Roman.

La Municipalité propose que la partie de ce montant correspondant au coût de l'installation de production centralisée, qui s'élève à Fr. 330'000.–, soit financée par prélèvement sur le Fonds pour le développement durable.

Le solde de l'investissement de Fr. 203'000.– couvre essentiellement la réalisation du réseau de conduites de distribution de chaleur à distance et comprend les frais de personnel interne et les intérêts intercalaires.

1.1 Pra Roman

La fondation d'utilité publique NetAge prévoit de construire sur une parcelle sise à Pra Roman appartenant à la Ville de Lausanne huit immeubles labellisés «Minergie» destinés à des personnes âgées autonomes¹. Ces immeubles seront alimentés en chaleur par une chaufferie centralisée à bois et un miniréseau de chauffage à distance. La chaufferie sera constituée par deux chaudières, une redondance qui permet d'assurer une distribution minimale de chaleur en cas de panne d'une des deux installations. Pra Roman est situé dans une zone qui n'est pas desservie par les énergies thermiques de réseaux.

2. Aspects techniques

Les Services industriels (SIL) prendront en charge l'étude, la construction et le financement des parties mécaniques et hydrauliques de la chaufferie centralisée et des systèmes d'alimentation en combustible à bois, de même que le réseau de conduites à distance permettant d'alimenter les sous-stations indépendantes des différentes constructions. Une télégestion centralisée est prévue afin de garantir l'optimisation des installations. L'entretien et la maintenance seront par la suite également à la charge des SIL.

Les locaux techniques nécessaires à l'implantation de ces installations seront mis à disposition par la Fondation NetAge.

¹ Netage a obtenu un droit de superficie par le préavis 2007/38 intitulé « Parcelle N° 15'320 sise à Pra Roman. Droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Fondation NetAge », accepté par votre Conseil dans sa séance du 11 décembre 2007.

3. Aspects financiers

3.1 Charges d'investissement

Le coût des travaux s'élève à Fr. 533'000.– et comprend les éléments suivants :

1) Coût de l'installation de production (chaufferie 150 kW, cheminées, silo et système de gestion énergétique décentralisé et centralisé)	Fr. 330'000.–
2) Distribution et liaison avec les sous-stations	Fr. 120'000.–
3) Travaux annexes (électricien, sanitaire, etc.)	Fr. 40'000.–
4) Frais de personnel interne	Fr. 40'000.–
5) Intérêts intercalaires	Fr. 3'000.–
Montant total hors TVA	<u>Fr. 533'000.–</u>

Afin de garantir un prix de vente du kWh non pénalisant, la Municipalité propose de financer le coût de l'installation de production centralisée, qui s'élève à Fr. 330'000.–, par prélèvement sur le Fonds pour le développement durable.

De cette manière, seuls les amortissements et les charges financières liées au solde de l'investissement, qui se monte à Fr. 203'000.–, seront inclus dans le prix de revient du kWh.

3.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

3.2.1 Charges financières

Les installations financées par le Fonds pour le développement durable n'impliquent aucune charge d'intérêts et d'amortissements.

Les charges financières sur le solde du crédit, soit sur Fr. 203'000.–, calculées selon la méthode de l'annuité constante avec un taux de 5% et une durée d'amortissement de 40 ans, s'élèveront à Fr. 11'800.–. Elles sont comprises dans le prix de revient du kWh.

3.2.2 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation comprennent la matière première (le bois, fourni par le Service des forêts, des domaines et des vignobles à un prix de marché compétitif), l'énergie électrique nécessaire pour faire fonctionner le système de gestion de la chaufferie, les frais de maintenance et de télégestion et les frais de gestion administrative. Elles sont de l'ordre de Fr. 32'000.– par année et sont comprises dans le prix de revient du kWh.

3.2.3 Recettes

Le prix du kWh facturé aux habitants des lotissements s'élèvera à 18 ct/kWh. Il est calculé de sorte à couvrir les charges indiquées ci-dessus et comprend une marge minimale permettant de couvrir les risques d'exploitation.

4. Agenda 21

Le bois est une énergie renouvelable neutre en termes de bilan carbone : le CO₂ dégagé lors de la combustion est celui qui a été absorbé lors de la croissance de l'arbre. La chaufferie centralisée à bois contribue à assurer au lotissement la norme « Minergie ». Cette alimentation en chaleur est bien sûr conforme aux exigences de la Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne).

La prise en charge partielle par le Fonds pour le développement durable du coût de l'investissement permet de garantir un prix de vente du kWh qui, tout en restant élevé par rapport à celui du chauffage à distance par exemple, implique une dépense mensuelle par ménage raisonnable, du fait de l'isolation de type « Minergie » des bâtiments.

5. Incidence sur le personnel

Ce projet n'a pas d'incidence sur le personnel. La surveillance de l'installation sera assurée par la télégestion et l'entretien annuel et les dépannages importants par des contrats externes.

6. Conclusions

Fondée sur 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° 2008/36 de la Municipalité, du 10 septembre 2008 ;
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 533'000.– pour la réalisation d'un système de chauffage centralisé à bois pour le lotissement de huit immeubles construits par la Fondation NetAge à Pra Roman ;
2. d'amortir partiellement ce crédit, à hauteur du coût des installations de production de chaleur, par un prélèvement de Fr. 330'000.– sur le Fonds communal pour le développement durable ;
3. d'amortir le solde de ce crédit à raison de Fr. 5075.– par an à porter sur la rubrique 331, de faire figurer la charge annuelle d'intérêt à la rubrique 322 et les revenus de personnel internes et d'intérêts intercalaires à la rubrique 438 pour un montant de Fr. 43'000.–.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre

Rapport

Membres de la commission: M. Roland Ostermann (Les Verts), rapporteur, M. Raphaël Abbet (UDC), M. Jean-François Cachin (LE), M. Guy Gaudard (LE), M^{me} Claude Grin (Les Verts), M. Philippe Mivelaz (Soc.), M. Roland Rapaz (Soc.), M. Namasivayam Thambipillai (Soc.), M^{me} Isabelle Truan (LE).

Municipalité: M. Jean-Yves Pidoux, municipal, directeur des Services industriels.

Rapport polycopié de M. Roland Ostermann (Les Verts), rapporteur: – Composition de la commission: M. Roland Ostermann, rapporteur, M. Raphaël Abbet, M. Jean-François Cachin, M. Guy Gaudard, M^{me} Claude Grin, M. Philippe Mivelaz, M. Roland Rapaz, M. Namasivayam Thambipillai, M^{me} Isabelle Truan. M^{me} Elena Torriani était absente.

La commission a tenu séance le 27 octobre 2008 dans un local des Services industriels. La Municipalité était représentée par M. Jean-Yves Pidoux, directeur des Services industriels. Il était accompagné par deux collaborateurs de la Direction de la culture, du logement et du patrimoine: M. Michel Reichard, chef du Service des forêts, des domaines et des vignobles, M. Ulrick Liman, responsable de l'Unité développement durable du Service des logements et des gérances, et par deux collaborateurs des Services industriels: M. Paul Christe, spécialiste des installations de chauffage et de télégestion du Service du gaz et du chauffage à distance et M. Nicolas Waelti, adjoint administratif au Service du développement stratégique. Ce dernier a pris les notes de séance et nous l'en remercions.

La Municipalité propose de financer la construction d'une chaufferie alimentée au bois pour les immeubles qui seront construits par la Fondation NetAge à Pra Roman sur une parcelle cédée par la Ville sous la forme d'un droit de superficie. Elle envisage de recourir en partie au Fonds pour le développement durable et de ne pas imputer l'amortissement de cette part aux locataires. Ces derniers n'assumeront donc que les frais d'exploitation (achat du bois, contrats de maintenance et travail de télégestion assuré par les Services industriels).

La commission a examiné le projet sous deux angles, le type de chauffage retenu et son financement.

Chauffage centralisé au bois

Ce mode de chauffage offre la possibilité d'utiliser une énergie renouvelable produite dans les environs. La Ville ne fournira pas elle-même tout le bois nécessaire (correction apportée au préavis). En effet, elle ne destine au chauffage que son bois de moindre qualité (30% du volume total), la plus grande partie étant destinée à une utilisation plus noble, comme la construction. Le solde nécessaire sera fourni par d'autres exploitants des bois du Jorat.

Ce choix a deux objectifs: «diminuer la charge de CO₂ dans cette zone périurbaine» et obtenir, avec d'autres mesures, le label Minergie.

C'est surtout globalement que l'usage de ce matériau renouvelable se montrera profitable en concurrence avec les autres énergies, non renouvelables. La question de la pollution locale que peut engendrer ce mode de chauffage (particules fines) a été soulevée. Des assurances ont été données que les filtres obligatoires seront posés, leur coût étant prévu dans le crédit d'investissement. Mais il n'a pas pu être répondu à la question de savoir si les normes fédérales applicables dès le 1^{er} janvier 2010 sont déjà prises en compte.

Pourquoi le bois et pas le gaz? On a fait ce choix pour deux raisons.

La raison invoquée tout d'abord est que «la conduite de gaz passe à 200 m de là et qu'il en coûterait Fr. 240'000.– pour construire le raccordement». On remarquera à ce sujet que la route d'accès sera de toute façon refaite puisque «toutes les conduites souterraines d'approvisionnement et d'évacuation seront placées sous la route» (*Préavis 2008/16*). *NDR*: contrôle fait, la conduite passe à 100 m de la parcelle.

L'autre raison (suggérée au constructeur par la Ville) est que l'utilisation du bois permettra d'obtenir le label Minergie. L'utilisation du gaz aurait nécessité, pour l'obtenir, d'augmenter l'isolation et de poser des panneaux solaires. On y a renoncé pour «tenir compte des distances aux limites fixées par le PGA et ne pas trop réduire les surfaces qui seront rentabilisées par des loyers définis en fonction des m²». En fait, c'est essentiellement le plan d'extension des zones foraines qui s'applique (coefficient d'occupation du sol de 1/6) et la parcelle a encore une marge de construction de 36 m².

L'obtention du label Minergie rapportera Fr. 200'000.– à la Fondation NetAge.

Il est prévu un prix de 18 ct. par kWh, alors que le prix actuel du gaz est de 12 ct. par kWh.

Ce projet (Minergie + chaufferie au bois) permet d'éviter chaque année environ 90 tonnes d'équivalent CO₂ par rapport à un projet standard (norme légale + gaz).

Le cas échéant, il sera possible de raccorder une parcelle voisine à l'installation.

Le financement de la centrale

C'est le point central de la discussion puisque le préavis a pour but de demander d'allouer un crédit d'investissement de Fr. 533'000.– pour financer ce projet. Sur cette somme, Fr. 330'000.– doivent être prélevés sur le Fonds pour le développement durable et n'auront donc aucune incidence sur le prix de l'énergie fournie.

Cet amortissement immédiat porte sur les éléments suivants :

	Fr.
Chaudières et filtres	195'000.–
Hydraulique	45'000.–
Electricité et travaux annexes	40'000.–
Divers	20'000.–
Honoraires	30'000.–
Total	330'000.–

La question a évidemment été de savoir pourquoi l'amortissement de ces frais n'est pas répercuté sur le prix de l'énergie fournie et doit être pris en charge par la collectivité. Le but déclaré est d'abaisser le coût du kWh pour l'utilisateur et le garder compétitif par rapport au coût du gaz et du mazout. Etant donné que les locataires peuvent assumer un loyer mensuel de Fr. 1600.– pour un appartement de deux pièces (par exemple), et compte tenu que les logements sont destinés à des personnes ayant un revenu se situant entre Fr. 6000.– et Fr. 8000.– par mois, la justification de cette subvention a été mise en cause. Ce d'autant plus, aux dires d'un commissaire, que le chauffage au bois se révèle finalement très avantageux.

Pouvait-on craindre l'utilisation d'une énergie plus polluante? Il ne semble pas, puisque la centrale à bois a été mise à l'enquête et fait l'objet du permis de construire délivré le 15 février 2007, alors que sa «municipalisation» n'a été décidée qu'en avril 2008. Le préavis N° 2007/38 du 23 août 2007, destiné à l'octroi du droit de superficie, n'y fait pas allusion.

La crainte est émise que ce subventionnement ne fasse naître d'autres appétits. Il est répondu que le caractère novateur du projet en fait un cas particulier qui ne pourra être invoqué. On apprend toutefois que des installations comparables fonctionnent à satisfaction au centre de formation de la Rama depuis 2001 et au collège de l'Arzillier à Epalinges depuis 2005. Après la séance de commission, il a été demandé pourquoi c'est ce projet qui est privilégié par l'apport d'argent public et pas un autre mis à l'enquête sur une autre parcelle communale à Vers-chez-les-Blanc. Il a été répondu, qu'en fait, il était prévu de subventionner simultanément les deux projets, mais que l'un est retardé par un recours. On notera que le second projet se situe sur une parcelle longée par la conduite de gaz. Cette réponse a laissé perplexes d'aucuns qui se croyaient rassurés par l'affirmation du caractère unique de la démarche.

Outre les réserves qu'avait suscitées l'implantation de ce projet destiné à des personnes à la retraite, des éléments financiers ont été évoqués en relation avec le projet de construction NetAge. Leur accumulation a interpellé certains. On signalera ainsi que la fondation bénéficie d'un prêt de Fr. 120'000.– accordé par la Municipalité (communication du 5 septembre 2005). Qu'à la demande de la Municipalité, une conclusion avait été ajoutée en commission au préavis traitant de l'octroi du droit de superficie; il s'agissait de cautionner jusqu'à hauteur de Fr. 6'300'000.–

les emprunts hypothécaires contractés par la Fondation NetAge. On relèvera la difficulté qu'il y a eu à obtenir des renseignements précis au sujet du coefficient d'occupation du sol en relation avec la redevance du droit de superficie, et qui n'ont été fournis que pendant le débat au Conseil. A cela s'ajoute le crédit de Fr. 620'000.– voté pour refaire le chemin d'accès à la parcelle. D'aucuns se demandent si c'est encore à la Ville de financer la construction du système de chauffage et, en plus, de subventionner la fondation pour son utilisation. A la remarque que cela permet de créer un mode de chauffage respectueux de l'environnement, il est répondu que ce type de réalisation aurait pu être imposé comme condition à l'octroi du droit de superficie et que, de toute façon, il fait partie du permis de construire délivré.

Lors du vote, la majorité des commissaires ont accepté le projet de financement présenté. Certains après avoir déclaré qu'ils avaient des réserves quant au recours au subventionnement public et à ses justifications, mais qu'ils en faisaient abstraction pour ne prendre en compte que la qualité du projet considéré sous l'angle environnemental. Les autres se sont abstenus, marquant par là que, s'ils adhéraient au mode de chauffage retenu, ils ne pouvaient faire fi de leurs réticences face au type de financement envisagé et à la cascade des décisions proposées pour l'ensemble du projet.

C'est donc par 5 oui et 4 abstentions que la commission vous propose d'accepter les conclusions du préavis.

On notera que la conclusion 3 a été complétée par quelques précisions (**en gras**) au sujet des comptes concernés :

«d'amortir le solde de ce crédit à raison de Fr. 5075.– par an à porter sur la rubrique **74.331 des comptes du Service du gaz et du chauffage à distance des Services industriels**, de faire figurer la charge annuelle d'intérêt à la rubrique **74.322** et les revenus de personnel internes et d'intérêts intercalaires à la rubrique **74.438** pour un montant de Fr. 43'000.–».

Ces précisions ont été acceptées à l'unanimité.

La commission vous propose donc de prendre les déterminations suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2008/36 de la Municipalité,
du 10 septembre 2008 ;

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. 533'000.– pour la réalisation d'un système de chauffage centralisé à bois pour le lotissement de huit immeubles construits par la Fondation NetAge à Pra Roman ;

2. d'amortir partiellement ce crédit, à hauteur du coût des installations de production de chaleur, par un prélèvement de Fr. 330'000.– sur le Fonds communal pour le développement durable;
3. d'amortir le solde de ce crédit à raison de Fr. 5075.– par an à porter sur la rubrique 74.331 des comptes du Service du gaz et du chauffage à distance des Services industriels, de faire figurer la charge annuelle d'intérêt à la rubrique 74.322 et les revenus de personnel internes et d'intérêts intercalaires à la rubrique 74.438 pour un montant de Fr. 43'000.–.

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

M. Roland Ostermann (Les Verts), rapporteur : – Non, Monsieur le Président.

Le président : – Très bien. Je le mets donc en discussion.

Discussion

M. Guy Gaudard (LE) : – Je suis le locuteur d'un texte écrit par M^{me} Truan, excusée ce soir. Je précise que je suis membre de la commission qui a traité cet objet.

«LausannEnsemble a étudié avec intérêt ce préavis. Du point de vue environnemental, il est enthousiaste pour ce projet: en effet, l'installation des chaufferies au bois indigène, alors que les prix des combustibles traditionnels flambent au gré des indices boursiers, préserve notre indépendance à l'égard des énergies importées et nous prémunit contre les incessantes hausses de charges.

»Pourtant, c'est le financement de cette chaufferie qui pose problème, notamment l'inhabituelle prise en charge de l'installation par la Ville, sans que ces frais soient reportés sur le prix de l'énergie fournie aux locataires. Des locataires à revenu, semble-t-il, confortable.

»Cela d'autant plus que le projet NetAge avait déjà suscité des réserves dans cette assemblée quant à ses aspects financiers. Ainsi :

- la fondation bénéficie d'un prêt de Fr.120'000.– accordé par la Municipalité;
- la Ville, sur demande de la Municipalité, cautionne jusqu'à hauteur de Fr. 6,3 millions les emprunts hypothécaires contractés par la Fondation NetAge;
- à cela s'ajoutent les Fr. 620'000.– pris en charge par la Ville pour refaire le chemin d'accès à la parcelle;
- la valeur du terrain a été arrêtée à Fr. 2'100'000.–, soit pour 14'034 m², Fr. 150.–/m²;
- pour finir, relevons qu'afin de faciliter le démarrage de l'opération, sur la base du budget d'exploitation, il est prévu un échelonnement de la redevance, qui passera de Fr. 17'500.– la première année à Fr. 105'000.– dès la sixième année.

»Au vu de ce qui précède, LausannEnsemble se pose des questions sur la santé financière de la fondation et souhaite disposer des comptes, budget d'exploitation et planification financière de la Fondation NetAge, afin de prendre connaissance de ses engagements.

»Cette demande a été infructueuse auprès du municipal concerné par ce préavis. Nous la réitérons auprès de M^{me} la municipale du Logement. Nous sollicitons de ce fait le renvoi de ce préavis à une prochaine séance.»

Et c'est signé: *Isabelle Truan.*

Le président : – S'agit-il d'une motion d'ordre que je devrais mettre en discussion? J'en ai l'impression. Est-ce que cinq personnes soutiennent cette motion d'ordre? En effet. Donc je la mets en discussion.

Je vois que M^{me} Zamora demande la parole. Sur la motion d'ordre? Sur la demande de M. Gaudard, donc la motion d'ordre.

Discussion

M^{me} Silvia Zamora, municipale, directrice de la Culture, du Logement et du Patrimoine : – J'annonce déjà à M. Gaudard que je ne lui fournirai pas ces documents. Je lui ai fait confiance une fois, la semaine passée, en lui remettant le compte d'exploitation d'un immeuble et l'état locatif des locataires, comme il le demandait. C'est tout à fait inhabituel et cela comporte des renseignements qu'il ne convient pas de dévoiler. J'ai eu confirmation que ces comptes étaient allés tout droit sur le bureau de la journaliste de *24 heures* qui m'a appelée hier et qui avait ces documents par M. Gaudard... En tout cas le compte d'exploitation. Je deviendrai donc très restrictive sur les demandes de M. Gaudard. Dorénavant, il les fera par écrit à la Municipalité, qui lui répondra par écrit. Eventuellement, il pourra se référer à la Loi sur l'information, comme tout citoyen.

M. Gaudard (LE) : – Je remercie M^{me} Zamora d'être si précise. Elle aurait dû l'être sur d'autres aspects du sujet qu'elle vient d'aborder. J'ai fait cette demande au nom de M^{me} Truan, et pas au mien. Que ce soit bien clair: je me fais porte-parole, je suis le locuteur de M^{me} Truan.

M. Jean-Yves Pidoux, municipal, directeur des Services industriels : – S'agissant de la motion d'ordre, j'avoue un léger malaise par rapport au rythme que prend la discussion sur cet objet. J'ai l'impression que la discussion qui revient maintenant a déjà eu lieu au moment de l'acceptation par votre Conseil du préavis 2007/38⁹, à propos de l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Fondation NetAge. Cet octroi a, je vous le rappelle, été accepté sans opposition par votre Conseil, mais avec quelques absentions. Je suis étonné de la tonalité de l'intervention de

⁹BCC 2007-2008, T. I (N° 6/I), pp. 573 ss.

M. Gaudard, qui s'ouvre sur l'affirmation d'un enthousiasme pour le projet qui vous est soumis, puis est suivie immédiatement d'une demande de report du vote. Je vous rends attentifs au fait que ce que vous avez à faire ici, c'est bien de voter sur un projet de chaufferie à Pra Roman et non de reprendre la discussion sur un préavis déjà accepté par votre Conseil.

M. Philippe Mivelaz (Soc.) : – M. Pidoux a dit exactement ce que je voulais dire. Là, on se trompe d'objet. Nous avons déjà discuté de la Fondation NetAge. Nous avons accepté leur projet, nous n'allons pas, maintenant, leur interdire de se chauffer !

M. Philippe Jacquat (LE) : – Madame Zamora, je suis choqué par vos paroles. Dans les droits d'investigation d'un conseiller communal, il doit être possible d'avoir accès aux comptes d'un immeuble. Est-ce vraiment un secret absolu ? Point d'interrogation. Là, il y a quand même à redire.

J'en viens à la motion d'ordre. Nous ne reprendrons pas la discussion sur Pra Roman. En revanche, nous avons l'impression, avec ce nouveau préavis, que la situation de NetAge n'est pas...

Le président : – (*Interrompt l'orateur.*) Veuillez en rester à la motion d'ordre, s'il vous plaît.

M. Philippe Jacquat (LE) : – J'explique le pourquoi de la motion d'ordre. Nous avons l'impression que la situation a changé, que le chauffage et plusieurs éléments prévus pour ce projet immobilier nécessitent maintenant des aides extérieures. Nous aurions demandé des explications complémentaires concernant l'état de NetAge afin de ne pas mettre un emplâtre sur une jambe de bois. La raison du report de vote, c'est le besoin de ces explications.

Le président : – Nous débattons du renvoi de la discussion. Le renvoi du vote ne nécessite pas de motion d'ordre. Nous terminons sur la motion d'ordre et, si elle est refusée, par malchance pour vous, vous pourrez peut-être demander le report du vote, sans report de la discussion. Je continue sur cette motion d'ordre. La parole est-elle encore demandée ?

M. Roland Rapaz (Soc.) : – (*Commence à parler sans micro, propos incompréhensibles...*) ... sens du refus de la motion d'ordre et de l'acceptation du préavis. Ou j'interviens maintenant...

Le président : – Restons-en à la motion d'ordre, s'il vous plaît.

M^{me} Silvia Zamora, municipale, directrice de la Culture, du Logement et du Patrimoine : – M. Jacquat ne m'a pas bien comprise. Je ne m'oppose pas au droit d'investigation des conseillers communaux. J'ai toujours dit que dans certains domaines, en particulier celui de l'immobilier, certains renseignements soit commerciaux, soit liés aux personnes, sont délicats. J'ai donné ces renseignements aux

conseillers communaux chaque fois qu'on me les a demandés, contrairement à ce qu'affirme M. Gaudard. En revanche, ce à quoi je m'oppose... Vous dites que vous êtes scandalisé ou étonné... Moi, je suis scandalisée qu'un conseiller communal utilise des renseignements obtenus dans le cadre de sa fonction pour les remettre à l'extérieur ! Quelles qu'en soient les raisons, que ce soit pour nuire, pour se mettre en valeur... C'est à cela que je m'oppose. Jamais aucun conseiller communal ne m'a fait ça en dix ans de présence à la Municipalité.

Les relations entre le Conseil communal et la Municipalité peuvent être bons, ils peuvent rester dans la confiance. Mais si des conseillers communaux trahissent cette confiance, je vais rigidifier ma manière de traiter la transparence. Ceux qui veulent utiliser leur fonction passeront par la voie normale et les rapports deviendront très formels. Parce que cela aussi, nous savons le faire.

Le président : – Merci, Madame Zamora. Toujours au sujet de la motion d'ordre, la discussion continue. Elle n'est plus demandée, je clos la discussion et je vous invite à voter.

Celles et ceux qui soutiennent le renvoi de la discussion à la prochaine séance le manifestent en levant la main. Je vous remercie. Avis contraires ? (*Quelques rumeurs.*) Nous devons voter de manière électronique, je ne vois pas le score et les scrutateurs ne paraissent pas tout à fait au clair non plus... Donc celles et ceux qui soutiennent la motion d'ordre et demandent que la discussion s'arrête ce soir le manifestent en votant oui. Ceux qui désirent continuer la discussion votent non.

(*Le scrutin est ouvert, puis clos.*)

A une voix près, par 32 oui, 31 non et 14 abstentions, la discussion continue. (*Vives rumeurs. Protestations.*) Vous avez raison ! La discussion est interrompue, nous passons au point suivant de l'ordre du jour. La discussion sera reprise la séance prochaine.

Le président : – Point R120, pétition du collectif Libérer la parole et consorts (1436 signatures) pour sauver les salles de réunion de la gare de Lausanne. Madame Sandrine Junod, merci de m'avoir rejoint à la tribune.

Pétition du collectif Libérer la parole et consorts (1436 signatures) pour sauver les salles de réunion de la gare de Lausanne¹⁰

Rapport

Membres de la commission : Commission permanente des commissions.

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

Rapport photocopié de M^{me} Sandrine Junod (UDC), rapportrice : – Membres présents: M^{me} Da Silva Adozinda, présidente, M^{mes} et MM. Bettens Jean-Charles, Freymond Sylvie, Knecht Evelyne, Nsengimana Nkiko, Pernet Jacques, Junod Sandrine, rapportrice.

Membres excusés : MM. de Haller Xavier et Ruiz Vazquez Francisco.

Déroulement de la séance: la Commission des pétitions s'est réunie le 10 novembre 2008 à 16 h 40. Les pétitionnaires ne sont malheureusement pas venus se présenter. La Municipalité est représentée par M. Français Olivier.

Prise des notes de séance: M^{me} Benitez Santoli Vanessa, secrétaire.

Au cours de la discussion entre les membres de la Commission des pétitions, il est à relever qu'il serait important de pouvoir conserver à la gare des salles de réunion à prix abordables et facilement accessibles en transports publics (tl/CFF).

Il pourrait être demandé à la Municipalité de louer une de ces salles et de la gérer ou d'en remettre la gestion à un restaurateur (actuellement le Buffet de la Gare gère les salles; il pourrait craindre un manque à gagner avec leur disparition vu qu'il y fait le service boissons).

Un membre indique que l'entreprise CFF est le plus grand propriétaire de terrains et d'immeubles en Suisse. Récemment, le Conseil d'administration a donné l'ordre de vendre des propriétés (ex. : la gare de Sébeillon où un projet immobilier devrait voir le jour). A son avis, les CFF seraient prêts à céder ou à louer une salle de réunion de la gare de Lausanne si la Ville s'engage à y mettre le prix. Un calcul de rentabilité entre louer l'espace aux commerces ou à la Ville sera sûrement fait. Ce membre regrette aussi que les salles disparaissent.

Un membre mentionne que si les CFF ont décidé de ne plus garder ces salles c'est parce que, éventuellement, elles coûtent cher et ne sont pas très utilisées.

Un membre relève que la pétition demande que la Ville de Lausanne entre en négociation avec les CFF pour trouver une solution afin de conserver les salles de réunion: droit de superficie, location des salles à long terme. Pour ce faire, le renvoi de la pétition pour rapport-préavis est nécessaire.

Un autre membre penche plutôt pour le renvoi de la pétition pour étude et communication: la Municipalité pourra par ce biais communiquer les résultats de la discussion qu'elle aura menée avec les CFF.

Après quelques minutes de discussion entre les membres de la Commission des pétitions, il est procédé à l'audition du municipal, M. Olivier Français.

Nous demandons si la Municipalité a pris contact avec les CFF.

M. Français répond que les CFF ont approché la Municipalité pour présenter leur projet de rénovation. Ils ont précisé que les salles de réunion étaient vides et qu'elles n'étaient plus utilisables. Le constat est que les trois salles sont sous-occupées. Le municipal informe également que la Municipalité est entrée en matière sur la proposition des CFF et a décidé de délivrer le permis de construire. Une communication dans ce sens sera faite au Conseil.

Avant l'autorisation octroyée aux CFF, la Municipalité a-t-elle demandé que lors de la rénovation une salle du nouveau complexe soit réservée aux réunions? La réponse est non.

M. Français ajoute que la Ville de Lausanne a des salles qui peuvent remplacer les salles CFF. Une liste des salles disponibles a été annexée à la réponse à l'interpellation Freymond: il évoque celles du Palace (330 places), de l'Alpha Palmiers (250), de Sous-Gare (250), du Casino de Montbenon et de la Maison de quartier, qui est gratuite.

Un membre propose qu'on formule le vœu suivant:

« Que la Municipalité prenne contact avec les CFF pour voir si dans le projet de rénovation ils peuvent conserver une seule salle pour organiser des réunions. »

Ce vœu est soumis au vote: par 5 non, 2 oui et 0 abstention, les membres de la Commission refusent de formuler ce vœu.

Vote de la Commission:

Au vote, la Commission des pétitions propose au Conseil communal, à l'unanimité, de renvoyer cette pétition à la Municipalité pour étude et communication, selon application de l'art. 73 *litt. b* RCCL.

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

¹⁰BCC 2008-2009, T. I (N° 3/I), pp. 160-161.

M^{me} Sandrine Junod (UDC), rapportrice : – Oui, Monsieur le Président. Les pétitionnaires n’ont malheureusement pas pu se présenter à la séance de Commission : ils nous ont informés plus tard qu’ils ont reçu l’invitation deux ou trois jours après la séance.

Le président : – Je vous remercie de nous signaler cet incident de procédure, mais j’ouvre quand même la discussion sur ce rapport.

Discussion

M. Jean-François Cachin (LE) : – S’il serait important de pouvoir conserver à la gare de Lausanne des salles de réunion à prix abordable et facilement accessibles en transports publics, LausannEnsemble, qui a pris acte du rapport de la Commission des pétitions, rappelle que nous sommes dans un immeuble privé, propriété des CFF. La Ville de Lausanne n’a pas le pouvoir d’imposer la conservation de ces salles, qui coûtent trop cher au propriétaire et sont très rarement utilisées. La Municipalité a accordé un permis de construire au projet de rénovation de cette partie de l’immeuble présenté par les CFF. Des salles sont disponibles dans un rayon de 400 mètres autour de la gare.

Compte tenu de toutes ces remarques, le groupe LausannEnsemble estime que cette pétition est devenue sans objet. Il vous demande de bien vouloir appliquer l’article 73 *litt. b* et de classer cette pétition.

M^{me} Marlène Voutat (AGT) : – Je déclare mes intérêts, je suis présidente de l’Association de la Maison de quartier Sous-Gare. J’aimerais relever une erreur qui s’est glissée dans ce rapport, mentionnant la gratuité des salles de la Maison de quartier. Elles peuvent être louées pour un prix modique, entre Fr. 20.– et Fr. 50.–, comme celles proposées au Buffet de la Gare. Elles peuvent en effet aussi être gratuites pour un groupe d’habitants du quartier, d’associations avec peu de moyens financiers ou proches de la Maison de quartier. La location des salles des hôtels proches de la gare est facturée entre Fr. 165.– et Fr. 700.– la soirée.

Le président : – La discussion continue. Elle n’est pas demandée. Pour la forme, je demande à M. Cachin s’il dépose un amendement. Non, alors nous votons sur la conclusion de la Commission, que M^{me} la rapportrice va nous rappeler.

M^{me} Sandrine Junod (UDC), rapportrice : – Au vote, la Commission des pétitions propose au Conseil communal, à l’unanimité, de renvoyer cette pétition à la Municipalité pour étude et communication, selon l’article de notre règlement.

Le président : – Je vous remercie. Celles et ceux qui soutiennent la Commission le manifestent en levant la main. Merci. Avis contraires? Merci. Abstentions? Avec une douzaine d’avis contraires, quatre abstentions, vous avez

accepté le renvoi de cette pétition à la Municipalité pour étude et communication, selon l’article 73 *litt. b* du Règlement du Conseil communal.

Le Conseil communal de Lausanne,

- vu la pétition du collectif Libérer la parole et consorts (1436 signatures) pour sauver les salles de réunion de la gare de Lausanne ;
- vu le rapport de la Commission permanente des pétitions ;
- considérant que cet objet a été porté à l’ordre du jour,

décide :

de renvoyer cette pétition à la Municipalité pour étude et communication, en vertu de l’article 73 *litt. b*) du Règlement du Conseil communal.

Le président : – Nous pouvons passer au point suivant de l’ordre du jour, le rapport-préavis 2008/30, «Politique immobilière de la Commune de Lausanne. Réponse à la motion de M. Olivier Français». Madame Monique Cosandey, merci de nous rejoindre à la tribune.

Politique immobilière de la Commune de Lausanne

Réponse à la motion de M. Olivier Français

Rapport-préavis N° 2008/30

Lausanne, le 9 juillet 2008

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du rapport-préavis

Par le présent rapport-préavis, la Municipalité entend redéfinir et clarifier sa position quant à la politique immobilière qu'elle entend suivre en matière d'acquisition, de maintien et d'aliénation du patrimoine immobilier de la Commune ; elle répond en cela à de nombreuses interventions au Conseil communal, notamment lors des débats sur des préavis concernant la mise à disposition de biens-fonds communaux sous la forme de droits de superficie ou, exceptionnellement, de ventes.

En outre, la Municipalité répond à la motion de M. Olivier Français, renvoyée pour étude et rapport à la Municipalité le 21 mars 2000¹, demandant de définir et classier les propriétés communales selon leur intérêt public, en relation avec les projets de développement collectif ou privé.

¹BCC 2000, T. I, pp. 316-317.

2. Table des matières

1. Objet du rapport-préavis	499
2. Table des matières	500
3. De la propriété	502
4. Les préavis successifs.	502
5. Instruments de la politique immobilière	505
5.1 <i>La Commune de Lausanne – un grand propriétaire.</i>	505
5.2 <i>L'acquisition.</i>	506
5.2.1 Motifs d'acquisition	506
5.2.2 Critères d'acquisition actuels	507
5.2.3 De nouveaux critères pour une politique d'acquisition dynamique	508
5.2.4 Conclusion	509
5.3 <i>L'expropriation</i>	509
5.4 <i>L'échange</i>	510
5.5 <i>Le droit distinct et permanent de superficie (DDP).</i>	510
5.5.1 Evolution du droit de superficie et rappel de quelques notions juridiques	510
5.5.2 Le cas de Lausanne	510
5.5.3 Importance du droit de superficie dans le cadre de la politique immobilière	511
5.5.4 Le contrat de droit de superficie	512
5.5.5 Attribution des terrains	514
5.5.6 Limites de la transmissibilité du droit de superficie	514
5.5.7 Conclusion	515
5.6 <i>Le syndicat d'améliorations foncières en terrains à bâtir</i>	515
5.6.1 Introduction	515
5.6.2 Le système vaudois	515
5.6.3 Le syndicat d'améliorations foncières en terrains à bâtir.	516
5.7 <i>La vente</i>	516
5.7.1 Ne pas vendre les propriétés communales: un dogme?	516
5.7.2 Nécessité de conserver le patrimoine	516
5.7.3 Critères de vente	517
5.7.4 Conclusion	518
6. Patrimoine «vert»: une politique immobilière ad hoc	518
6.1 <i>Généralités</i>	518
6.2 <i>Forêts</i>	518
6.3 <i>Domaines</i>	518
6.4 <i>Vignobles</i>	519
6.5 <i>Fonds d'acquisition de parcelles ou d'immeubles du patrimoine «vert»</i>	519
7. Urbanisme et politique immobilière	520
8. Perception d'une partie des plus-values résultant de mesures d'affectation du territoire: une piste à explorer.	520
8.1 <i>Préambule</i>	520
8.2 <i>Base légale.</i>	521
8.3 <i>Le cas de Neuchâtel</i>	521
8.4 <i>Perception d'une indemnité de plus-value par la Commune</i>	522

9. Politique immobilière et développement durable	522
9.1 <i>Exigences écologiques</i>	522
9.2 <i>Exigences économiques et sociales</i>	523
10. La Commission immobilière : un agent d'exécution efficace	524
10.1 <i>Historique</i>	524
10.2 <i>Crédits d'acquisition votés depuis 1956</i>	524
10.3 <i>De la Commission d'achat d'immeubles à la Commission immobilière</i>	525
10.4 <i>Fonctionnement de la Commission immobilière</i>	525
10.5 <i>Conclusion : une présence plus active sur le marché immobilier</i>	526
11. Réponse à la motion de M. Olivier Français	526
11.1 <i>Rappel de la motion</i>	526
11.2 <i>Inventaire des parcelles communales</i>	527
11.3 <i>Affectation des parcelles communales</i>	528
11.4 <i>Synthèse</i>	529
11.5 <i>Classer les parcelles communales : un instrument de promotion économique ou une entrave aux enjeux urbanistiques ?</i>	530
12. Conclusions	531

3. De la propriété

Sujet hautement philosophique et politique, la propriété a fait l'objet d'innombrables écrits, analyses, études, réflexions et essais, tant il est vrai qu'elle participe à la fois des causes et des effets de l'organisation politique et sociale d'un Etat.

Le régime de la propriété est consacré par notre Constitution fédérale qui le caractérise en ces termes :

«Article 26 – Garantie de la propriété

1. La propriété est garantie.
2. Une pleine indemnité est due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation».

Bien que garantie, la propriété n'est donc pas intangible, car elle peut faire l'objet d'expropriation. Mais cette procédure est longue et nécessite l'apport de la preuve de l'intérêt public. Dès lors, et quelle que soit l'idée que l'on puisse avoir au sujet de la propriété, individuelle ou collective, il importe qu'une collectivité publique soit présente et active comme propriétaire foncier et immobilier, si elle veut influencer de manière décisive sur l'avenir et l'aménagement de son territoire. Elle représente la liberté, pour une Commune, de réaliser des projets d'intérêt général.

Etre propriétaire passe d'abord par l'achat de biens immobiliers, puis par leur maintien ou leur usage collectif, sauf cas exceptionnels. C'est ce que la Municipalité tient à affirmer ou à réaffirmer par le présent préavis.

4. Les préavis successifs

La politique immobilière de la Ville a fait l'objet de plusieurs préavis soumis au Conseil communal et rappelés ci-dessous; pour la plupart, ces documents répondaient à une motion ou à une interpellation.

Préavis du 16 juin 1956 – Acquisition de terrains – Nouvelle procédure

Par ce préavis, accepté par votre Conseil le 9 juillet 1956², la Municipalité demandait, pour la première fois, une délégation de pouvoir «pour procéder à l'acquisition de terrains» et, dans ce but, un crédit global hors budget de Fr. 15 millions. Ce crédit-cadre sera ensuite octroyé pour chaque législature.

Ce document mentionnait notamment ce qui suit :

«L'extension des villes incite leurs Autorités à définir une politique foncière adaptée aux problèmes devant lesquels elles se trouvent placées et, partant, à acheter à temps le terrain nécessaire à la réalisation d'un Plan directeur général prévoyant un aménagement urbanistique adapté aux nécessités de la vie moderne.

Le tracé des voies publiques, l'édification des temples, des écoles, des centres industriels, des places de sport, des zones de verdure, etc., ne peuvent être réalisés n'importe où et, comme leur emplacement est dicté par des impératifs auxquels on n'échappe pas impunément, il est indispensable que les Villes soient maîtresses du terrain envisagé.

En outre, le problème du logement est une des grandes préoccupations de nos Villes, problème qui ne trouve sa solution, pour les loyers modestes, que par la construction d'immeubles là où le terrain échappe à la spéculation.

L'importance de cette question n'a d'ailleurs pas échappé à votre Conseil qui, à maintes reprises, a recommandé à la Municipalité de parfaire le domaine communal et de soustraire à la spéculation des parcelles dont on aura indiscutablement besoin un jour ou l'autre pour satisfaire aux exigences toujours plus grandes de notre collectivité lausannoise.»

Ainsi, le principe de la nécessité d'acquérir des biens fonciers en vue du développement de la cité, pour résoudre le problème du logement et soustraire du terrain à la spéculation se trouve déjà clairement affirmé.

Il est à relever qu'au cours de la même séance, le 9 juillet 1956, le Conseil communal acceptait trois acquisitions d'immeubles.

²BCC 1956, pp. 607-609 et 766-768.

Préavis N° 1983/63, du 15 mars 1983³ – Mise à disposition de terrains communaux sis en zone de villas – Réponse à la motion de M. Georges Aguet

Par voie de motion, M. Georges Aguet, conseiller communal, a invité la Municipalité à étudier la mise à disposition à des citoyens de terrains communaux situés en zone de villas. Le motionnaire, après avoir relevé que « les habitations individualisées, grandes consommatrices de surface, correspondent à un besoin de notre société », précise que « ... quelques facteurs doivent nous inciter à ne pas rester inactifs et nous devons absolument libérer les zones régulièrement légalisées par les plans d'extension votés dernièrement par notre Conseil ».

Dans sa réponse, la Municipalité a relevé tout d'abord que le fait pour la Commune d'être propriétaire de parcelles classées en zone de villas était la conséquence d'une politique générale d'acquisition de terrains ou d'immeubles menée par la Commune ; la Municipalité a ensuite affirmé son intention de poursuivre cette politique, tout en précisant qu'elle n'entendait pas conserver tous les terrains acquis, ces derniers pouvant être mis à disposition par droit de superficie ou par vente, cette dernière pouvant être envisagée en principe pour de petites parcelles isolées ou de plus grands biens-fonds d'aucune utilité ultérieure pour la réalisation d'équipements, ou de programmes spéciaux.

En conclusion de son préavis, la Municipalité a proposé trois opérations test, une sous la forme d'un droit de superficie et deux sous la forme de vente directe à des particuliers. Lors de sa séance du 28 juin 1983, le Conseil communal a refusé la vente et s'est prononcé pour trois droits de superficie.

Préavis N° 1987/51, du 28 janvier 1987⁴ – Acquisition de la majeure partie de la propriété de Rovéréaz

Alors que la Municipalité sollicitait du Conseil l'autorisation d'acquérir 49,5 hectares de la propriété Fallot, elle relevait ce qui suit :

« Cet achat s'inscrit dans la continuité d'une politique qui a permis à la Commune d'acquérir plusieurs belles propriétés avec leurs maisons de maître, telles que la propriété de Mon-Repos, au début du siècle, et, depuis trente ans, les propriétés suivantes :

1956 : Campagne de Bellerive

1960 : Propriété du Château de Vidy

1962 : Propriété de la Grande Chablière

1970 : Propriété du Château de Valency

1980 : Une partie de la propriété de l'Hermitage »

Ces différents exemples illustrent l'importance du rôle que peut jouer la Commune par une politique d'achat intelligente et ambitieuse ; cela a permis de préserver des sites importants, voire prestigieux du point de vue historique, et d'y aménager des lieux à usage utile pour la collectivité ou le développement de la ville (CIO, musées, etc.).

Préavis N° 1988/152, du 17 juillet 1988⁵ – Politique immobilière de la Commune de Lausanne – Avenir des terrains d'Etagnières acquis par la Ville – Réponse à la motion de M. Jacques-André Haury demandant la mise en vente des terrains communaux d'Etagnières et environs

Dans sa motion, M. Haury affirmait que la Commune :

« doit agir d'une façon plus nette : elle doit mettre en vente ses terrains d'Etagnières et environs. Alors seulement il apparaîtra à l'évidence que tout projet est définitivement banni d'intentions lausannoises.

Il n'est pas souhaitable que la trop puissante Ville de Lausanne demeure maître et seigneur d'une surface de 185 hectares dans la région d'Etagnières. Les relations entre Lausanne et les Communes concernées ne peuvent qu'en pâtir. Par la faute de notre Ville, ce sont autant de terrains qui échappent au pouvoir des collectivités locales. Et c'est encore la faute de Lausanne si, dans toute cette région, et sans doute pour très longtemps, tout le développement risque de se trouver perturbé par le fait qu'un seul propriétaire demeure possédant d'une surface exactement compatible avec la construction d'un aéroport régional ».

³BCC 1983, pp. 939-947 et 997-1018.

⁴BCC 1987, T. I, pp. 826-841 et 863-879.

⁵BCC 1989, T. I, pp. 398-425.

Dans sa réponse, la Municipalité a d'abord relevé qu'au cours des trente-deux dernières années, soit depuis 1956, sur proposition de la Commission d'achats d'immeubles, elle s'est efforcée d'acquérir les biens-fonds nécessaires aux besoins communaux dans de multiples domaines, ainsi qu'à la constitution de réserves de terrains à des fins d'intérêt général. La Municipalité précise ensuite qu'elle s'est « toujours montrée très prudente et modérée dans sa politique d'acquisition d'immeubles. Elle n'a pas visé l'accaparement de terres et n'a acheté qu'en fonction des besoins, sans jamais chercher à épuiser les crédits qui lui étaient accordés. »

Préavis N° 1988/166, du 16 septembre 1988⁶ – Patrimoine immobilier urbain loué à des tiers – Politique d'achat, de gestion, d'aide au logement, de vente des immeubles de la Bourse communale – Réponse aux motions de M. Jean-Marie Pidoux et de M^{me} Brigitte Dind-Pellaux, ainsi qu'à la pétition du Mouvement pour la défense de Lausanne

Ce préavis répondait à deux motions, l'une de M. Jean-Marie Pidoux, qui proposait la création d'un fonds de réserve pour l'entretien périodique de chaque immeuble, un ajustement systématique et périodique des valeurs au bilan des immeubles ainsi qu'un amortissement annuel de ces derniers, l'autre de M^{me} Brigitte Dind-Pellaux, qui demandait la réévaluation des immeubles du patrimoine financier, la réadaptation des locations en conséquence, la vente des immeubles qui resteraient malgré tout d'un rapport insuffisant et la révision de la politique d'achat des immeubles de la Bourse communale.

Enfin, la pétition du Mouvement pour la défense de Lausanne demandait la publication d'une liste des immeubles communaux classés ou inventoriés au sens de la Loi vaudoise du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites, ou ayant reçu la note 1, 2 ou 3 au recensement architectural communal. En outre, il invitait la Municipalité à faire connaître ses intentions en matière d'affectation, d'entretien et de rénovation pour ces immeubles.

Après avoir rappelé les principes de sa politique d'achat et, notamment, les sept critères de référence, la Municipalité rappelait sa position de principe et, notamment, son attachement au droit de superficie. Ces points sont traités plus loin au chapitre 5.7 « La vente ».

Préavis N° 2005/45, du 23 juin 2005⁷ – Création de 3000 nouveaux logements à Lausanne

Ce préavis, issu des propositions faites dans le cadre de la démarche participative Quartiers 21, affirme la volonté de la Municipalité de développer un ambitieux programme de construction de logements à Lausanne, dont 1/3 de loyers subventionnés et 2/3 sur le marché libre. Il annonce également la création d'une unité interne de promotion du logement, dans laquelle la Commission immobilière est active, « 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 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... »

Par ailleurs, le préavis précise la position de la Municipalité s'agissant de petites parcelles sans intérêt stratégique au chapitre 5.3 : « Quant aux parcelles en zone de villas, suivant leur taille (ne permettant qu'une construction individuelle) et leur situation particulière (isolées des autres parcelles propriété de la Commune), elles pourraient faire l'objet d'une vente à des particuliers, leur nombre restant très faible sur l'ensemble des parcelles propriété de la Commune ».

Préavis N° 2005/77, du 27 octobre 2005 – Vente des parcelles propriété de la Commune à Montblesson

La Municipalité a proposé au Conseil communal la vente de neuf lots de terrains sis à Montblesson, d'une surface totale d'environ 10'573 m² ; elle a au préalable rappelé que sa politique constante était d'acquérir, si possible, des terrains situés en ville ou « présentant un intérêt évident pour telle ou telle réalisation dans les domaines économique, social, culturel ou du logement ».

Les biens-fonds sélectionnés pour la vente ne présentaient pas d'importance stratégique pour le développement de la Commune et étaient classés en zone de villas, donc de faible densité, et loués à des agriculteurs. De surcroît, ils faisaient l'objet de nombreuses demandes de particuliers.

Il y a lieu d'ajouter que des conditions précises ont été posées aux candidats acquéreurs en matière de financement, de développement durable et d'utilisation rationnelle du terrain, le tout assorti d'un droit de réméré.

Il s'agit donc là d'un des cas cités comme possibles pour une vente, comme rappelé sous chiffre 5.7.2 du présent rapport-préavis.

⁶BCC 1989, T. I, pp. 707-777.

⁷BCC 2005, T. I, pp. 697-724.

Préavis N° 2007/41, du 6 septembre 2007 – Politique du logement – S’impliquer sur le marché libre – Réponse à la motion de M. Grégoire Junod

Bien que cette motion ne traite pas de la politique immobilière de la Commune en général, la réponse de la Municipalité rappelle l’existence de la Commission immobilière et du crédit d’acquisition d’immeubles pour la législature. Il annonce également la volonté de faire du Service du logement et des gérances, associé à la Commission immobilière, un acteur privilégié, s’agissant d’orienter l’achat de parcelles et d’immeubles utiles à la réalisation de la politique communale du logement.

A cette relative retenue doit succéder une politique systématique d’achats, pour autant, bien sûr, que l’objet corresponde aux critères définis plus loin.

5. Instruments de la politique immobilière

5.1 La Commune de Lausanne – un grand propriétaire

La Commune de Lausanne peut sans aucun doute être considérée comme un grand propriétaire foncier puisque 3245 ha environ sont en mains communales, dont 73 % sur le territoire lausannois.

Le tableau ci-dessous, qui dresse l’état des propriétés communales au 30 avril 2008, démontre que Lausanne est un propriétaire important; une analyse plus précise de ces données figure au chapitre 11 «Réponse à la motion de M. Olivier Français».

	Nombre de Parcelles	Surfaces en m ²
Lausanne-Ville	1’247	6’550’710
Lausanne-Vernand	34	2’188’222
Lausanne-Nord	140	14’848’378
LAUSANNE	1’421	23’587’310
CANTON DE VAUD (66 communes)	287	8’674’274
CANTON DU VALAIS (3 communes)	14	189’028
TOTAUX	1’722	32’450’612

Il faut également relever que Lausanne est un important propriétaire depuis fort longtemps, tant pour des raisons liées à son histoire qu’à la politique suivie par ses Autorités. Le préavis N° 166 du 16 septembre 1988⁸ rappelait à ce sujet :

«L’état de propriétaire de la Ville de Lausanne remonte à 1536, époque où les Bernois placèrent le Pays de Vaud sous leur domination. En effet, tout en rabaisant la ville au niveau d’un chef-lieu de baillage, ils lui concédèrent une grande partie des biens des couvents lausannois afin d’obtenir son assujettissement. Ces biens étaient constitués par des bâtiments et leurs terres, de larges étendues de forêts et de nombreuses vignes. Ceci explique l’importance des propriétés actuelles de la Ville qui possède, outre ses nombreux bâtiments et terrains, dix domaines agricoles et pastoraux, cinq vignobles, ainsi que des forêts...

» Quant au logement, il s’avéra un problème aigu dès le milieu du XIX^e siècle. En effet, l’augmentation spectaculaire de la population lausannoise – qui passa de 9965 habitants en 1803 à 29’356 en 1880 – obligea la Commune à accroître son patrimoine immobilier et l’amena surtout à se préoccuper de la construction de logements salubres et bon marché. Il lui fallut en outre entretenir ce patrimoine et tenter de maîtriser l’évolution de la construction.

» C’est en 1859 qu’un premier tableau recensa tous les bâtiments communaux et leurs caractéristiques. Il fut établi suite à une intervention de la Commission de gestion, qui déplorait l’absence de vision d’ensemble du parc immobilier. A défaut d’un inventaire des bâtiments communaux, toute planification était impossible, notamment en matière d’entretien.

» A cette époque, l’augmentation du nombre des habitants souleva différents types de problèmes. En premier lieu, il s’agissait d’assainir les quartiers populaires du centre, dont la surpopulation engendrait des problèmes sociaux, et dans lesquels diverses maladies se développaient par manque d’hygiène.

⁸BCC 1989, T. I, pp. 398-425.

» Une première enquête sur l'état sanitaire et le nombre de logements en 1894 déboucha sur la création d'une société à but social ayant pour objectif la construction de logements bon marché. Les solutions choisies pour remédier à l'insalubrité et au manque de logements consistaient soit en une intervention directe de la Municipalité, soit en l'octroi de terrains communaux à des sociétés coopératives d'habitation. C'est par le biais de telles sociétés, auxquelles la Commune participe, que seront construits de nombreux logements à loyers modérés satisfaisant aux critères de salubrité et d'hygiène nouvellement définis.

» En outre, il convenait aussi d'aménager le territoire urbain : ouverture de rues nouvelles et rectification d'anciennes, délimitations de zones d'habitat, de loisirs, industrielles, etc. La Loi sur la police des constructions de 1875 fut d'ailleurs élaborée en fonction de cet objet. A cet effet, la Commune acheta des terrains et des immeubles... ».

Ainsi, dès le XIX^e siècle déjà, la Ville engage une politique d'acquisition de biens immobiliers en nombre pour assurer son développement ; la cité grandit, le nombre de ses habitants croît et le territoire urbain est rempli presque entièrement dans les années 1980.

Les espaces agricoles près de la ville commencent à subir de profondes mutations et des acquisitions importantes sont alors réalisées (Hermitage, Rovéréaz).

5.2 L'acquisition

Règle générale : acheter

Depuis toujours, et quelle que soit la majorité politique au pouvoir, la Commune s'est comportée comme un acquéreur de biens immobiliers et a constitué un patrimoine respectable ; l'utilité de cette politique n'est plus à démontrer, particulièrement aujourd'hui puisqu'un projet aussi important que Métamorphose ne pourrait être réalisé si la Commune n'était pas propriétaire d'une grande partie des terrains concernés.

Pour mener cette politique, Lausanne s'est dotée d'un moyen important, le crédit d'acquisition pour la législature, et d'un instrument d'exécution efficace, la Commission immobilière. Nous reviendrons plus loin sur ces deux éléments.

A l'inverse, la Commune s'est montrée plutôt conservatrice en ce qui concerne la vente de terrains, avec quelques exceptions notables, par exemple pour fixer une société importante ou une grande fédération sportive à Lausanne. Elle a aussi admis de se séparer de parcelles en zone de villas, sans importance stratégique ; les autres ventes occasionnelles ne portent que sur des surfaces extrêmement réduites, souvent d'ailleurs pour faciliter le développement de certains projets.

5.2.1 Motifs d'acquisition

Il y a plusieurs manières d'avoir connaissance d'une possibilité d'achat ; toutes ne sont pas exploitées aujourd'hui :

Offre spontanée

Il arrive souvent qu'un tiers s'adresse à la Commune pour lui proposer un immeuble ; il s'agit en général d'un bien de famille ou le fait d'un héritage lourd à porter fiscalement. C'est dire si, souvent, les objets proposés ne sont pas d'un rapport qualité-prix avantageux, et/ou nécessitent des travaux importants.

Jusqu'à présent, ce genre d'offre était souvent écarté, à moins que l'acquisition ne permette d'emblée d'affecter le bâtiment à un usage particulier ou de démolir ultérieurement l'immeuble pour des travaux d'édilité. Ce système a toutefois l'avantage de permettre de négocier en bonne position, face à un demandeur désireux de se séparer de son bien.

Vente aux enchères

La Commune va rarement miser dans une vente aux enchères. Il y aurait pourtant là, parfois, des occasions intéressantes à saisir, encore qu'un contact préalable avec le créancier hypothécaire permet de réaliser souvent une meilleure opération, dans la mesure où le principe de l'enchère veut que la vente se fasse au plus offrant. C'est toutefois un mode d'achat qui ne devrait pas non plus être négligé, même s'il doit être abordé avec prudence.

Appel d'offres

Dans certains cas, le vendeur lance un appel d'offres. Cela a été le cas des immeubles sis à l'avenue de Morges, anciennement occupés par le garage Ramuz-Edelweiss, dont la société propriétaire était en faillite. En l'occurrence, la difficulté consiste, d'une part, en une marge de négociation extrêmement réduite et, d'autre part, dans l'ignorance de la hauteur des offres faites par d'autres acheteurs intéressés. Dans ce cas, comme dans d'autres, le fait pour la Commune d'être un débiteur sûr et de ne pas conditionner l'acquisition à l'obtention d'un permis de construire a cependant été un avantage décisif.

Achat par nécessité

La Commune est parfois amenée à acquérir des terrains ou des immeubles dans un but futur d'aménagement, car il est préférable de négocier un achat dans une procédure amiable, plutôt que d'aller au devant d'une procédure d'expropriation.

Parfois, et afin de permettre la mise en valeur d'un quartier, la Commune joue le rôle de promoteur et se porte acquéreur d'immeubles. C'est le cas au chemin de Bérée où de nombreux propriétaires détiennent une servitude de restriction de bâtir très pénalisante. Après avoir passé des conventions avec les différents détenteurs des fonds dominants, la Commune a pu acquérir la parcelle d'un propriétaire privé, après de longues négociations. Dans ce cas, il faut mettre le prix payé en relation avec l'importance d'un grand projet de mise en valeur de la zone.

Autres

Pour mémoire, on peut enfin citer Internet et les sites immobiliers offrant toute une gamme de biens. Mais, souvent, il s'agit d'objets « haut de gamme » ou d'immeubles « difficiles », déjà proposés auparavant par des courtiers, et qui n'ont pas trouvé preneur sur le marché.

Une consultation systématique de ces annonces n'est cependant pas inutile, et elle est désormais pratiquée.

5.2.2 Critères d'acquisition actuels

Le préavis N° 166 du 16 septembre 1988⁹ rappelait les sept critères d'achat définis par la Municipalité d'alors, soit :

- 1) Faciliter la réalisation d'un plan d'extension ou d'alignement.
- 2) Faciliter l'implantation d'un équipement collectif ou de constructions sociales.
- 3) Faciliter l'établissement d'une activité économique profitable à l'intérêt général.
- 4) Permettre des échanges ultérieurs de parcelles avec des tiers (collectivités publiques ou particuliers).
- 5) Arrondir une propriété de la Ville.
- 6) Sauver un site ou un bâtiment ou un ensemble de constructions dignes de conservation.
- 7) Tendre à modérer les prix des terrains et à éviter la spéculation foncière.

La plupart de ces critères sont encore d'actualité, même si celui destiné au sauvetage d'un site ou d'un bâtiment doit aujourd'hui être relativisé grâce aux mesures de protection et aux réglementations en la matière qui permettent la conservation d'un patrimoine.

Le septième critère donne une des clés de la politique foncière de la Commune, qui explique notamment sa réticence à vendre ses biens immobiliers afin de ne pas participer ainsi à la spirale des prix du marché.

Prix des biens acquis

« Le manque d'homogénéité des immeubles fait qu'il n'existe pas de topographie uniforme du marché, mais des segments différents liés entre eux selon le degré d'interchangeabilité. L'hétérogénéité des biens immobiliers rend difficile la comparaison des objets entre eux, ce qui complique sérieusement la formation des prix. Aussi le marché se caractérise-t-il par un manque de liquidité qui peut être à l'origine de fluctuations de prix importantes...

... Chaque immeuble étant unique, les ventes prennent des allures d'enchères dans lesquelles le consentement à payer des acheteurs potentiels est évalué. Les prix sont généralement négociables et ne sont pas fixés une fois pour toutes. Ainsi, la

⁹BCC 1989, T. I, pp. 398-425.

« malédiction du gagnant » (*winner's curse*) décrite dans la théorie des enchères est une notion qui, d'une certaine façon, s'applique aussi à l'achat d'une villa ou d'un appartement en propriété par étages. On désigne par là la tendance de l'acheteur à payer trop cher les objets. Le plus souvent, les enchérisseurs ne connaissent pas le prix du marché, qui correspond en quelque sorte au prix moyen offert par tous les enchérisseurs. C'est donc le plus offrant qui achète, mais il paie un prix supérieur au marché.

La cherté de l'immobilier est toutefois aussi le reflet d'une valeur réelle élevée. Les immeubles sont des constructions massives dont la durée de vie peut excéder 100 ans. Et comme ils gardent longtemps leur utilité, ils se rangent parmi les biens de consommation durables... »¹⁰.

Ainsi, on estime qu'aujourd'hui les achats se font à un prix supérieur au marché. Et demain ? Demain, même s'il est probable que le marché aura évolué, il est avéré qu'à long terme il y a toujours une plus-value foncière, même si, entre-temps, un ou deux crashes immobiliers surviennent. L'avantage de la Commune comme acheteur est de ne pas être tenue à un rendement financier à très court terme et de pouvoir ainsi attendre que le marché se reprenne.

Par ailleurs, comme nous l'avons vu plus haut, le prix payé peut être conditionné par la nécessité ou l'utilité d'acquérir un bien ; mais là aussi, il convient de relativiser les choses, un investissement, même coûteux, permettant souvent la valorisation ultérieure d'une ou d'un ensemble de parcelles.

Certes, le prix payé n'est pas sans incidence sur les finances communales, mais l'accroissement de son patrimoine ne peut à terme qu'enrichir la Ville.

Valeur et rendement des biens acquis

Tout acheteur de biens immobiliers procède à une analyse préalable de l'objet, analyse fondée sur diverses méthodes, notamment une étude prospective de la vie de l'immeuble, basée sur le rendement. Même si ce n'est pas le critère décisif pour l'achat, par la Commune, d'un immeuble, le rendement est un élément qui n'est ni négligeable, ni négligé ; il est notamment fort utile pour la négociation en vue de l'acquisition.

Le critère déterminant n'est donc pas ici la valeur de rendement, mais la valeur d'usage, l'utilité sociale ou l'appropriation de biens en vue de projets futurs et du développement harmonieux de la ville.

Dès lors, toute la difficulté réside, et c'est la particularité d'une acquisition par la Commune, dans la recherche d'un certain équilibre entre le prix payé, la valeur supposée du marché et le but de l'achat.

5.2.3 De nouveaux critères pour une politique d'acquisition dynamique

En réalité, bien que des critères existent depuis 1988, et comme nous l'avons vu plus haut, les achats d'immeubles se sont essentiellement faits, jusqu'à présent, suivant les occasions, souvent sans but précis. Dans les faits, la Commune s'est d'ailleurs souvent montrée plus réactive qu'active par rapport au marché immobilier et si la volonté d'être acheteur a toujours été affirmée par les Municipalités et les Conseils communaux successifs, il faut bien admettre qu'il n'y a pas véritablement eu de stratégie claire ni de politique définie sur ce plan, la Commune saisissant plutôt les occasions qui se présentaient.

Cette attitude opportuniste n'est plus d'actualité. La nécessité, pour la Commune, d'accroître son patrimoine immobilier n'est plus à démontrer. L'opération « Métamorphose » va épuiser nos réserves de terrains, et la poursuite d'une politique constante et plus dynamique d'acquisition est nécessaire. L'argument soupçonnant la Commune d'accaparement et de thésaurisation de biens fonciers ne peut être retenu, car, d'une part, les limitations financières à l'achat sont posées en début de chaque législature et, d'autre part, la Commune remet généralement ses biens-fonds sur le marché par le biais de droits de superficie.

La Ville de Lausanne doit donc poursuivre la politique résolue d'achat engagée au cours de cette législature. Elle le fera avec discernement, la notion d'utilité immédiate ou future devant guider cette démarche, sans exclusion quelconque. A cet effet, l'opportunité de l'achat sera appréciée, non plus exclusivement en se fondant sur les critères décrits plus haut, mais au travers d'une grille d'évaluation qui permet d'apprécier l'utilité ou la nécessité pour la Ville d'acheter un bien. Cette grille, instrument d'aide à la décision, consiste en une série de questions liées au bien-fonds et énumérées ci-dessous :

¹⁰ Crédit Suisse – Swiss Issues Immobilier, marché immobilier 2008, frais et tendances.

- Est-il stratégique pour la Commune (terrain au centre ville ou nécessaire à une mise en valeur proche ou future, etc.)?
- Facilitera-t-il une mission de la Commune (son achat permettra une réalisation d'intérêt public)?
- A-t-il un rendement financier correct (le prix payé ne doit pas être excessif en regard de l'importance de l'objet pour la Commune)?
- Permettra-t-il un échange intéressant pour la collectivité?
- La propriété de la parcelle permettra-t-elle la réalisation d'un but social, économique, écologique ou environnemental?

5.2.4 Conclusion

En conclusion, la Municipalité confirme son intention de poursuivre une politique systématique d'acquisitions immobilières, intéressantes et/ou utiles pour la Commune en regard des critères ci-dessus, par le biais du crédit accordé par le Conseil communal pour chaque législature. Le maintien du niveau du crédit voté se justifie pleinement; aujourd'hui, il est d'ailleurs systématiquement augmenté du montant résultant du produit des ventes. Enfin, la Commission immobilière sera plus active sur le marché et, à cet effet, elle a mis au point un concept exposé au chapitre 10.5.

5.3 L'expropriation

Selon l'Article 1 de la Loi sur l'expropriation (LE), l'expropriation se définit comme «la procédure par laquelle une personne est contrainte de céder sa propriété ou tout autre droit sur un immeuble ou sur un meuble totalement ou partiellement.

L'expropriation ne peut avoir lieu que moyennant pleine indemnité, en cas d'intérêt public préalablement et légalement constaté.

Les restrictions apportées à la propriété par des dispositions légales, des règlements ou des plans donnent droit à une indemnité lorsqu'elles équivalent dans leurs effets à une expropriation.»

Il est également à préciser que «l'expropriation peut avoir pour objet la propriété d'un immeuble ou d'un meuble, une propriété immatérielle, tout autre droit réel portant sur un immeuble ou un meuble, les droits de voisinage, ainsi que les droits personnels des locataires ou fermiers de l'immeuble à exproprier» (article 7 LE).

En outre, selon l'article 9 LE :

«L'expropriant doit à l'exproprié réparation intégrale du préjudice résultant pour lui de la suppression, de la restriction ou de la modification de son droit.

Sauf accord entre expropriant et exproprié, et sauf disposition légale contraire, l'indemnité s'acquitte en argent et comporte l'allocation d'un capital. Sa fixation est de la compétence d'un tribunal.»

Il convient enfin de relier l'article 3 LE (qui dispose qu'une expropriation ne peut se faire qu'en application d'une loi qui prévoit expressément ce mode d'acquisition) à l'article 76 a de la Loi sur l'aménagement du territoire (LATC) qui dispose de ce qui suit :

«La collectivité publique peut procéder à une expropriation formelle dans des cas d'intérêt public au sens de la Loi vaudoise sur l'expropriation.

Les aires d'activités économiques sont reconnues cas d'intérêt public dans la mesure où elles sont comprises à l'intérieur du périmètre d'un pôle de développement économique cantonal inscrit au Plan directeur cantonal y relatif.»

Le premier alinéa de cet article prévoit un cas d'expropriation lorsque la collectivité publique procède à un acte d'aménagement du territoire, alors que le second alinéa précise que la notion d'intérêt public est réalisée lorsque les mesures d'aménagement du territoire visent des aires d'activités économiques à l'intérieur d'un pôle de développement économique inscrit au Plan directeur cantonal.

Ainsi, et pour autant qu'elle démontre l'intérêt public d'un projet, la Commune pourra acquérir un bien-fonds ou un immeuble par le biais de la procédure d'expropriation formelle. Mais il est clair qu'un achat négocié est préférable, ce qui permet d'éviter une procédure longue et des frais importants.

5.4 L'échange

Il peut être dans l'intérêt de la Commune de procéder à des échanges de parcelles. Cela nous ramène à une politique active d'achat puisque, pour échanger des parcelles, il faut évidemment que Lausanne ait des biens-fonds en réserve. Ces échanges peuvent déboucher sur une différence de valeur (la soulte) et constituent en fait un achat et une vente simultanés. On peut donner à titre d'exemple l'échange, avec l'Etat de Vaud, de la maison Gaudard (mu.dac) contre le Musée Arlaud¹¹, ainsi que l'échange, avec LO Immeubles SA, de l'immeuble administratif de Beau-Séjour contre une parcelle au Flon¹².

5.5 Le droit distinct et permanent de superficie (DDP)

5.5.1 Evolution du droit de superficie et rappel de quelques notions juridiques

Dans le code civil de 1907, le droit de superficie n'avait qu'une importance secondaire et était peu pratiqué. En fait, en instituant cette forme juridique qui n'était d'ailleurs régie que par deux articles (675 et 779 CCS), le législateur avait en tête certains ouvrages, tels des écluses, des digues, des caves, etc.

Après la Première Guerre mondiale, la rareté des terrains incita quelques Villes, dont celle de Berne, à ne plus vendre leurs propriétés et à accorder des droits de superficie pour des logements, utilisant un instrument juridique à des fins complètement nouvelles.

En vertu du principe de l'accession, toute construction située sur un fonds appartient au propriétaire de celui-ci. L'article 667, al. 1 du Code civil suisse (CCS) précise en effet que «la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous, dans toute la hauteur et la profondeur utiles à son exercice».

Le droit de superficie fait donc échec à ce principe; il est défini comme une servitude en vertu de laquelle une personne a la faculté d'avoir ou de faire des constructions ou d'autres ouvrages sur le fonds d'autrui. Le droit de superficie permet ainsi de dissocier la propriété du sol de celle des constructions qui s'y trouvent, le propriétaire du fonds servant (le superficiel) restant propriétaire du premier et le titulaire de la servitude (le superficiaire) devenant propriétaire des secondes. Ainsi, l'article 675, al. 1 CCS dispose de ce qui suit: «Les constructions et autres ouvrages établis au-dessus et au-dessous d'un fonds ou mis avec lui de quelque autre manière durable, peuvent avoir un propriétaire distinct, à la condition d'être inscrits comme servitude au Registre foncier».

Outre l'article 675 CCS, ce sont les articles 779 a à 779 l qui régissent le droit de superficie; ce dernier peut être créé en faveur d'une personne déterminée (servitude personnelle), en faveur d'un fonds (servitude foncière) ou peut être constitué en une servitude qui a le caractère d'un droit distinct, cessible et passant aux héritiers. Ce droit ne peut être constitué pour plus de cent ans (art. 779 l). En outre, le droit de superficie est permanent s'il est établi pour trente ans au moins. S'il a le caractère distinct et permanent, le droit peut être immatriculé comme immeuble au Registre foncier et inscrit sur un feuillet qui lui est propre. Le droit peut donc être aliéné ou mis en gage. Enfin, il faut relever qu'une partie de bâtiment, tout comme un étage, ne peut pas faire l'objet d'un droit de superficie (art. 675, al. 2, CCS).

5.5.2 Le cas de Lausanne

Entre la Ville de Lausanne et le droit de superficie, c'est une longue histoire. En effet, dans un préavis daté du 13 décembre 1920, la Municipalité a rapporté sur une motion déposée en novembre 1919 et qui demandait la mise à disposition de terrains pour l'industrie privée dans la vallée du Flon, sur la base de concessions de droits de superficie. S'étant heurtée au refus d'industriels pressentis qui ne souhaitaient pas construire sur un sol propriété d'autrui, la Municipalité a alors proposé au Conseil communal de conclure des contrats de cette nature pour faciliter la construction de maisons d'habitation. C'est ainsi que se sont implantées les maisons familiales du quartier de Prélaz, à l'avenue de Morges (37 droits de superficie). Cette décision du Conseil communal, intervenue le 19 avril 1921, a été le début de toute une série de décisions du Parlement lausannois en faveur du droit de superficie. On peut dire que la Commune de Lausanne a fait du droit de superficie une véritable règle pour la mise à disposition de ses terrains.

Au 30 avril 2008, la Commune a conclu 192 droits distincts et permanents de superficie, d'une surface totale de 1'425'306 m², répartis par affectation selon le tableau ci-après :

¹¹ BCC 1994, T. II, pp. 958-974.

¹² BCC 2004-2005, T. II, pp. 221-250.

Affectation	Nombre	%	Surface m²	%
Logement	107	55.7	330'591	23.2
Industrie	31	16.1	161'906	11.4
Social	10	5.2	39'719	2.8
Ecole	7	3.7	20'167	1.4
Parking	9	4.7	52'576	3.7
Autre	28	14.6	820'347	57.5
	192	100.0	1'425'306	100.0

Commentaires

- L'affectation « Logement » se rapporte essentiellement, mais pas exclusivement, à du logement social (DDP en faveur de coopératives d'habitation).
- La catégorie « Industrie » inclut, notamment, le Centre industriel et artisanal de Sévelin, le Centre artisanal de Vernand, la Fondation de Beaulieu et quelques autres sociétés (Gabella, Sodimed, etc.).
- La rubrique « Social » regroupe des associations et des fondations à but social ou religieux (par ex. Armée du Salut, Mercy Ships, SVPA, Fondation Plein Soleil, Fondation du Levant) et de petites sociétés sportives locales qui bénéficient de droits gratuits (Compagnie des Archers).
- Quant au groupe « Ecole », il comprend principalement l'Ecole d'études sociales et pédagogiques, le Centre Thérèse Fréminet et la Fondation de Verdeil.
- Sous la dénomination « Autre », on regroupe les droits de superficie octroyés pour l'hôtellerie et la restauration (Hôtel d'Angleterre, Chalet Suisse, Voile d'Or, etc.), pour des infrastructures sportives ou économique-sportives (CIO, Golf de Pra Roman, Centre équestre lausannois, Maison du sport international SA, Aérodrome de la Blécherette, etc.), ce qui explique la surface importante de ces droits (57,5% de la surface totale).
- Les droits de superficie sont accordés sur le territoire lausannois, à l'exception de ceux concernant les anciens abattoirs et le CIGM qui sont situés sur la commune de Prilly.
- Enfin, relevons que la surface grevée de droits de superficie représente environ 6% de la surface totale (23'587'310 m²) des parcelles propriété de la Commune de Lausanne sur son territoire, en y incluant les droits de Malley et du CIGM.

5.5.3 Importance du droit de superficie dans le cadre de la politique immobilière

Plans d'affectation

Dans le cadre légal qu'elles ont défini avec l'approbation de leur Conseil communal, (PGA, plan partiel d'affectation ou plan de quartier), les collectivités publiques, grâce à l'outil « droit de superficie », peuvent mettre leurs biens-fonds à la disposition de différents intervenants pour utiliser concrètement les possibilités de construire, tout en gardant la maîtrise de l'avenir en demeurant propriétaires du fonds.

Par le moyen du droit de superficie, les collectivités publiques peuvent atteindre la réalisation de nombreux buts, par exemple :

- favoriser la construction ou le maintien de logements subventionnés par l'intermédiaire des coopératives d'habitation ou de logements sociaux par le biais de coopératives de locataires ;
- permettre la construction de logements sur le marché libre (ce volet figure dans le préavis « 3000 logements ») ;
- aider à l'implantation d'une PME ;
- favoriser le développement d'une activité sportive ou l'implantation ou le maintien d'une entité sportive internationale ou d'une fédération (Maison du sport international SA) ;
- contribuer au développement d'une institution sociale ou assimilée ;
- d'une manière générale, contribuer à la lutte contre la spéculation foncière par le maintien, à long terme, de la propriété du sol en mains publiques.

Développement durable

Par le droit de superficie, une collectivité publique met en œuvre sa politique à long terme de développement durable en imposant, dans l'acte constitutif, des règles lors de la construction ou de la rénovation d'immeubles allant au-delà des règles applicables résultant de lois et de règlements. Ces exigences doivent cependant ne pas entrer en conflit avec les lois et règlements applicables seuls opposables à des tiers.

En effet, les actes constitutifs des droits accordés par la Commune comportent maintenant la disposition suivante :

« Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, le superficiaire s'engage à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. Les documents et plans de constructions objet du présent droit de superficie devront être approuvés par le superficiant. »

La Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) et son règlement d'application, entrés en vigueur en automne 2006, comportent désormais des contraintes fortes en matière de développement durable ; le superficiaire doit cependant, de plus, soumettre son projet au superficiant, représenté en l'occurrence par le Service du logement et des gérances, avant de présenter sa demande de permis de construire à la Direction des travaux, en vue de la mise à l'enquête publique. C'est seulement une fois le feu vert obtenu, que la procédure de demande de permis de construire peut être entreprise.

Intérêt des collectivités publiques

On voit donc tout l'intérêt que représente le droit de superficie pour une collectivité publique :

- il permet de répondre à la demande de logements, mais aussi de favoriser l'implantation, le maintien et le développement d'une activité économique, sociale, sportive ;
- le patrimoine de la collectivité est maintenu, entretenu et mis en valeur ;
- la collectivité lausannoise tire de son patrimoine – à quelques exceptions justifiées près – un rendement constant, puisque la redevance est adaptée régulièrement à l'indice suisse des prix à la consommation ;
- à l'échéance, la collectivité peut disposer de son terrain pour une éventuelle nouvelle orientation, ou elle peut choisir de prolonger ou de renouveler le droit. Dans tous les cas, elle bénéficie de la plus-value foncière à la fin du droit.

Quant au superficiaire, le droit de superficie lui évite d'investir pour l'achat du terrain. En outre, il peut constituer une hypothèque sur le droit de superficie, d'autant plus que la Commune accepte en principe de postposer son hypothèque légale. Le superficiaire peut également louer son droit et le céder ; il a aussi la possibilité de demander l'allongement de la durée et de constituer une propriété par étages. Enfin, le superficiaire est au bénéfice d'un droit de préemption légal.

Relevons que le droit de superficie a surtout son sens s'il est pratiqué sur le territoire de la Commune de Lausanne qui dispose ainsi non seulement du terrain mais aussi des orientations qu'elle veut donner à ce dernier par le biais des plans d'affectation. Cela n'est évidemment pas le cas sur le territoire d'une autre commune où notre collectivité publique ne maîtrise pas l'affectation légale. C'est le cas de la Commune du Mont-sur-Lausanne, par exemple, où notre Commune est un propriétaire foncier important. Dans ces cas, le maintien à terme de ces biens-fonds se pose en fonction de l'affectation des terrains concernés.

5.5.4 Le contrat de droit de superficie

Notre Commune a établi un contrat de base qui est adapté à chaque superficiaire suivant sa spécificité et la nature de la construction. Sans entrer dans le détail, on peut relever trois éléments déterminants pour la conclusion de ce contrat :

- la durée ;
- la redevance ;
- l'indemnité de retour à l'échéance du droit.

La durée

Il est rappelé qu'un droit de superficie, pour être inscrit au Registre foncier comme droit distinct et permanent, doit être transmissible, d'une durée de trente ans au moins, la durée maximum étant de cent ans.

Dès lors, suivant le genre et l'importance de son investissement, le titulaire du droit, ou superficiaire, choisira une durée plus ou moins longue à partir de trente ans. La tendance actuelle, pour des constructions importantes, notamment en matière de logements, est de nonante-neuf ans. Mais dans tous les cas, la durée fait l'objet d'une négociation.

La redevance

Le taux

Selon la jurisprudence, la rente de superficie est économiquement une rétribution pour l'usage de longue durée d'un bien-fonds ; le taux n'a donc aucun rapport avec celui du marché des capitaux ou un *benchmark*.

La Municipalité a retenu le taux légal de 5% (art. 73 al. 1 du CO) qui a l'avantage d'être fixe pour la durée du droit. Cela permet d'éviter à la fois l'insécurité du superficiaire face à un taux qui suivrait les fluctuations du marché et la complexité, pour le superficiant, d'assurer le suivi d'une telle situation.

La valeur du terrain

La valeur du terrain est déterminée en fonction du projet du superficiaire qui, en général, se rapproche d'une solution réglementaire, le but étant l'utilisation la plus rationnelle du terrain.

Cette valeur résulte du coût investi et du rendement espéré, compte tenu du marché de la construction et de l'immobilier.

Certains théoriciens préconisent un abattement de 25 à 30% du prix obtenu pour tenir compte du fait que le terrain n'est pas cédé en pleine propriété et que le droit de superficie présente de nombreuses contraintes. En ce qui concerne la Ville, il n'y a pas de règle fixe et dans certains cas exceptionnels l'abattement ne dépasse pas 10%.

Si le terrain est déjà construit, il est procédé à l'estimation de la valeur résiduelle des bâtiments et il arrive parfois que le coût de la rénovation soit supérieur à celui de l'estimation de la valeur à neuf du bâtiment existant.

L'indexation de la redevance

Tous les cinq ans, la redevance est adaptée à l'indice suisse des prix à la consommation, afin de la maintenir en francs constants. La redevance découlant d'un prix de terrain lui-même déterminé par un projet de construction, si ledit projet est sensiblement modifié (par exemple, augmentation de la surface locative) la redevance est adaptée.

Il en est de même en cas d'agrandissement ultérieur de la construction. En outre, si le superficiaire demande une prolongation de la durée du DDP, le montant de la redevance est alors généralement revu.

Ce sont pratiquement les seuls cas où la redevance peut être revue en dehors de l'indexation au cours de la durée du droit, ce qui est logique car, d'une part, un contrat bilatéral ne peut être modifié au gré d'une des parties et, d'autre part, le revenu de la Commune consiste dans la redevance liée au terrain, indépendamment des bonnes ou mauvaises affaires du superficiaire.

Paiement unique de la redevance

La baisse importante des taux d'intérêts hypothécaires a eu pour conséquence de multiplier les demandes de paiement unique de la redevance, car il est plus avantageux de se financer à 3,5% sur la valeur du terrain que de rétribuer celle-ci à 5% durant 80 ans ou plus.

Dans ces cas, il est procédé à une actualisation des rentes futures selon une formule de mathématiques financières, et le montant est perçu en principe dès l'obtention du permis d'habiter ou, s'il y a plusieurs immeubles, au moment ou une partie de ceux-ci auront obtenu ce permis.

Le paiement unique de la redevance est intéressant pour le superficiaire qui s'évite ainsi l'indexation quinquennale de sa redevance ; de plus, il peut d'emblée inclure le prix payé dans son plan d'investissement et son budget de fonctionnement. Par contre cela a l'inconvénient d'augmenter son coût de construction.

Pour la Commune, le paiement unique permet d'avoir immédiatement une somme correspondant à peu près au prix du terrain. Par contre, si l'on calcule le montant des redevances en valeur finale, intérêts composés compris, la somme perçue au bout de l'échéance du DDP est évidemment beaucoup plus élevée. C'est la raison pour laquelle le paiement unique de la redevance ne devrait être accordé qu'avec circonspection.

Echelonnement de la redevance

Pour soutenir certaines rénovations ou constructions et permettre ainsi au superficiaire de constituer les provisions nécessaires pour entretiens futurs, la Commune accepte parfois une redevance progressive sur 5 ou 10 ans, par exemple, ladite redevance se déployant totalement dès la 6^e ou la 11^e année.

Hypothèque légale

Afin de garantir le paiement de la redevance, il est constitué, dans l'acte, une hypothèque légale égale à trois annuités de la redevance entière.

Parkings

Le cas des parkings est particulier, puisque la redevance n'est pas perçue au mètre carré, mais sur la base du potentiel économique de ces entreprises, dont les composantes sont frappées d'un coefficient de pondération, les points obtenus faisant l'objet de l'application d'un taux par tranche. Ainsi, le montant de la redevance suit l'évolution du chiffre d'affaires pondéré des entreprises.

L'indemnité de retour à l'échéance du droit

Si l'article 779 g CCS impose le versement, au superficiaire, d'une indemnité équitable en cas de retour anticipé, l'article 779 c CCS dispose que le superficiant verse au superficiaire, avec le consentement des créanciers hypothécaires, une indemnité équitable, mais que cette indemnité peut être supprimée.

Dès lors, la question se pose de savoir si une telle indemnité doit être versée. En effet, à la fin du droit, les parties ont rempli leur contrat qui prend fin et chacun se retire. Le superficiaire a réalisé son projet dont il a tiré un rendement et le superficiant a encaissé la redevance et retrouvé son terrain et la plus-value foncière s'y rapportant.

Mais est-ce juste pour le superficiant de reprendre une construction correctement entretenue (c'est une des obligations du superficiaire), voire rénovée plusieurs fois, donc de bénéficier outre de la plus-value foncière, d'une plus-value immobilière, ou d'exiger la remise en état du terrain avec la démolition de l'immeuble ?

Il existe plusieurs solutions pratiquées par les superficiants. La Municipalité a retenu celle qui consiste à verser une indemnité déterminée à dire d'expert et ne portant que sur la valeur basée sur le coût de construction, des impenses d'amélioration et des parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière. Si c'est le superficiant qui renonce à prolonger le droit, l'indemnité est entière ; si c'est le superficiaire, l'indemnité est réduite de moitié.

5.5.5 Attribution des terrains

Jusqu'à ces dernières années (avant l'adoption du préavis « création de 3000 nouveaux logements à Lausanne »), l'attribution d'un droit de superficie, notamment en vue de la construction de logements, se faisait suite aux sollicitations de promoteurs ou de sociétés coopératives qui venaient présenter un projet pour l'une ou l'autre des parcelles communales.

Actuellement, et sauf cas très particulier (demande d'un DDP pour une société industrielle par exemple), les terrains communaux susceptibles d'être grevés par des droits de superficie sont proposés aux investisseurs sous la forme d'un concours, l'attributaire étant ensuite chargé, avec la collaboration de la Commune, d'organiser un concours d'architecture, notamment pour les parcelles importantes.

Comme pour toutes les aliénations d'immeubles, le droit de superficie est soumis par préavis à la décision de votre Conseil si sa valeur excède Fr. 100'000.-.

5.5.6 Limites de la transmissibilité du droit de superficie

Le droit de superficie inscrit au Registre foncier est distinct, c'est-à-dire que sa transmissibilité n'est pas soumise au bon vouloir du superficiant. Ce dernier ne peut donc refuser un transfert au motif que le prix est trop élevé. En fait, les restrictions apportées sont définies ainsi :

«... le superficiaire peut s'opposer valablement au transfert dans un délai de deux mois dès l'avis (par le superficiaire):

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

Toutefois, afin d'éviter qu'un bâtiment ou qu'un lot de PPE sur un droit de superficie ne soit revendu avec un bénéfice excessif, la Municipalité a introduit dans certains actes un droit de préemption qualifié, c'est-à-dire qui définit le montant et les éléments pris en compte lors d'un rachat par la Commune.

5.5.7 Conclusion

D'une manière générale, l'expérience montre que le droit de superficie s'adapte parfaitement bien à la construction de logements, d'entités industrielles, sociales ou sportives; par contre, il est moins efficace en ce qui concerne la construction de villas, pour des raisons tenant au poids de la redevance au cours des années et au fait que celui qui a bâti sa villa souhaite être également propriétaire du terrain dans une perspective de valeur patrimoniale.

Le droit de superficie reste néanmoins un moyen d'action important et efficace dans le cadre d'une politique immobilière de mise à disposition de terrains en principe dans des buts d'intérêt général. Ce moyen doit rester la règle, avec de rares exceptions, justifiées par l'intérêt supérieur de la collectivité (création d'emplois, rayonnement de la cité, etc.).

5.6 *Le syndicat d'améliorations foncières en terrains à bâtir*

5.6.1 Introduction

L'article 20 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire permet aux Cantons de mettre sur pied une instrumentation efficace en vue notamment d'assurer la réalisation effective des plans d'affectation. Seuls quelques cantons, dont Berne et Vaud, disposent d'une législation développée et en font application.

5.6.2 Le système vaudois

Contexte

Traditionnellement, les aménagistes et les géomètres agissaient successivement sur les terrains à bâtir, les premiers dressant des projets d'affectation du sol, les seconds réorganisant en conséquence la propriété du sol. Ainsi, il arrivait que certains projets d'aménagement conçus sans tenir compte des contraintes de la propriété du sol s'avéraient irréalisables en raison de problèmes fonciers insurmontables ou faute d'accord entre les propriétaires. Ainsi, le besoin de définir un concept de remaniement parcellaire mieux adapté aux réalités économiques a abouti en 1998 à l'introduction de nouveaux instruments dans la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et la Loi sur les améliorations foncières (LAF) dont le principe général est simple: les aspects fonciers doivent être traités en coordination avec la planification.

Etude de faisabilité

Dans la plupart des cas, des conventions signées suffisent à assurer la réalisation du plan d'affectation. Toutefois, en cas d'intérêt public prépondérant ou lorsque la complexité du projet, ou l'ampleur des conflits, l'exigent, le Service du développement territorial peut intervenir pour initier une étude de faisabilité afin de vérifier la faisabilité du projet (conforme aux volontés publiques et aux exigences de l'aménagement et de l'environnement, cohérent avec les intentions des propriétaires et les conditions du marché, réalisable par des améliorations foncières). Les résultats de l'étude comprennent une esquisse d'aménagement du territoire et des principes de mise en œuvre (schéma directeur, plan directeur localisé) ainsi que des équipements collectifs à prévoir, un devis déterminant les investissements à consentir par les propriétaires concernés et une proposition de démarche foncière.

5.6.3 Le syndicat d'améliorations foncières en terrains à bâtir

Dans la majorité des cas, l'étude ci-dessus débouche sur la volonté des propriétaires de créer un syndicat d'améliorations foncières, valablement constitué par l'adhésion de la majorité des propriétaires.

Le syndicat d'améliorations foncières est une corporation de droit public qui fonctionne comme une association dans un cadre légal organisé. Son fonctionnement est placé sous la surveillance de l'Etat et son assemblée générale réunit l'ensemble des propriétaires (1 chapitre cadastral = 1 voix). En règle générale, la durée d'un syndicat est de trois ans. L'objectif du syndicat est une redistribution cohérente des parcelles et des droits à bâtir ainsi qu'une épuration des servitudes, ce qui permet, au final, la concrétisation du plan d'affectation et la réalisation de tous les aménagements et équipements nécessaires aux futures constructions.

A titre d'exemple, la Commune de Lausanne est engagée dans un syndicat d'améliorations foncières sur la commune du Mont-sur-Lausanne. A terme, cela devrait permettre à Lausanne d'agrandir ses terrains agricoles autour du Chalet de la Ville, tout en protégeant les sources propriété de notre Commune, et de recevoir de nouveaux droits à bâtir aux alentours de la Blécherette.

5.7 La vente

5.7.1 Ne pas vendre les propriétés communales: un dogme ?

Le préavis N° 166 du 16 septembre 1988¹³ traitait également de la question de la vente des propriétés communales, à son chapitre 8 intitulé « Politique de vente ». Se référant au contexte politique de l'époque, il vaut la peine de rappeler quelques-uns des points énoncés qui montrent que la politique actuelle face à la vente de terrains communaux, loin d'être conjoncturelle, a bien été une politique constante de la Ville de Lausanne.

Après avoir mentionné la situation tendue du marché foncier et immobilier, le texte décrit le cas de Zurich, Ville qui a acheté et vendu, puis cessé de vendre pour conserver les terrains nécessaires à l'implantation d'équipement général, réservant les aliénations à des terrains que la Ville possédait en périphérie. Constatant ensuite que l'exemple n'était pas transposable à Lausanne, le texte conclut qu'il n'est pas judicieux « de démunir la Bourse communale de ses biens-fonds... ». En outre, il est relevé que la vente de propriétés communales pour permettre le remboursement de la dette n'était pas indiquée, au vu des répercussions sociales possibles et du risque de favoriser la spéculation immobilière.

La Municipalité estime que la vente, par une collectivité publique, de ses propriétés immobilières, pour assurer le remboursement de sa dette, a pour conséquence de la priver des moyens d'une politique volontariste d'aménagement du territoire. Si les économies d'intérêt permettaient, à terme, de racheter des terrains et des immeubles, ce serait toujours dans des conditions plus défavorables, au vu de l'augmentation constante des prix sur le marché immobilier. En outre, l'économie d'intérêts réalisée serait compensée, et même au-delà, par la perte des revenus locatifs réels ou potentiels.

Le préavis de 1988 confirme encore que, pour sa part, « la Municipalité souscrit à la formule du droit de superficie qui assoit le principe d'une location à long terme », tout en admettant que la vente « pourrait être envisagée dans le cas où des offres d'achat, émanant de milieux privés, concerneraient des terrains résiduels ou des villas... Mais de telles opérations devraient demeurer exceptionnelles ».

Sans qu'il s'agisse de s'en tenir à une position dogmatique, la Municipalité actuelle peut faire sienne sans réserve la conclusion d'alors: « Pour l'essentiel, la Municipalité entend maintenir intact son patrimoine immobilier, en usant du droit de superficie chaque fois qu'elle en a la possibilité et en effectuant des échanges dans la mesure du possible. Toutefois, elle n'exclut pas la vente dans certaines circonstances. »

5.7.2 Nécessité de conserver le patrimoine

On l'a vu, il est essentiel, pour la Commune, de maîtriser son développement à moyen et à long terme. Cette nécessité est la base de sa volonté de développer une politique plus systématique d'acquisitions; elle explique aussi sa politique de conservation de son patrimoine en accordant généralement sa préférence aux droits de superficie. La constitution d'un patrimoine immobilier implique sa conservation, donc le refus de le vendre, sans quoi les buts recherchés ne pourraient plus être atteints.

¹³BCC 1989, T. I, pp. 707-777.

Cela ne signifie cependant pas que ce principe doit être intangible. A plusieurs reprises, la Municipalité a proposé à votre Conseil la vente de terrains ou d'immeubles ; il s'agissait soit de parcelles ne présentant pas d'intérêt stratégique pour la Ville quant à leur situation et à leur affectation (par exemple, la vente de neuf parcelles en zone villas à Montblesson), soit de biens-fonds dont la vente était justifiée par l'intérêt supérieur de la Ville (ventes à KBA-Giori ou à la FIG).

Ces dérogations au principe de la conservation du patrimoine ne sont pas banales ; elles doivent rester des exceptions, à examiner au cas par cas en tenant compte de paramètres d'espèce : la Municipalité tient à affirmer ici très clairement que ces exceptions ne peuvent être considérées comme des signes d'une volonté de sa part de remettre en cause le principe de la non-vente.

5.7.3 Critères de vente

Dans certains cas, la Commune se trouve néanmoins confrontée, de la part d'un acquéreur potentiel, à une demande de vente qui mérite d'être examinée ; lorsque de tels cas se présentent, il est impératif qu'ils soient analysés à la lumière de certains critères fixés d'avance. Deux possibilités doivent être envisagées :

- on peut classer les parcelles communales en leur attribuant une note, suivant l'utilité qu'elles présentent pour la Commune (intérêt public, stratégique, rendement ou affectation agricole et sylvicole) ;
- on peut aussi établir une grille d'analyse plus fine qui permet de vérifier l'opportunité de la vente.

La première solution, en dépit de son aspect subjectif qui entraînerait sans doute de nombreuses discussions et contestations, a le mérite d'établir une nomenclature claire et hiérarchisée des parcelles ; elle présente cependant l'inconvénient majeur de figer les propriétés communales dans leur notation. Or, en matière immobilière et de planification urbaine, les choses évoluent, parfois rapidement (ex. Métamorphose).

C'est donc la deuxième solution que la Municipalité propose de retenir, en reprenant la grille d'appréciation retenue pour la politique d'acquisition, avec une question complémentaire liée à l'intérêt supérieur de la Commune ; on voit que c'est cette notion qui pèse généralement en faveur de ventes importantes (ex. KBA-Giori ou FIG).

La parcelle dont la vente est envisagée doit être soumise à une analyse qui pose les questions suivantes :

- Est-elle stratégique pour la Commune (terrain au centre ville ou nécessaire à une mise en valeur proche ou future, etc.) ?
- Facilite-t-elle la réalisation d'une mission de la Commune (sa vente empêcherait une réalisation d'intérêt public) ?
- Apporte-t-elle un produit de la vente intéressant/correct ?
- Permet-elle un échange intéressant pour la collectivité ?
- Permet-elle la réalisation d'un but social, économique, écologique ou environnemental ?

Question complémentaire :

- La vente est-elle dans l'intérêt supérieur de la Ville ?

L'intérêt supplémentaire de cette grille d'analyse consiste en outre dans le fait qu'elle peut s'appliquer également aux parcelles situées hors du territoire communal lausannois ; on l'a vu, la Commune est aussi un propriétaire privé sur le territoire d'autres communes, en particulier en périphérie de Lausanne dans des zones dont la mise en valeur est à l'étude. Dès lors, et indépendamment des biens-fonds nécessaires aux Services industriels et à eauservice, ainsi que des parcelles gérées par le Service des forêts, domaines et vignobles, la question de la conservation de ce patrimoine pourrait se poser en termes différents par rapport au territoire lausannois, car ici la Commune ne maîtrise pas le développement du territoire, même si elle peut parfois y être associée. On pourrait en conclure rapidement, mais à notre sens légèrement, qu'une parcelle extérieure légalisée en zone habitable de forte densité pourrait être vendue avec un intéressant profit pour les finances communales. La Municipalité ne pense pas que ce serait une solution judicieuse, sans avoir au préalable analysé cette parcelle au travers de la grille proposée. Car un tel bien-fonds pourrait aussi être l'objet d'un échange futur avec une autre Commune ou un tiers, ou il pourrait également être ultérieurement cédé sous forme de DDP pour y permettre une réalisation intéressante.

En ce qui concerne les propriétés gérées par le Service des forêts, domaines et vignobles, il y a lieu de se reporter au chapitre 6.

5.7.4 Conclusion

En conclusion, la Municipalité réaffirme la position exposée ci-dessus, à savoir le principe du maintien du patrimoine immobilier de la Commune, la cession des biens-fonds s'effectuant normalement sous la forme d'octroi de droits de superficie. Cette forme de cession sera toujours préalablement et prioritairement proposée à un acquéreur potentiel.

On l'a vu, il peut cependant y avoir des exceptions à la règle. Elles seront alors systématiquement soumises à la grille d'évaluation mentionnée ci-dessus et présentées de manière argumentée au Conseil communal. Ces exceptions pourraient concerner la vente de petites parcelles en zone de villas, de biens-fonds dont l'aliénation serait d'un intérêt exceptionnel pour Lausanne ou de parcelles situées hors de son territoire.

6. Patrimoine «vert»: une politique immobilière ad hoc

6.1 Généralités

La politique foncière menée pour les parcelles gérées par le Service des forêts, domaines et vignobles doit être différenciée de par la nature des ces propriétés ou des lois applicables.

6.2 Forêts

En Suisse, les forêts doivent être accessibles à tout le monde, ainsi que le prévoient les Lois fédérale et cantonale sur les forêts; c'est donc un peu la propriété de chacun. Consciente de cette responsabilité politique, la Ville de Lausanne pratique systématiquement une politique d'acquisition des forêts situées sur son territoire communal, chaque fois qu'un propriétaire veut se dessaisir de son bien. Elle a par exemple également joué un rôle prospectif dans des cas particuliers, notamment lors de la correction des rives de la Vuachère, opération au cours de laquelle elle a incité les propriétaires riverains à lui vendre une bande de forêt. Cette démarche a été couronnée de succès, puisque tous les propriétaires concernés ont accepté la proposition de la Commune.

Outre l'accessibilité améliorée pour les habitants, cette politique d'achat permet également de gérer les forêts de manière rationnelle, en facilitant l'accès et l'entretien des grands massifs forestiers, grâce notamment à la suppression des limites de propriété. Un changement de cette pratique se justifie d'autant moins que le prix d'achat et le coût d'entretien de telles parcelles restent relativement modestes (charge nette = Fr. 1270.-/ha/année en 2007).

Par contre, en ce qui concerne les forêts de la Ville disséminées, pour des raisons historiques, sur le territoire d'autres communes dans l'ensemble du canton, il y a lieu de faire à chaque fois une évaluation des coûts d'entretien (qui peut être important compte tenu de leur éloignement) et des bénéfices d'exploitation (qui fluctuent en fonction du prix du bois) avant de prendre la décision de les vendre ou de les conserver. Il faut également prendre en compte dans cette pesée d'intérêts le fait que les habitants lausannois n'en jouissent pratiquement pas selon l'éloignement de ces parcelles.

Il y a une exception notable à cette politique: le domaine des Amburnex au col du Marchairuz. Cette propriété de 270 ha, dont 170 en nature forestière, propriété de la Ville depuis 1803, représente une image emblématique de la Ville de Lausanne et une contribution exemplaire de la capitale pour l'arrière pays. Elle marque l'appartenance de Lausanne au Parc jurassien vaudois, très appréciée des collectivités locales du périmètre du parc.

6.3 Domaines

En préambule, il convient de rappeler les missions assignées au service pour la gestion des domaines agricoles propriété de la Ville, collectivité urbaine s'il en est:

Conserver et entretenir de manière rationnelle le potentiel de mise en valeur et d'échange des parcelles agricoles propriétés de la Ville pour les besoins futurs de la Commune et contribuer à donner une image de ville verte notamment par l'engagement de la Ville dans la conservation de son patrimoine historique, culturel et naturel et par la promotion d'intérêts publics «durables» tels que l'agriculture de proximité et les énergies renouvelables (notamment par des réalisations telles que celles du site des Saugealles et du Chalet-des-Enfants et des Amburnex).

Cette politique s'est d'ailleurs avérée adéquate également pour des raisons purement urbanistiques. Il est en effet important de relever qu'une des raisons qui facilitent aujourd'hui la mise en œuvre dynamique du projet Métamorphose, c'est le fait que la Ville est propriétaire des terrains concernés par cette opération.

Si on peut se féliciter de la politique menée jusqu'à aujourd'hui, il faut également penser à l'avenir ; le projet Métamorphose est d'envergure et va, de fait, utiliser une importante surface de ces terrains de « réserve ». Dès lors, et pour permettre aux générations futures de disposer à nouveau de réserves de terrains suffisantes, il convient que Lausanne prévoie dès maintenant l'acquisition de nouvelles parcelles, notamment à des endroits stratégiques. Cependant, les conditions pour acheter des parcelles agricoles ont beaucoup changé depuis les dernières grandes campagnes d'acquisition des années 1960 et 1970, notamment par l'introduction de la Loi sur le droit foncier rural (LDFR) qui empêche les non-exploitants d'acquérir des terres agricoles et par le fait qu'il n'y a pratiquement plus de parcelles agricoles en mains privées sur le territoire communal. Dès lors, les Autorités de la Ville devraient s'engager sur différents niveaux pour reconstituer des réserves de terrains pour l'avenir. D'abord sur le plan politique, en visant à « alléger » la LDFR de manière à ce que des collectivités puissent acquérir des biens-fonds agricoles. Une telle démarche reste cependant longue et difficile et il est illusoire de penser que Lausanne pourrait agir seule. En parallèle, il est donc utile d'intensifier les relations avec les collectivités publiques voisines afin que les réflexions menées sur la planification des terrains agricoles soient menées de manière large, au niveau de la région. Par exemple, il serait bon que l'Etat consulte les Communes concernées (territoriales et voisines) avant la mise en vente d'un de ses biens agricoles.

Pour le surplus, la procédure de remaniement parcellaire a fait ses preuves ; elle permet de régler à satisfaction les problèmes fonciers et d'équiper des terrains via une base légale solide, voire subventionnée (ex : différents syndicats AF dans le Gros-de-Vaud et au Mont-sur-Lausanne).

6.4 Vignobles

La situation des domaines viticoles lausannois est tout à fait particulière. Les cinq domaines de la Ville (Abbaye de Mont, Château Rochefort, Clos des Moines, Clos des Abbayes et Domaine du Burignon) sont un patrimoine témoin de l'histoire lausannoise et vaudoise ; la répartition de ces vignes dans les diverses appellations vaudoises permet également d'offrir aux citoyens des vins de qualité dans des gammes très diversifiées. Pour toutes ces raisons, la Municipalité estime qu'il ne faut en aucun cas se séparer de ce fabuleux patrimoine.

Le Service des forêts, domaines et vignobles a cependant toujours fait un point d'honneur de la rentabilité de ses vignobles (le prix de vente des bouteilles de vin de la Ville de Lausanne comprend l'entretien des bâtiments des domaines !). De plus, de récents efforts ont été faits en matière d'accueil dans les domaines viticoles pour apporter un complément de ressources aux vigneronnes et pour les ouvrir au public ; ils commencent à porter leurs fruits.

Enfin, la Loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (art. 61 et suivants) nous interdit d'acquérir de nouvelles surfaces de vigne. Il n'y a donc pas de raison ni de possibilité d'apporter des changements à court ou moyen terme à la politique foncière pour ces domaines.

6.5 Crédit d'acquisition de parcelles ou d'immeubles du patrimoine « vert »

Si une politique foncière différenciée se justifie pleinement pour les parcelles et les domaines gérés par le Service des forêts, domaines et vignobles, il est également opportun que le produit des ventes de telles parcelles soit destiné à une affectation différente ; votre Conseil a d'ailleurs souvent regretté que la « perte » de patrimoine « vert » soit compensée par l'achat de parcelles en zone urbaine. La Municipalité partage ce souci et estime que lors de la vente de biens-fonds « verts », essentiellement des forêts, il serait judicieux d'utiliser le produit de l'opération en vue de la reconstitution de réserve de terrain mentionnée ci-dessus. Dès lors, la Municipalité propose que le produit des ventes des biens gérés par le Service des forêts, domaines et vignobles constitue pour la présente législature un crédit pour l'acquisition de parcelles ou d'immeubles du patrimoine « vert ». Ce crédit pourrait ainsi être utilisé pour maintenir en mains publiques des propriétés suffisantes à la réalisation future d'objectifs stratégiques. La question de l'utilisation de ce crédit pour l'entretien des propriétés du patrimoine « vert » peut également se poser et doit rester ouverte. En effet, les exigences liées au caractère « historique » de ces domaines rendent parfois leur amélioration et leur entretien très coûteux.

7. Urbanisme et politique immobilière

Le Plan directeur communal de 1996 s'est intéressé à quatre thématiques, à savoir l'habitat, l'économie, l'environnement et la mobilité. Pour chacune d'entre elles un ensemble d'objectifs a été fixé qui demeure, pour l'essentiel, toujours d'actualité. A cet égard, on peut citer la :

- lutte contre la dispersion de l'habitat et le gaspillage du sol,
- densification du territoire,
- mise en valeur des centres de quartier,
- protection du patrimoine construit,
- protection du milieu naturel,
- construction de logements,
- mise en valeur des parcs de quartier,
- valorisation du tissu économique.

La concrétisation de ces objectifs implique dans chaque cas qu'une portion de terrain soit mise à disposition ou réservée pour l'usage planifié. Dans ce contexte, une politique d'acquisition foncière au service d'un urbanisme opérationnel se révèle être une des principales clés du développement urbain et de la préservation des espaces naturels. A fortiori, la maîtrise du foncier permet de réaliser au moment le plus opportun les constructions et les aménagements nécessaires, ou tout simplement de conserver le statu quo.

Dans ce domaine, la Ville de Lausanne peut être citée en exemple. Elle est propriétaire de plus de 60% de son territoire communal, non compris le domaine public, ce qui correspond à près de 2360 ha. De surcroît, elle est propriétaire de 886 ha sur le territoire d'autres communes qui peuvent à l'occasion représenter une monnaie d'échange appréciable. Cette maîtrise foncière lui permet ainsi de jouer un rôle de premier plan dans la poursuite des objectifs d'aménagement précités.

A ce titre, le projet Métamorphose, on l'a vu précédemment, synthétise à lui seul cette relation étroite entre politique immobilière et urbanisme. Les terrains nécessaires à la réalisation de cet ambitieux projet sont, à quelques exceptions près, en mains communales, ce qui facilitera, d'une part, la réaffectation de ces terrains et, d'autre part, leur mise en valeur.

8. Perception d'une partie des plus-values résultant de mesures d'affectation du territoire: une piste à explorer

La perception d'une partie des plus-values résultant de mesures d'affectation du territoire fait partie des instruments d'aménagement du territoire pouvant avoir des incidences économiques sur la politique immobilière au sens large, bien que la Ville de Lausanne ne l'ait jamais pratiqué, faute de base légale le lui permettant. La Municipalité considère qu'il est aujourd'hui nécessaire d'aborder ce sujet; les instances régionales ont d'ailleurs également empoigné ce problème.

8.1 Préambule

De manière générale, une analyse des plans et mesures d'aménagement du territoire étudiés dans le canton au cours de ces dernières décennies mettrait certainement en évidence que la réalisation des mesures visées a très souvent été entravée par des manques de moyens financiers des collectivités publiques. Il est malheureusement probable qu'il en soit encore ainsi pour les actuels grands «chantiers» cantonaux et régionaux d'aménagement du territoire tels que, par exemple: le Plan directeur cantonal, le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), les Schémas directeurs de l'Ouest (SDOL) et du Nord lausannois (SDNL) et le Pôle de développement économique Blécherette Région.

L'examen du SDNL adopté le 31 mai 2007, éclaire de façon concrète cette problématique. Du seul point de vue des besoins routiers nécessaires pour ouvrir à la construction les terrains nouvellement affectés par le SDNL, il ressort qu'il faudrait notamment avoir construit à l'horizon 2020 une nouvelle route de contournement du Mont, deux nouvelles liaisons entre les RC401 et 448 et une nouvelle jonction autoroutière au Solitaire. Soit des réalisations aujourd'hui déjà estimées à Fr. 18,5 millions, sans compter la nouvelle jonction autoroutière.

Si l'on examine par exemple le SDNL sous l'angle des nouvelles surfaces affectées à la construction, on relève que les réserves en zones intermédiaires représentent un potentiel de 12'600 habitants et de 6200 emplois. A partir de ce potentiel, on peut

en déduire que plusieurs centaines de milliers de mètres carrés seraient affectés à la construction, avec une valeur passant de celle de la zone intermédiaire à la zone constructible. En percevant une part de plus-value, les collectivités publiques encaisseraient plusieurs millions de francs permettant de financer les infrastructures routières, voire des mesures en faveur des transports publics, de la mobilité douce ou d'une politique active de promotion des énergies renouvelables. Idéalement, on devrait aussi par ce biais pouvoir indemniser les propriétaires de terrains qui ne sont pas développés à la construction.

8.2 Base légale

La base légale d'une perception de la plus-value est régie par la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979. L'article 5 de la loi précise ce qui suit, à son premier alinéa :

«Le droit cantonal établit un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement.»

Ainsi, le principe et l'application d'une perception de la plus-value sont conservés sur le plan fédéral, mais leur base est du ressort des législations cantonales. Deux Cantons ont saisi cette possibilité: Bâle-Campagne et Neuchâtel. Le Canton de Vaud a jusqu'ici refusé d'inscrire un tel principe lors des débats d'approbation de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

8.3 Le cas de Neuchâtel

Ensuite d'un rapport du Conseil d'Etat neuchâtelois au Grand Conseil à l'appui du projet de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 14 novembre 1984, et de plusieurs amendements proposés, la commission chargée de l'examen de ce texte a estimé normal, d'une manière générale, qu'une partie des importantes plus-values générées lors d'un changement d'affectation de zones soit prélevée par les pouvoirs publics, car «il n'est plus possible de se contenter de verser des indemnités pour les inconvénients, sans toucher une contribution lors de la création d'un avantage». En outre, les travaux de la commission susmentionnée ont porté sur :

- le principe du système de compensation ;
- la définition de la plus-value ;
- la perception d'une contribution ;
- le mode de perception ;
- la création d'un fonds cantonal d'aménagement ;
- l'alimentation de ce fonds.

Ces discussions ont abouti aux dispositions figurant aux articles 33 à 42 de la Loi cantonale neuchâteloise sur l'aménagement du territoire (LCAT) du 2 octobre 1991. Le dispositif est le suivant :

- Les avantages et les inconvénients résultant de mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation s'ils sont majeurs (art. 33).
- L'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à son affectation à la zone d'urbanisation ou à une zone spécifique (par exemple zone d'extraction) est réputée avantage majeur constituant une plus-value ; celle-ci est la différence présumée entre la valeur d'un bien-fonds avant et après la mesure d'aménagement (art. 34).
- Une contribution de 20% de la plus-value est due à l'Etat par le propriétaire du bien-fonds (art. 35).
- Le moment déterminant pour la perception est celui où la mesure d'aménagement entre en vigueur, soit au jour de la publication, dans la feuille officielle de la sanction de ladite mesure par le Conseil d'Etat, le débiteur étant le propriétaire du bien-fonds.

Quant au délai de perception, le paiement est à 30 jours si la plus-value a déjà été réalisée ; si tel n'est pas le cas, il y a possibilité de différer le paiement. Ce dernier intervient lors de l'aliénation du bien-fonds ou de la construction de celui-ci, mais au plus tard dans un délai de 10 ans dès l'entrée en force de la décision (art. 36 et 37).

– Comment est calculée la différence de valeur d'un bien-fonds ?

Mandat est donné à deux architectes pour déterminer la valeur objective du bien-fonds non équipé avant et après la mesure d'aménagement. Parmi les critères objectifs retenus, on relève la situation et l'environnement du terrain, ainsi que sa constructibilité. Informé, le propriétaire a un délai pour observation ; il peut avoir une séance avec le service concerné. Finalement, la décision est rendue par le chef du département.

Enfin, il est créé un Fonds cantonal d'aménagement du territoire, alimenté par :

- a) le produit de la construction de plus-value ;
- b) une annuité budgétaire.

Le fonds participe notamment aux dépenses imposées à l'Etat et aux Communes dans le cadre des procédures d'expropriation matérielle et à d'autres mesures d'aménagement prises par l'Etat ou les Communes (art. 40 et 41).

8.4 Perception d'une indemnité de plus-value par la Commune

Même si cette question est de plus en plus souvent évoquée sur le plan politique, il n'existe pour l'instant pas de base légale dans le canton de Vaud.

La Municipalité a donc un certain intérêt à ce que la législation cantonale évolue. Pour ce faire, elle participe à un groupe de réflexion piloté par Lausanne Région, qui s'intéresse à cette problématique et, dans ce cadre, elle incitera les instances cantonales à légiférer en cette matière afin de se doter des bases légales nécessaires à l'établissement d'un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement.

Par ailleurs, la Commune pourrait négocier une telle indemnité en accordant aux propriétaires certains avantages ou en posant comme condition à l'étude d'un plan demandé par des propriétaires le versement de participations tenant compte de la plus-value apportée aux terrains.

Comme relevé dans le préambule, ces participations donnent la possibilité à la collectivité de réaliser des infrastructures, d'encourager les transports publics et d'indemniser les propriétaires de terrains qui seraient déclassés.

Il y a là une piste que la Municipalité propose d'explorer dans l'attente de dispositions légales cantonales à ce sujet.

9. Politique immobilière et développement durable

L'un des jalons importants de la politique immobilière a fait l'objet d'un préavis particulier en 2005, en réponse à l'un des projets phares de la démarche Quartiers 21. Il s'agit du préavis N° 2005/45 «Création de 3000 nouveaux logements à Lausanne», voté par le Conseil communal en novembre 2005. Outre le recensement des terrains propices à la construction de ces nouveaux logements, la Municipalité a annoncé, dans le chapitre 6 de ce préavis, ses exigences en matière de respect des critères de développement durable, exigences tant écologiques qu'économiques ou sociales.

9.1 Exigences écologiques

Depuis l'adoption de ce préavis, une méthodologie de contrôle et de suivi du respect des critères écologiques a été mise au point par le Service du logement et des gérances (SLG). Cette méthodologie est basée sur le respect des exigences minimales suivantes :

1. le label Minergie ;
2. l'exclusion d'une série de matériaux de construction jugés néfastes pour l'environnement et pour la santé.

La méthode s'applique à présent systématiquement dans le cadre des constructions de nouveaux logements sur des parcelles communales accordées en droit de superficie ou, dans de cas rares, vendues.

Les projets sont d'abord examinés, de manière générale, puis contrôlés moyennant un outil informatique développé par le SLG. Ce contrôle permet d'assurer que le respect des critères environnementaux soit garanti tout au long du processus d'élaboration du projet et de sa réalisation. Cet examen se déroule avec la collaboration des mandataires (architectes et ingénieurs spécialisés) et des Services industriels (SIL) qui, comme fournisseurs d'énergie, s'intéressent à chaque projet dès son origine.

Pour assurer que tous les critères discutés soient réellement pris en considération, le SLG valide chaque projet, dans le cadre de la procédure d'examen technique, indépendamment de la procédure formelle de permis de construire. Son intervention se poursuit par l'accompagnement des projets lors de leur réalisation.

Au terme de la procédure d'octroi du permis de construire, intervient la signature de l'acte du droit distinct et permanent (DDP) qui, comme on l'a déjà vu, inclut maintenant une disposition confirmant que le projet est conforme aux exigences des critères environnementaux. Le non-respect de ces critères, lors de la réalisation du projet, peut entraîner la résiliation du droit de superficie accordé.

Le mode d'accompagnement diffère d'un projet à l'autre. Pour des projets d'envergure, les exigences sont élevées : Minergie P ; Minergie ECO ; Minergie P+ECO et l'accompagnement dure depuis l'origine du projet, la mise au point des plans d'exécution, l'adjudication des travaux et jusqu'à l'achèvement du chantier. Cet accompagnement se justifie pour deux raisons : d'une part, le nombre de critères à respecter est beaucoup plus grand et l'interaction entre ces critères nécessite souvent des arbitrages ; d'autre part, l'évolution très rapide des connaissances et de la technologie dans ce domaine permet à chaque projet de bénéficier immédiatement des expériences acquises dans des réalisations récemment achevées. D'où le rôle de « transmetteur de connaissances », dans ce domaine particulier, que le secteur du développement durable du SLG joue d'ores et déjà.

Pour des projets de petite taille, l'exigence minimale actuelle est de répondre au label Minergie et à l'exclusion d'une série de matériaux de construction jugés néfastes pour l'environnement et pour la santé.

Au terme d'une pratique de deux ans, il apparaît clairement que cet accompagnement est apprécié par les grands maîtres d'ouvrages et investisseurs qui souhaitent contribuer activement à la préservation de l'environnement. C'est ainsi qu'une collaboration aussi étroite que fructueuse s'est instaurée entre le SLG et les SIL.

Avec l'augmentation des prix des énergies de chauffage et du transport, les surcoûts liés à Minergie et au choix de matériaux locaux tendent aussi à diminuer. Ceci argumente également en faveur des entreprises locales.

Le succès de la pratique actuelle dans le domaine de la construction de nouveaux logements, conjuguée à la pénurie prévisible d'énergie pour les années à venir et la lutte contre le réchauffement climatique, nous conduisent à proposer d'étendre les exigences en matière de respect des critères écologiques à toutes les opérations immobilières réalisées sur les terrains de la Ville par des partenaires privés ou par la Ville elle-même.

9.2 Exigences économiques et sociales

Les hypothèses économiques stipulées dans le préavis N° 2005/45 étaient :

1. un rôle actif de notre Ville pour s'affirmer en tant que centre économique majeur pour la croissance régionale ;
2. une politique du logement dynamique permettant d'attirer progressivement 2000 nouveaux contribuables appartenant à la classe moyenne et supérieure.

Une estimation concernant l'arrivée de ces nouveaux contribuables annonçait, en 2005, des recettes fiscales supplémentaires plausibles de dix millions de francs grâce à l'achèvement du programme « 3000 logements ». Au surplus, la mise à disposition des terrains en droit de superficie devrait amener un revenu supplémentaire de l'ordre de deux et demi à quatre millions de francs par année.

La mixité entre activités tertiaires et logements est l'un des facteurs majeurs de vitalité des quartiers. Cette mixité est souhaitée à la fois par les habitants et par les employés des entreprises, qui apprécient de passer leurs journées de travail dans un environnement agréable offrant, outre une place de travail, une variété d'activités et de possibilités de rencontres.

La proximité entre le lieu de travail et le domicile a de tout temps été appréciée dans notre ville. Pour toutes ces raisons, les opérations immobilières futures devraient exiger la réalisation d'une mixité « logements – activités ». A noter que les maîtres d'ouvrage et investisseurs sont rarement hostiles à ces programmes mixtes.

Les exigences sociales contenues dans le même préavis impliquent que les projets de logements assurent une mixité sociale dans les différents quartiers de la ville, afin de promouvoir la cohésion sociale, la solidarité et d'éviter l'émergence de quartiers à problèmes. Pour assurer une prise en compte des besoins constants en matière de logements à loyers modérés, tout en assurant une mixité sociale, un tiers des 3000 nouveaux logements réalisés sur les terrains recensés seront subventionnés.

La concrétisation de ces deux domaines d'exigences peut parfaitement s'appliquer à toutes les opérations issues de la nouvelle politique immobilière communale objet de ce préavis.

D'autre part, dans des opérations relevant entièrement du domaine privé, la Municipalité pourra entreprendre des démarches de sensibilisation auprès des maîtres d'ouvrage, des investisseurs et des réalisateurs privés, pour favoriser l'application de cette politique sur l'ensemble de son territoire.

10. La Commission immobilière: un agent d'exécution efficace

10.1 Historique

Cette commission a plus de 50 ans d'expérience puisque c'est lors de sa séance du 26 avril 1956 que la Municipalité a décidé de désigner une Commission immobilière chargée de toutes les démarches nécessaires en vue de l'acquisition de terrains pour le compte de la Commune. Le fonctionnement en était assez simple, la Commission faisant des propositions à la Municipalité qui présentait ensuite au Conseil communal les préavis réglementaires.

Constatant cependant que, dans certaines circonstances, il fallait agir avec célérité et que la procédure suivie empêchait la réalisation rapide d'acquisitions intéressantes, et se fondant sur la nouvelle Loi sur les communes du 28 février 1956, la Municipalité a demandé au Conseil communal, par voie de préavis, une autorisation générale, pour la législature, de procéder à des acquisitions d'immeubles, conformément aux dispositions prévues par la Loi sur les communes, ainsi que l'autorisation d'avoir un compte spécial intitulé «Acquisition d'immeubles», compte dont le plafond a été fixé pour la première fois à Fr. 15 millions. Les conclusions de ce préavis ont été adoptées par le Conseil communal lors de sa séance du 8 juillet 1956¹⁴. Ainsi a été créée la CAI (Commission d'achats d'immeubles). Une condition supplémentaire fut cependant décidée par le Conseil communal, à savoir la désignation d'une délégation de trois membres de la Commission des finances chargée de donner son avis sur l'opportunité des achats avant leur conclusion.

10.2 Crédits d'acquisition votés depuis 1956

Le tableau ci-dessous énumère les crédits accordés par le Conseil communal pour chaque législature avec, en regard, les dépenses réellement effectuées.

	Années	Montants autorisés		Montants des dépenses	
		Fr.		Fr.	
	1956-1957		15'000'000.00		8'488'962.05
	1958-1961		25'000'000.00		19'269'560.20
	1962-1965		50'000'000.00		37'105'106.10
	1966-1969		40'000'000.00		36'370'015.60
	1970-1973		50'000'000.00		43'987'228.95
	1974-1977		25'000'000.00		15'553'120.30
	1978-1981		25'000'000.00		14'384'076.05
	1982-1985		25'000'000.00		13'529'523.70
	1986-1989		25'000'000.00		5'450'285.60
	1990-1993		25'000'000.00		19'414'308.25
	1994-1997		25'000'000.00		18'576'693.65
	1998-2001		20'000'000.00		11'675'043.00
	2002-2005		15'000'000.00		16'241'488.55

¹⁴BCC 1956, pp. 607-609 et 766 à 768.

En date du 23 janvier 2007, votre Conseil a autorisé un crédit de Fr. 30 millions pour la législature 2006-2011. Il faut encore relever que depuis 2006, le produit des ventes de parcelles est porté en augmentation du crédit d'acquisitions ; cette condition nouvelle a été inscrite formellement dans le préavis voté pour cette législature. L'état de ce crédit est le suivant au 30 avril 2008 :

Montant autorisé: Fr. 30'000'000.–	Montant dépensé: Fr. 15'914'687.15	Solde: Fr. 14'085'312.85
A ce solde s'ajoute le montant du produit des ventes, soit		Fr. 3'435'043.—
Dès lors, le solde disponible compte tenu des ventes est de		Fr. 19'349'730.15

Comme relevé à plusieurs reprises, le système de l'autorisation générale permet à la Ville d'intervenir rapidement, avec efficacité et discrétion ; il permet aussi un allègement de la procédure sans toutefois soustraire les opérations au contrôle de la Commission des finances qui, par sa délégation, est consultée chaque fois que le montant en jeu atteint ou dépasse Fr. 10'000.–.

10.3 De la Commission d'achat d'immeubles à la Commission immobilière

Jusqu'en 1990, la Commission d'achat d'immeubles, présidée par le syndic et gérée par le chef de l'Office du logement ne traite, comme son nom l'indique, que des acquisitions d'immeubles et de droits réels immobiliers. Quant aux aliénations, y compris les DDP, elles sont du ressort direct de la Direction des finances.

Dès 1990, la Commission d'achat d'immeubles se transforme en Commission immobilière qui est chargée de centraliser toutes les opérations immobilières de la Commune ; elle est présidée par le syndic et comprend en outre deux municipaux et huit chefs de services. Son fonctionnement est assuré par un secrétaire.

Depuis le début de cette législature, la Commission immobilière est présidée par M. le syndic et se compose de la conseillère municipale chargée de la Culture, du Logement et du Patrimoine, du directeur des Travaux, des chefs des Services financier, du logement et des gérances, des forêts, domaines et vignobles, du cadastre, de l'urbanisme, ainsi que du chef de la Division des gérances du SLG et d'un représentant du SEGRE. Son fonctionnement est assuré par le délégué aux affaires immobilières. La Commission est un organe consultatif.

10.4 Fonctionnement de la Commission immobilière

La Commission dispose d'une structure composée d'un délégué à 100%, d'un adjoint à 50%, d'une assistante à 100% et d'un collaborateur technique à 30%. Chaque collaborateur dispose d'un cahier des charges.

Le délégué est le conseiller de M^{me} la conseillère municipale en charge de la Culture, du Logement et du Patrimoine dont il dépend directement et à qui il rend compte de son activité. Ils définissent ensemble les grandes lignes de la politique immobilière qui sont proposées à la Municipalité. L'activité de la Commission immobilière comprend toutes les transactions immobilières de la Commune (achats, ventes, DDP, servitudes). Certaines d'entre elles (les acquisitions gratuites de hors-lignes par exemple) sont traitées de concert avec le Service du cadastre.

Le délégué est l'interlocuteur de la Ville à l'égard des tiers et des services de l'Administration.

Chaque nouvelle affaire fait l'objet d'une analyse avec le recours, si nécessaire, au collaborateur technique ou à d'autres services.

L'affaire est ensuite soumise à la Municipalité si elle est dans les compétences du Délégué, soit Fr. 10'000.– au maximum.

Si elle dépasse ce montant ou si l'affaire nécessite une décision sur le fond, la Commission, réunie en séance plénière, se détermine et donne un avis à la Municipalité. La Municipalité prend alors une décision de principe. Si elle est positive, le dossier est soumis pour examen à la délégation de la Commission des finances aux affaires immobilières qui, à son tour, donne à la Municipalité un préavis, lui aussi à caractère consultatif. La Municipalité prend alors une décision définitive et les modalités de l'affaire sont poursuivies jusqu'à concrétisation par le délégué.

Enfin, à la fin de chaque année, la Municipalité transmet un rapport à la Commission des finances sur les opérations effectuées et sur le solde du crédit à disposition.

10.5 Conclusion : une présence plus active sur le marché immobilier

La Commission immobilière, de par son organisation, est une structure simple, légère et efficace. Cependant, comme nous l'avons relevé plus haut, son implication doit être plus forte dans le marché afin d'accroître encore son efficacité. En effet, il faut constater que la Commune a généralement été un acteur plus réactif qu'actif sur le marché immobilier. Or, la nécessité toujours plus évidente d'acquérir des biens immobiliers nécessite une implication plus importante de la Commission immobilière, organe d'exécution de la politique immobilière de la Commune. On le constate, lorsqu'on entretient des relations plus soutenues avec les différents acteurs de ce marché, comme cela a été le cas au cours de ces deux dernières années; lorsque la Commune est connue comme interlocuteur, elle est appréciée. Cela permet de réaliser des opérations d'acquisitions, parfois même en partenariat avec des privés, comme cela a été le cas pour l'achat des parcelles Ramuz-Edelweiss. Forte de ce constat, la Commission a établi un concept afin d'avoir une présence plus active et de mieux se faire connaître sur le marché immobilier, avec les moyens suivants :

- 1) établissement d'une plaquette présentant :
 - la Commission et son but : le traitement des transactions immobilières de la Commune ;
 - la Commission, acteur sur le marché immobilier et, notamment, acheteur de biens immobiliers ;
- 2) participation active aux principaux rendez-vous immobiliers ;
- 3) participation à des exposés ou conférences à la demande d'organisations professionnelles de l'immobilier ;
- 4) adhésion à des associations de professionnels de l'immobilier ;
- 5) dans les cas dignes d'intérêt, assistance aux mises aux enchères d'immeubles, de terrains, etc.

11. Réponse à la motion de M. Olivier Français

11.1 Rappel de la motion

Le 16 mars 1999, M. le Conseiller communal Français déposait une première motion demandant « à la Municipalité de recenser les propriétés de la Ville n'ayant aucun intérêt public futur avec les projets de développement d'ouvrages (voies de circulation, bâtiments, zones de détente et ludiques) ». Celle-ci faisait suite à la discussion, lors de la séance du Conseil communal du 16 mars 1999¹⁵, provoquée par une interpellation urgente au sujet de la mise à la disposition de l'entreprise Kudelski d'un bâtiment sur parcelle communale à Vernand. Cette société souhaitait acquérir ce bien-fonds alors que la Municipalité avait préféré reconduire le droit de superficie préexistant. Le motionnaire rappelait que le choix était politique et que le droit de superficie devait être réservé aux terrains que l'on a sélectionnés pour un usage futur destiné à des ouvrages d'intérêt public. Retirée le 13 avril 1999, cette première motion a été remplacée par une seconde, renvoyée à la Municipalité pour étude et rapport le 21 mars 2000¹⁶, qui fait l'objet du présent rapport-préavis et qui demande « à la Municipalité de définir et classifier les propriétés communales selon leur intérêt public, en relation avec les projets de développement collectif ou privé. Elle remarque encore que, suite au débat du 16 mars 1999 au Conseil communal, il est apparu que la notion de cession de parcelles communales par droit de superficie (droit distinct et permanent) ou de vente d'une parcelle à un tiers doit être clarifiée. La prise en compte des objectifs de la collectivité à court, moyen et long terme est un paramètre de décision. En effet, les priorités municipales sur des terrains ayant une importance stratégique sur le développement urbain, ainsi qu'une définition plus précise de l'intérêt public peuvent et doivent être formulées afin d'éviter à notre Conseil des débats répétitifs et fastidieux sur ce sujet. L'ambition d'une aide au développement économique implique une connaissance de ces principes par les partenaires économiques potentiels, tout comme la mise en œuvre d'un concept de marketing urbain envers nos futurs partenaires économiques. »

Au sens plus général, et tel que visé par le motionnaire, c'est l'intérêt, pour la Commune, d'acquérir tel ou tel bien immobilier ou, au contraire, de conserver ses propriétés plutôt que de les vendre. Face aux nouveaux défis que notre Ville doit relever, défis identifiés par les plans directeurs, la politique d'agglomération et la politique de développement durable, il est essentiel que cette notion d'intérêt public soit constamment présente à l'esprit.

Comme nous l'avons vu plus haut, la grille d'évaluation peut aider à la décision qui reste cependant toujours politique.

¹⁵BCC 1999, T. I, pp. 216-224.

¹⁶BCC 2000, T. I, pp. 316-317.

11.2 Inventaire des parcelles communales

Dans le cadre de l'étude de cette motion, un programme informatique a été élaboré permettant d'extraire les informations concernant les parcelles communales de la base de données parcelles. Cet inventaire, mis à jour par le service du cadastre, est un réel outil accessible à tous les services de l'Administration communale. Cette extraction permet de lister, par parcelle, les données du Registre foncier, à savoir la situation, la surface, la désignation, le service gérant et les principaux droits et charges des biens-fonds. Ci-dessous, les parcelles ont été regroupées par district et par commune, avec une nuance entre le territoire communal lausannois urbain et forain.

On recense, au 30 avril 2008, 1722 parcelles communales lausannoises. L'ensemble des surfaces additionnées couvre 32'450'612 m². La surface moyenne des parcelles est de 18'845 m² environ.

Répartition par district

Jusqu'à fin 2006, Lausanne était propriétaire dans 14 districts vaudois (sur 19 au total) et en Valais, mais avec le nouveau découpage territorial, les parcelles se répartissent dans 10 districts vaudois (sur 11) et toujours un district valaisan. Le district de Lausanne, y compris la ville, représente à lui seul près de 78% de l'ensemble de la surface.

Districts - Canton de Vaud	Nombre de communes	Nombre de parcelles	Surface totale m ²	Pourcentage
Aigle	3	14	243'904	0,8
Morges	4	7	58'773	0.2
Gros-de-Vaud	21	57	1'554'597	4.8
Lavaux-Oron	14	65	1'197'805	3.7
Lausanne (sans la commune)	5	58	1'863'888	5.7
Lausanne	1	1'421	23'587'310	72.7
• Territoires forains		174	17'036'600	(52.5)
• Territoire urbain		1'247	6'550'710	(20.2)
Ouest lausannois	6	41	519'835	1.6
Nyon	3	8	153'573	0.5
Broye - Vully	1	2	11'108	0.0
Riviera - Pays-d'Enhaut	7	34	284'489	0.9
Jura - Nord vaudois	1	1	2'786'302	8.5
Saint-Maurice (VS)	3	14	189'028	0.6
Total	69	1'722	32'450'612	100.0

En annexe, une carte partielle des cantons de Vaud et du Valais fait apparaître les parcelles communales en fonction de l'importance des surfaces propriétés de la Commune.

On relève que sur les 3245 hectares que possède la Commune de Lausanne, un peu moins des 3/4 (73%) se retrouvent sur territoire communal lausannois (en rouge sur la carte annexée).

Parmi les cinq autres communes qui comptent plus de 1% du patrimoine, deux font partie de la région lausannoise : Le Mont (qui à elle seule couvre 43% des parcelles que Lausanne possède dans Lausanne Région) et Romanel. Quant aux 6 biens-fonds situés sur la commune d'Etagnières, ils ont une surface de 29,2 hectares. Deux communes n'ont qu'une à deux parcelles couvrant, toutefois, chacune plus de 30 hectares : une à Montpreveyres, qui participe à approvisionner les réserves d'eau, et la plus grande, qui se trouve dans la commune du Chenit, au col du Marchairuz (l'alpage des Amburnex), qui s'étend sur 279 hectares de forêts et pâturages. Ces cinq communes couvrent 16,4% des terres communales (en beige orangé sur la carte annexée).

Avec une surface moyenne légèrement inférieure à 12 hectares, 28 communes (en jaune mais sur la carte de l'annexe A) couvrent chacune entre 0,1% et 1% de la surface totale, ce qui représente 10,2% de l'ensemble du patrimoine.

Enfin, soulignons que sur la trentaine de communes restantes, on retrouve, en moyenne, approximativement 6340 m² de propriétés lausannoises, ce qui représente moins de 1% du patrimoine global (en jaune pâle sur la carte annexée). La majorité de ces parcelles répondent à des besoins techniques (SI, eauservice, etc.)

11.3 Affectation des parcelles communales

La liste des parcelles communales a été complétée par l'indication de l'affectation légalisée selon les documents de planification en vigueur, tel que, pour Lausanne, le Plan général d'affectation.

Territoire urbain (TU) lausannois

Les parcelles situées hors de la zone à bâtir, constituées sur territoire urbain lausannois uniquement de forêts, représentent environ 10% de la surface totale. De plus, 30% de la surface totale des parcelles communales est également pratiquement inconstructible, ces parcelles étant colloquées en parcs et espaces de détente ou en espaces réservés à la pratique des sports de plein air. Les parcelles réservées à des installations techniques ou constituant partiellement le domaine public (parcelles hors-lignes) représentent 1,8% de la surface totale mais 46% du nombre de parcelles, soit des surfaces moyennes de 206 m² par parcelle. Si l'on ne considère pas les zones intermédiaires (16,8%), 41,4% de la surface globale sont situés dans une zone constructible et se répartissent de la manière suivante :

- 24,3% : constructions et installations d'utilité publique
- 17,1% : affectation mixte habitation – activités

Affectations	Nombre de parcelles	Surface totale m ²	%
Forêt	49	654'429	10.0
Sport	5	157'590	2.4
Parc + rives	117	1'813'453	27.7
Hors-lignes	489	112'545	1.7
Installations techniques	92	7'077	0.1
Intermédiaire	10	1'099'523	16.8
Activités	8	65'316	1.0
Habitation	36	203'754	3.1
Villas	43	20'952	0.3
Mixte faible densité	25	33'034	0.5
Mixte moyenne densité	122	641'124	9.8
Mixte forte densité	116	148'516	2.3
Utilité publique	135	1'593'397	24.3
Total	1'247	6'550'710	100.0

Territoires forains (TF) lausannois

Le relevé des affectations des parcelles communales situées à l'intérieur des territoires forains de la commune de Lausanne présente, comme les parcelles des autres communes, des surfaces importantes hors zone à bâtir, soit 95,5% de la surface totale. Le reste se répartit principalement entre la zone intermédiaire (2,0%), les activités (0,2%), la zone de villas (1,7%) et la zone d'utilité publique (0,6%).

Affectations	Nombre de parcelles	Surface totale m ²	%
Agricole	11	191'524	1.1
Agricole + forêt	20	8'116'764	47.6
Forêt	20	3'787'440	22.2
Forêt + sport	6	4'064'764	23.9
Sport	5	81'263	0.5
Verdure	3	6'263	0.0
Intermédiaire + restructuration	24	337'286	2.0
Hors-lignes	23	16'982	0.1
Installations techniques	16	7'394	0.0
Activités	11	30'947	0.2
Villas	30	296'973	1.7
Utilité publique	5	98'620	0.6
Total	174	17'036'600	100.0

Autres communes

Les installations ou édifices techniques apparaissent sous «Autres», indépendamment de la zone dans laquelle ils se trouvent; il en va de même pour les hors-lignes, ces parcelles n'étant pas constructibles de par les limites des constructions qui les frappent, ainsi que pour les parcelles en zone intermédiaire.

Le relevé des affectations des parcelles communales situées sur les autres communes permet de constater que celles-ci, en grande majorité, se situent hors de la zone à bâtir. Les parcelles agricoles, forestières, viticoles et de verdure représentent 83,6% de la surface totale. Les installations techniques, les hors-lignes et la zone d'utilité publique représentent 9,3%. Finalement, si l'on ne considère pas les zones intermédiaires (2,5%), seulement 4,3% de la surface globale sont situés dans une zone constructible (zone d'activités, mixte et de villas).

Affectations	Nombre de parcelles	Surface m ²	%
Agricole et forêt	88	7'056'946	79.6
Viticole	29	353'113	4.0
Constructible	26	383'813	4.3
Utilité publique	7	247'010	2.8
Autres	151	822'420	9.3
Total	301	8'863'302	100.0

11.4 Synthèse

Ainsi, le bilan que l'on peut dresser globalement pour l'ensemble des parcelles communales sises sur Lausanne et les 68 autres communes peut se résumer de la manière suivante:

- Les parcelles situées hors zone à bâtir constituent la part prépondérante du patrimoine lausannois. Les zones agricoles, de forêt et viticoles totalisent 74,7% de la surface totale propriété de la Commune.
- Les parcelles accueillant les activités liées à une ou plusieurs missions communales représentent 14,6% de l'ensemble. Il s'agit des parcelles affectées aux zones d'utilité publique, de parcs, des rives et de sports. Les hors-lignes ainsi que les installations techniques en font également partie.
- Les zones intermédiaires représentent 5,1% de l'ensemble des parcelles communales.
- La zone à bâtir constituée des parcelles affectées aux activités ainsi qu'aux logements représentent 5,6% de l'ensemble des parcelles communales.

Affectations	Nombre de parcelles	Surface m ²	%
Agricole	52	1'746'436	5.4
Agricole, forêt, viticole	223	24'225'360	74.7
Sport, parcs et rives, utilité publique, installations techniques et hors-lignes	1042	4'744'542	14.6
Logement, activités, zone à bâtir	417	1'824'429	5.6
Zone intermédiaire	40	1'656'281	5.1
Total	1'722	32'450'612	100.0

*11.5 Classer les parcelles communales :
un instrument de promotion économique ou une entrave aux enjeux urbanistiques ?*

Le motionnaire invite la Municipalité à «classifier les propriétés communales selon leur intérêt public, en relation avec les projets de développement collectif ou privé».

Le patrimoine de la Commune est divisé en patrimoine administratif et financier ; le premier ne peut en principe être aliéné sans nuire aux tâches publiques. Quant au second, il pourrait éventuellement faire l'objet d'aliénation.

Cette distinction est cependant réductrice, car elle classe en deux catégories les biens immobiliers ; les vendables et les non vendables. Or le développement de la cité, les tâches nouvelles confiées aux collectivités, les attentes de la population, bref tout ce qui fait bouger une ville influe sur le marché immobilier et le fait évoluer. Le cas de Beau-Séjour est exemplaire à ce sujet : bâtiment administratif, donc faisant partie du patrimoine du même nom, il est devenu l'objet d'un échange, destiné à être démoli et remplacé par des immeubles de logement.

Dès lors, la Municipalité n'estime pas judicieux de classer les parcelles en leur attribuant des notes, qui d'ailleurs n'auraient théoriquement de sens que pour le patrimoine financier. Outre son aspect hautement subjectif, donc discutable, une notation figerait les parcelles dans leur catégorie, ce qui entraverait leur évolution en fonction de nouveaux enjeux urbanistiques, ainsi que relevé au chapitre 4.

La Municipalité préconise plutôt une analyse ponctuelle à l'aide de la grille d'évaluation mentionnée au chapitre 5.2.3, ce qui laisse la souplesse nécessaire à la décision, par rapport à l'intérêt public ou aux objectifs de la collectivité, en relation avec les principes définis en matière d'achats ou d'aliénations.

Enfin, la motion visait par ailleurs à faire état de la nécessité d'élaborer un instrument utile à la promotion économique, fondé sur un catalogue des parcelles communales. Lors de la décision de votre Conseil de son renvoi à la Municipalité pour étude et rapport, la discussion avait mis en exergue l'importance de parvenir à terme à une vision intégrée des enjeux économiques et territoriaux de la Commune. Ainsi, c'est un véritable projet de développement urbain de Lausanne assorti d'un concept de marketing que le motionnaire appelait de ses vœux. La Municipalité adhère à la finalité de cette préoccupation et elle a proposé à votre Conseil plusieurs démarches répondant à cette attente. En particulier, le rapport-préavis N° 101 du 8 février 2000¹⁷ qui donnait suite à des motions spécifiquement consacrées au problème de la promotion économique. Plus récemment, le préavis N° 45 du 23 juin 2005 a développé le programme de création de 3000 nouveaux logements à Lausanne, avec une attention particulière vouée, entre autres, à la quantification des objectifs et à la définition du public cible. Dans le cadre du 6^e volet de l'Agenda 21 de la Ville, qui a eu pour objet les aspects économiques du développement durable à Lausanne, le rapport-préavis N° 53 du 1^{er} septembre 2005¹⁸ a également précisé une série d'orientations en matière de développement territorial, notamment sous l'angle du rendement fiscal et économique du territoire communal. Enfin, le même rapport-préavis a apporté des éléments de réponse à la motion de M. Jean-Christophe Bourquin, prise en considération par votre Conseil le 11 juin 2002¹⁹, au sujet d'un marketing urbain pour la Ville de Lausanne.

¹⁷BCC 2000, T. I, pp. 159-197.

¹⁸BCC 2005-2006, pp. 786-825.

¹⁹BCC 2002, T. I, pp. 799-800.

12. Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le rapport-préavis N° 2008/30 de la Municipalité, du 9 juillet 2008 ;
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'approuver les intentions de la Municipalité en matière de politique immobilière de la Commune ;
2. d'approuver la réponse de la Municipalité à la motion de M. Olivier Français demandant à la Municipalité de définir et classier les propriétés communales selon leur intérêt public, en relation avec les projets de développement collectif ou privé ;
3. de constituer un crédit d'acquisitions d'immeubles du patrimoine « vert » alimenté, pour la législature en cours, par le prélèvement sur le crédit général d'acquisitions d'immeubles 2006-2011, du produit des ventes des parcelles et immeubles gérés par le Service des forêts, domaines et vignobles ; un crédit d'acquisition de biens immobiliers et fonciers de FoDoVi sera soumis au Conseil communal au début de chaque législature.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre

Rapport

Membres de la commission: M^{me} Monique Cosandey (Soc.), rapportrice, M. Yves-André Cavin (LE), M. Jean-Luc Chollet (UDC), M. Ulrich Doepper (Les Verts), M^{me} Diane Gilliard (AGT), M. Axel Marion (LE), M. Philippe Mivelaz (Soc.), M^{me} Rebecca Ruiz (Soc.), M. Pierre Santschi (Les Verts), M^{me} Isabelle Truan (Les Verts).

Municipalité: M^{me} Silvia Zamora, municipale, directrice de la Culture, du Logement et du Patrimoine.

Rapport photocopié de M^{me} Monique Cosandey (Soc.), rapportrice: – Notre commission s’est réunie à trois reprises, soit les 7 octobre, 5 novembre et 4 décembre 2008.

Les membres de notre Conseil étaient les suivants: M^{mes} et MM. Monique Cosandey (rédaction du rapport), Rebecca Ruiz (excusée pour la 2^e séance) Philippe Mivelaz (remplaçant Laurent Guidetti), Axel Marion, Isabelle Truan, Yves-André Cavin, Ulrich Doepper (remplaçant Yves Ferrari), Pierre Santschi, Diane Gilliard (remplaçant Evelyne Knecht) et Jean-Luc Chollet.

Pour la Municipalité: M^{me} Silvia Zamora, conseillère municipale, nous a accompagné dans nos travaux.

Pour l’Administration, les personnes suivantes ont participé aux trois séances: M^{me} Salomé Burckhardt Zbinden, architecte-urbaniste au Service d’urbanisme, M. Philippe Equey, délégué à la Commission immobilière et M^{me} Sonia Carbonell, assistante de la Commission immobilière qui a rédigé les notes de séances, ce dont nous la remercions vivement. M. Roland Schmidt, responsable des domaines à FoDoVi a assisté à nos deux dernières séances.

Nous tenons à remercier la représentante de la Municipalité et les collaborateurs de l’Administration pour la qualité des informations qu’ils nous ont transmises au cours de nos travaux.

Objet du préavis

Par le présent rapport-préavis, la Municipalité souhaite redéfinir et clarifier sa position quant à la politique immobilière qu’elle entend mener en matière d’acquisition, de maintien et d’aliénation du patrimoine immobilier de la Commune.

En outre, elle répond à a motion de M. Olivier Français, renvoyée pour étude et rapport à la Municipalité, le 21 mars 2000, demandant de définir et classer les propriétés communales, selon leur intérêt public, en relation avec les projets de développement collectif ou privé.

Discussion générale

Plusieurs membres de notre commission s’accordent pour saluer la qualité du présent préavis.

La notion d’immeuble n’étant pas claire dans tous les esprits, il est précisé que l’immeuble est défini comme un terrain ou un bâtiment, même si, dans le langage courant, l’immeuble désigne un bâtiment.

Selon un commissaire, il est regrettable que le préavis n’aborde pas la question du domaine public alors que la Ville possède de nombreux terrains, ce qui aurait donné une vision plus complète de la gestion de la Ville par rapport à son patrimoine. Un autre commissaire fait remarquer que la Ville met plus en lumière son aspect acteur du marché immobilier que son aspect gestionnaire du patrimoine pour valoriser les objets immobiliers dont elle est propriétaire. Cependant, la Municipalité nous annonce qu’un autre préavis sur la gestion immobilière est en préparation et répondra ainsi à cette demande.

L’Administration précise que le domaine public est géré par une Autorité légale et tout un chacun peut s’y promener librement. Le domaine privé fait l’objet de la constitution d’une parcelle, avec un numéro inscrit au Registre foncier, contrairement au domaine public.

Examen du préavis point par point

Notre commission a examiné le préavis point par point. Nous renonçons à vous relater tous les détails de notre discussion et vous proposons d’insister dans ce rapport sur les points forts de nos travaux.

La Municipalité tient, tout d’abord, à affirmer que le fait que la Commune soit présente et active comme propriétaire foncier et immobilier, lui donne la possibilité de réaliser, ou ne pas réaliser, des projets d’intérêt général. A travers cette politique, elle entend participer au contrôle d’une certaine inflation du prix des terrains sur son territoire. Il existe une grille d’évaluation permettant à la Ville d’avoir une politique d’acquisition dynamique. Ainsi la Commune a une approche stratégique et non purement financière. Lors de l’acquisition d’un terrain, le dossier est soumis à la Commission immobilière qui préavis et est ensuite avalisé par la Commission des finances. Elle n’achète ainsi pas avec la contrainte d’un rendement rapide. Cette politique est saluée par plusieurs commissaires.

On peut également s’interroger sur le fait que la réserve de terrains diminue au fil des opérations réalisées par la Ville, et sur la reconstitution et l’accroissement du patrimoine.

Selon la Municipalité, si la réserve de terrains constructibles s’épuise, ceux-ci restent propriété de la Ville, par le biais de droits distincts et permanents de superficie. La Ville cherche toujours à acquérir de nouveaux biens immobiliers, par le biais du crédit voté par le Conseil communal. Il faut cependant reconnaître que la rareté des terrains et le niveau des prix rendent ces opérations de plus en plus difficiles.

Il semble toutefois que beaucoup d’acteurs économiques n’apprécient pas le droit distinct de superficie et renoncent

ainsi à s'installer à Lausanne. Cet avis n'est cependant pas partagé par la Municipalité et l'Administration et cette pratique semble se généraliser puisque même des propriétaires privés l'utilisent.

Certains commissaires s'interrogent sur la perception unique ou annuelle du droit de superficie. La directrice de la CLP est favorable à la perception annuelle, plus avantageuse pour la Ville.

A la question d'un commissaire qui désire connaître le nombre de coopératives, la Municipale répond comme suit : les coopératives englobent celles possédant des parts sociales, des coopératives avec des locataires passifs et celles du type actif où les locataires participent à la vie du locatif et du bâtiment.

La Ville a d'autre part décidé de faire figurer un droit de rémérer, dans ses actes notariés pour contraindre les propriétaires à la construction et ainsi éviter qu'ils ne thésaurisent, pour revendre ensuite les terrains à un prix plus élevé.

Le projet « Métamorphose » interpelle une commissaire qui s'interroge sur l'avenir des terrains prévus à cet effet, étant donné qu'une initiative va être votée. Ces terrains sont propriété de la Ville de Lausanne et quel que soit le vote du peuple, ils resteront la propriété de la Commune et seront utiles pour d'autres projets.

Concernant la méthode de calcul d'une redevance pour un droit de superficie, le calcul se fonde sur un taux retenu par la Municipalité de 5 % sur la valeur du terrain, fondé sur les possibilités réglementaires de construire et sur le projet du superficiaire. Le prix du terrain est ensuite pondéré pour tenir compte des conditions du DDP. Dans tous les cas, le prix du terrain ne change pas pendant la durée du DDP, seule la redevance est indexée.

Pour les parkings, le potentiel économique est déterminé à partir des recettes de stationnement, des ventes de carburant et des locations éventuelles.

Pour l'attribution de terrains entre la Commune et les candidats, la Ville met au concours l'attribution de DDP importants de manière ouverte, pour avoir les projets les plus variés, selon des critères définis, afin qu'elle puisse retenir les projets les plus intéressants.

Le syndicat d'améliorations foncière a pour but le remaniement, soit la rationalisation, le regroupement et l'équipement des parcelles en zone agricole à bâtir. Pour ce qui est des remaniements parcellaires en zone agricole, ils se pratiquent depuis une huitantaine d'années, dans le but de prendre en compte l'évolution de l'agriculture et de corriger les effets des successions qui morcelaient le territoire agricole. Les projets urbanistiques d'aménagement du territoire n'ont pendant longtemps pas pris en compte l'aspect parcellaire. Ceci a eu pour conséquence l'aboutissement de projets irréalistes, pour des raisons foncières ou

de servitude, entre autres. Il a donc été décidé, depuis une dizaine d'années, de mettre sur pied un processus permettant de coordonner toutes les opérations à la fois, d'affectation du territoire et de remaniement parcellaire, pour créer ainsi un plan d'affectation du sol.

Le chapitre sur la vente a suscité une discussion nourrie.

Certains commissaires regrettent que la Ville érige en dogme le fait de ne pas vendre les propriétés communales. M^{me} Zamora explique que le titre du chapitre 5 7.1 traduit la position, dite pragmatique, de la Municipalité, qui exprime sa position, à savoir de ne pas vendre, sauf cas exceptionnels et seulement si l'intérêt de la collectivité est en jeu. On entend par intérêt supérieur le fait que, par exemple, la vente à une entreprise permettra de développer de nouveaux emplois ou que le nombre de personnes que l'entreprise attire aura un impact favorable sur le domaine hôtelier.

Pour d'autres, la priorité devrait être donnée au remboursement de la dette, et donc à la vente de terrains, plutôt que de privilégier l'accumulation de réserves de terrains et, de ce fait, l'augmentation de la dette.

Certains pensent, au contraire, que pour les terrains colloqués en zone à bâtir, la vente ne suffira sûrement pas à rembourser l'entier de la dette. De plus, la Commune se priverait de toute possibilité d'action sur l'urbanisme qu'elle souhaite développer dans le futur.

La classification des terrains pour attribuer des critères de vente, paraît pour une partie de la commission peu adaptée au marché. Elle semble renforcer la spéculation et devrait être plus fine.

Rappelons le fait que le sol n'est pas une ressource extensible et que, en tant qu'élément vivant de la nature, il est un bien commun, servant aussi bien à nourrir le corps que le psychisme des humains. Quelques commissaires contestent qu'on puisse le laisser vendre et acheter selon les habitudes du marché. L'un d'entre eux préconise sa démonétisation et, comme premier pas, estime que la Ville ne doit jamais vendre son sol, sauf, éventuellement, à d'autres collectivités publiques. Les exceptions tolérées par le préavis municipal ne font, selon lui, que compliquer la politique de la Ville, générer des conflits juridiques et donner lieu à d'improductifs débats fleuves au Conseil communal.

La Municipalité, à travers sa réponse à la motion de M. Français, se propose d'examiner chaque parcelle à vendre en fonction de divers critères et elle pense qu'à vouloir classer, on aboutit à une situation figée.

Après le chapitre de la vente, nous avons abordé celui des forêts.

Précisons tout d'abord que notre Commune est propriétaire de 2000 hectares de forêts. La gestion des forêts prend en compte les fonctions des forêts, soit la protection, la

production du bois, l'accueil et la biodiversité. Cependant l'exploitation du domaine forestier coûte cher et il ne convient pas que les services communaux exploitent trop de domaines à l'extérieur du territoire de la Commune.

La Ville possède 700 hectares de terrains agricoles. Un commissaire s'interroge sur le besoin de reconstituer des domaines comme moyen d'investissement. Il faut constater qu'il existe peu de moyens à disposition pour reconstituer un patrimoine vert, un des seuls consisterait en un remaniement parcellaire. Il faut aussi que la Ville ait les moyens, tout au long de la législature, pour saisir les occasions existantes d'achat sur le territoire lausannois à chaque fois que des propriétaires souhaitent vendre leur terrain.

Une membre de la délégation des finances pour les affaires immobilières du Conseil communal souhaite avoir un bilan régulier des opérations d'achat et de vente que la Ville a effectuées. La CLP donnera, tous les six mois, une liste à la délégation.

La pression urbaine entraîne une densification vers l'extérieur de notre commune. Il faut reconnaître qu'elle doit bien se faire quelque part et les terrains au centre ville se font rares. Précisons que les zones de forêts sont mieux protégées par la loi que les zones agricoles. La Loi cantonale sur l'agriculture exige une compensation de surface mètre par mètre, ce qui bloque les procédures.

Un commissaire, à la lecture du chapitre abordant le Schéma directeur du Nord lausannois, demande pourquoi la Ville cherche à se développer dans la couronne lausannoise, alors que la croissance y est déjà très forte. Selon l'Administration, le territoire concerné doit avoir des réseaux de distribution, compte tenu de la densité extrême de ses besoins, telle une nouvelle route de contournement, deux nouvelles liaisons et une nouvelle liaison autoroutière. De manière générale, les Autorités politiques affectent un certain nombre de territoires à la construction, ce qui permet de dégager des millions de francs de plus-value pour les propriétaires des terrains concernés.

Selon deux commissaires, les terrains dits « d'importance stratégique » – cette notion présupposant et favorisant le dogme du caractère inéluctable de la croissance économique – sont en général de nature de forêt ou de terrain agricole. Ils déplorent le fait que cette croissance se fasse toujours au détriment de ces ressources vitales en évoquant leur caractère d'inextensibilité et les problèmes écologiques, climatiques en particulier, qu'elle implique, sans que les pouvoirs publics locaux n'apportent une contribution suffisante à leur prise en compte.

Lorsque la Ville accorde un droit de superficie, le superficière s'engage, selon l'importance du projet, à respecter le label Minergie P selon la méthode SméO.

Deux commissaires, en lisant le tableau des acquisitions, demandent pourquoi elles ont été rares certaines années et

nombreuses pour d'autres. Lors des années de faible acquisition, les prix avaient flambé et pour les années fortes, cela est dû à l'acquisition de domaines agricoles en prévision d'opérations pour Etagnières notamment.

Selon certains, le taux légal de 5% pour le contrat du droit de superficie leur paraît trop élevé, car il participe aussi au coût de la construction. Ils estiment que la base de référence devrait être le taux hypothécaire du marché. L'Administration explique que, selon la jurisprudence, la rente du droit de superficie constitue, économiquement, une rétribution pour la perte de jouissance d'un bien-fonds, non l'intérêt d'un capital. Dès lors, le taux retenu de 5%, qui est le taux légal (art. 73 al. 1 CO), est sans rapport avec ceux du marché ou des capitaux. Enfin, chaque affaire est négociée avec le superficière de manière à ce que la redevance prévue n'empêche pas le projet de se réaliser.

Au moment de voter les conclusions, un commissaire estime que les termes de terrain et d'immeuble, dans le chapitre 6.5, doivent être clairement définis et préconise, pour ce faire, deux crédits d'acquisition, soit un pour le terrain nu et l'autre pour le bâtiment, car celui-ci ajoute de la valeur au terrain. La Municipalité et l'Administration rappellent que la valeur de rendement d'un immeuble inclut toujours la valeur du terrain et qu'une séparation en deux crédits n'a pas de sens. Au vu de l'opposition déterminée de l'Administration et des réserves d'une grande majorité de la commission, il ne déposera cependant pas d'amendement lors des votes de la commission.

Un membre de LausannEnsemble annonce que son groupe présentera au Conseil une conclusion N° 3, proposant que le produit des ventes soit affecté à la réduction de la dette. La Municipale précise que c'était le désir du Conseil, au début de la présente législature, que le produit des ventes soit porté en augmentation du crédit d'acquisition d'immeubles au lieu d'être au budget courant. Il ne serait pas cohérent de n'affecter que la vente du patrimoine vert (FoDoVi) à la réduction de la dette.

Vote des conclusions

La conclusion 1 est acceptée par 6 voix, contre 4 abstentions.

La conclusion 2 est acceptée à l'unanimité.

La conclusion 3 est acceptée par 7 voix, contre 1 voix et 2 abstentions.

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

M^{me} Monique Cosandey (Soc.), rapportrice : – Non, Monsieur le Président.

Le président : – Merci. Je mets donc en discussion ce rapport.

Discussion

M. Jean-Luc Chollet (UDC): – Je remercie la Municipalité de ce rapport-préavis, qui marquera durablement la politique foncière et immobilière de la Ville pour les vingt, trente, voire quarante prochaines années. Je salue, en introduction, la remarquable constance des Municipalités successives, toutes majorités confondues. Elles ont tenu toujours la même ligne, à laquelle elles n'ont jamais dérogé: autant que possible, chercher à augmenter le domaine communal de façon à acquérir et à conserver la maîtrise du terrain pour les développements et les générations futures. Cette constance, toutes majorités confondues, a permis à la Ville de se tailler un véritable empire, au sujet duquel il ne faut pas se tromper. En surface, la plus grande partie de cet empire concerne des terrains échappant à toute possibilité de construction et de valorisation, ce sont les forêts et des zones appelées à rester agricoles. L'objet et l'enjeu de ce préavis, la politique foncière et immobilière pour les années à venir, concernent les quelques pourcents des terres constructibles. Je suppose que la discussion à ce sujet viendra en cours d'analyse.

M. Guy Gaudard (LE): – D'entrée de cause, je vous annonce, au nom de LausannEnsemble, que les zones d'ombre de ce préavis sont trop nombreuses pour que nous puissions en accepter toutes les conclusions.

J'axerai mes propos sur des aspects qui paraissent mériter quelques explications de la Municipalité.

On apprend à la page 10 du préavis [p. 507] que sept critères sont déterminants pour l'achat d'un bien foncier. Toutefois, sur les sept, on ne trouve aucune mention du prix. On peut donc admettre qu'un objet peut être acquis à peu près à n'importe quel prix. Il y a d'ailleurs, à la page 20 [p. xxx], une curieuse présentation de l'état du crédit d'acquisition au 30 avril 2008. J'ai beau refaire plusieurs fois les opérations mathématiques, je n'arrive pas à un solde disponible de Fr. 19'349'730.15, mais plutôt à Fr. 17'520'355.85. Ce qui fait une différence de Fr. 1'829'374.30. Cherchez l'erreur! C'est à la page 29 [p. 525].

On apprend également aux pages 28 et 29 [pp. 524 et 525] que le fonctionnement de la Commission immobilière est assuré par le délégué aux affaires immobilières et que dans certaines circonstances d'achat – je suppose qu'il s'agit de César-Roux – il fallait agir avec célérité. Célérité n'est pas précipitation et il est intéressant de lire en page 11 [p. 509] que «le prix payé ne doit pas être excessif en regard de l'importance de l'objet pour la Commune». Vous précisez en page 16 [p. 513] qu'«il arrive parfois que le coût de la rénovation soit supérieur à celui de l'estimation de la valeur à neuf du bâtiment existant». Qui donc a la compétence pour définir et chiffrer ces critères? Surtout qu'en page 11 [p. 508], on peut lire que «le rendement d'un objet ne doit être ni négligeable ni négligé». Et qu'en est-il de l'amortissement?

Toujours sur l'aspect économique de ce préavis, je m'interroge sur le deuxième paragraphe de la page 28 [p. 523], qui estime à Fr. 10 millions l'augmentation des recettes fiscales issues de l'arrivée de 2000 nouveaux contribuables grâce à l'achèvement du programme «3000 logements». Il est précisé que ces contribuables sont issus de la classe moyenne à supérieure. Si je divise Fr. 10 millions par 2000 contribuables, j'arrive à Fr. 5000.– par contribuable. Sachant combien d'impôts paie un de mes employés normalement rétribué, qui ne fait pas partie de la classe supérieure, je me demande s'il n'y a pas un problème de ratio.

En conclusion, beaucoup d'inconnues demeurent qui, en l'état, ne nous permettent pas pour l'instant d'accepter toutes les conclusions de ce préavis.

M. Pierre Santschi (Les Verts): – Dans sa grande majorité, le groupe des Verts soutient la politique annoncée dans ce préavis, ainsi que le fait qu'il constitue une réponse à la motion Français.

Il assortit cependant ce soutien de quelques bémols provenant du fait que le sol, bien que non renouvelable et limité, ne doit pas et ne peut pas être traité comme une marchandise quelconque soumise aux aléas du marché. De ce point de vue, il estime que la souplesse que souhaite la Municipalité doit être extrêmement bien cadrée lorsque cette dernière entend vendre du terrain, surtout à des privés. Certains Verts, dont je suis, préconisent même le refus total de vente, au profit de l'accord de droits de superficie bien gérés, la question de la vente à d'autres collectivités publiques pouvant rester ouverte, dans la mesure où ces collectivités pratiqueraient également la politique de ne pas vendre à des privés, et ceci sur le long terme.

Le fait que la Municipalité dise devoir vendre parfois au nom de l'intérêt supérieur de la collectivité n'est que partiellement rassurant: qui est vraiment bon juge de cet intérêt supérieur? En démocratie, le peuple, voire le Conseil communal, ne sont-ils pas les meilleurs juges de cet intérêt? Il sera donc très important que, à l'occasion de projets de vente dont les Verts souhaitent qu'ils ne soient vraiment que l'exception, le Conseil communal soit très attentif et ne sacrifie pas des intérêts supérieurs à long terme à des profits immédiats.

Un signe intéressant dans ce préavis est la création du crédit dit «du patrimoine vert». En effet, il commence à distinguer diverses sortes d'«immeubles», ce terme d'«immeubles», d'ailleurs, étant pris au sens juridique. c'est-à-dire qu'il mélange indistinctement, en un amalgame incompréhensible dans les faits, une entité permanente (le sol), et une entité transitoire (ce qu'on construit dessus). Dans cette optique, il serait souhai... (*L'orateur s'interrompt pour laisser au syndic le temps de terminer un échange avec Mme Zamora.*) ... Ça va venir! (*Rires.*) ... table (... éclats de rire...) que le produit des ventes puisse être affecté à l'achat de terrain «nu», plutôt qu'à l'achat de bâtiments dont la collectivité doit ensuite assurer les frais de rénovations parfois lourdes et coûteuses.

Enfin, concernant les droits de superficie et la manière de les gérer, avec des renouvellements intermédiaires à des conditions parfois peu favorables pour la Ville, les Verts préconisent, comme la Municipalité, le paiement échelonné, au cours de la durée du droit de superficie, et en aucun cas en une seule fois.

Pour terminer, la conclusion essentielle à tirer de tout ceci est la nécessité que le Conseil communal soit beaucoup plus attentif qu'il ne l'est en général au bénéficiaire de ce droit et aux conditions auxquelles ce droit est octroyé ou renouvelé.

La politique foncière étant une des pièces fondamentales d'une politique écologique, il est possible que l'un ou l'autre de mes collègues de parti apporte quelques compléments dans le débat. Mais le groupe des Verts soutient la politique annoncée, avec les bémols dont j'ai parlé.

M^{me} Diane Gilliard (AGT): – Le préavis sur la politique immobilière de la Municipalité est intéressant et riche de bonnes intentions : en général, la collectivité publique doit être présente et active comme propriétaire foncier et immobilier ; par conséquent, elle doit acquérir des terrains et des immeubles, et ne pas les vendre, cela afin de contribuer à résoudre le problème du logement et soustraire le terrain à la spéculation. Ce sont des citations un peu bricolées, mais c'est dit à peu près en ces termes dans le préavis.

A Gauche Toute! approuve totalement ces principes. Malheureusement, à considérer la pratique, ils ne sont pas toujours respectés...

Par exemple – c'est une des critiques principales que nous pouvons faire en général à la politique municipale liée au maintien de ses propriétés communales – la Municipalité décide de donner à construire sur des terrains communaux, notre propriété commune, 2000 logements sur le marché libre, à Beaulieu, à Victor-Ruffy, à l'avenue de Provence, etc., pour des «bons contribuables», des membres de la classe moyenne à supérieure, et seulement 1000 logements subventionnés. C'est à nos yeux critiquable, vu la pénurie de logements à loyer faible. Et nous sommes amenés à le critiquer de plus en plus souvent au vu de ce qui se passe.

M. Santschi a fait allusion aux conditions du droit de superficie accordé aux bénéficiaires. Comme tout conseiller communal dans cette salle, j'ai reçu un document du Mouvement pour la défense de Lausanne, qui s'est donné la peine d'examiner ce qui est congruent entre les principes affirmés par la Municipalité à propos des droits de superficie et sa pratique. Je ne peux pas vérifier la justesse des calculs du MDL et je poserai des questions pour lesquelles nous souhaitons des réponses. A Gauche Toute! ne pourra pas voter une seule conclusion du préavis si la Municipalité ne nous donne pas des réponses claires et satisfaisantes aux questions soulevées par le MDL et auxquelles M. Santschi a fait allusion.

Comment se fait-il que la redevance pour le DDP à Victor-Ruffy soit abaissée? Comment se fait-il que la Fondation de Beaulieu ait payé la redevance en une fois, ce qui correspond, pour un droit de superficie de 99 ans, à peu près à 20 ans de loyer, selon les calculs du MDL? Il y a NetAge, M. Gaudard en a parlé, pour laquelle il semble que le prix du mètre carré ait été abaissé et que la redevance soit échelonnée. Il n'est pas clair si elle est vraiment fixée. A Beaumont également, on trouve un droit de superficie de 99 ans et une redevance unique, correspondant à peu près à vingt ans et demi de loyer. Le paiement en une fois, toujours selon les calculs du MDL, occasionnerait une perte de Fr. 35 millions pour Beaulieu et de Fr. 8,3 millions pour Beaumont.

S'il y a des cadeaux – et il y en a, notamment par la redevance unique – pourquoi? D'ailleurs, il peut même arriver à la Municipalité de faire des cadeaux quand elle vend «dans l'intérêt supérieur de la collectivité». M^{me} Zamora, lors de notre dernière séance, a parlé de la vente du terrain à la Fédération internationale de gymnastique comme d'une vente à «prix d'ami». Elle était peut-être légèrement polémique à l'égard de M. Vuilleumier...

Je demande des réponses à ces questions. Je peux, si la Municipalité le désire, lui remettre le document du MDL – mais je suppose que vous l'avez, Madame Zamora – avec mes questions.

Donc la Municipalité publie un préavis de politique immobilière énonçant des principes avec lesquels nous sommes d'accord. Mais pouvons-nous la croire dans la pratique, à la lumière de ces exemples? Du point de vue de la lutte contre la pénurie de logements, endémique à Lausanne, qui va durer et ne reculera certainement pas avec la crise économique qui s'annonce, les mesures prises jusqu'à présent n'ont pas suffi. Aujourd'hui, ces mesures ont surtout servi – c'est utile, mais ça ne résout pas le problème du logement – à faire venir, revenir, rester, des familles contribuant à améliorer l'assiette fiscale. Pour participer à l'assainissement des finances communales, ces familles, deux adultes, deux enfants, doivent avoir un revenu imposable de quelque Fr. 100'000.– par an, selon les calculs d'un connaisseur de la fiscalité. Avec un revenu inférieur, il semble qu'une famille coûte à la collectivité. Et pendant ce temps, les moins bons contribuables «rament» pour se loger et ne trouvent pas d'appartements correspondant à leurs revenus.

En conclusion, A Gauche Toute! est frappé par la discrédance entre les affirmations de principe de la Municipalité, auxquelles nous souscrivons, et la réalité des pratiques municipales avec le bien commun, la propriété commune que constituent les terrains et les immeubles en mains publiques. Nous attendons vraiment des réponses de la Municipalité sur le droit de superficie et réitérons notre refus de toute vente à des privés de notre bien à tous.

M. Philippe Mivelaz (Soc.): – Je précise d'abord les termes dont j'userai. Quand je parle d'immeubles, je l'entends au sens du Code civil, c'est-à-dire les biens-fonds, les droits

distincts et permanents immatriculés au Registre foncier, les mines – ça nous concerne moins – et les parts de copropriété d'un immeuble. Ces questions nous ont occupés pendant assez longtemps en commission, donc autant préciser. D'ailleurs, il s'agit bien de parler de la politique de la Ville en tant que propriétaire foncier au sens de ce Code civil.

Je n'entrerai pas non plus dans les détails des prix d'acquisition. Nous discutons d'un préavis général de politique immobilière. Nous ne sommes pas dans les détails, mais je fais confiance à LausannEnsemble, qui a des membres bien placés au sein des commissions qu'il faut, pour être renseigné sur l'état du marché. Même si cela entraîne parfois des conflits d'intérêts avec leur propre activité dans le privé. Je n'insiste pas...

Le préavis traite de l'action de la Ville en tant que propriétaire de biens immobiliers et en tant que collectivité publique. A ce titre, la propriétaire Ville de Lausanne agit selon des critères différents qu'un propriétaire particulier. Elle agit en fonction de l'intérêt général, qui s'exprime par le type de programme envisagé sur les propriétés collectives et par la vision à long terme, qui implique que les propriétés collectives sont un investissement pour les générations futures et ne visent pas forcément un bénéfice immédiat.

Dans ce cadre, vendre les propriétés communales pour amortir la dette, comme proposé en commission, nous semble vraiment une très mauvaise solution pour les générations futures. D'une part parce que c'est économiquement discutable, d'une certaine façon la dette se règle avec l'inflation. Mais pas forcément le terrain. Mais cela prive surtout les générations futures d'une marge de manœuvre pour une véritable politique d'aménagement du territoire. D'ailleurs, M. Chollet l'a relevé, la continuité de la politique immobilière de la Ville de Lausanne à travers l'histoire est assez remarquable. Non seulement par la politique d'acquisition active – le dogme «ne pas vendre» a été appliqué bien avant qu'une majorité de gauche s'installe à la Ville – mais aussi pour le droit de superficie, dont on apprend qu'il a été appliqué dès 1920.

Le droit de superficie n'est pas une invention socialiste. Il est très utilisé aux Pays-Bas, qui sont le pays qui a inventé la Bourse. Et aussi à Londres, qui, bien qu'elle abrite la tombe de Karl Marx, n'est pas une ville connue pour être spécialement d'extrême-gauche. C'est néanmoins un instrument essentiel pour mettre en œuvre une politique sociale et notamment en faveur du logement.

Par ailleurs, c'est un instrument qui va certainement se développer, le territoire étant limité. Nous serons de plus en plus contraints de construire la ville sur la ville, par exemple sur des sites industriels ou reconstruits, ce qui demande des investissements importants que seules les collectivités publiques pourront assumer à long terme. C'est une des raisons pour lesquelles le territoire aux Pays-Bas est souvent en mains publiques; il a été gagné sur la mer, ce qui a nécessité des investissements importants.

Nous soutenons également la Municipalité dans ses démarches pour faire évoluer la législation cantonale en matière de perception d'indemnités pour les plus-values en faveur de la Commune. En effet, quand des propriétaires construisent des infrastructures et valorisent leurs terrains, il serait juste qu'ils contribuent à la caisse commune sur ces plus-values. Ce n'est pas de notre compétence, mais les possibilités existent au niveau fédéral, et il faut que ce soit relayé au niveau cantonal.

Nous saluons aussi la création d'un crédit d'acquisition d'immeubles en patrimoine vert. C'est une reconnaissance de la valeur particulière de ce patrimoine si important pour notre ville. Pour toutes ces raisons, nous vous demandons de soutenir les trois conclusions de ce préavis.

M. Yves-André Cavin (LE): – Comme membre de LausannEnsemble, j'annonce, en préambule, que je n'ai pas d'intérêts à déclarer dans le cadre de ce préavis, ni intérêt personnel ou professionnel à en retirer. Néanmoins, je trouve que le rapport qui nous a été présenté reflète un point de vue très orienté quant à la politique immobilière que la Ville entend nous imposer. Je ne m'attarderai pas plus longtemps sur ce point.

Je reviens sur la conclusion 3. En commission, nous avons évoqué un amendement relatif au versement du produit des ventes en réduction de la dette au lieu de les verser en augmentation du crédit d'acquisitions d'immeubles. Pour le produit des ventes du patrimoine vert, l'enjeu ne revêt que peu d'importance. Mais il vaut tout de même la peine de réfléchir à la possibilité d'affecter à la réduction de la dette le produit de toutes les ventes immobilières, en adéquation avec les éléments qui font dire à la Municipalité que la dette de notre Ville n'est pas si grave, car nous avons un patrimoine d'actifs immobiliers important. Si c'est le cas et que nous voulons être cohérents dans nos décisions, il faut affecter chaque produit de vente immobilière à une réduction de la dette, puisque les actifs y correspondent.

La majorité de LausannEnsemble s'abstiendra sur la conclusion 3 et reviendra devant notre Conseil avec un postulat ou une motion dans le sens que je viens d'évoquer.

M. Jean-Luc Chollet (UDC): – Quelques remarques par rapport à ce qui vient d'être dit, qui me paraît passionnant.

J'observe – c'est mon sentiment, mais peut-être ne le ressentirez-vous pas de la même façon – une certaine convergence entre M. Gaudard et M^{me} Gilliard. S j'ai bien compris, Monsieur Gaudard vous reprochez à la Municipalité de ne pas s'occuper suffisamment, ou pas du tout, du prix. M^{me} Gilliard a lancé le mot honni de ses camarades, «spéculation». En tant que paysan, je ne l'apprécie pas davantage.

Mais à la page 10 [p. 507], sur les critères d'acquisition actuels, le dernier point est libellé de la façon suivante: «Tendre à modérer les prix des terrains et à éviter la

spéculation foncière». Précisément, le rôle d'une collectivité publique est d'avoir autant que possible un effet modérateur sur les prix. Pendant la période de l'Expo, il y a plus de quarante ans, on vendait des terrains hors de toute réalité même pour l'époque, et dans les années 1990, la Ville de Lausanne acquérait un terrain au chemin du Vanil – Dieu sait si c'est le pot de chambre de la ville – au prix de Fr. 1380.– le mètre carré! Heureusement, cette époque est révolue. Quitte à manquer des affaires, le rôle d'une collectivité publique, la Ville ou l'Etat de Vaud, est d'avoir un effet modérateur sur les prix, tout en tolérant de temps à autre une exception, parce qu'il ne faut pas laisser passer une affaire. C'est ce pouvoir d'appréciation de la Municipalité, respectivement de la Commission immobilière, que nous devons impérativement lui laisser.

Monsieur Mivelaz, je vous trouve souvent très drôle, mais parfois un peu moins. Vous savez, la droite n'a pas le monopole des conflits d'intérêts! Quand on fait de la politique sociale, ou autre, à gauche, les conflits d'intérêts, ça ne vous gêne pas! Il semble au contraire que plus on est directement concerné, plus on use du temps de parole.

Ne revenons pas éternellement sur la question des droits de superficie. On sait d'expérience que ces droits de superficie sont absolument idoines pour l'industrie et l'artisanat, le sont moins, voire pas du tout, pour le logement. C'est comme ça! Les Suisses ont le désir ancré en eux de construire et de s'endetter pour l'éternité. Ils veulent des maisons qui leur coûtent la «peau des fesses» et que de toute façon aucun de leurs enfants ne voudra reprendre parce que ça leur coûterait beaucoup trop cher. Ils veulent être sur leur terrain, nous en prenons acte, ne revenons pas à chaque fois là-dessus.

M. Nicolas Gillard (LE): – Un paradoxe me saute aux yeux, que la gauche de cet hémicycle ne semble pas voir. On exclut d'emblée l'affectation des produits de vente d'immeubles au remboursement de la dette. Ça se discute, je n'y suis pas systématiquement favorable. Nous nous apprêtons, si tout se passe bien pour M. le syndic, à voter dans quelques mois un plan de sauvetage de la Caisse de pensions. Ce plan, loin de remettre des immeubles dans la main des contribuables, les affectera, pour un montant de l'ordre de Fr. 150 millions, au remboursement d'une dette – car c'est bien de cela qu'il s'agit – celle de la Ville envers ses assurés. J'attire l'attention de la gauche sur le paradoxe qu'il y aura à condamner systématiquement l'emploi de ce type de vente pour effacer la dette communale puis à voter comme un seul homme le fait que la Ville de Lausanne abandonne une part importante de son patrimoine en mains d'une institution privée, la Caisse de pensions de la Ville de Lausanne.

M^{me} Silvia Zamora, municipale, directrice de la Culture, du Logement et du Patrimoine: – Nous avons entendu plusieurs personnes, de droite comme de gauche, dire que les affirmations de la Municipalité ne correspondaient pas à la politique menée, que la Municipalité voulait imposer sa

politique pour la Ville, que la Municipalité devait examiner beaucoup plus soigneusement les droits de superficie et, d'une manière générale, tous les actes qu'elle conclut.

J'ai l'impression que ce Conseil communal oublie que l'Autorité qui décide, c'est lui! C'est vous qui décidez, Mesdames et Messieurs, lorsqu'on paie une redevance en une seule fois. C'est vous qui décidez lorsqu'on fait une vente, c'est vous qui décidez d'un droit de superficie et de sa durée. La Municipalité n'impose pas, elle vous fait une proposition. Malheureusement pour la minorité, elle est minorisée par la majorité du Conseil. Quant à la minorité de la majorité, elle est aussi majorisée par le reste du Conseil. Mais c'est le jeu démocratique! Vous ne pouvez pas reprocher à la Municipalité de faire son travail, de soumettre des propositions au Conseil communal, qui est libre de les discuter. Si vous n'avez pas de mémoire, j'en ai. Ces propositions ont été discutées, lors des séances de ces derniers mois, vous n'avez pas renoncé à votre droit de débattre puis de voter. Alors de grâce, ne vous défaussez pas de vos responsabilités en disant que c'est la politique de cette Municipalité, trop à gauche, ou pas assez à gauche, ou comme vous voulez, qui ne fait jamais ce qu'elle devrait.

Dans tous les cas cités, c'est vous qui avez pris la décision, selon une procédure mise en place depuis très longtemps. La procédure appliquée par la Commission immobilière, par exemple lors d'un achat, a été mise en cause tout à l'heure, ou du moins a été évoquée. Je vous rappelle, c'est dans ce préavis, que cette Commission immobilière existe depuis plus de cinquante ans. C'était une toute autre majorité qui l'avait mise en place de cette manière, en 1956 ou 1957. Il est vrai que les Radicaux d'alors étaient probablement des gens sages. (*Rumeurs.*) Certainement! Certainement, puisque ça fait plus de cinquante ans que cette unité fonctionne de cette manière, avec peu de personnel, qui reste d'ailleurs dans ce service pendant une durée presque incroyable. Le délégué à la Commission immobilière, qui est là, travaille depuis plus de trente ans à la Ville. Il occupe toujours la même fonction. Voilà plus de cinquante ans que cette institution fonctionne, dont plus de trente avec la même personne. Elle a résisté à tous les Conseils communaux et à toutes les Municipalités. Il faut croire que l'institution mise en place par les Radicaux d'alors n'était pas si mauvaise! (*Rires.*) Je dis bien «les Radicaux d'alors», Madame de Meuron. Nous nous comprenons parfaitement. (*Eclats de rire.*)

On nous demande: «Jusqu'à quel prix êtes-vous prêts à aller?» Nous le disons en page 11 [p. 508]: pas jusqu'à n'importe quel prix. Dans une ou deux affaires, je pense par exemple à l'ancienne propriété Ramuz-Edelweiss à l'avenue de Morges, nous avons attendu. Parfois il faut aller vite, parfois, au contraire, il ne faut pas se presser, afin que les tendances puissent se faire, que les partenaires intéressés puissent se décider. Dans le cas de l'avenue de Morges, nous avons fixé un prix – votre représentant à la Municipalité pourra vous le confirmer – au-delà duquel nous n'irions pas, quelles que soient les offres des autres intéressés. Donc

nous nous fixons des limites. Le prix correspond d'abord au prix dans le quartier, au bien que nous voulons acheter. Il correspond à ce qu'on veut faire dans tel ou tel immeuble ou sur telle ou telle parcelle. Aucun agent immobilier ne fonctionne autrement, sauf ceux qui achètent à titre privé dans le but de gagner le plus possible le plus rapidement possible. Ce n'est pas le cas de tous les investisseurs. Ce n'est pas le cas, évidemment, de la Ville de Lausanne. Nous examinons les choses comme n'importe quel acteur. Et avec, je le répète, une très longue expérience.

J'en viens à l'intervention du MDL auprès du Conseil. Madame Gilliard, j'aurais trouvé agréable que le MDL, qui critique souvent l'impolitesse ou le mépris dont la Municipalité fait preuve à son égard, n'ait pas eu l'extrême amabilité de me faire tenir une copie de cette intervention. Heureusement qu'une personne bien intentionnée me l'a fait parvenir, sinon je n'aurais pas pu vous répondre. Il aurait été dommage de devoir renvoyer le vote à la prochaine fois, à cause du manque d'éducation d'un des partenaires.

L'essentiel de leur intervention porte sur la question de la redevance unique dans le cadre des droits de superficie. A ce propos, la Municipalité écrit : « La redevance unique doit être examinée avec la plus grande circonspection ». Vous qui êtes tous très férus en politique, vous aurez compris que cette phrase signifie que la directrice de la Culture, du Logement et du Patrimoine est totalement opposée à la redevance unique. Mais nous essayons de trouver des formulations qui conviennent à tous, y compris aux minoritaires... Donc je suis opposée à la redevance unique. Les quelques cas que vous avez cités sont plus anciens. C'est précisément à cause d'un de ces cas que je suis dorénavant opposée à la redevance unique.

Les calculs de M. Magnin ne sont pas exacts. Il fait ses calculs comme s'il y avait le terrain, l'immeuble, et que tout appartenait dorénavant au superficiaire. Ce n'est pas le cas. Mais c'est vrai, c'est un calcul plus favorable au superficiaire qu'à la Ville. Je me souviens d'un cas, il y a quelques années, je crois que c'était Kudelski : le Conseil avait accepté la redevance unique parce qu'au départ, l'entreprise souhaitait acheter le terrain. Finalement, la Municipalité avait proposé à votre Conseil, qui avait accepté, de ne pas lui vendre le terrain mais de lui demander une redevance unique. C'est pour cela que je ne l'exclus pas totalement : il peut y avoir des cas où, comme pour la vente, c'est une exception, qui peut se justifier une fois ou l'autre. Sachez toutefois que je ne vous ferai de proposition de redevance unique qu'avec la plus extrême circonspection, encore une fois.

J'interviens encore sur la conclusion 3, c'est-à-dire la création du fonds pour le patrimoine « vert » et la proposition de rembourser la dette. C'est une possibilité. Cela se pratique dans certains endroits. C'est une question purement politique. Je n'y suis pas favorable en l'état actuel de la situation lausannoise, mais c'est une position politique que je comprends. J'entends qu'une partie de ce Conseil veut revenir

avec cette proposition. S'il voulait être efficace, M. Cavin devrait peut-être la garder pour des jours plus favorables à cette partie du Conseil. Il y a déjà eu une longue discussion, précisément sur la question du versement du produit des ventes, au début de cette législature. Suite à cette discussion, le Conseil a demandé à la Municipalité d'inscrire expressément dans une conclusion que le produit des ventes soit versé au crédit d'acquisitions d'immeubles. Je doute, Monsieur Cavin, que le Conseil, qui n'a pas changé depuis 2006, revienne sur cette position. On peut avoir une nouvelle discussion et y passer du temps. Mais peut-être faut-il attendre des jours meilleurs pour reprendre cette discussion. Pour ma part, je n'ai pas l'intention de vous proposer un moyen terme. Au contraire, je pense qu'il est juste, dans cette perspective, de créer ce fonds pour le patrimoine « vert ». Je réponds là à des préoccupations des Verts. M. Santschi, je crois, était intervenu à plusieurs reprises à ce propos en disant qu'il ne faut pas utiliser l'argent de la vente du patrimoine « vert » pour acheter du béton, pour acheter des immeubles en ville. Nous avons estimé que cela pouvait être tout à fait intéressant, puisque nous gérons ces deux patrimoines de manière un peu différente, de séparer les choses et d'en avoir ainsi une vision plus claire.

Enfin, je me réjouis de ce qu'ont dit M. Chollet et M. Mivelaz. Dans l'histoire de la politique immobilière de la Ville de Lausanne, il peut y avoir des débats, des désaccords politiques, tout ce qu'on veut ; mais, Mesdames et Messieurs de la droite, vous ne pouvez pas ne pas voir, dans ce qui s'est fait jusqu'à aujourd'hui, que la Ville de Lausanne a toujours mené la même politique, quelles que soient les Municipalités en place. Toujours. Je parierai que si cette Municipalité et cette majorité changent – à Dieu ne plaise –, la politique immobilière de la Ville ne changera pas. Elle ne changera pas ! En effet, quand on est à la Municipalité et qu'on gère ce patrimoine, on ne peut pas ne pas voir que c'est indispensable. Cela vous donne une maîtrise incroyable des activités, des actions, des constructions.

Madame Gilliard, je ne veux pas y revenir, nous avons déjà longuement évoqué la question du logement. J'entends qu'elle n'est pas favorable. Mais pour construire les deux tiers de libre et un tiers de logements subventionnés – le Conseil a aussi accepté cette proposition – vous ne pouvez pas ne pas voir que c'est grâce à cette politique d'acquisition que la Ville a toutes les cartes en main pour mener une planification et des actions sur son territoire. Je vous assure que de nombreuses Communes, quelle que soit leur majorité politique, nous envient. Même l'Etat, souvent, dit que nous, nous avons la possibilité d'agir. Pour une collectivité publique, c'est vraiment une arme dont il ne faut pas sous-estimer l'importance.

Je vous invite donc à suivre ce préavis, qui n'est pas révolutionnaire, mais qui est important, comme l'a dit M. Chollet. Il ne modifie pas la politique de la Ville, mais il clarifie les choses. La création de ce crédit d'acquisition, la confirmation que nous voulons être des acteurs de plus en plus dynamiques de ce marché, cela renforce une politique. Cela

dit, il ne bouleverse pas totalement les choses et, avec une certaine dose de raison de part et d'autre de cette salle, on peut se retrouver dans ce préavis. Je vous invite à voter les trois conclusions.

M. Daniel Brélaz, syndic : – J'aborderai quelques autres questions apparues dans le débat.

Pour les montants du point 10.2 [pp. 524-525], vous avez raison, Monsieur Gaudard. Manifestement, il y a une faute d'arithmétique. Il semble, d'après M. Equey, que ce soit plutôt le produit des ventes qui est faux, mais nous contrôlerons et vous enverrons les chiffres rectifiés sur ce seul point. Il y a manifestement un chiffre qui ne tient pas compte d'un dernier élément arrivé en cours de rédaction. Cela ne change pas fondamentalement le fonds du préavis.

Ce point 10.2 est néanmoins intéressant. Si vous regardez l'histoire – il est bon de temps en temps d'en faire un peu –, entre 1945 et 1975, la dette de la Ville est passée de Fr. 160 millions à Fr. 860 millions. Soit un facteur de plus de 5, en trente ans. On partait de bas, me direz-vous, Fr. 160 millions. A la lecture du préavis, vous voyez que pendant ces trente ans, les tranches quadriennales d'achat de terrain par la Ville étaient de Fr. 50 millions. Si vous n'oubliez pas l'inflation des années 1970 et 1980, vous pouvez au moins doubler cette part pour arriver aux francs actuels. Donc à l'époque, on investissait entre quatre et cinq fois plus par législature pour acquérir des terrains. Certains diraient que c'était probablement un vrai régime communiste par rapport à l'actuel, mais je ne voudrais pas polémiquer !

Ces terrains, utiles notamment pour Métamorphose, permettent aujourd'hui, si on raisonne de manière globale et pas à la petite semaine, plusieurs développements de la ville. C'étaient des visionnaires. Mais si on raisonne pour la génération suivante, cette politique est utile aussi pour maîtriser les développements de la ville, au moment où il faut entreprendre une certaine densification. Il faut seulement définir le bon montant par rapport à ce qu'on veut faire et aux disponibilités générales de la Ville, avec les investissements très lourds que nécessite la modernisation d'une cité, entreprise depuis une dizaine d'années. Elle se poursuivra, d'après toutes les prévisions, pendant toutes les années 2010, jusqu'à 2020 au moins. Nous prenons tous ces éléments en considération.

Maintenant, on peut se demander si, quand on vend un terrain, il faut en affecter le montant à la caisse communale ou à la réduction de la dette. C'est une discussion purement sémantique. Si vous votez Fr. 5 millions de plus de crédit au début de la législature et que vous affectez à la dette les Fr. 5 millions que vous avez réalisés en cours de législature, le résultat final est strictement identique. Il se trouve que nous avons fixé une enveloppe nette plutôt qu'une enveloppe brute. Parce que c'est une enveloppe nette, il y a eu une dynamique incitant à se dire que si nous faisons des achats supplémentaires, nous devons réaffecter cet argent.

La dette, ce n'est pas une notion simple. Pour avoir une bonne vision de la dette nette, vous ne pouvez pas considérer, comme Standard & Poor's ou tous ceux qui ont dit que M. Madoff était un génie AAA, que la seule dimension monétaire devait être prise en compte. Je sais qu'un certain nombre de milieux économiques particulièrement rétrogrades prônent ce genre de choses. Mais cela ne correspond à aucune réalité. Donc sur ce point, nous devons garder de la continuité dans nos raisonnements.

Pour les Fr. 10 millions de recettes fiscales, vous avez parfaitement raison aussi : exposé de cette manière, on ne sait pas ce que signifie ce raisonnement. Mais si je n'ai pas le préavis de 2005, j'en ai encore l'esprit en tête. Manifestement, c'est un accroissement net, y compris les charges, parce des contribuables supplémentaires créent aussi des charges. Il faut considérer ces Fr. 10 millions comme un accroissement net des ressources à disposition de la Ville.

Puisqu'on parle de contribuables, cette question n'est pas simple non plus. D'abord, les contribuables ont une existence, de leur maturité à leur mort, et pendant ce temps, ils traversent des périodes très diverses pour les collectivités publiques. Incontestablement, vu l'utilisation des structures de type crèche, les contribuables jeunes avec enfants, même avec d'assez bons revenus, tendent à avoir un coût net plus élevé que le revenu net qu'ils apportent à la Ville. Mais s'ils restent quelques années, les choses changent. Evidemment, la pire situation serait de n'avoir les contribuables que quand ils coûtent et qu'ils déménagent dans une autre commune quand ils rapportent. Nous avons remarqué auparavant que quand les contribuables avaient besoin des structures d'accueil lausannoises, ils étaient là. Ensuite, ils avaient un peu plus d'argent, et quand ils étaient sur le point d'en rembourser un peu, ils partaient ailleurs. C'est une des motivations, parmi d'autres, pour les deux tiers de logements libres et un tiers de logements subventionnés.

On peut tenir tous les raisonnements sur les contribuables plus âgés, mais une chose est sûre : eux, ils coûtent à la Confédération et au Canton, à cause des soins. Mais pour les Communes, c'est du bénéfice net. En effet, les structures de coût de ces contribuables ne sont pas supportées par les Communes, mais par d'autres collectivités. C'est l'inverse qui se passe pour ceux qui ont des petits enfants. La structure des contributions Confédération, Canton, Commune, est assez particulière. Sur certaines catégories de contribuables, les Communes paient un coût net, sur d'autres, ce sont le Canton ou la Confédération qui le paient. En l'occurrence, vu le type de contribuables qui se trouvera à la Fondation NetAge – puisque vous en parliez tout à l'heure –, il est certain qu'un tel projet, quelles que soient les subventions que la Ville a mises au passage, aura un rapport financier net pour la Ville à cause de ce que je viens de vous dire. Mais peut-être que je complique trop les raisonnements face à certains schémas...

Je vous recommande, au nom de la Municipalité, d'accepter ce préavis.

M. Jean-Michel Dolivo (AGT) : – C’est l’intervention de M^{me} la municipale qui me fait réagir. Elle cite la continuité de la politique immobilière de la Ville et regrette les Radicaux des années 1950. Madame la Municipale, à mon tour de regretter les Socialistes des années 1950, qui essayaient de mettre en œuvre un principe politique, celui du droit au logement et du droit pour chacun d’avoir un toit. Il était à l’époque pris en considération, notamment sur la base du raisonnement juste et légitime, que le sol, comme l’air, comme l’eau, est un bien commun. Une politique socialiste devrait l’amener à échapper aux lois du marché, à la propriété privée, qui ne sont pas à même de satisfaire les besoins de la majorité de la population. Nous avons là une limite fondamentale à une politique immobilière au service du plus grand nombre.

La réponse, évidemment, n’est pas seulement au niveau lausannois. Le sol n’étant pas reproductible comme d’autres biens de consommation, il devrait appartenir à toute la société, être un bien commun de tous les habitants de cette ville ou de ce pays. Nous n’en sommes pas là, mais c’est un préalable indispensable qu’il faut rappeler si on veut mener une politique qui réponde à des principes comme celui du droit au logement.

Par ailleurs, Madame la Municipale, vous vous défaussez un peu, dans votre réponse, lorsque vous parlez de la redevance unique. J’étais intervenu dans le dossier sur la Fondation de Beaulieu. C’est quand même sous votre règne, si j’ose dire, que ce préavis a passé où était prévue cette redevance qui, en effet, n’est pas du tout profitable à la collectivité publique. Je ne sais pas si c’est de ce cas que vous avez appris, mais selon moi c’était une erreur politique d’avoir accepté ces conditions.

M. Serge Segura (LE) : – Le débat rebondit lorsque j’entends les propos de notre collègue Dolivo. Je ne peux pas m’empêcher de réagir et de dire que je ne partage pas sa vision de la collectivisation des biens-fonds communaux. Sur ce point, je rejoindrai M^{me} la municipale et dirai que je regrette aussi non la sagesse des Radicaux, toujours présente, mais leur nombre, pour faire valoir leur sagesse aujourd’hui encore ! Sagesse qui nous fait dire que la propriété privée est une garantie fondamentale, un bénéfice non négligeable non seulement sur l’économie – il faut l’encadrer, naturellement – mais aussi sur le développement. En effet, le développement communal n’a pas sa source dans la collectivité, le collectivisme, mais dans une multiplicité d’intérêts, dont les intérêts privés qui affirment souvent un dynamisme très profitable à la communauté.

Je reprends au vol une ou deux déclarations de M^{me} la municipale, qui nous ont titillés tout à l’heure. Une des vertus de la sagesse radicale, c’est de toujours être circonspect – comme elle, d’ailleurs – sur certains sujets. Nous sommes circonspects par rapport à ce que nous présente la Municipalité, nous remettons en cause ce qui ne nous convient pas, et nous posons toutes les questions qui

nous semblent adéquates. Cela me paraît être le rôle des conseillers communaux.

M^{me} Silvia Zamora, municipale, directrice de la Culture, du Logement et du Patrimoine : – Monsieur Segura, si la sagesse des Radicaux est toujours présente, la réussite n’est pas au rendez-vous !

Mais trêve de plaisanterie. Je ne souhaite pas répondre à M. Dolivo sur ses principes. Je respecte, Monsieur Dolivo, la pureté de vos principes quant à la terre, à savoir si elle appartient à tous ou pas. Je ne veux pas entrer dans ce débat, qui risque de nous emmener loin. Je vous rappelle simplement qu’au nom de la pureté de ces principes, vous avez failli ne pas voter l’augmentation du crédit d’acquisition d’immeubles en début de législature, au nom du fait que le sol ne se paie pas, puisqu’il n’appartient à personne. Dans l’absolu, c’est vrai. Mais nous vivons ici, maintenant, à Lausanne. Et la spécialiste du Grand Soir, ce n’est pas moi. Mais si un jour il arrive, et si le sol ne coûte plus rien, tant mieux. Je ne suis favorable ni à l’héritage, ni à toutes ces choses, donc pourquoi pas ?

Vous m’avez mal comprise, quand vous soutenez que je me défausse de mes responsabilités. J’ai dit que toutes les redevances uniques venaient de préavis d’avant, sauf celui par lequel j’ai appris. Je ne l’ai pas cité, mais c’est précisément Beaulieu, Monsieur Dolivo. Seuls les imbéciles ne changent pas d’avis, parce qu’ils n’apprennent rien. En effet, ce qui s’est passé avec ce préavis m’a fait changer radicalement, si je puis dire, d’avis.

Le président : – Merci. M. Jean-Luc Chollet nous donnera-t-il le mot de la fin ?

M. Jean-Luc Chollet (UDC) : – Vous m’attribuez des qualités que je ne saurais mériter, Monsieur le Président !

Je voudrais répondre à notre syndic respecté, qui affirme, assez triomphant, que les aînés parmi nous constituent une charge pour le Canton et pas pour la Confédération. Je rappelle quand même que le ...

M. Daniel Brélaz, syndic : – (*Intervient hors micro*) ... pas pour la Commune !

M. Jean-Luc Chollet (UDC) : – ... Ils représentent une charge pour le Canton et la Confédération, mais pas pour la Commune. Mais le complément EMS, les prestations complémentaires, la subvention à l’assurance maladie, les soins à domicile, tout cela émerge à la facture sociale. Cette facture est payée pour moitié par les Communes. Je ne pense pas que ce soit aussi juste que ça.

Rapidement, et ce sera mon mot de la fin. Il ne faut pas poursuivre une chimère à propos du produit des ventes des biens en nature de terrains pour rembourser la dette ou quoi que ce soit. Pour mémoire, les forêts se vendent au maximum pour Fr. 0.60 le mètre carré ! Elles ne peuvent être

vendues qu'à des collectivités publiques. Les vignobles se vendent un peu plus cher, mais je ne pense pas qu'on vendra les bijoux de la couronne ou la prunelle des yeux de la Ville, ou ce que vous voulez. Je ne pense pas que ce soit vendable. Quant aux terrains et aux domaines agricoles, ils ne se vendent qu'à des exploitants, à un prix qui varie entre Fr. 0.80 et Fr. 2.80 ou 3.– le mètre carré. Ce ne seraient au maximum que quelques millions de francs. Ne fantasmons pas sur la valeur de ces terrains.

M. Philippe Jacquat (LE) : – Je me permets une remarque sur la maîtrise de l'action, la planification et le pragmatisme. Ce sont des valeurs importantes et, quelle que soit la majorité de l'Exécutif, elles seront retenues. Ce sont les dogmatismes qui sont dangereux.

Cela dit, la politique est faite en fonction de la capacité financière. Par rapport à la dette, qui a passé en trente ans de Fr. 160 à Fr. 860 millions, comme vient de nous le faire remarquer le syndic, je calcule que nos prédécesseurs, entre 1956 et 1973, ont dépensé Fr. 145 millions pour une dette qui s'élevait à Fr. 160 millions.

M. Daniel Brélaz, syndic : – La période dont je parle va jusqu'en 1975, et les Fr. 860 millions ne se sont pas constitués seulement sur les trois dernières années. Mais je ne veux pas insister, c'est du passé.

Monsieur Chollet, les personnes plus âgées sont dans la situation que je décris depuis l'âge de 45 à 50 ans. Elles représentent une faible proportion en termes de coûts, jusqu'à ce qu'elles aient besoin de soins à domicile, d'EMS, les toutes dernières années de leur vie. A ce moment, la Ville verse une participation en francs par habitant, comme n'importe quelle Commune, pour l'Organisme médico-social vaudois (OMSV). En pourcent de la facture sociale, cela représente environ 10% de la part des Communes, un peu plus, mais c'est l'ordre de grandeur. Si vous faites un bilan, je maintiens que mon raisonnement est totalement juste.

Le président : – J'aimerais pouvoir clore la discussion là et vous inviter à voter les conclusions.

Les conclusions étant identiques à celles du préavis, je vous propose de ne pas en redonner lecture, mais que nous les votions une par une. Nous écoutons M^{me} la rapportrice sur les résultats en commission. Je vous donne la parole pour la conclusion 1, Madame la rapportrice.

M^{me} Monique Cosandey (Soc.), rapportrice : – La conclusion 1 est acceptée par 6 voix, contre 4 abstentions.

Le président : – Je vous remercie. Je vous propose de voter ces trois conclusions à main levée. La conclusion 1, pour l'instant. Celles et ceux qui suivent la commission le manifestent en levant la main. Je vous remercie. Avis contraires? Merci. Abstentions? Sans avis contraire, avec une trentaine d'abstentions, vous avez accepté cette conclusion 1.

La conclusion 2, Madame la rapportrice?

M^{me} Monique Cosandey (Soc.), rapportrice : – La conclusion 2 a été acceptée à l'unanimité.

Le président : – Merci. Celles et ceux qui suivent la commission le manifestent en levant la main. Je vous remercie. Avis contraires? Merci. Abstentions? Avec trois abstentions, vous avez accepté la conclusion 2.

Conclusion 3, Madame la rapportrice?

M^{me} Monique Cosandey (Soc.), rapportrice : – La conclusion 3 est acceptée par 7 voix, contre 1 voix et 2 abstentions.

Le président : – Je vous remercie. Celles et ceux qui suivent la commission le manifestent en levant la main. Je vous remercie. Avis contraires? Merci. Abstentions? Avec une dizaine d'avis contraires, une quinzaine d'abstentions, vous avez accepté ce dernier point. Ce préavis est ainsi liquidé. Merci, Madame la rapportrice.

Le Conseil communal de Lausanne,

- vu le rapport-préavis N° 2008/30 de la Municipalité, du 9 juillet 2008 ;
- 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'approuver les intentions de la Municipalité en matière de politique immobilière de la Commune ;
2. d'approuver la réponse de la Municipalité à la motion de M. Olivier Français demandant à la Municipalité de définir et classifier les propriétés communales selon leur intérêt public, en relation avec les projets de développement collectif ou privé ;
3. de constituer un crédit d'acquisitions d'immeubles du patrimoine « vert » alimenté, pour la législature en cours, par le prélèvement sur le crédit général d'acquisitions d'immeubles 2006-2011, du produit des ventes des parcelles et immeubles gérés par le Service des forêts, domaines et vignobles ; un crédit d'acquisition de biens immobiliers et fonciers de FoDoVi sera soumis au Conseil communal au début de chaque législature.

Le président : – Mesdames et Messieurs, je ne sens pas très bien une discussion sur la motion de M. Guy Gaudard ce soir, vu l'ambiance... Je vous propose de passer maintenant aux initiatives. Cela sera assez rapide, mais c'est indispensable si nous voulons avancer dans nos travaux. J'appelle donc, pour la discussion préalable, M^{me} Natacha Litzistorf Spina pour son postulat « Pour l'intégration systématique transparente et cohérente de la < nature en ville > ».

**Postulat de M^{me} Natacha Litzistorf Spina :
« Pour l'intégration systématique, transparente
et cohérente de « la nature en ville » »¹¹**

Développement polycopié

Buts visés

Intégrer « la nature dans notre ville », c'est :

- **Offrir des espaces de convivialité** à nos habitants et à nos visiteurs, favorables à leur santé (p. ex. abaissement de la température lors des canicules, fraîcheur, humidité).
- **Diminuer les budgets d'entretien** des espaces dédiés à « la nature » et induire des effets économiques positifs sur d'autres domaines (p. ex. les toits végétalisés offrent une meilleure isolation thermique).
- **Apporter de la verdure et/ou de la biodiversité** pour améliorer la **qualité de vie** des habitants et des visiteurs, de même que pour préserver et **augmenter la diversité de la flore et de la microfaune** (p. ex. des revêtements comme des pavés accueillent parfois les représentants les plus rares de la flore helvétique).

La Ville de Lausanne s'inscrit déjà partiellement dans cette manière de concevoir « la nature en ville ».

Principes et moyens de mise en œuvre

Il serait donc souhaitable que cette **dimension de « nature en ville » soit prise en compte de manière systématique, transparente et cohérente.**

La soussignée demande ainsi à la Municipalité de/d' :

1. **Identifier** les programmes, politiques publiques, projets et plus particulièrement les instruments de gestion urbaine et du territoire qui auraient des liens avec cette dimension de « nature en ville ».
2. **Intégrer**, là où c'est nécessaire et le plus efficient (relation coût-efficacité), des **critères** permettant de prendre en compte « la nature en ville » dès la conception (approche le plus en amont possible) des programmes, politiques publiques, projets ou instruments de gestion urbaine ou du territoire identifiés (p. ex. des villes européennes introduisent dans leurs outils d'aménagement des coefficients de biotope pour compenser les déficits en espace libre dans les zones à haute concentration urbaine et donc résorber les nuisances environnementales) **OU Concevoir** « un plan directeur de nature en ville » applicable de manière transversale aux programmes, politiques publiques, projets ou instruments de gestion urbaine ou du territoire identifiés. L'idée étant également de couvrir par cette réflexion (et par les moyens de sa mise en œuvre) l'ensemble du territoire de la ville.

¹¹ BCC 2008-2009, T. II (N° 10), p. 92.

3. **Développer un système de suivi et d'évaluation** de « la nature en ville » (par ex. indicateurs).
4. **Former et informer de manière continue les membres de l'Administration communale** sur ce domaine de « la nature en ville » afin qu'ils intègrent les bonnes pratiques dans leurs missions et de leurs tâches quotidiennes.
5. Mettre sur pied **une politique d'information adaptée et continue des habitants et des visiteurs** concernant « la nature en ville ».

Discussion préalable

M^{me} Natacha Litzistorf Spina (Les Verts) : – Je serai très rapide. Il y a quelques semaines, nous avons discuté du plan directeur pour la culture. Ce soir, à travers ce postulat, je vous propose des lignes directrices, un plan directeur pour la nature. Je vous invite à renvoyer cet objet en commission où nous aurons plus de temps pour en parler.

Le président : – Je vous remercie. La discussion est ouverte. Elle n'est pas demandée. Etes-vous appuyée par cinq personnes pour un renvoi en commission ? Apparemment, cela ne fait pas de problème. Cet objet est ainsi liquidé.

Le président : – Nous pouvons passer au point suivant. Vous voyez que ça va vite ! Le point INI53, le postulat de M^{me} Myriam Tétaz, « Un prix pour la création d'une œuvre de musique contemporaine ». Madame Tétaz, merci de nous faire un commentaire sur l'objet de votre postulat.

Postulat de M^{me} Myriam Tétaz : « Un prix pour la création d'une œuvre de musique contemporaine »¹²

Développement polycopié

Dans son rapport-préavis 2008/26 sur la politique culturelle de la Ville de Lausanne, la Municipalité détermine trois lignes directrices dont la première est (p. 2) :

Soutenir une vie culturelle attractive et dynamique en privilégiant

- *l'aide à la création artistique professionnelle ;*
- *le soutien aux projets faisant preuve d'originalité.*

Elle précise qu'« une société sans création artistique n'existerait pas sur le plan intellectuel car elle ferait l'impasse sur la réflexion liée aux enjeux de son temps » (p. 3) d'où

¹² BCC 2008-2009, T. II (N° 11), p. 168.

sa détermination de soutenir non seulement «*la culture de conservation*», mais aussi «*la culture de création contemporaine qui est l'expression artistique de la société de notre temps*» (p. 13).

Or, au nombre de ses objectifs pour les années 2009 à 2013, le seul nouveau projet de la Municipalité concernant la musique dite classique est: «La création d'un Prix de la Ville de Lausanne, décerné au meilleur duo de l'Académie de musique de la Ville», prix d'interprétation donc et pas d'aide à la création.

Au vu de la programmation des diverses institutions musicales de la ville, peu enclines à proposer la musique d'aujourd'hui, à l'exception de la Société de musique contemporaine, il serait plus conforme aux lignes directrices énoncées de créer un prix pour la création d'une œuvre contemporaine, prix que pourrait du reste fort bien gagner un duo de l'Académie de musique s'il choisit de présenter une œuvre de notre époque. Ce prix serait une incitation à sortir des œuvres du répertoire traditionnel tant pour ces jeunes interprètes que pour d'autres artistes et les institutions soutenues par la Ville telles que l'OCL ou l'Opéra.

Le propos de ce postulat est donc de demander à la Municipalité:

- d'examiner la possibilité de créer un Prix de la Ville de Lausanne pour la création, donnée en première audition lausannoise, d'une œuvre contemporaine d'un compositeur vivant, Suisse ou résidant en Suisse de préférence, mais non exclusivement;
- d'étudier les modalités de l'attribution de ce prix et de la composition du jury qui le décernerait.

Discussion préalable

M^{me} Myriam Tétaz (AGT): – Dans son préavis 2008/26 sur la politique culturelle¹³, la Municipalité encourage la création contemporaine dans presque tous les domaines artistiques, sauf en musique dite «classique», laquelle est du reste classée, page 13 [p. 182], dans la «culture de conservation»! Je vous accorde que certains programmes de concert pourraient le laisser penser... Pourtant, des compositeurs existent aujourd'hui, comme au siècle passé, et même en Suisse. En instituant ce prix pour la création d'une œuvre contemporaine, on respecterait les directives énoncées en page 2 [p. 174] dudit préavis. Cela n'exclut nullement d'éventuels duos de l'Académie de musique de Lausanne, pour autant qu'il ne s'agisse pas de la millionième interprétation de la Sonate à Kreutzer, mais plutôt de la présentation d'une œuvre contemporaine. Ce prix vise aussi, et prioritairement, des artistes d'ici, comme l'ensemble contemporain du Conservatoire, le Sine Nomine, la Camerata, le Sinfonietta, etc. Je souhaite que ce postulat soit transmis à une commission pour y discuter les modalités d'attribution de ce prix, que je recommande à votre attention.

¹³BCC 2008-2009, T. II (N° 11), pp. 172 ss.

Le président: – Je vous remercie. Etes-vous appuyée par cinq membres du Conseil? C'est apparemment le cas. Merci, Madame Tétaz.

Le président: – Nous pouvons passer au dernier point pour ce soir, faute de la présence de M. Rossi et de M. Gilles Meystre, soit la motion de M. Jean-Michel Dolivo pour instituer à Lausanne une instance indépendante de plaintes compétente pour instruire dénonciations et plaintes formées à l'égard de la police. Monsieur Dolivo, vous avez la parole.

Motion de M. Jean-Michel Dolivo pour instituer à Lausanne une instance indépendante de plaintes, compétente pour instruire dénonciations et plaintes formées à l'égard de la police¹⁴

Développement polycopié

Dans sa réponse à l'interpellation de M^{me} Aline Gabus «Pour une police respectueuse des droits humains», la Municipalité présente le nouvel outil que constitue, en cette matière, le code de déontologie du Corps de police de Lausanne, validé le 2 avril 08.

Rappelons qu'en avril 08, la Direction de la sécurité publique et de sports de la Ville de Lausanne avait publié en effet, au nom de la Municipalité, un document comportant quatre volets – charte des valeurs, comité éthique, code de déontologie, commission préposée à la déontologie – sous le titre général «Corps de police de Lausanne. Ethique et déontologie».

Rappelons également que, dans son rapport «Police, justice et droits humains», publié en 2007, Amnesty International (AI) avait fait un certain nombre de constats de violations des droits humains (traitements dégradants, usage abusif de la force) lors de certaines interventions de différents corps de police. Quelle que soit leur gravité, ces violations nécessitent que des améliorations soient apportées à la procédure d'examen des allégations d'abus policiers. Le rapport d'AI formulait un certain nombre de recommandations, parmi lesquelles l'institution, par les Cantons ou les Communes, d'instances d'enquête indépendantes. Le rapport constatait en effet que de nombreuses personnes, s'estimant maltraitées par la police, voient leur plainte ne pas aboutir, les juges d'instruction renonçant à mener une enquête approfondie ou n'ayant pas l'impartialité voulue du fait des liens quotidiens qu'ils ont noué avec les différents corps de police. AI considérait que des manquements dans ce domaine «favorisent un phénomène d'impunité» parmi les fonctionnaires de police. Ce constat a amené AI à recommander la mise en place d'une telle instance d'enquête.

¹⁴BCC 2008-2009, T. II (N° 11), p. 168.

Or le document municipal, avec ses quatre volets, ne permet pas véritablement d'atteindre cet objectif. Le « *comité d'éthique* » est « *un organe autonome mis à la disposition du Corps de police de Lausanne par la Municipalité* » (art. 1). Il ne peut pas être saisi par une personne individuellement (art. 13). Son rôle est « *d'examiner et de discuter des problématiques de dimension éthique qui peuvent se rencontrer au Corps de police* » (art. 1). C'est en fait pour l'essentiel un organe « interne ». D'ailleurs sa composition le reflète.

Quant à la « *commission préposée à la déontologie* », elle a pour objectif « *d'examiner les griefs mettant en cause le comportement et/ou les actes professionnels d'un policier au regard du code de déontologie* » (art. 1). Sa composition est problématique, dans la mesure où les policiers y sont majoritaires (trois), avec deux autres membres, soit le préposé à la déontologie (qui préside la commission, préposé nommé par la Municipalité) et un spécialiste de la résolution des litiges, non rattaché au Corps de police. Cette commission ne peut de plus pas être directement saisie par des tiers au Corps de police. C'est en effet par l'intermédiaire du commandant qu'elle doit être saisie. Son président, le préposé à la déontologie peut, tout seul, se déclarer incompétent en présence d'une situation sans lien avec le code de déontologie ou « pour des motifs d'opportunité », comme le précise l'art. 5 du Règlement.

Tant du point de vue de la procédure que de son fonctionnement, cette commission ne garantit pas réellement les droits de la personne qui s'estime lésée, à tort ou à raison, par le comportement ou l'intervention d'un policier.

Les motionnaires souhaitent en conséquence que soit complété le dispositif mis en place par la Municipalité en avril 08 par la création, au niveau communal, d'une commission indépendante d'instruction de dénonciations et de plaintes à l'égard de la police, composée notamment par des représentants d'associations de défense des droits humains et de lutte contre le racisme. Cette commission devrait disposer des moyens nécessaires pour mener une enquête indépendante visant à faire la lumière sur les circonstances entourant l'intervention policière en cause. Les conclusions de l'enquête seront transmises au municipal responsable de cette direction, ainsi que, le cas échéant, à l'Autorité judiciaire compétente. La gratuité de la procédure et le droit à une enquête efficace et approfondie doivent être garantis.

Discussion préalable

M. Jean-Michel Dolivo (AGT) : – Cette motion vise à compléter le dispositif mis en place par la Municipalité sous le titre général « Corps de police de Lausanne. Ethique et déontologie », dont nous avons discuté. Cette motion devrait permettre aux citoyens et aux citoyennes de saisir une instance qui puisse, s'il y a problème, instruire et discuter d'éventuelles plaintes ou dénonciations du comportement de la police de cette ville. Elle s'inscrit, nous l'avons

dit au moment de la réponse à l'interpellation d'Aline Gabus « Pour une police respectueuse des droits humains », dans une proposition d'Amnesty International pour garantir les droits des citoyens et des citoyennes face à la police.

S'il n'y a pas d'objection, cette motion pourrait être envoyée directement à la Municipalité pour préavis et rapport.

M. Serge Segura (LE) : – Une commission devrait pouvoir traiter l'objet proposé par M. Dolivo. Il s'agit d'une motion, contraignante. D'autre part, les éléments de fond abordés me paraissent poser un certain nombre de questions, pour utiliser un doux euphémisme. Je demande qu'elle soit renvoyée en commission.

Le président : – Merci, Monsieur Segura. Votre demande est-elle soutenue par un nombre de membres suffisant ? Ça semble être le cas. Monsieur Voiblet, vous aviez la même demande ? C'est parfait.

Le président : – Nous pouvons nous arrêter là pour ce soir. Je vous remercie et je vous souhaite un bon retour dans vos foyers. Bonne soirée.

La séance est levée à 22 h 55.

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

