

Bulletin du

Conseil communal

Lausanne

N° 20/II

Séance du lundi 20 juin 2011, seconde partie

Présidence de M. Roland Rapaz (Soc.), président

Sommaire

Ordre du jour (voir bulletin N° 20/I, p. 1185)	
Ouverture de la séance	1303

Motion :

«Pour une politique d'agglomération mieux gouvernée et mieux coordonnée» (M. Axel Marion [Commission permanente de politique régionale]) <i>Rapport polycopié</i> de M ^{me} Sophie Michaud Gigon (Les Verts), rapportrice	1440
<i>Discussion</i>	1441

Préavis :

N° 2011/12	Projet de construction de cinq bâtiments, comprenant au total 120 logements, un centre d'accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS), huit locaux dédiés à des activités, un parking souterrain de 82 places, sis 5a à 5e chemin de la Prairie. Constitution de six droits de superficie en faveur de Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA et de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA – SILL. Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA – SILL (Culture, Logement et Patrimoine, Enfance, Jeunesse et Education)	1304
	<i>Rapport polycopié</i> de M ^{me} Myriam Tétaz, rapportrice	1344
	<i>Discussion</i>	1346
N° 2011/22	Avenue de Rhodanie/chemin des Plaines – Parcelle N° 4798. Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la société JAXIMMO S.A. (Culture, Logement et Patrimoine).	1354
	<i>Rapport polycopié</i> de M. Alain Hubler, rapporteur	1367
	<i>Discussion</i>	1368
N° 2011/25	Déploiement d'une plateforme SAP de «Business Intelligence» (Services industriels).	1370
	<i>Rapport polycopié</i> de M. Florian Ruf, rapporteur	1377
	<i>Discussion</i>	1378
N° 2011/27	Création de la société CADOUEST SA pour le développement du réseau du chauffage à distance sur le territoire des Communes de Prilly et de Renens. Octroi d'un cautionnement solidaire (Services industriels)	1380
	<i>Rapport polycopié</i> de M. Jean Meylan, rapporteur	1391
	<i>Discussion</i>	1394
N° 2010/66	Plan partiel d'affectation au lieu-dit « Le Désert » concernant la parcelle N° 20'381, délimitée par le chemin Guillaume-de-Pierrefleur et les parcelles N°s 2397, 20'382 et 1038 (Travaux).	1396
	<i>Rapport polycopié</i> de M. Alain Hubler, rapporteur	1417
	<i>Discussion générale</i>	1420
	<i>Discussion</i>	1423

N° 2010/67	Plan partiel d'affectation au lieu-dit «La Grangette» concernant la parcelle N° 20'382 et la portion de la parcelle N° 2394 permettant l'accès à l'avenue du Grey (Travaux)	1407
	<i>Rapport photocopié</i> de M. Alain Hubler, rapporteur	1417
	<i>Discussion générale</i>	1420
	<i>Discussion</i>	1425
N° 2011/14	Addenda au plan partiel d'affectation N° 661 au lieu-dit «La Blécherette» compris entre la limite communale de Romanel, un tronçon de la route de Romanel et de l'avenue du Grey, le plan d'extension N° 625 et les limites des parcelles N°s 2301, 2397 et 2392 (Travaux).	1427
	<i>Rapport photocopié</i> de M. Alain Hubler, rapporteur	1434
	<i>Discussion</i>	1436
 Projet de règlement :		
Art. 61c	Instauration d'une commission des tarifs et émoluments	1438
du RCCL	<i>Rapport photocopié</i> de M. Nkiko Nsengimana, rapporteur	1438
	<i>Discussion</i>	1439

Séance

du lundi 20 juin 2011, seconde partie

Membres absents excusés : M^{me} Susana Carreira, M^{me} Marie Deveaud, M^{me} Sarah Frund, M. Nicolas Gillard, M. Albert Graf, M. Philippe Jacquat, M^{me} Manuela Marti, M. Olivier Martin, M. Jean Meylan, M. Gilles Meystre, M. Johan Pain, M. Charles-Denis Perrin, M^{me} Graziella Schaller Curiotto, M^{me} Sandrine Schlienger, M^{me} Elisabeth Wermelinger, M^{me} Magali Zuercher.

Membres absents non excusés : M. Jean Mpoy.

Membres présents	83
Membres absents excusés	16
Membres absents non excusés	<u>1</u>
Effectif actuel	100

A 20 h 30 à l'Hôtel de Ville

Le président : – Mesdames et Messieurs les Conseillers, nous reprenons nos travaux. Nous commençons par le préavis 2011/12.

Projet de construction de cinq bâtiments, comprenant au total 120 logements, un centre d'accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS), huit locaux dédiés à des activités, un parking souterrain de 82 places, sis 5a à 5e chemin de la Prairie

Constitution de six droits de superficie en faveur de Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA et de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA – SILL

Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA – SILL

Préavis N° 2011/12

Lausanne, le 9 février 2011

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer six droits distincts et permanents de superficie aux deux sociétés : Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA (ci-après SILL) (bâtiments A & C) et Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA (ci-après Vaudoise) (bâtiments B, D & E), grevant 7170 m² de la parcelle N° 4304, sise au chemin de la Prairie/Vallée de la Jeunesse, afin de permettre la construction de cinq bâtiments comprenant 120 logements, environ 966 m² de surfaces dédiées aux activités, un centre d'accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS) et un parking souterrain comprenant 82 places ; les cinq bâtiments, dont un affecté à des logements protégés, sont destinés à la location. De plus, dans le but de maintenir des loyers accessibles, la Municipalité demande l'autorisation d'accorder à la SILL :

- un cautionnement solidaire, d'un montant maximum de Fr. 5'300'000.–, représentant 30% du coût de construction des bâtiments A et C, qui seront propriété de la SILL.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1304
2. Table des matières	1305
3. Historique du projet	1306
4. Situation de la parcelle	1306
5. Maîtres de l'ouvrage et investisseurs	1307
5.1 <i>Vaudoise</i>	1307
5.2 <i>SILL</i>	1307
6. Concours d'architecture	1308
7. Caractéristiques du projet de construction	1308
7.1 <i>Description générale du projet</i>	1308
7.2 <i>Aménagements extérieurs et infrastructures</i>	1308
7.3 <i>Mixité des affectations, distributions et typologies des logements</i>	1309
7.4 <i>Matérialisation des immeubles</i>	1310
7.5 <i>Permis de construire</i>	1310
7.6 <i>Comité de pilotage en phase de réalisation</i>	1310
8. Coût de l'opération & répartition entre les investisseurs	1310
8.1 <i>Coût global de l'opération</i>	1310
8.2 <i>Répartition des coûts entre la « SILL » et la « Vaudoise »</i>	1310
9. Respect des critères de développement durable	1311
9.1 <i>Energies et confort</i>	1311
9.2 <i>Choix de matériaux sains et écologiques</i>	1312
10. Particularités de l'opération	1312
10.1 <i>Immeubles B, D & E acquis par la « Vaudoise »</i>	1312
10.2 <i>Immeubles A & C acquis par la « SILL »</i>	1313
10.3 <i>Contrôle des loyers</i>	1313
11. Demande de cautionnement pour la SILL	1313
12. Aspects spécifiques liés à l'APEMS	1314
12.1 <i>Charges financières et d'exploitation, recettes de l'APEMS</i>	1314
12.2 <i>Crédit d'investissement – Conséquence sur le budget</i>	1315
13. Droits distincts et permanents de superficie	1315
13.1 <i>Conditions des droits distincts et permanents de superficie</i>	1315
13.2 <i>Constitution de droits distincts et permanents de superficie</i>	1316
14. Conclusions	1343

3. Historique du projet

La démarche participative «Quartiers 21», initiée par la Ville de Lausanne en 2002-2003, a permis à la population d'exprimer ses besoins et ses attentes. Il en est ressorti notamment que la Ville devait intervenir sur le marché du logement par le biais du programme 3000 logements respectant les critères de développement durable. Ce programme a fait l'objet du préavis N° 2005/45¹ «Création de 3000 nouveaux logements à Lausanne», dans lequel figurent les parcelles offrant des possibilités constructives qui permettraient, suite à l'adoption du PGA, de concrétiser relativement rapidement la construction de nouveaux logements. La parcelle N° 4304, située chemin de la Prairie/Vallée de la Jeunesse, fait partie de cet inventaire.

La partie de la parcelle N° 4304 destinée au droit de superficie est occupée aujourd'hui par un parking relais (P+R) mis en service en 1998 ; la première condition à la réalisation d'un ensemble de logements était le déplacement de ce P+R. Dans ce sens, la présente opération participera au financement de ce déplacement ainsi qu'à la réalisation d'un parking provisoire, directement implanté dans la zone définitive prévue par le rapport-préavis N° 2007/19 «Projet Métamorphose» (secteur des Prés-de-Vidy). Cette participation, à la charge de l'investisseur, a été fixée à Fr. 525'000.—.

Afin de réaliser ce projet de logements, la Municipalité a choisi une procédure innovante en deux phases, à savoir une procédure de sélection d'un investisseur puis, dans le but de favoriser la qualité du projet, la Municipalité a conditionné son accord préalable à l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie grevant une partie de la parcelle N° 4304 à l'organisation d'un concours d'architecture et au respect de critères stricts de développement durable.

La Ville de Lausanne a donc lancé, en novembre 2006, un appel d'offres auprès d'investisseurs privés. Organisée en deux tours, cette procédure s'est appuyée sur les critères de sélection suivants : les références des postulants, la qualité et l'adéquation de leurs propositions, le montant de l'offre faite pour le droit de superficie et, enfin, la crédibilité et la clarté de l'organisation proposée. Suite à la réception et à l'analyse de cinq dossiers de candidature, la Municipalité a désigné en juillet 2007 l'entreprise générale Losinger SA comme représentant du maître de l'ouvrage.

Par la suite, l'entreprise Losinger Construction SA et la Ville de Lausanne ont lancé conjointement un concours d'architecture ouvert à un degré selon SIA 142, procédure qui a abouti en mai 2008 à la désignation du bureau d'architecture lauréat du concours, à savoir le bureau Farra & Zoumboulakis à Lausanne.

Le projet *Zenith*, retenu par le jury, s'organise autour de cinq bâtiments orientés est-ouest, constitués chacun de cinq niveaux (R+4) et d'un attique, et totalise 14'834 m² de surface brute de plancher pour 120 logements MINERGIE®.

4. Situation de la parcelle

Etat descriptif de l'immeuble

Commune :	132 Lausanne
Numéro d'immeuble :	4304
Adresse(s) :	Chemin de la Prairie 11 Vallée de la Jeunesse 9/13
Autre(s) plan(s) :	9/10/16
Surface :	113'807 m ² , numérique Mutation : 19.02.2001 2001/628/0, mutation aux immeubles, taxe 06.09.2002 2002/4410/0, mutation aux immeubles, à P. 20097 : 404 m ² , à P. 20098 : 2776 m ² 23.07.2008 2008/3640/0, cadastration 04.08.2008 2008/3849/0, division de bien-fonds, à P. 20454 : 7497 m ²
Genre(s) de nature :	Forêt, 24'228 m ² Jardin, 83'525 m ²
Bâtiment(s) :	Habitation avec affectation mixte, N° ECA 14908b, 396 m ² Bâtiment, N° ECA 14908c, 135 m ² Bâtiment scolaire, N° ECA 14908d, 617 m ² Habitation et garage, N° ECA 15573a, 871m ² Bâtiment scolaire, N° ECA 17221a, 1294 m ² Bâtiment scolaire, N° ECA 17221b, 445 m ²

¹BCC 2006, T. II (N° 15), pp. 697 ss.

Bâtiment scolaire, N° ECA 17222a, 1866 m²
 Bâtiment scolaire, N° ECA 17222b, 251m²
 Bâtiment commercial, N° ECA 17631, 119 m²
 Bâtiment industriel, N° ECA 15951, surface totale 1323 m² (souterraine)
 Garage, N° ECA 17221c, surface totale 40 m² (souterraine)
 Garage, N° ECA 17221d, surface totale 40 m² (souterraine)
 Garage, N° ECA 17221e, surface totale 43 m² (souterraine)
 Garage, N° ECA 17221f, surface totale 42 m² (souterraine)
 Bâtiment commercial, N° ECA 15573b, 55 m²
 Bâtiment, N° ECA 18069, 5 m².

Propriété

Propriété individuelle
 Lausanne la Commune, Lausanne.

La partie de la parcelle qui sera grevée de six droits de superficie, selon plan de situation en annexe 1, a une surface de 7170 m² située en zone mixte de haute densité, selon le Plan général d'affectation.

5. Maîtres de l'ouvrage et investisseurs

Ce projet a été développé par l'entreprise générale Losinger Construction SA jusqu'à l'obtention du permis de construire. Il sera réalisé par deux investisseurs distincts. D'une part, la Vaudoise Assurances qui souhaite renforcer ses investissements immobiliers à Lausanne en acquérant les immeubles B, D, E et, d'autre part la SILL qui doit constituer son parc locatif et, par conséquent, s'est intéressée à l'acquisition des 2 immeubles : le A, dévolu aux seniors et le C, destiné à la location.

5.1 Vaudoise

Fondée en 1895 à Lausanne, la Vaudoise est la dernière compagnie d'assurances privée toutes branches, indépendante, avec un centre décisionnel en Suisse romande. Elle fait partie des dix assureurs privés les plus importants du marché suisse. Sa clientèle trouve un service de proximité auprès de ses 90 représentations réparties sur tout le territoire national. Le groupe occupe 1380 collaborateurs en Suisse, dont une centaine d'apprentis ; 528 collaborateurs travaillent à Lausanne et 102 y sont domiciliés. La compagnie est propriétaire d'un parc immobilier d'une valeur totale d'environ Fr. 1 milliard, investi pour plus de 50% en terre vaudoise. De par son histoire et ses liens étroits avec le canton de Vaud, la Vaudoise tient à y poursuivre ses investissements.

5.2 SILL

La création de cette société a été décidée dans le cadre du rapport-préavis N° 2008/59 sur la recapitalisation de la CPCL, adopté le 23.06.2009². Suite à la dissolution de la Coopérative Colosa, la Municipalité a souhaité créer une nouvelle société anonyme d'investissement immobilier répondant aux critères de développement durable et aux besoins en matière de logements sociaux. Son Conseil d'administration, à l'image de l'ancienne Colosa, est nommé par la Municipalité et sa présidence assurée de droit par le conseiller municipal en charge du Logement. La nouvelle société intitulée SILL – Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA – est actuellement dotée d'un capital de Fr. 1 million, avec une autorisation donnée par le Conseil communal de l'augmenter jusqu'à Fr. 20 millions. Son but est la promotion de logements à loyers modérés sur le marché libre, tenant compte des critères du développement durable. Pour atteindre ce but, la société peut procéder à toute opération immobilière, soit : acquisition, construction, gérance, administration et vente de tous immeubles, participation à toutes entreprises actives dans le domaine de l'immobilier.

Les deux missions conjointes de la SILL sont de réaliser prioritairement des immeubles subventionnés ou à loyers contrôlés, afin de reprendre le flambeau de Colosa et en application de ses statuts, d'une part, et, d'autre part, de mettre en œuvre des opérations sur le marché libre tenant compte de tous les critères de développement durable, incluant des projets selon les méthodes les plus novatrices dans ce domaine.

Afin de permettre à la nouvelle société de constituer son parc locatif rapidement, la Municipalité lui a réservé deux opérations dans le cadre du préavis « 3000 logements ». La première concerne le chemin de Bonne-Espérance et la seconde, le quartier des Fiches.

²BCC N° 19/I et 19/II du 23.06.2009.

6. Concours d'architecture

Comme décrit précédemment, l'entreprise Losinger Construction SA et la Ville de Lausanne ont lancé conjointement un concours d'architecture ouvert à un degré selon SIA 142. Cette procédure a abouti, en mai 2008, à la désignation du lauréat, à savoir le bureau Farra & Zoumboulakis à Lausanne, avec le projet *Zenith*.

Afin de financer le concours d'architecture, un compte d'attente (3304.581.670) de Fr. 310'000.– avait été ouvert le 26 avril 2006 et, à ce jour, Fr. 238'211.20 ont été dépensés.

Outre le fait de préserver une transparence entre l'avenue de Provence et la Vallée de la Jeunesse et de renforcer la relation entre le quartier de Malley et cette même vallée, ce projet s'est particulièrement distingué par sa réflexion approfondie sur l'intégration du nouvel ensemble dans le tissu existant et la thématique du développement durable.

L'analyse faite selon la méthode *SméO* (développée conjointement par la Ville et le Canton) a permis de mettre en lumière les atouts environnementaux et la pertinence de la proposition des architectes sur le plan énergétique. En effet, en dépit d'une implantation est-ouest, le projet retenu se caractérise par une très bonne compacité, lui permettant de limiter les besoins en énergie depuis la construction (énergie grise) jusqu'à l'exploitation (production de chaleur dédiée au chauffage des locaux).

7. Caractéristiques du projet de construction

7.1 Description générale du projet

Accessible depuis l'avenue de Provence, la nouvelle construction propose un ensemble construit cohérent. Le projet est composé de cinq bâtiments orientés est-ouest et disposés en quinconce, de manière à se démarquer de la géométrie aléatoire de la parcelle en partie sud.

Dès la phase de concours, il s'est également avéré que cette implantation, en limitant les façades exposées au bruit du trafic, était une réponse pertinente aux nuisances sonores occasionnées par l'avenue de Provence. De manière à améliorer le confort acoustique et la qualité de vie des futurs résidents, il est prévu de limiter son emprise à une seule voie au droit de la parcelle. De plus, une procédure sera engagée dans le but de limiter la vitesse à 50 et non à 60 km/h, comme c'est le cas actuellement. Cette modification de la voirie est également une mesure d'accompagnement liée au projet de traversée piétonnière permettant de rejoindre le quartier de Malley et le terminus de la ligne 13 des transports publics. La route de desserte de ce nouveau quartier sera entièrement requalifiée, en donnant la priorité à la sécurité routière et à la qualité de vie, par la réalisation d'une zone modérée à 30 km/h. Ainsi, le gabarit de la chaussée sera revu en conséquence, des aménagements constructifs de modération du trafic (carrefours surélevés, priorités de droite, seuils) sont prévus ainsi qu'une arborisation. Enfin, en collaboration avec les tl, le tracé des lignes de bus 32 et 33 sera modifié pour ne plus transiter par le chemin de la Prairie mais effectuer son rebroussement au nord de l'avenue de Provence. Cela nécessite le déplacement de l'arrêt « Malley-Métro », actuellement sous le pont de l'avenue de Provence, qui sera reconstruit sur le chemin de Malley, en bordure de la dune. Un préavis distinct est en cours de rédaction au Service des routes et de la mobilité, relatif au réaménagement du chemin de la Prairie dans le cadre de la construction des cinq bâtiments et de la mise en place de la zone 30 km/Malley.

La surface qui sera grevée du droit de superficie étant polluée (selon l'étude géotechnique commandée en 2007), la limitation des volumes excavés fut un enjeu économique majeur du projet et de son calage altimétrique. Ainsi, les 82 places de parc couvertes et l'ensemble des locaux de service nécessaires (buanderies, locaux vélos, abri PC, chaufferie, etc.) sont regroupés en un seul niveau de sous-sol, reliant les cinq bâtiments et accessible depuis le chemin de la Prairie. Pour respecter au mieux le terrain naturel et l'objectif de réduction des coûts de dépollution, de légères pentes animent le parking traversant la parcelle d'ouest en est. En dépit de ce travail d'optimisation, les frais de dépollution de la parcelle ainsi que les travaux spéciaux (en particulier les pieux) représentent un total d'environ Fr. 2'000'000.–, à charge de l'investisseur.

Les cinq bâtiments possèdent des façades alternativement convexes puis concaves. Cette implantation, associée au dialogue des façades, permet au projet de trouver un bon équilibre entre densité, fluidité et continuité du parc en direction de la Vallée de la Jeunesse.

7.2 Aménagements extérieurs et infrastructures

Pour accentuer l'intégration du futur quartier à son environnement limitrophe et définir la participation financière du maître de l'ouvrage aux frais induits par les travaux d'aménagement sur le domaine public consécutifs au projet de logement, une convention a été signée le 26.06.2009 entre le représentant du maître de l'ouvrage, Losinger SA, et la Ville de Lausanne. Cette convention prévoit en particulier :

- la création de deux servitudes personnelles de passage à pied, à deux roues et pour d'autres moyens de mobilité douce pour deux cheminements, le premier situé à l'ouest du bâtiment A et le deuxième entre les bâtiments D et E (cf. annexe 1);
- la prise en charge des travaux de modification du domaine public en bordure du droit de superficie (trottoirs et arborisation ceinturant le nouveau quartier) ainsi que toutes les modifications des raccordements des services souterrains (cf. annexe 1);
- le déplacement des conduites et autres canalisations, engendré par la construction du nouveau quartier;
- La mise à disposition des terrains situés entre les limites du DDP et celles du futur domaine public, qui seront laissés à bien plaisir à l'usage des bénéficiaires des DDP qui en assumeront l'entretien (cf. annexe 1).

Il convient en outre de préciser que, suite à un accord entre la SILL et la Vaudoise, le montant forfaitaire de Fr. 525'000.– sera versé par la Vaudoise au titre de participation au déplacement du P+R. Cette participation sera versée lors de la signature de l'acte.

7.3 Mixité des affectations, distributions et typologies des logements

Pour chacun des cinq immeubles constitués de cinq niveaux et d'un attique, l'accès aux appartements s'effectue soit par une entrée principale donnant sur l'intérieur de la parcelle, soit par le noyau central communiquant avec le parking souterrain. La disposition des différents bâtiments et la typologie des appartements dégagent des vues intéressantes pour l'ensemble des 120 logements qui possèdent en majorité deux orientations. Les chambres à coucher sont principalement orientées à l'est ou à l'ouest et les séjours occupent pour la plupart les angles des bâtiments. De ce fait, la majorité des appartements disposent d'une vue et d'un dégagement évitant le vis-à-vis.

Du point de vue des distributions intérieures, cet ensemble se compose d'un bâtiment (A) destiné aux logements pour aînés, situé à l'ouest de la parcelle; les bâtiments B et D sont implantés légèrement en retrait de l'avenue de Provence; les bâtiments C et E sont situés en bordure de cette avenue (cf. annexe 1).

Le bâtiment A prévoit un local communautaire réservé aux aînés ainsi que deux locaux d'activités totalisant 218 m² au rez-de-chaussée et, dans les étages, 28 appartements répartis comme suit: 6 appartements par étage courant (étages 1 à 4) et 4 appartements en attique. Il totalise 18 appartements de 2,5 pièces et 10 de 3,5 pièces. Outre les animations organisées dans le local communautaire, le superficiaire devra s'engager à offrir des prestations supplémentaires prévues pour les appartements protégés.

Les bâtiments B et D totalisent 44 appartements dont 10 de 2,5 pièces, 8 de 3,5 pièces et 26 de 4,5 pièces.

Les bâtiments C et E totalisent 48 appartements ainsi que 748 m² dédiés aux activités, dont 197 m² situés au rez-de-chaussée du bâtiment C réservés à un centre d'accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS). Les typologies sur cet ensemble de deux bâtiments sont les suivantes: 8 appartements de 2,5 pièces, 24 de 3,5 pièces et 16 de 4,5 pièces.

Ce programme totalise 120 nouveaux logements dont 36 de 2,5 pièces, 42 de 3,5 pièces et 42 de 4,5 pièces, pour un total de 426 pièces et une surface habitable nette d'environ 10'610 m², auxquels viennent s'ajouter 966 m² nets dédiés aux activités. L'affectation du bâtiment A, la diversité des typologies ainsi que l'implantation de l'APEMS constituent les conditions cadre permettant de faciliter une mixité générationnelle.

En résumé, ce projet présente les caractéristiques générales suivantes :

Surface brute totale de plancher	14'834 m ²
Surface nette totale de plancher	11'576 m ²
Surface nette de plancher location logement	8'835 m ²
Surface nette de plancher location seniors	1'775 m ²
Surface nette de plancher APEMS	197 m ²
Surface nette de plancher autres activités	769 m ²
Cube SIA total	54'980 m ³
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	2.07

7.4 Matérialisation des immeubles

Sur le plan de la matérialisation, les constructions seront traditionnelles, avec une structure en béton et une isolation par l'extérieur. Les façades ventilées seront revêtues d'un bardage en Eternit. La quasi-totalité des unités de logements bénéficieront de loggias ou de terrasses pour les attiques. Les loggias ont la particularité d'être isolées et fermées par des vitrages isolants afin de valoriser au mieux les apports solaires. Elles seront chauffées, permettant ainsi une utilisation de cette surface en toutes saisons. En période estivale, elles pourront s'ouvrir largement afin de garantir l'accès à un espace extérieur, tout en évitant le risque de surchauffe.

Un effort particulier a été porté sur le confort et la santé des futurs utilisateurs, puisque cette opération de construction répond aux critères d'exclusion du label MINERGIE-ECO^{®3} (cf. § 9. Respect des critères de développement durable).

7.5 Permis de construire

Mis à l'enquête du 12 juin 2009 au 13 juillet 2009, ce projet a fait l'objet de six oppositions et de trois interventions qui ont été réglées et levées dans le cadre de la délivrance du permis de construire, le 14 octobre 2009. Selon la planification actuelle, la date prévisionnelle d'ouverture du chantier se situe en mai-juin 2011 et la livraison des cinq bâtiments 20 mois plus tard.

7.6 Comité de pilotage en phase de réalisation

Dès l'ouverture du chantier et ce jusqu'à la livraison des bâtiments, des représentants du Service du logement et des gérances seront intégrés au sein du comité de pilotage chargé de suivre l'exécution du chantier. Par ailleurs, l'Administration communale et ses représentants auront un accès total au chantier, et ce en tout temps.

8. Coût de l'opération & répartition entre les investisseurs

8.1 Coût global de l'opération

		Fr. TTC	%
CFC 0	Droits de mutation*	352'070.–	0,7
CFC 1	Travaux préparatoires	3'101'009.–	6,2
CFC 2	Bâtiment et parking (yc honoraires)	38'107'994.–	76,1
CFC 3	Equipements d'exploitation	19'572.–	0,0
CFC 4	Aménagements extérieurs	1'617'277.–	3,2
CFC 5	Frais secondaires	3'733'623.–	7,5
CFC 6	Mise en valeur	105'857.–	0,2
CFC 7	Risques et bénéfices	2'484'357.–	5,0
CFC 8	Participation au déplacement du P+R	525'000.–	1,0
Total TTC	CFC (0)-1-2-3-4-5-6-7 (sans DDP)	50'046'759.–	100,00

* *Frais uniquement liés aux droits de mutation (le terrain est loué via une rente annuelle).*

8.2 Répartition des coûts entre la « SILL » et la « Vaudoise »

De manière à intégrer les spécificités de l'opération et de chacun des deux investisseurs, mais également de l'implantation des bâtiments acquis par chacun d'entre eux, une répartition des coûts a été effectuée. Elle a fait l'objet d'un accord entre la SILL et la Vaudoise retranscrit dans les deux contrats d'entreprise totale conclus avec Losinger.

³ MINERGIE-ECO[®]: label complémentaire au standard MINERGIE[®]. Alors que les caractéristiques telles le confort et l'efficacité énergétique sont propres aux bâtiments MINERGIE[®], les constructions certifiées MINERGIE-ECO[®] remplissent également des exigences en matière de modes de construction sains et écologiques. Les critères d'exclusion du label Eco concernent principalement l'obligation d'avoir recours à du béton recyclé, du bois certifié FSC ou Q+ et de proscrire les matériaux contenant des solvants, des formaldéhydes ou d'autres composés organiques volatils.

En effet, la SILL, qui fera l'acquisition de 4448 m² (soit 38,4% du projet), réalisera un investissement total limité à Fr. 18'219'542.– (soit 36,4% du coût global). A contrario, la Vaudoise, qui fera l'acquisition de 7128 m² (ou 61,6% du projet), supportera un investissement total de Fr. 31'827'217.– (soit 63,64% du coût global), ce dernier étant par conséquent légèrement plus élevé par rapport au prix réel de construction des trois immeubles B, D et E.

En d'autres termes, le coût global de la construction (hors droits de mutation et intérêts intercalaires) débouche sur un prix de revient des surfaces nettes moyennées sur les cinq immeubles de Fr. 3991.–/m². Selon un arrangement entre les deux investisseurs, la SILL ne payera que Fr. 3836.–/m² (bâtiments A et C) et la Vaudoise Fr. 4087,50/m² (bâtiments B, D et E).

Cet écart d'environ Fr. 251.–/m² revient à considérer que la Vaudoise prend à son unique charge une plus-value de Fr. 1'792'000.–, correspondant à la totalité des prestations suivantes : la participation au déplacement du P+R, Fr. 525'000.–, l'aménagement extérieur du périmètre élargi ainsi que les frais de concours d'architecture et d'une partie de l'avant-projet.

Ce rééquilibrage budgétaire permettra à la SILL d'offrir des loyers abordables et à la Vaudoise de se voir garantir le rendement souhaité.

9. Respect des critères de développement durable

Ce projet faisant partie intégrante du préavis N° 2005/45 « *Création de 3 000 nouveaux logements à Lausanne* », a fait l'objet, dès la phase de concours, d'une évaluation de sa durabilité selon la méthode *SméO*. Par ailleurs, il a été décidé de satisfaire aux exigences du label MINERGIE® 2009, alliant sobriété énergétique et optimisation du confort thermique dans le bâtiment. Enfin, s'agissant de la limitation de l'impact sur l'environnement et la santé dû aux matériaux de construction, le projet respecte les critères d'exclusion du label MINERGIE-ECO®.

9.1 Energies et confort

L'accent a tout d'abord été mis sur la qualité thermique de l'enveloppe : épaisseur d'isolation en façade allant jusqu'à 20 cm, choix de triple vitrage pour les façades nord (coefficient $U_{[\text{fenêtres} + \text{cadres}]}$ inférieur à 0,9 W/m².K) et de double vitrage performant aux proportions réduites des cadres pour les autres orientations (coefficient $U_{[\text{fenêtres} + \text{cadres}]}$ inférieur à 1,24 W/m².K). A l'endroit des loggias, l'option a été prise de disposer un double vitrage extérieur et une isolation périphérique permettant de transformer ces espaces tampons en véritables serres et de limiter ainsi l'impact des décrochés de façade sur la performance thermique de l'enveloppe des bâtiments. Cette enveloppe performante, associée à un système de ventilation double flux, permet de réduire les besoins de chauffage à seulement 17,2 kWh/m²_{SRE}.an ou l'équivalent de 1,7 litre de mazout, ce qui représente une réduction du besoin de chauffage d'environ 40% par rapport à la norme SIA 380/1 édition 2009.

En ce qui concerne la production de chaleur, la connexion à la conduite à distance (CAD) des Services industriels de la Ville (SIL) offre un kWh thermique efficient, tant sur le plan environnemental qu'économique. De plus, les installations de production de chaleur seront télégérées par les SIL de manière à en optimiser le fonctionnement en phase d'exploitation. S'agissant des émetteurs de chaleur, les surfaces dédiées à l'activité seront équipées de radiateurs basse température ($T_{\text{départ}} = 50^\circ \text{C}$) et les logements de chauffage au sol. Une régulation pièce par pièce permettra un réglage individuel et fin de la température ambiante et devrait se traduire par des économies d'énergie à l'exploitation, en favorisant par exemple la valorisation des apports solaires gratuits.

L'installation de 200 à 250 m² de panneaux solaires thermiques en toiture des bâtiments permettra de compléter la part d'énergie renouvelable déjà présente dans le CAD pour la production de chaleur du projet, tout en réduisant les charges des futurs propriétaires et locataires. Cette installation devrait couvrir environ 40% des besoins en eau chaude sanitaire.

Finalement, ce projet affiche un besoin de chaleur calculé selon la procédure Minergie de 37,4 kWh/m².an (chauffage et eau chaude sanitaire), ce qui représente des charges de chaleur estimées à environ Fr. 50.– par mois pour un appartement de 4,5 pièces (100 m² – prix actuel du CAD : 9,2 cts/kWh TTC).

Concernant les consommations d'électricité, on notera les mesures relatives à l'éclairage efficace des communs par l'utilisation d'ampoules basse consommation, asservies à des détecteurs de présence. L'éclairage extérieur sera asservi à une sonde crépusculaire. La valorisation de l'éclairage naturel a été optimisée en proposant au moins une fenêtre toute hauteur pour chaque pièce. Les équipements électriques seront de classe A ou A+. Dans les buanderies communes, les lave-linge et sèche-linge seront de classe A/A/A pour chaque bâtiment.

Concernant le confort des futurs habitants, le système de régulation pièce par pièce et la protection des surfaces vitrées par des stores extérieurs, limitant les risques de surchauffe par fort ensoleillement, garantiront une régulation optimale, simple et fiable de la température dans les logements. Le confort acoustique a particulièrement été soigné en prenant des mesures visant à protéger les surfaces habitables du bruit extérieur, notamment en limitant les ouvertures au nord donnant sur l'avenue de Provence (Bruit Classe IV). A noter que l'ensemble des appartements concernés par cette réduction de surfaces vitrées au nord possède une deuxième façade, orientée à l'est ou à l'ouest, dont les proportions de vitrages permettent un niveau d'éclairage naturel suffisant. L'emploi d'une ventilation double flux complète ces mesures, en évitant la création de ponts acoustiques par la mise en œuvre d'entrées d'air en façade.

9.2 Choix de matériaux sains et écologiques

S'agissant des dépenses en énergie grise et bien que la construction soit traditionnelle (BA + isolation polystyrène), le projet bénéficie d'un facteur de forme performant lui permettant de limiter la surface de façade par m² habitable. Les façades représentant, avec les dalles, le premier poste de dépense en énergie grise, cette caractéristique inhérente au projet a donc un effet bénéfique sur ce poste énergétique et les émissions de gaz à effet de serre qui en découlent. En complément et dans la même optique, conformément aux critères d'exclusion du label MINERGIE-ECO[®], la part de béton recyclé sera supérieure à 50 % de la masse des constructions en béton pour lesquelles le béton recyclé peut être utilisé. Ce béton recyclé sera fourni à partir d'une gravière située dans un rayon de 25 km au maximum autour du chantier.

Outre les fenêtres extérieures des loggias (cadre en aluminium), toutes les huisseries seront exécutées en bois métal, moins énergivores que les cadres en PVC. Afin de s'affranchir de mousse polyuréthane, les étanchéités entre les fenêtres et la maçonnerie seront réalisées à l'aide de tresses de soie ou de fibres minérales et les liaisons seront mécaniques, pour permettre un remplacement aisé et sans dommage pour le bâtiment.

Tous les bois mis en œuvre porteront le label FSC, PEFC ou Q+ et lorsqu'ils sont mis en œuvre dans des locaux chauffés, ne subiront aucun traitement préventif avec des produits chimiques de préservation. Enfin, l'utilisation de panneaux dérivés du bois avec collage à l'urée formaldéhyde ainsi que la mise en œuvre de produits contenant des solvants sont exclues.

10. Particularités de l'opération

Afin de garantir une majorité d'appartements à loyers abordables, tout en maintenant un rendement acceptable pour l'opération, le Service du logement et des gérances a examiné attentivement la structure et les montants des loyers proposés. Pour l'ensemble des logements, le locataire ne paiera en sus que ses charges individuelles de chauffage et d'eau chaude sanitaire qui devraient se situer autour de Fr. 5.-/m² par an, soit environ Fr. 45.- par mois pour un appartement de 100 m². En outre, compte tenu de la qualité thermique de l'enveloppe des bâtiments, du système de ventilation double flux et de l'installation des champs de capteurs solaires thermiques, qui couvriront environ 40 % des besoins en eau chaude sanitaire, les locataires subiront de façon moins brutale les éventuelles hausses à venir du prix de l'énergie thermique.

10.1 Immeubles B, D & E acquis par la « Vaudoise »

Logements

Le loyer moyen sur l'ensemble des trois immeubles B, D et E sera plafonné à Fr. 282.-/m².an (y compris frais accessoires). Par ailleurs, les loyers moyens maximaux des appartements respecteront les conditions suivantes :

Rez au 3 ^e étage	Fr. 275.-/m ² .an
4 ^e étage	Fr. 285.-/m ² .an
Attique	Fr. 305.-/m ² .an

Les loyers mensuels moyens par type d'appartements (du rez à l'attique) seront donc :

2,5 pièces (57,4 m ²)	environ Fr. 1349.-
3,5 pièces (78,5 m ²)	environ Fr. 1845.-
4,5 pièces (108,5 m ²)	environ Fr. 2550.-

Ces loyers sont calculés en moyenne par typologie et donc mentionnés à titre indicatif. En effet, des disparités de prix entre appartements pourront apparaître en fonction de leur surface, de leur orientation ou de l'étage auquel ils se situeront.

Places de parc

La Vaudoise dispose également de 62 places de parc qu'elle louera aux habitants des immeubles pour un loyer mensuel de Fr. 165.– par place de parc et par mois.

Activités

Pour les locaux d'activités, le prix unitaire de location est inférieur à Fr. 260.–/m² par an.

10.2 Immeubles A & C acquis par la « SILL »

Le loyer moyen sur les deux immeubles A et C est plafonné à Fr. 250.–/m².an (y compris frais accessoires).

Par ailleurs, les loyers moyens maximaux des appartements respecteront les conditions suivantes :

1 ^{er} au 2 ^e étage	Fr. 240.–/m ² .an
3 ^e étage	Fr. 250.–/m ² .an
4 ^e et attique	Fr. 260.–/m ² .an

A noter toutefois que, dans le bâtiment A, les loyers seront majorés de Fr. 12.– par m² par année pour tenir compte des prestations supplémentaires offertes et, plus particulièrement, de la mise à disposition du local communautaire au rez-de-chaussée.

Par exemple et bien que des disparités de prix entre appartements puissent apparaître en fonction de leur surface, de leur orientation ou de l'étage auquel ils se situeront, les loyers mensuels moyens par type d'appartements (du 1^{er} à l'attique) seront :

2,5 pièces (57,4 m ²)	environ Fr. 1190.–
3,5 pièces (78,5 m ²)	environ Fr. 1640.–
4,5 pièces (108,5 m ²)	environ Fr. 2260.–

Places de parc

La SILL disposera de 20 places de parc qu'elle louera pour un loyer mensuel de Fr. 165.– par place et par mois.

Activités

Pour le local de l'APEMS et la salle de réunion pour les aînés, le prix unitaire de location est fixé respectivement à Fr. 240.–/m².an et Fr. 260.–/m².an. Le local de l'APEMS sera livré fini selon le cahier des charges fourni par le Service d'accueil de jour de l'enfance.

10.3 Contrôle des loyers

Afin de concrétiser les éléments qui précèdent (paragraphe 9.1) et pour garantir que les loyers ne subissent pas de hausses qui iraient à l'encontre du but de l'opération et du présent préavis, un article dans l'acte de droit de superficie garantira pendant cinq ans que toute modification justifiée du loyer ne pourra être notifiée aux locataires et ne prendra effet qu'après avoir été dûment autorisée par la Commune.

Lors de la première mise en location, les investisseurs fourniront l'état locatif complet de leurs immeubles.

11. Demande de cautionnement pour la SILL

Afin de faciliter la conclusion d'emprunts, la SILL a souhaité obtenir un cautionnement solidaire de la Ville. Le montant du cautionnement est évalué comme suit :

Coût de réalisation CFC 1-2-4-5 (bâtiments A & C) :	100 %	Fr. 17'562'670.–
Cautionnement :	30 %	Fr. 5'300'000.–

Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés immobilières d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables. En l'espèce, la Commune de Lausanne couvrira 30 % du coût de construction (terrain non compris) des bâtiments A & C, équivalent à Fr. 5'300'000.– au maximum. Ce montant ne pourra pas être dépassé. La durée du cautionnement correspondra à celle de l'amortissement équivalent des emprunts.

12. Aspects spécifiques liés à l'APEMS

Le Service d'accueil de jour de l'enfance (SAJE) a manifesté, dès le début du projet, son intérêt à y intégrer une structure supplémentaire d'accueil des enfants. En effet, les besoins en accueil parascolaire ne cessent de croître depuis quelques années et les projections des besoins en infrastructure dans ce secteur sont évaluées actuellement à 48 places pour les prestations du matin, à 84 places à midi et à 60 places pour les prestations de l'après-midi.

Aujourd'hui, l'accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS) de Malley, situé dans l'établissement primaire éponyme, peut accueillir 36 enfants et a dû, pour la prestation de midi, s'étendre dans les locaux du centre socioculturel du quartier, au chemin du Martinet, pour y accueillir 36 enfants supplémentaires.

Soumis depuis 2007 aux autorisations d'exploiter délivrées par le Service cantonal de la protection de la jeunesse (SPJ), le SAJE a obtenu un délai transitoire jusqu'en 2013 pour la mise en conformité des locaux. En effet, s'agissant de l'APEMS de Malley, l'équipement sanitaire, soit le nombre de W.-C. et de lavabos par enfant, n'est pas conforme et l'exiguïté de l'espace à disposition rend toute extension impossible.

L'ouverture d'un nouvel APEMS de 60 places au chemin de la Prairie permettra de poursuivre la mission de l'accueil des enfants en milieu scolaire dans un environnement architectural de qualité, répondant aux nouvelles normes de sécurité, de santé et d'hygiène. Par ailleurs, cette nouvelle structure permettra de dégager des espaces pour le collège de Malley qui est à l'étroit. L'accroissement des besoins des familles est également pris en compte. Si les besoins d'accueil à midi augmentent en moyenne de 5% depuis 2004, les prestations du matin et surtout de l'après-midi engendrent 10% de demandes supplémentaires depuis deux ans. Pour la rentrée 2010-2011, la maison mère a d'ailleurs dû déménager de la Pagode, petite construction en bois sur les hauts de la Vallée de la Jeunesse, pour les locaux du centre de loisirs au chemin du Martinet. Actuellement, la capacité totale de l'APEMS de Malley (y c. Le Martinet) est de 72 places à midi.

Le nouvel APEMS prévu dans le présent préavis, avec une capacité d'accueil de 60 places à midi, deviendra la structure d'accueil principale, et les locaux du centre de loisirs serviront d'annexe à midi (24 places).

12.1 Charges financières et d'exploitation, recettes de l'APEMS

Concernant l'aménagement spécifique du nouveau lieu d'accueil, il est devisé à Fr. 50'000.– pour les tables, chaises, armoires, bureau et petit mobilier. Cette somme fait l'objet d'une demande de crédit d'investissement dans le présent préavis. L'augmentation de la capacité d'accueil totale de l'APEMS de Malley est de 24 places (matin, midi et après-midi). Le personnel d'encadrement et les coûts d'exploitation supplémentaires sont estimés à :

Charges

Charges salariales

• Personnel éducatif certifié	0.72 EPT	Fr.	63'400.–
• Personnel éducatif auxiliaire	0.70 EPT	Fr.	52'500.–
• Aide de maison	0.30 EPT	Fr.	21'000.–
• Autres charges de personnel (formation...)		Fr.	10'000.–

Total des charges salariales (salaires et charges sociales) Fr. 146'900.–

Biens, services et marchandises

• Fourniture de repas		Fr.	31'000.–
• Divers		Fr.	5'000.–

Total BSM Fr. 36'000.–

Charges locatives

• Loyer annuel		Fr.	48'000.–
• Charges		Fr.	7'000.–

Total des charges locatives Fr. 55'000.–

Total des charges d'exploitation supplémentaires Fr. 237'900.–

Produits

Redevances des parents	Fr. 40'000.–
Contribution de la FAJE (22 % de la masse salariale éducative)	Fr. 25'500.–
Total des produits	Fr. 65'500.–
Coût d'exploitation annuel net	Fr. 172'400.–

La première année d'exploitation, cette somme sera ramenée à Fr. 100'400.– grâce à une aide au démarrage de Fr. 72'000.– octroyée par la Fondation pour l'accueil de jour des enfants (FAJE).

12.2 Crédit d'investissement – Conséquence sur le budget

Le crédit d'investissement de Fr. 50'000.– pour financer l'achat du mobilier de l'APEMS de 60 places ne figure pas au plan des investissements pour les années 2011 à 2014. Les charges financières annuelles résultant de ce crédit peuvent être estimées, selon la méthode de l'annuité constante et en tenant compte d'un taux d'intérêt de 3,5 % et d'une durée d'amortissement de cinq ans, à Fr. 11'100.–.

13. Droits distincts et permanents de superficie

La Commune de Lausanne octroiera six droits distincts et permanents, soit deux en faveur de la SILL SA, trois en faveur de la Vaudoise, ceci pour la construction de cinq bâtiments ainsi qu'un droit en faveur d'une copropriété formée des deux sociétés précitées pour le parking souterrain.

*13.1 Conditions des droits distincts et permanents de superficie*Pour les cinq immeubles

Durée : 99 ans dès la date d'inscription au Registre foncier.

Retour anticipé des constructions :

- pour cause d'intérêt public : conformément aux règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public ;
- en cas de violation de ses obligations par la superficiaire : l'indemnité sera fondée sur la valeur des constructions autorisées et approuvées par la Commune, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière et sera diminuée :
 - de 30 % à titre de pénalité ;
 - d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1 ½ %) par an, calculée avant déduction de la pénalité.

Retour des constructions à l'échéance : indemnité à dire d'experts, calculée sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière.

Redevances annuelles pour la SILL SA :

Parcelle N° 20'522 (bâtiment A) : Fr. 79'835.–

Parcelle N° 20'524 (bâtiment C) : Fr. 91'147.–

Redevances annuelles pour la Vaudoise :

Parcelle N° 20'523 (bâtiment B) : Fr. 87'435.–

Parcelle N° 20'525 (bâtiment D) : Fr. 87'435.–

Parcelle N° 20'526 (bâtiment E) : Fr. 91'147.–

Parking

Les conditions du droit sont identiques, la redevance étant comprise dans les redevances ci-dessus. Une copropriété sera constituée entre la SILL SA et la Vaudoise qui seront ainsi cosuperficiaires.

13.2 Constitution de droits distincts et permanents de superficie

A - SILL

Par devant, notaire à Lausanne, Canton de Vaud,-----
comparaissent :-----
d'une part :-----
au nom de **La Commune de Lausanne**, ..., à ..., qui agit en vertu de procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne le ..., ci-annexée, et qui produit l'extrait conforme du procès-verbal de la séance du Conseil communal de Lausanne du ..., qui demeurera ci-annexé, le Préfet ayant été informé de la décision dudit Conseil conformément à l'article 142 de la Loi sur les Communes, par lettre du ... -----
ci-après « la superficiante »,-----
d'autre part :-----
au nom de **SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA** (CH-550-1062011-9), société anonyme dont le siège est à Lausanne, ... -----
ci-après « la superficiaria »,-----
exposent préalablement ce qui suit :-----

I. EXPOSÉ PRÉALABLE-----

1.1 La Commune de Lausanne est propriétaire de la parcelle désignée comme suit au Registre foncier : ---

Etat descriptif de l'immeuble

Commune : 132 Lausanne
Numéro d'immeuble : 4304
Adresse(s) : Chemin de la Prairie 11
Vallée de la Jeunesse 9/13
Autre(s) plan(s) : 9, 10
N° plan : 16
Surface : 113'807 m², numérique
Genre(s) de nature : Forêt, 24'228 m²
Jardin, 83'525 m²
Bâtiment(s) : Habitation avec affectation mixte, N° ECA 14908b, 396 m²
Bâtiment, N° ECA 14908c, 135 m²
Bâtiment scolaire, N° ECA 14908d, 617 m²
Habitation et garage, N° ECA 15573a, 871 m²
Bâtiment scolaire, N° ECA 17221a, 1294 m²
Bâtiment scolaire, N° ECA 17221b, 445 m²
Bâtiment scolaire, N° ECA 17222a, 1866 m²
Bâtiment scolaire, N° ECA 17222b, 251 m²
Bâtiment commercial, N° ECA 17631, 119 m²
Bâtiment industriel, N° ECA 15951, Surface totale 1323 m² (souterraine)
Garage, N° ECA 17221c, Surface totale 40 m² (souterraine)
Garage, N° ECA 17221d, Surface totale 40 m² (souterraine)
Garage, N° ECA 17221e, Surface totale 43 m² (souterraine)
Garage, N° ECA 17221f, Surface totale 42 m² (souterraine)
Bâtiment commercial, N° ECA 15573b, 55 m²
Bâtiment, N° ECA 18069, 5 m²
Estimation fiscale : en rév.

Propriété
Propriété individuelle
Lausanne la Commune

Mentions
Aucune

Servitudes

343797	Charge	Canalisation(s) d'égouts, ID.2003/003075
343799	Charge	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/005578
343821	Charge	Canalisation(s) voûtage du Flon, ID.2001/000037 En faveur de : Lausanne la Commune, Lausanne
343851	Charge	Canalisation(s) d'égouts, ID.2004/005581
343876	Charge	Canalisation(s) d'égouts, ID.2004/005582 En faveur de : Lausanne la Commune, Lausanne
376007	Charge	DDP Superficie au 09.05.2044, ID.2000/002548
376010	Charge	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/005576 En faveur de : Lausanne la Commune, Lausanne
376011	Charge	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/005587
376012	Charge	Canalisation(s), ID.2004/005577 En faveur de : Lausanne la Commune, Lausanne
384622	Charge	Usage de sous-station électrique, ID.2003/007687 En faveur de : Lausanne la Commune, Lausanne
540503	Charge	Superficie, ID.2004/005588 En faveur de : Etat de Vaud, Lausanne
540503	Charge	Passage à pied et pour tous véhicules, ID.2004/005589 En faveur de : Etat de Vaud, Lausanne

Charges foncières

Aucune

Annotations

376013	Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie, ID.2000/002546
540503	Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie, ID.2000/002547

Gages immobiliers

Aucun

1.2 Un permis de construire daté du 14 octobre 2009, numéro P132-47-4-2009-ME/96031, devenu définitif et exécutoire, a été délivré par la Municipalité de Lausanne pour la construction sur la parcelle susmentionnée de cinq bâtiments comprenant des logements, des surfaces d'activités, un accueil pour enfants en milieu scolaire et un parking souterrain de 82 places. -----

1.3 Suivant la décision du Conseil communal de Lausanne prise le ... dont un extrait du procès-verbal demeurera ci-annexé, ces cinq bâtiments seront édifiés sur cinq droits de superficie distincts et permanents en surface et le parking souterrain fera l'objet d'un droit de superficie distinct et permanent souterrain. -----

1.4 Un contrat d'entreprise totale a été signé le 13 décembre 2010 entre SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA et Losinger Construction SA relatif notamment à la conception, la planification et la réalisation de deux des cinq bâtiments mentionnés sous chiffre 1.2 ci-dessus et 20 places de stationnement dans le parking souterrain susmentionné. -----

Une convention signée le 26 juin 2009 entre Losinger Construction SA et la Commune de Lausanne traitant notamment de la mise à disposition de terrains situés entre les limites des cinq droits de superficie distincts et permanents en surface et celles du futur domaine public a été annexée au contrat d'entreprise totale précité. -----

1.5 Le présent acte porte sur la constitution de deux des cinq droits de superficie distincts et permanents. -----

Cela exposé, les comparants ès qualité conviennent de ce qui suit :-----

II. DROITS DE SUPERFICIE DISTINCTS ET PERMANENTS-----**Article 1 – Constitution de servitudes de superficie**-----

La Commune de Lausanne constitue en faveur de SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, qui acquiert, deux servitudes de droit de superficie au sens des articles 675, 779 et 779a à l du Code civil suisse. -----

▪ La première servitude grève une surface de 1017 m² de la parcelle 4304 susdésignée, hachurée en bleu, selon les plan spécial et tableau de mutation dressés le 11 novembre 2009 par Jean-Paul Ferrini, ingénieur-géomètre officiel, à Lausanne, pièces qui seront déposées au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte : -----

	<u>COMMUNE DE LAUSANNE</u> -----	<u>Surface</u>	<u>Estim.</u>
Parcelle (20'522)	<u>Avenue de Provence</u> -----	<u>m²</u>	<u>fisc.</u>
Feuille 9	<u>Chemin de la Prairie</u> -----		
	Jardin, numéro ad hoc 1 -----	(1017)	en rév.

▪ La seconde servitude grève une surface de 1790 m² de la parcelle 4304 susdésignée, hachurée en gris, selon les plan spécial et tableau de mutation précités :

	<u>COMMUNE DE LAUSANNE</u> -----	<u>Surface</u>	<u>Estim.</u>
Parcelle (20'524)	<u>Avenue de Provence</u> -----	<u>m²</u>	<u>fisc.</u>
Feuilles 9 et 16	<u>Chemin de la Prairie</u> -----		
	Jardin, numéro ad hoc 3 -----	(1790)	en rév.

L'exercice de ces servitudes est limité à la construction de deux bâtiments tels que mentionnés dans le permis de construire dont il est fait référence sous chiffre 1.2 de l'exposé préalable ci-dessus comportant, pour le bâtiment sis sur la parcelle 20'522, 2710 mètres carrés de surface brute de plancher et, pour le bâtiment sis sur la parcelle 20'524, 3094 mètres carrés de surface brute de plancher .-----

Les deux droits de superficie distincts et permanents sont accordés sous les clauses et conditions suivantes :

Article 2 – Immatriculation au Registre foncier-----

En application des articles 779, alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation, au Registre foncier, des deux servitudes précitées, à titre de droits distincts et permanents.-----

Article 3 – Durée-----

Les droits de superficie sont accordés pour une durée de 99 ans dès leur date d'inscription au Registre foncier.-----

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

Article 4 – Constructions autorisées-----

La superficiaire s'engage à construire les bâtiments conformément au permis de construire délivré le 14 octobre 2009.-----

Avant l'ouverture du chantier, la superficiaire fera : -----

- a) libérer le parking existant sur la parcelle grevée ; -----
- b) réaliser un parking (P+R) provisoire sur les terrains des Prés-de-Vidy.-----

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la 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.-----

En particulier, la superficiaire s'engage à construire des bâtiments au standard Minergie 2009 avec critères d'exclusion MINERGIE-ECO et à mettre en place entre 200 et 250 mètres carrés de panneaux solaires sur l'ensemble des deux bâtiments.-----

Les travaux de construction doivent commencer dans le délai de six mois dès la décision du Conseil communal de Lausanne et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés.-----

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

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

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

Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration-----

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire en cas de retour anticipé au sens de l'article 8, cette dernière fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, de leurs parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante. -----

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable aux constructions et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que la construction soit détériorée ou altérée.-----

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

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par la superficiaire, qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.-----

Article 6 – Obligations de la superficiaire-----

Pendant toute la durée des droits de superficie, la superficiaire s'engage à:-----

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation;-----

b) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article 4 du présent acte; -----

c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé des droits de superficie; -----

d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objets des présents droits de superficie, cas de force majeure réservés; -----

e) payer ponctuellement les redevances stipulées à l'article 9; -----

f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant les droits de superficie, les créanciers consentant à ces reprises; -----

g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assurer en vertu du présent contrat. -----

h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant les droits de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins, avant l'échéance desdits droits, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé; -----

i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant les droits de superficie;-----

j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes aux droits de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes;

k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle des droits de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type

de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions de la superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location des droits de superficie; -----

l) au regard de ce qui précède, la superficiaire s'engage à signer des baux conformes aux usages locatifs en vigueur dans les locatifs du canton de Vaud, en harmonie avec les droits de superficie et les règles de droit public et dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle des droit de superficie; -----

m) soumettre à la Commune de Lausanne, pendant cinq ans, toute modification justifiée d'un ou des loyers, la hausse ne pouvant être notifiée au(x) locataire(s) et ne prendre effet qu'après avoir été dûment autorisée par la Commune de Lausanne; la superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location.-----

n) ne pas constituer, sur ses propres droits de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire; -----

o) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile. -----

Article 7 – Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public -----

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

Article 8 – Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations par la superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée, par la superficiaire, des obligations assumées par elle en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre 6, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitudes et exiger la radiation au Registre foncier du ou des droit(s) de superficie distinct(s) et permanent(s) concerné par la violation, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 lettre f du Code civil suisse. -----

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la superficiaire une indemnité pour la reprise de ses constructions et de leurs parties intégrantes; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et approuvées par la superficiante au sens de l'article 5, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée: -----

– de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité; -----

– d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1 ½ %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité. -----

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

La superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé des constructions en cédant le(s) droit(s) de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-après. -----

La superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du(des) droit(s) de superficie. -----

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

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article 22 ci-après. -----

Article 9 – Redevances -----

▪ La redevance relative au droit de superficie parcelle 20'522 consiste en un versement, par la superficiaire, d'un montant annuel de septante-neuf mille huit cent trente-cinq francs (Fr. 79'835.-), tant que durera le droit de superficie.

▪ La redevance relative au droit de superficie parcelle 20'524 consiste en un versement, par la superficiaire, d'un montant annuel de nonante et un mille cent quarante-sept francs (Fr. 91'147.-), tant que durera le droit de superficie.

Le paiement de ces montants interviendra par trimestre à l'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre, la première fois *pro rata temporis* 20 jours dès l'obtention du permis d'habiter, mais au plus tard dans un délai de six mois dès l'entrée des premiers locataires/occupants ; un intérêt de retard de 5 % (cinq pour cent) l'an sera dû par la superficiaire dès l'échéance. -----

Relativement au droit de superficie parcelle 20'522, la superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur de la superficiante, d'un montant égal à trois annuités, à savoir deux cent trente-neuf mille cinq cent cinq francs (Fr. 239'505.-), afin de garantir le paiement de la redevance. -----

Relativement au droit de superficie parcelle 20'524, la superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur de la superficiante, d'un montant égal à trois annuités, à savoir deux cent septante-trois mille quatre cent quarante et un francs (Fr. 273'441.-), afin de garantir le paiement de la redevance. -----

Les redevances seront indexées tous les cinq ans, sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui correspondant à la date du permis d'habiter. -----

Article 10 – Entrée en possession -----

L'entrée en possession des terrains grevés a lieu le jour de la signature du présent acte. -----

Les terrains grevés sont mis à disposition dans leur état actuel, bien connu de la superficiaire. -----

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que les terrains sont actuellement libres de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier. -----

La superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de la construction des bâtiments et de l'exploitation des parcelles par la superficiaire. -----

Il est rappelé enfin que les terrains cédés en droits de superficie demeurent soumis aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. -----

La superficiaire est rendue expressément attentive à la présence du voûtage le « Galicien » sous la parcelle 4304 (servitude numéro 343'876). Elle devra prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer l'intégrité de cet ouvrage et assumera toutes responsabilités et tous dommages dont ce projet pourrait être la cause ou l'objet. -----

Le droit de superficie parcelle 20'522 est intéressé aux servitudes numéros 343'797 – ID 2003/3075 et 343'876 – ID 2004/5582 susdésignées. -----

Le droit de superficie parcelle 20'524 est intéressé à la servitude numéro 343'876 – ID 2004/5582 susdésignée. -----

Article 11 – Servitudes à constituer -----

La superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de ses bâtiments et des bâtiments qui seront érigés sur les parcelles droits de superficie voisines, ainsi qu'à ses rapports avec les tiers. -----

La superficiante autorise la superficiaire à réaliser les accès aux bâtiments et la pose des conduites nécessaires à la viabilité des bâtiments, passages et conduites étant aménagés et entretenus par la superficiaire, qui en reste seule propriétaire à l'entière décharge de la superficiante. -----

Article 12 – Site contaminé -----

La superficiante a fait procéder à une étude géotechnique, une étude de pollution préliminaire et une étude de pollution complémentaire relativement aux parcelles objets des présents droits distincts et permanents de superficie et a intégré dans la détermination des redevances mentionnées à l'article 9 ci-dessus les conséquences de la nature du sol et de son état de pollution conformément à ces études. -----

La superficiaire déclare avoir parfaite connaissance desdites études dont copies demeureront déposées en l'étude du notaire instrumentateur jusqu'à la fin des travaux de construction des bâtiments qui seront érigés sur les parcelles objets des présents droits de superficie. -----

Tous frais d'étude, de dépollution et/ou assainissements supplémentaires seront, cas échéant, à charge de la superficiaire. -----

Article 13 – Responsabilité de la superficiaire

La superficiaire prend à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire des terrains grevés, ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions objets des droits de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.

Elle répond à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 679 du Code civil suisse.

La superficiaire prend à sa charge le coût des éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées; elle ne pourra pas invoquer la responsabilité de la superficiante.

Article 14 – Retour des constructions à l'échéance du droit

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, un ou les deux droits de superficie ne sont pas renouvelés, la superficiante deviendra propriétaire des constructions édifiées sur les surfaces de terrain grevées du ou desdits droits, la superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de(s) la servitude(s) au Registre foncier.

En contrepartie, la superficiante versera une indemnité à la superficiaire, calculée comme il suit:

– si la superficiante refuse la prolongation ou le renouvellement d'un(des) droit(s), l'indemnité sera fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence du(des) bâtiment(s). A défaut d'entente, la valeur des constructions sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur;

– si la superficiaire ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement d'un(des) droit(s), l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de 50 %.

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5.

La définition de la valeur intrinsèque est la suivante: «valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de la construction et des parties intégrantes des bâtiments et des impenses d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière».

Article 15 – Cession, transmission ou transfert économique du droit

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

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, du droit de superficie, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis:

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

Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 22 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis à la superficiante avant que les contractants le signent.

Article 16 – Mise à disposition d'une surface comprise entre les limites des droits de superficie et le domaine public

La surface comprise entre les limites des droits de superficie et, approximativement, le futur domaine public sera laissée en jouissance, à bien plaisir, à la superficiaire. La Commune de Lausanne délivrera une autorisation correspondante spécifiant les conditions habituelles le moment venu.

Article 17 - Publicité

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers sur l'entier des droits de superficie. Elle tiendra toutefois compte des intérêts légitimes de la superficiante.

Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames.

Article 18 – Droit de contrôle

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

Article 19 – Contributions diverses

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

Article 20 – Rapports de voisinage

Les rapports de voisinage entre la superficiante et la superficiante seront réglés par voie de conventions pour ce qui concerne les parcelles grevées.

Article 21 – Application des dispositions de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)

Relativement à SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, une attestation notariée émanant du notaire ..., à ..., datée du ..., est annexée au présent acte.

Les représentants de SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA certifient en outre que SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA n'agit pas à titre fiduciaire.

Article 22 – Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral constitué conformément au Concordat suisse sur l'arbitrage, auquel le Canton de Vaud a adhéré le 30 juin 1970.

Le for est à Lausanne.

Article 23 – Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées sous chiffres 3, 7, 8 et 14 feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Article 24 – Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 25 – Autres dispositions

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

III. CONSTITUTION DE SERVITUDE PERSONNELLE

Les comparants constituent gratuitement la servitude personnelle suivante, dont le tracé a fait l'objet d'une enquête publique du ... au ... :

Passage public à pied et autres moyens de mobilité douce

Bénéficiaire : la Commune de Lausanne

Fonds servant : parcelle 20'522.

Exercice : le tracé de cette servitude est figuré en jaune sur le plan spécial dressé le 11 novembre 2009 par Jean-Paul Ferrini, ingénieur-géomètre officiel, à Lausanne, pièce qui sera déposée au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

Cette servitude est destinée au passage piétonnier et tout autre moyen de mobilité douce, à l'exclusion de moyen motorisé.

Les frais d'aménagement, d'entretien et de renouvellement éventuel du passage sont à la charge du fonds servant.-----

Tout dégât commis au passage sera à charge de celui qui l'aura causé.-----

Les comparants déclarent avoir pris connaissance des plans, tableau de mutation et plan de servitude par le notaire soussigné et les avoir approuvés.

IV. DIVERS-----

a) SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA déclare avoir parfaite connaissance et reçu un exemplaire de la convention du 26.06.2009 dont il est fait mention sous chiffre I., 1.4 ci-dessus et en reprend tous les droits, obligations et engagements en résultant concernant les surfaces de terrains grevées des droits de superficie.-----

Un exemplaire de cette convention, daté et signé ce jour par les comparants ès qualité, demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte.-----

b) La superficiaire déclare avoir parfaite connaissance que les loyers initiaux moyens des logements et locaux des bâtiments qui seront érigés sur les présents droits de superficie seront plafonnés à Fr. 250.– par mètre carré par an, y compris les frais accessoires. Par ailleurs, les loyers moyens maximaux des appartements respecteront les conditions suivantes :-----

– 1^{er} au 2^e étages : Fr. 240.– par mètre carré par an ; -----

– 3^e étage : Fr. 250.– par mètre carré par an ; -----

– 4^e étage et attique : Fr. 260.– par mètre carré par an. -----

A noter toutefois que dans le bâtiment sis sur la parcelle droit de superficie 20'522, les loyers seront majorés selon un accord entre la superficiante et la superficiaire pour tenir compte des prestations supplémentaires offertes et, plus particulièrement, de la mise à disposition du local communautaire au rez-de-chaussée.

c) Frais – droit de mutation – gains immobiliers -----

Sans préjudice de la solidarité légale entre les parties, les frais du présent acte, les émoluments du Registre foncier, les frais du géomètre relatifs aux plans et tableaux de mutation, les droits de mutation cantonal et communal, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation des présents droits de superficie sont à la charge de la superficiaire, à l'exception des frais de constitution de la servitude personnelle ci-dessus et du plan du géomètre y relatif qui sont à la charge de la Commune de Lausanne. -----

Afin de garantir ces frais et les droits de mutation cantonal et communal en raison de la constitution des présents droits de superficie, la superficiaire a versé sur le compte bancaire numéro ..., ouvert à la Banque ..., à ..., au nom de l'Association des notaires vaudois, rubrique «Corbaz, Marti et Khauv», pour être consignée sous la responsabilité du notaire instrumentateur, une provision de ... francs.-----

Il est rappelé que les Communes sont exonérées de tout impôt sur les gains immobiliers. -----

Réquisitions au Registre foncier : -----

1. Constitution de deux droits de superficie de nonante-neuf (99) ans chacun en faveur de SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, avec immatriculation comme droits distincts et permanents. -----

2. Annotations: clauses mentionnées aux articles 3, 7, 8 et 14. -----

3. Constitution de servitude personnelle de passage public à pied et autres moyens de mobilité douce.-----

DONT ACTE,-----

lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante,-----

à LAUSANNE, le ... deux mille onze.-----

B – VAUDOISE GÉNÉRALE, COMPAGNIE D'ASSURANCES SA

Par devant, notaire à Lausanne, canton de Vaud, -----

comparaissent :-----

d'une part :-----

au nom de **La Commune de Lausanne**, ..., à ..., qui agit en vertu de procuration délivrée par la Municipalité

de Lausanne le ..., ci-annexée, et qui produit l'extrait conforme du procès-verbal de la séance du Conseil communal de Lausanne du ..., qui demeurera ci-annexé, le Préfet ayant été informé de la décision dudit Conseil conformément à l'article 142 de la Loi sur les Communes, par lettre du ... -----

ci-après « la superficiante », -----

d'autre part : -----

au nom de **Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA** (CH-550-1004930-7), société anonyme dont le siège est à Lausanne, ... -----

ci-après « la superficière », -----

exposent préalablement ce qui suit : -----

I. EXPOSÉ PRÉALABLE -----

1.1 La Commune de Lausanne est propriétaire de la parcelle désignée comme suit au Registre foncier : ---

Etat descriptif de l'immeuble

Commune :	132 Lausanne
Numéro d'immeuble :	4304
Adresse(s) :	Chemin de la Prairie 11 Vallée de la Jeunesse 9/13
Autre(s) plan(s) :	9, 10
N° plan :	16
Surface :	113'807 m ² , numérique
Genre(s) de nature :	Forêt, 24'228 m ² Jardin, 83'525 m ²
Bâtiment(s) :	Habitation avec affectation mixte, N° ECA 14908b, 396 m ² Bâtiment, N° ECA 14908c, 135 m ² Bâtiment scolaire, N° ECA 14908d, 617 m ² Habitation et garage, N° ECA 15573a, 871 m ² Bâtiment scolaire, N° ECA 17221a, 1294 m ² Bâtiment scolaire, N° ECA 17221b, 445 m ² Bâtiment scolaire, N° ECA 17222a, 1866 m ² Bâtiment scolaire, N° ECA 17222b, 251 m ² Bâtiment commercial, N° ECA 17631, 119 m ² Bâtiment industriel, N° ECA 15951, Surface totale 1323 m ² (souterraine) Garage, N° ECA 17221c, Surface totale 40 m ² (souterraine) Garage, N° ECA 17221d, Surface totale 40 m ² (souterraine) Garage, N° ECA 17221e, Surface totale 43 m ² (souterraine) Garage, N° ECA 17221f, Surface totale 42 m ² (souterraine) Bâtiment commercial, N° ECA 15573b, 55 m ² Bâtiment, N° ECA 18069, 5 m ²
Estimation fiscale :	en rév.

Propriété

Propriété individuelle
Lausanne la Commune

Mentions

Aucune

Servitudes

343797	Charge	Canalisation(s) d'égouts, ID.2003/003075
343799	Charge	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/005578
343821	Charge	Canalisation(s) voûtage du Flon, ID.2001/000037 En faveur de : Lausanne la Commune, Lausanne

343851	Charge	Canalisation(s) d'égouts, ID.2004/005581
343876	Charge	Canalisation(s) d'égouts, ID.2004/005582 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
376007	Charge	DDP Superficie au 09.05.2044, ID.2000/002548
376010	Charge	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/005576 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
376011	Charge	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/005587
376012	Charge	Canalisation(s), ID.2004/005577 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
384622	Charge	Usage de sous-station électrique, ID.2003/007687 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
540503	Charge	Superficie, ID.2004/005588 En faveur de: Etat de Vaud, Lausanne
540503	Charge	Passage à pied et pour tous véhicules, ID.2004/005589 En faveur de: Etat de Vaud, Lausanne

Charges foncières

Aucune

Annotations

376013	Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie, ID.2000/002546
540503	Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie, ID.2000/002547

Gages immobiliers

Aucun

1.2 Un permis de construire daté du 14 octobre 2009, numéro P132-47-4-2009-ME/96031, devenu définitif et exécutoire, a été délivré par la Municipalité de Lausanne pour la construction sur la parcelle susmentionnée de cinq bâtiments comprenant des logements, des surfaces d'activités, un accueil pour enfants en milieu scolaire et un parking souterrain de 82 places. -----

1.3 Suivant la décision du Conseil communal de Lausanne prise le ... dont un extrait du procès-verbal demeure ci-annexé, ces cinq bâtiments seront édifiés sur cinq droits de superficie distincts et permanents en surface et le parking souterrain fera l'objet d'un droit de superficie distinct et permanent souterrain. -----

1.4 Un contrat d'entreprise totale a été signé le 30 novembre 2010 entre Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA et Losinger Construction SA relatif notamment à la conception, la planification et la réalisation de trois des cinq bâtiments mentionnés sous chiffre 1.2 ci-dessus et 62 places de stationnement dans le parking souterrain susmentionné.

Une convention signée le 26 juin 2009 entre Losinger Construction SA et la Commune de Lausanne traitant notamment de la mise à disposition de terrains situés entre les limites des cinq droits de superficie distincts et permanents en surface et celles du futur domaine public a été annexée au contrat d'entreprise totale précité. -----

1.5 Le présent acte porte sur la constitution de trois des cinq droits de superficie distincts et permanents. Cela exposé, les comparants es qualité conviennent de ce qui suit:-----

II. DROITS DE SUPERFICIE DISTINCTS ET PERMANENTS-----

Article 1 – Constitution de servitudes de superficie-----

La Commune de Lausanne constitue en faveur de Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA, qui acquiert trois servitudes de droit de superficie au sens des articles 675, 779 et 779a à l du Code civil suisse.-----

▪ La première servitude grève une surface de 1484 m² de la parcelle 4304 susdésignée, hachurée en jaune, selon les plan spécial et tableau de mutation déposés au Registre foncier à l'appui de la copie de l'acte, minute numéro ... du notaire soussigné, Registre foncier numéro 2011/ ... :-----

	COMMUNE DE LAUSANNE -----	Surface	Estim.
Parcelle (20523)	<u>Avenue de Provence</u> -----	<u>m²</u>	<u>fisc.</u>
Feuille 9	<u>Chemin de la Prairie</u> -----		
	Jardin, numéro ad hoc 2 -----	(1484)	en rév.

▪ La deuxième servitude grève une surface de 1539 m² de la parcelle 4304 susdésignée, hachurée en vert, selon les plan spécial et tableau de mutation précités : -----

	COMMUNE DE LAUSANNE -----	Surface	Estim.
Parcelle (20'525)	Avenue de Provence-----	m ²	fisc.
Feuilles 9 et 16	Chemin de la Prairie -----		
	Jardin, numéro ad hoc 4 -----	(1539)	en rév.

▪ La troisième servitude grève une surface de 1340 m² de la parcelle 4304 susdésignée, hachurée en rouge, selon les plan spécial et tableau de mutation précités : -----

	COMMUNE DE LAUSANNE -----	Surface	Estim.
Parcelle (20'526)	Avenue de Provence-----	m ²	fisc.
Feuille 16	Chemin de la Prairie -----		
	Jardin, numéro ad hoc 5 -----	(1340)	en rév.

L'exercice de ces servitudes est limité à la construction de trois bâtiments tels que mentionnés dans le permis de construire dont il est fait référence sous chiffre 1.2 de l'exposé préalable ci-dessus comportant, pour les bâtiments sis sur les parcelles 20'523 et 20'525, 2968 mètres carrés de surface brute de plancher chacun, et pour le bâtiment sis sur la parcelle 20'526, 3094 mètres carrés de surface brute de plancher.-----

Les trois droits de superficie distincts et permanents sont accordés sous les clauses et conditions suivantes :

Article 2 – Immatriculation au Registre foncier-----

En application des articles 779, alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation, au Registre foncier, des trois servitudes précitées, à titre de droits distincts et permanents.-----

Article 3 – Durée-----

Les droits de superficie sont accordés pour une durée de 99 ans dès leur date d'inscription au Registre foncier.-----

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficière cinq ans avant l'échéance, la superficière s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande.-----

Article 4 – Constructions autorisées-----

La superficière s'engage à construire les bâtiments conformément au permis de construire délivré le 14 octobre 2009.-----

Avant l'ouverture du chantier, la superficière fera :-----

a) libérer le parking existant sur la parcelle grevée;-----

b) réaliser un parking (P+R) provisoire sur les terrains des Prés-de-Vidy.-----

Les frais relatifs au déplacement dudit parking font l'objet d'une participation forfaitaire de la superficière, de Fr. 525'000.–, que la superficière verse ce jour à la superficière.-----

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficière 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.-----

En particulier, la superficière s'engage à construire des bâtiments au standard Minergie 2009 avec critères d'exclusion MINERGIE-ECO et à mettre en place entre 200 à 250 mètres carrés de panneaux solaires sur l'ensemble des trois bâtiments.-----

Les travaux de construction doivent commencer dans le délai de 6 mois dès la décision du Conseil communal de Lausanne et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés.-----

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence de la superficière, la superficière pourrait demander le retour anticipé de la totalité

de la surface du fonds grevé des présents droits de superficie, la superficiaria s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le cas échéant, aucune indemnité ne serait due de part et d'autre. -----

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

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

Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration-----

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaria en cas de retour anticipé au sens de l'article 8, cette dernière fera connaître à la superficiaria avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, de leurs parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiaria. -----

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable aux constructions et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que la construction soit détériorée ou altérée.-----

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

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par la superficiaria, qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiaria et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.-----

Article 6 – Obligations de la superficiaria-----

Pendant toute la durée des droits de superficie, la superficiaria s'engage à:-----

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiaria, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation;-----

b) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article 4 du présent acte;-----

c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé des droits de superficie;-----

d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objets des présents droits de superficie, cas de force majeure réservés;-----

e) payer ponctuellement les redevances stipulées à l'article 9;-----

f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant les droits de superficie, les créanciers consentant à ces reprises;-----

g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assurer en vertu du présent contrat.-----

h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant les droits de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins, avant l'échéance desdits droits, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé;-----

i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant les droits de superficie;-----

j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes aux droits de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes;

k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiaria, conformément à l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle des droits de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions de la superficiaria, ainsi que toute location ou sous-location des droits de superficie;-----

l) au regard de ce qui précède, la superficiaire s'engage à signer des baux conformes aux usages locatifs en vigueur dans les locatifs du canton de Vaud, en harmonie avec les droits de superficie et les règles de droit public et dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle des droit de superficie ;-----

m) soumettre à la Commune de Lausanne, pendant cinq ans, toute modification justifiée d'un ou des loyers, la hausse ne pouvant être notifiée au(x) locataire(s) et ne prendre effet qu'après avoir été dûment autorisée par la Commune de Lausanne ; la superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location.-----

n) ne pas constituer, sur ses propres droits de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire ; -----

o) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile. -----

Article 7 – Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public -----

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

Article 8 - Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations par la superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée, par la superficiaire, des obligations assumées par elle en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre 6, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitudes et exiger la radiation au Registre foncier du ou des droits de superficie distinct(s) et permanent(s) concernés par la violation, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 lettre f du Code civil suisse.-----

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la superficiaire une indemnité pour la reprise de ses constructions et de leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et approuvées par la superficiante au sens de l'article 5, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée :-----

– de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité ; -----

– d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1 ½ %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité. -----

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

La superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé des constructions en cédant le(s) droit(s) de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-après. -----

La superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du(des) droit(s) de superficie.-----

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

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article 22 ci-après.-----

Article 9 – Redevances -----

▪ La redevance relative au droit de superficie parcelle 20'523 consiste en un versement, par la superficiaire, d'un montant annuel de huitante-sept mille quatre cent trente-cinq francs (Fr. 87'435.-), tant que durera le droit de superficie. -----

▪ La redevance relative au droit de superficie parcelle 20'525 consiste en un versement, par la superficiaire, d'un montant annuel de huitante-sept mille quatre cent trente-cinq francs (Fr. 87'435.-), tant que durera le droit de superficie. -----

▪ La redevance relative au droit de superficie parcelle 20'526 consiste en un versement, par la superficiaire, d'un montant annuel de nonante et un mille cent quarante-sept francs (Fr. 91'147.-), tant que durera le droit de superficie.

Le paiement de ces montants interviendra par trimestre à l'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre, la première fois *pro rata temporis* 20 jours dès l'obtention du permis d'habiter, mais au plus tard dans un délai de 6 mois dès l'entrée des premiers locataires/occupants ; un intérêt de retard de 5 % (cinq pour cent) l'an sera dû par la superficiaire dès l'échéance. -----

Relativement au droit de superficie parcelle 20'523, la superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur de la superficiante, d'un montant égal à trois annuités, à savoir deux cent soixante-deux mille trois cent cinq francs (Fr. 262'305.-), afin de garantir le paiement de la redevance. -----

Relativement au droit de superficie parcelle 20'525, la superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur de la superficiante, d'un montant égal à trois annuités, à savoir deux cent soixante-deux mille trois cent cinq francs (Fr. 262'305.-), afin de garantir le paiement de la redevance. -----

Relativement au droit de superficie parcelle 20'526, la superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur de la superficiante, d'un montant égal à trois annuités, à savoir deux cent septante-trois mille quatre cent quarante et un francs (Fr. 273'441.-), afin de garantir le paiement de la redevance. -----

Les redevances seront indexées tous les cinq ans, sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui correspondant à la date du permis d'habiter. -----

Article 10 – Entrée en possession -----

L'entrée en possession des terrains grevés a lieu le jour de la signature du présent acte. -----

Les terrains grevés sont mis à disposition dans leur état actuel, bien connu de la superficiaire. -----

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que les terrains sont actuellement libres de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier. -----

La superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de la construction des bâtiments et de l'exploitation des parcelles par la superficiaire. -----

Il est rappelé enfin que les terrains cédés en droits de superficie demeurent soumis aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. -----

La superficiaire est rendue expressément attentive à la présence du cours d'eau le « Galicien » sous la parcelle 4304 (servitude numéro 343'876). Elle devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas endommager cet ouvrage et assumera toutes responsabilités et tous dommages dont ce projet pourrait être la cause ou l'objet. -----

Le droit de superficie parcelle 20'523 est intéressé à la servitude numéro 343'876 – ID 2004/5582 susdésignée. -----

Le droit de superficie parcelle 20'526 est intéressé à la servitude numéro 343'821 – ID 2001/37 susdésignée.

Article 11 – Servitudes à constituer -----

La superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de ses bâtiments et des bâtiments qui seront érigés sur les parcelles droits de superficie voisines, ainsi qu'à ses rapports avec les tiers. -----

La superficiante autorise la superficiaire à réaliser les accès aux bâtiments et la pose des conduites nécessaires à la viabilité des bâtiments, passages et conduites étant aménagés et entretenus par la superficiaire, qui en reste seule propriétaire à l'entière décharge de la superficiante. -----

Article 12 – Site contaminé -----

La superficiante a fait procéder à une étude géotechnique, une étude de pollution préliminaire et une étude de pollution complémentaire relativement aux parcelles objets des présents droits distincts et permanents de superficie et a intégré dans la détermination des redevances mentionnées à l'article 9 ci-dessus les conséquences de la nature du sol et de son état de pollution conformément à ces études. -----

La superficiaire déclare avoir parfaite connaissance desdites études dont copies demeureront déposées en l'étude du notaire instrumentateur jusqu'à la fin des travaux de construction des bâtiments qui seront érigés sur les parcelles objets des présents droits de superficie. -----

Tous frais d'étude, de dépollution et/ou assainissements supplémentaires seront, cas échéant, à charge de la superficiaire. -----

Article 13 – Responsabilité de la superficiaire

La superficiaire prend à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire des terrains grevés, ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions objets des droits de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.

Elle répond à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 679 du Code civil suisse.

La superficiaire prend à sa charge le coût des éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées; elle ne pourra pas invoquer la responsabilité de la superficiante.

Article 14 – Retour des constructions à l'échéance du droit

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, un ou les trois droits de superficie ne sont pas renouvelés, la superficiante deviendra propriétaire des constructions édifiées sur les surfaces de terrain grevées du ou desdits droits, la superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de(s) la servitude(s) au Registre foncier.

En contrepartie, la superficiante versera une indemnité à la superficiaire, calculée comme il suit:

– si la superficiante refuse la prolongation ou le renouvellement d'un(des) droit(s), l'indemnité sera fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence du(des) bâtiment(s). A défaut d'entente, la valeur des constructions sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur;

– si la superficiaire ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement d'un(des) droit(s), l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de 50 %.

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5.

La définition de la valeur intrinsèque est la suivante: « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de la construction et des parties intégrantes des bâtiments et des impenses d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière ».

Article 15 – Cession, transmission ou transfert économique du droit

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

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, du droit de superficie, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis:

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable;

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public;

c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire;

d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes.

Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 22 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis à la superficiante avant que les contractants le signent.

Article 16 – Mise à disposition d'une surface comprise entre les limites des droits de superficie et le domaine public

La surface comprise entre les limites des droits de superficie et, approximativement, le futur domaine public sera laissée en jouissance, à bien plaisir, à la superficiaire. La Commune de Lausanne délivrera une autorisation correspondante spécifiant les conditions habituelles le moment venu.

Article 17 – Publicité

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers sur l'entier des droits de superficie. Elle tiendra toutefois compte des intérêts légitimes de la superficiante.

Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames.

Article 18 – Droit de contrôle

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

Article 19 – Contributions diverses

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

Article 20 – Rapports de voisinage

Les rapports de voisinage entre la superficiante et la superficiante seront réglés par voie de conventions pour ce qui concerne les parcelles grevées.

Article 21 – Application des dispositions de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)

Les représentants de Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA précisent que Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA est présumée non assujettie à la loi susmentionnée.

Les représentants de Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA certifient en outre que Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA n'agit pas à titre fiduciaire.

Article 22 – Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral constitué conformément au Concordat suisse sur l'arbitrage, auquel le Canton de Vaud a adhéré le 30 juin 1970.

Le for est à Lausanne.

Article 23 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées sous chiffres 3, 7, 8 et 14 feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Article 24 - Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 25 - Autres dispositions

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

III. CONSTITUTION DE SERVITUDE PERSONNELLE

Les comparants constituent gratuitement la servitude personnelle suivante, dont le tracé a fait l'objet d'une enquête publique du ... au ... :

Passage public à pied et autres moyens de mobilité douce

Bénéficiaire : la Commune de Lausanne

Fonds servants : parcelles 20'525 et 20'526.

Exercice : le tracé de cette servitude est figuré en jaune sur le plan spécial dressé le 11 novembre 2009 par Jean-Paul Ferrini, ingénieur-géomètre officiel, à Lausanne, pièce qui sera déposée au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

Cette servitude est destinée au passage piétonnier et tout autre moyen de mobilité douce, à l'exclusion de moyens motorisés.

Les frais d'aménagement, d'entretien et de renouvellement éventuel du passage sont à la charge des fonds servants, chacun pour une demie.-----

Tout dégât commis au passage sera à charge de celui qui l'aura causé.-----

Les comparants déclarent avoir pris connaissance des plans, tableau de mutation et plan de servitude par le notaire soussigné et les avoir approuvés.-----

IV. DIVERS-----

a) Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA déclare avoir parfaite connaissance et reçu un exemplaire de la convention du 26 juin 2009 dont il est fait mention sous chiffre I., 1.4 ci-dessus et en reprend tous les droits, obligations et engagements en résultant concernant les surfaces de terrains grevés des droits de superficie.-----

Un exemplaire de cette convention, daté et signé ce jour par les comparants ès qualité, demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte.-----

b) La superficière déclare avoir parfaite connaissance que les loyers initiaux moyens des logements et locaux des bâtiments qui seront érigés sur les présents droits de superficie seront plafonnés à Fr. 282.- par mètre carré par an, y compris les frais accessoires. Par ailleurs, les loyers moyens maximaux des appartements respecteront les conditions suivantes :-----

– rez, 1^{er}, 2^e et 3^e étages : Fr. 275.- par mètre carré par an ;-----

– 4^e étage : Fr. 285.- par mètre carré par an ;-----

– attique : Fr. 305.- par mètre carré par an.-----

c) A titre de participation aux frais liés au déplacement du parking P+R visé au chiffre 4 ci-dessus, la superficière verse ce jour un montant de cinq cent vingt-cinq mille francs (Fr. 525'000.-) sur le compte numéro IBAN CH22 0076 7000 C040 8146 6 ouvert à la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne, au nom de l'Association des Notaires Vaudois, rubrique Corbaz, Marti & Khauv.-----

d) Frais – droit de mutation – gains immobiliers-----

Sans préjudice de la solidarité légale entre les parties, les frais du présent acte, les émoluments du Registre foncier, les frais du géomètre relatifs aux plans et tableaux de mutation, les droits de mutation cantonal et communal, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation des présents droits de superficie sont à la charge de la superficière, à l'exception des frais de constitution de la servitude personnelle ci-dessus et du plan du géomètre y relatif qui sont à la charge de la Commune de Lausanne.-----

Afin de garantir ces frais et les droits de mutation cantonal et communal en raison de la constitution des présents droits de superficie, la superficière a versé sur le compte bancaire numéro ..., ouvert à la Banque ..., à ..., au nom de l'Association des notaires vaudois, rubrique «Corbaz, Marti et Khauv», pour être consignée sous la responsabilité du notaire instrumentateur, une provision de ... francs.-----

Il est rappelé que les Communes sont exonérées de tout impôt sur les gains immobiliers.-----

Réquisitions au Registre foncier :-----

1. Constitution de trois droits de superficie de nonante-neuf (99) ans chacun en faveur de Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA, avec immatriculation comme droits distincts et permanents.-----

2. Annotations : clauses mentionnées aux articles 3, 7, 8 et 14.-----

3. Constitution d'une servitude personnelle de passage public à pied et autres moyens de mobilité douce en faveur de la Commune de Lausanne.-----

DONT ACTE,-----

lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante,-----

à LAUSANNE, le ... deux mille onze.-----

C – PARKING

Par devant, notaire à Lausanne, canton de Vaud,-----
comparaissent :-----

d'une part :-----

au nom de **La Commune de Lausanne**, ..., à ..., qui agit en vertu de procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne le ..., ci-annexée, et qui produit l'extrait conforme du procès-verbal de la séance du Conseil communal de Lausanne du ..., qui demeurera ci-annexé, le Préfet ayant été informé de la décision dudit Conseil conformément à l'article 142 de la Loi sur les Communes, par lettre du ... -----

ci-après « la superficiante », -----

d'autre part :-----

1. au nom de **SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA** (CH-550-1062011-9), société anonyme dont le siège est à Lausanne, ... -----

2. au nom de **Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA** (CH-550-1004930-7), société anonyme dont le siège est à Lausanne, -----

ci-après « les superficiaires ». -----

I. EXPOSÉ PRÉALABLE-----

Les comparants ès qualité exposent ce qui suit : -----

1.1 La Commune de Lausanne est propriétaire de la parcelle désignée comme suit au Registre foncier : ---

Etat descriptif de l'immeuble

Commune : 132 Lausanne
Numéro d'immeuble : 4304
Adresse(s) : Chemin de la Prairie 11
Vallée de la Jeunesse 9/13
Autre(s) plan(s) : 9, 10
N° plan : 16
Surface : 113'807 m², numérique
Genre(s) de nature : Forêt, 24'228 m²
Jardin, 83'525 m²
Bâtiment(s) : Habitation avec affectation mixte, N° ECA 14908b, 396 m²
Bâtiment, N° ECA 14908c, 135 m²
Bâtiment scolaire, N° ECA 14908d, 617 m²
Habitation et garage, N° ECA 15573a, 871 m²
Bâtiment scolaire, N° ECA 17221a, 1294 m²
Bâtiment scolaire, N° ECA 17221b, 445 m²
Bâtiment scolaire, N° ECA 17222a, 1866 m²
Bâtiment scolaire, N° ECA 17222b, 251 m²
Bâtiment commercial, N° ECA 17631, 119 m²
Bâtiment industriel, N° ECA 15951, Surface totale 1323 m² (souterraine)
Garage, N° ECA 17221c, Surface totale 40 m² (souterraine)
Garage, N° ECA 17221d, Surface totale 40 m² (souterraine)
Garage, N° ECA 17221e, Surface totale 43 m² (souterraine)
Garage, N° ECA 17221f, Surface totale 42 m² (souterraine)
Bâtiment commercial, N° ECA 15573b, 55 m²
Bâtiment, N° ECA 18069, 5 m²
Estimation fiscale : en rév.

Propriété

Propriété individuelle
Lausanne la Commune

Mentions

Aucune

Servitudes

343797	Charge	Canalisation(s) d'égouts, ID.2003/003075
343799	Charge	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/005578
343821	Charge	Canalisation(s) Voûtage du Flon, ID.2001/000037 En faveur de : Lausanne la Commune, Lausanne
343851	Charge	Canalisation(s) d'égouts, ID.2004/005581
343876	Charge	Canalisation(s) d'égouts, ID.2004/005582 En faveur de : Lausanne la Commune, Lausanne
376007	Charge	DDP Superficie au 09.05.2044, ID.2000/002548
376010	Charge	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/005576 En faveur de : Lausanne la Commune, Lausanne
376011	Charge	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/005587
376012	Charge	Canalisation(s), ID.2004/005577 En faveur de : Lausanne la Commune, Lausanne
384622	Charge	Usage de sous-station électrique, ID.2003/007687 En faveur de : Lausanne la Commune, Lausanne
540503	Charge	Superficie, ID.2004/005588 En faveur de : Etat de Vaud, Lausanne
540503	Charge	Passage à pied et pour tous véhicules, ID.2004/005589 En faveur de : Etat de Vaud, Lausanne

Charges foncières

Aucune

Annotations

376013	Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie, ID.2000/002546
540503	Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie, ID.2000/002547

Gages immobiliers

Aucun

1.2 Un permis de construire daté du 14 octobre 2009, numéro P132-47-4-2009-ME/96031, devenu définitif et exécutoire, a été délivré par la Municipalité de Lausanne pour la construction sur la parcelle susmentionnée de cinq bâtiments comprenant des logements, des surfaces d'activités, un accueil pour enfants en milieu scolaire et un parking souterrain de 82 places. -----

1.3 Suivant la décision du Conseil communal de Lausanne prise le ... dont un extrait du procès-verbal demeure ci-annexé, ces cinq bâtiments seront édifiés sur cinq droits de superficie distincts et permanents en surface et le parking souterrain fera l'objet d'un droit de superficie distinct et permanent souterrain. -----

1.4 Deux contrats d'entreprise totale ont été signés, l'un le 13 décembre 2010 entre SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA et Losinger Construction SA et l'autre, le 30 novembre 2010 entre Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA et Losinger Construction SA relatifs notamment à la conception, la planification et la réalisation des cinq bâtiments mentionnés sous chiffre 1.2 ci-dessus et les 82 places de stationnement dans le parking souterrain susmentionné. -----

1.5 Le présent acte porte sur la constitution du droit de superficie distinct et permanent concernant le parking souterrain. -----

Cela exposé, les comparants es qualité conviennent de ce qui suit :-----

II. DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT-----**Article 1 – Constitution de servitude de superficie**-----

La superficiante constitue en faveur de SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA et Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA qui acquièrent une servitude personnelle de droit de superficie au sens des articles 675, 779 et 779a à l du Code civil suisse, répartie entre elles, sous forme de parts de copropriété, selon les proportions suivantes :-----

- SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, à concurrence de 24 %,-----
- Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA, à concurrence de 76 %. -----

Cette servitude grève la surface souterraine de 2484 m² de la parcelle 4304 susdésignée, teintée en rose, selon les plan spécial et tableau de mutation dressés le 11 novembre 2009 par Jean-Paul Ferrini, ingénieur-géomètre officiel, à Lausanne, pièces qui seront déposées au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte: -----

	<u>COMMUNE DE LAUSANNE</u> -----	<u>Surface</u>	<u>Estim.</u>
Parcelle (20'455)	<u>Avenue de Provence</u> -----	<u>m²</u>	<u>fisc.</u>
Feuilles 9 et 16	<u>Chemin de la Prairie</u> -----		
	Jardin, numéro ad hoc 1 -----	(2484)	en rév.

Les comparants déclarent avoir pris connaissance des plans et tableau de mutation par le notaire soussigné et les avoir approuvés.-----

Cette servitude s'exerce horizontalement sur toute la surface susdésignée alors que verticalement elle est limitée au niveau d'un étage en sous-sol, fondations comprises, pour la construction d'un parking souterrain entre les cotes d'altitude suivantes, conformément au plan en coupe dressé le 11 novembre 2009 par Jean-Paul Ferrini, ingénieur-géomètre officiel, à Lausanne, pièce qui, datée et signée ce jour par les comparants, sera déposée au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte: -----

- niveau inférieur: cote d'altitude minimum de 416.50 mètres, -----
- niveau supérieur: cote d'altitude maximum de 423.08 mètres. -----

Il est précisé qu'en hauteur, le droit de superficie s'exerce dès et y compris la protection de la couche d'étanchéité du toit du parking. Les ouvrages dépassant les cotes d'altitude inférieure et supérieure indiquées ci-dessus font également partie du présent droit de superficie. Il s'agit en particulier les piliers de fondation, des rampes d'accès, escaliers et cages d'ascenseur. -----

Article 2 – Immatriculation au Registre foncier-----

En application des articles 779, alinéa 3 et 943 du Code civil, les parties requièrent l'immatriculation, au Registre foncier, de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent. -----

Article 3 – Durée-----

Le droit de superficie est accordé pour une durée de 99 ans dès la date d'inscription au Registre foncier.--

Toute demande de prolongation devra être formulée par les superficiaires cinq ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. -----

Article 4 – Constructions autorisées-----

Les superficiaires s'engagent à construire un parking souterrain composé de 82 places de parcs conformément au permis de construire mentionné sous chiffre 1.2 ci-dessus. -----

Le parking précité fera l'objet d'une copropriété ordinaire conformément au chapitre IV ci-dessous dont les places pourront être vendues ou louées. Demeure réservé l'article 15 ci-après. -----

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, les superficiaires s'engagent à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, en particulier en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. Les documents et plans des constructions du dossier en autorisation de construire ont été approuvés par la superficiante avant dépôt en requête d'autorisation de construire. -----

Les travaux de construction devront commencer dans les 6 mois dès la décision du Conseil communal et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés. -----

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

Tout projet ultérieur de modification ou d'amélioration du parking souterrain sera préalablement soumis à l'accord de la superficiante, indépendamment de la procédure éventuelle de mise à l'enquête publique. -----

En aucun cas le parking souterrain ne pourra servir de dépôt sur tout ou partie de son volume. -----

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

Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration-----

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues aux superficiaires en cas de retour anticipé au sens de l'article 8, ces dernières feront connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, de leurs parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante. -----

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable aux constructions et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que la construction soit détériorée ou altérée.-----

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

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par les superficiaires, qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.-----

Article 6 – Obligations des superficiaires -----

Pendant toute la durée du droit de superficie, chacune des superficiaires s'engage à : -----

a) ne pas changer l'affectation du parking souterrain sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ;-----

b) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article 4 du présent acte ; -----

c) entretenir, régulièrement et conformément aux règles de l'art, le parking souterrain précité et ses parties intégrantes ; -----

d) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui leur incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ; -----

e) exécuter ponctuellement les obligations qu'elles doivent assurer en vertu du présent contrat ; -----

f) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins, avant l'échéance dudit droit, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé ;-----

g) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; -----

h) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ;--

i) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions des superficiaires, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ; -----

j) au regard de ce qui précède et en cas de location d'une place de parc, les superficiaires s'engagent à signer des baux conformes aux usages locatifs en vigueur dans le Canton de Vaud, en harmonie avec le droit de superficie et les règles de droit public et dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie ;-----

k) ne pas constituer, sur leur propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire ;-----

l) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile. -----

Chacune des superficiaires s'engage à faire reprendre les engagements ci-dessus par tout acquéreur d'une part ou d'une fraction de part de copropriété.-----

Article 7 – Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public-----

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

Article 8 – Retour anticipé des constructions en cas de violation de leurs obligations par les superficiaires-----

En cas de violation grave ou réitérée, par les superficiaires, des obligations assumées par elles en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre 6, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 lettre f du Code civil suisse.-----

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser aux superficiaires une indemnité pour la reprise de leurs constructions et de leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et approuvées par la superficiante au sens de l'article 5, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée :-----

- de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité ; -----
- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1 ½ %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.-----

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

Les superficiaires pourront s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé des constructions en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-après.-----

Chacune des superficiaires s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie.-----

Si les superficiaires tombent en faillite, la superficiante pourra reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord des masses en faillite respectives, en versant à celles-ci l'indemnité prévue au deuxième alinéa du présent article.-----

En cas de faillite d'une des superficiaires, la superficiante pourra reprendre la part de copropriété de cette dernière selon les conditions précitées.-----

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article 21 ci-après.-----

Article 9 – Redevance-----

La redevance liée au présent droit de superficie est comprise dans les redevances dues par les superficiaires pour les droits de superficie accordés en surface, mentionnés ci-dessus sous chiffre 1.2 de l'exposé préalable.-----

Article 10 – Entrée en possession-----

L'entrée en possession du terrain grevé a lieu le jour de la signature du présent acte.-----

Le terrain grevé est mis à disposition dans son état actuel, bien connu des superficiaires.-----

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain est actuellement libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier.-----

La superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de la construction du parking souterrain et de l'exploitation de la parcelle par les superficiaires.-----

Il est rappelé enfin que le terrain cédé en droit de superficie demeure soumis aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. Par conséquent, le terrain reste grevé des deux servitudes ci-dessus mentionnées.-----

Les superficiaires sont rendues expressément attentives à la présence du voûtage le «Galicien» sous la parcelle (servitude numéro 343'876). Elles devront prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer l'intégrité de cet ouvrage et assumeront toutes responsabilités et tous dommages dont ce projet pourrait être la cause ou l'objet. -----

Le droit de superficie est intéressé aux servitudes numéros 343'821 – ID 2001/37, 343'876 – ID 2004/5582 et (540'503 – ID 2004/5589?) susdésignées. -----

Article 11 – Servitudes à constituer -----

Les superficiaires s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation du parking souterrain et aux bâtiments qui seront érigés au-dessus, ainsi qu'à leurs rapports avec les tiers. -----

La superficiante autorise les superficiaires à réaliser les accès au parking souterrain et la pose des conduites nécessaires à la viabilité du parking, passages et conduites étant aménagés et entretenus par les superficiaires, qui en restent seules propriétaires à l'entière décharge de la superficiante. -----

Article 12 – Site contaminé-----

La superficiante déclare avoir fait procéder à une étude géotechnique, une étude de pollution préliminaire et une étude de pollution complémentaire relativement à la parcelle objet du présent droit distinct et permanent de superficie et a intégré dans la détermination de la redevance comprise dans celle calculée pour chaque superficiaire pour le droit de superficie qui leur a été accordé en surface les conséquences de la nature du sol et de son état de pollution conformément à ces études.-----

Les superficiaires déclarent avoir parfaite connaissance desdites études dont copies demeureront déposées en l'étude du notaire instrumentateur jusqu'à la fin des travaux de construction du parking souterrain.-----

Tous frais d'études, dépollution et/ou assainissements supplémentaires seront, cas échéant, à charge des superficiaires proportionnellement à leur part de copropriété dans le parking souterrain.-----

Article 13 – Responsabilité des superficiaires -----

Les superficiaires prennent à leur charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire du terrain grevé, ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle de constructions objets du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.-----

Elles répondent à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 679 du Code civil suisse.-----

Les superficiaires prennent à leur charge les coûts des éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par la construction envisagée; elles ne pourront pas invoquer la responsabilité de la superficiante. -----

Article 14 – Retour des constructions à l'échéance du droit -----

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

En contrepartie, la superficiante versera une indemnité aux superficiaires proportionnelle à leur part de copropriété, à défaut d'accord contraire entre elles, calculée comme il suit: -----

– si la superficiante refuse la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité sera fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence de la construction réalisée sur le terrain grevé. A défaut d'entente, la valeur de la construction sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur; -----

– si les superficiaires ne sollicitent pas la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de 50%.-----

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque de la construction et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. -----

La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de la construction et des parties intégrantes des bâtiments et des impenses d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière ».

Article 15 – Cession, transmission ou transfert économique du droit

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

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou de tout transfert économique projeté par les superficiaires ou une des superficiaires ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis :

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

Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, les superficiaires ou la superficiaire concernée pourront exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 21 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis à la superficiante avant que les contractants le signent.

Article 16 – Publicité

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers sur l'entier du droit de superficie. Elle tiendra toutefois compte des intérêts légitimes des superficiaires.

Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames.

Article 17 – Droit de contrôle

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

Article 18 – Contributions diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur le bâtiment seront à la charge des superficiaires.

Article 19 – Rapports de voisinage

Les rapports de voisinage entre la superficiante et les superficiaires seront réglés par voie de conventions pour ce qui concerne la parcelle grevée.

Article 20 – Application des dispositions de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)

Relativement à SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA et à Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA, les représentants de ces sociétés attestent que le parking objet du présent droit de superficie ne comprend pas de logement par la force des choses et qu'il n'y a aucune superficie de réserve.

Dès lors, le présent acte n'est pas soumise à autorisation, conformément à l'article 2 alinéa 2, lettre a) de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

Les représentants de SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA et de Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA certifient en outre que leur société n'agit pas à titre fiduciaire.

Article 21 – Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral constitué conformément au Concordat suisse sur l'arbitrage, auquel le Canton de Vaud a adhéré le 30 juin 1970.

Le for est à Lausanne.-----

Article 22 – Annotation de clauses spéciales-----

Les clauses mentionnées sous chiffres 3, 7, 8 et 14 feront l’objet d’une annotation au Registre foncier.----

Article 23 – Modifications éventuelles de la loi-----

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

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

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

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

Article 24 – Autres dispositions-----

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

IV. CONSTITUTION D’UNE COPROPRIÉTÉ ORDINAIRE-----

Article 26 – Constitution de la copropriété-----

SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA et Vaudoise Générale, Compagnie d’Assurances SA constituent une copropriété ordinaire au sens des articles 646 et suivants du Code civil sur le droit de superficie distinct et permanent ci-dessus constitué, affecté à la construction d’un parking souterrain.-----

Dans cette copropriété ordinaire, les copropriétaires superficiaires ont des quotes-parts comportant un droit de libre disposition sur un certain nombres de places de parc qui seront numérotées en cours de construction, quotes-parts réparties comme suit:-----

– SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA avec une quote-part de 24 %,-----

– Vaudoise Générale, Compagnie d’Assurances SA avec une quote-part de 76 %.-----

Chaque quote-part recevra un numéro de feuillet au Registre foncier.-----

En aucun cas, le parking souterrain ne pourra servir de dépôt sur tout ou partie des places de stationnement.

Les comparants ès qualité se répartissent les places de parc qui correspondent à leur part de copropriété respective dans le parking, soit 62 places pour Vaudoise Générale, Compagnie d’Assurances SA et 20 places pour SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, conformément au plan dont un exemplaire, daté et signé ce jour par eux, demeurera ci-annexé.-----

Article 27 – Règlement-----

La copropriété ordinaire est régie par les dispositions légales impératives de la copropriété ordinaire des articles 646 et suivants du Code civil et celles ci-après, étant précisé que les copropriétaires peuvent en tout temps adopter un règlement complémentaire d’utilisation détaillé.-----

Les charges de la copropriété ordinaire, savoir les frais d’entretien du parking souterrain, notamment électricité, nettoyage, ventilation, porte automatique d’entrée, installations selon les exigences de l’Etablissement cantonal d’assurance-incendie, seront réparties entre les copropriétaires au prorata de leur part de copropriété.-----

Dans tous les cas, les copropriétaires devront se conformer aux directives de l’administrateur de la copropriété ordinaire et maintenir constamment la surface de leur place de parc en parfait état de propreté.-----

Mention du règlement ci-dessus sera faite au Registre foncier.-----

Article 28 – Suppression du droit de préemption légal-----

Les copropriétaires de la copropriété ordinaire confirment qu’ils renoncent à leur droit de préemption légal entre eux et requièrent Madame la Conservatrice du Registre foncier du district de Lausanne d’annoter sur chaque feuillet ouvert pour la copropriété ordinaire ci-dessus constituée la suppression du droit de préemption légal entre copropriétaires.--

Article 29 – Administrateur-----

L’assemblée des copropriétaires élit un administrateur de la copropriété ordinaire pour une durée de trois ans au maximum.-----

L'administrateur peut être un copropriétaire ou un tiers, une personne physique ou morale. Il est rééligible.

L'administrateur peut être révoqué en tout temps par l'assemblée des copropriétaires, sous réserve de dommages-intérêts éventuels conformément à l'article 712 lettre r) alinéa 1^{er} du Code civil applicable par analogie. -----

L'administrateur est élu à la majorité simple des votes exprimés, chaque part de copropriété donnant droit à une voix, l'article 647 lettre b) étant réservé. -----

Article 30 – Gage immobilier -----

Chaque copropriétaire peut librement grever sa part de copropriété de gages immobiliers. -----

Article 31 – Arbitrage – For -----

Toutes difficultés pouvant survenir entre les copropriétaires à propos du présent règlement, son interprétation, son exécution, seront soumises à un Tribunal arbitral constitué conformément au Concordat suisse sur l'arbitrage, auquel le Canton de Vaud a adhéré le 30 juin 1970. -----

Le for est à Lausanne. -----

V. DIVERS -----

Article 32 – Frais – droit de mutation – gains immobiliers -----

Les frais du présent acte, ceux des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, les frais du géomètre relatifs aux plans et tableaux de mutation, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par le parking souterrain sont à la charge des superficiaires, proportionnellement à leur part de copropriété, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. -----

Il est expressément rappelé qu'aucune redevance n'est due pour le présent droit de superficie, étant donné que le montant qui aurait été perçu par la superficiante a été intégré dans la redevance due par chaque superficiaire pour le droit de superficie qui lui a été accordé en surface. -----

Il est rappelé que les communes sont exonérées de tout impôt sur les gains immobiliers. -----

Réquisitions au Registre foncier : -----

Servitude personnelle de superficie, en faveur de Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, et Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA avec immatriculation comme droit distinct et permanent -----

Annotation : clauses 3, 7, 8 et 14. -----

Constitution de copropriété ordinaire. -----

Mention : règlement de copropriété. -----

Annotation : suppression du droit de préemption légal pour copropriété ordinaire. -----

DONT ACTE, -----

lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, -----

à LAUSANNE, le ... deux mille onze. -----

14. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2011/12 de la Municipalité, du 9 février 2011 ;
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'octroyer à SILL, Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, deux droits distincts et permanents de superficie grevant les parcelles N° 20'522 et N° 20'524 sises à l'avenue de Provence, chemin de la Prairie, selon le projet d'acte figurant dans le préavis N° 2011/12 de la Municipalité, du 9 février 2011 ;
2. d'octroyer à Vaudoise Générale, Compagnie d'assurances S.A., trois droits distincts et permanents de superficie grevant les parcelles N° 20'523, N° 20'525 et N° 20'526 sise à l'avenue de Provence/chemin de la Prairie, selon le projet d'acte figurant dans le préavis N° 2011/12 de la Municipalité, du 9 février 2011 ;
3. d'octroyer à SILL, Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA et à Vaudoise Générale, Compagnie d'assurances S.A., en copropriété, un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle N° 20455 sise à l'avenue de Provence/chemin de la Prairie, selon le projet d'acte figurant dans le préavis N° 2011/12 de la Municipalité, du 9 février 2011 ;
4. d'autoriser la Municipalité à se porter caution solidaire, au nom de la Commune de Lausanne, en garantie des emprunts contractés par SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, pour un montant maximal de Fr. 5'300'000.-;
5. d'allouer au Service d'accueil de jour de l'enfance un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 50'000.- destiné à l'achat du mobilier de l'APEMS de 60 places ;
6. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 4, à raison de Fr. 10'000.- sous la rubrique 5900.331 du Service d'accueil de jour de l'enfance ;
7. de faire figurer sous la rubrique 5900.390 les intérêts relatifs au crédit figurant sous chiffre 4 ;
8. d'autoriser le Service d'accueil de jour de l'enfance à porter les charges et recettes du futur APEMS au budget de fonctionnement ;
9. de prendre acte du bouclage du compte d'attente 3304.581.670 pour financer le concours d'architecture et de son amortissement sur une durée de 5 ans.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre

Rapport

Membres de la commission: M^{me} Myriam Tétaz (AGT), rapportrice, M. Raphaël Abbet (UDC), M. Jean-Charles Bettens (Soc.), M. Guy Gaudard (LE), M. Nicolas Gillard (LE), M. Philippe Mivelaz (Soc.), M. Blaise Michel Pitton (Soc.), M. Giampiero Trezzini (Les Verts), M^{me} Isabelle Truan (LE), M^{me} Maria Velasco (Les Verts).

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

Rapport polycopié de M^{me} Myriam Tétaz (AGT), rapportrice: – La commission s’est réunie le 4 avril et le 5 mai 2011.

Présents: M^{mes} I. Truan, M. Velasco, M. Tétaz (rapportrice) et MM. B. Pitton, P. Mivelaz, J.-C. Bettens, N. Gilliard, G.-P. Gaudard, R. Abbet (1^{re} séance, excusé 2^e séance), G. Trezzini (2^e séance, excusé 1^{re} séance).

M^{me} S. Zamora était accompagnée, lors de la première séance, de M^{me} E. Krebs, cheffe du Service du logement et des gérances (SLG), de MM. U. Liman, ingénieur développement durable, SLG, et Ph. Equey, Commission immobilière, de la Direction de la culture, du logement et du patrimoine. Lors de la deuxième séance, de M^{me} E. Krebs, de M. R. Bouilloux, de CLP, de M. Ph. Equey et de M. Demierre, Routes et mobilité. M^{me} C. Salm a pris, avec une précision remarquable, les notes de séances (21 pages!), ce dont nous la remercions vivement.

Discussion préalable avec les personnes invitées:

M^{me} Zamora donne la parole à MM. Dessauges de la Vaudoise Assurances et Vauthier de la SILL, invités en début de séance pour nous présenter la part du projet les concernant, puis à M. Farra et à M^{me} Zouboulakis, du bureau d’architecture lauréat du concours, pour nous décrire à l’aide de plans et d’images la conception des bâtiments, leur emplacement, l’aménagement de ce quartier, qui prévoit une zone 30, une limitation de vitesse sur l’avenue de Provence, réduite à une voie, bus avec une bande cyclable.

De la discussion qui s’ensuit avec chacun des intervenants, on retiendra: la Vaudoise, autorisée à investir jusqu’à 25 % de ses actifs dans l’immobilier, possède cent soixante immeubles en Suisse dont 50 % dans le canton de Vaud. Attentive aux critères de développement durable, elle a été séduite par le projet dont elle attend un rendement de 5,8 % brut et pourrait être intéressée par d’autres projets similaires dans la région. Quant à la SILL, constituée il y a environ dix-huit mois et détenue à 100 % par la Ville, elle prévoit l’acquisition de deux immeubles (A et C), dont un de logements protégés, situé au bas de la parcelle, parce que plus près de la station de métro. Pour plafonner les loyers à des niveaux inférieurs, donc avec un rendement brut de 5,4 % seulement, elle sollicite un cautionnement de la Ville afin d’obtenir des conditions de prêt favorables.

Le grand nombre d’appartements de 4,5 pièces se justifie par une forte demande, de même que le nombre de 3,5 pièces protégés, les couples âgés désirant ce genre d’appartement étant de plus en plus nombreux. Bâtir plus haut aurait privé certains étages d’ensoleillement. Il a fallu trouver un équilibre entre plan Minergie, aménagements extérieurs et intérieurs (par exemple un seul sanitaire par appartement, reproche formulé par certains commissaires) et loyers bas. Outre les huitante-deux places de parc, des places en zone bleue seront à disposition. Des mesures ont été prises pour limiter les nuisances sonores de la route. Les locaux pour activités sont principalement réservés à des bureaux.

En seconde séance, M. Demierre, de Routes et mobilité, précise que le passage à une voie de l’avenue de Provence n’a pas fait l’objet d’une étude spécifique, car le problème pour l’entrée en ville se situe au carrefour Provence – Tivoli. Quant à l’accès au parking pour les automobilistes venant du centre ville, il se fera soit en allant jusqu’au rond-point et en revenant par l’avenue de Provence, soit par le chemin de Malley, puis sous les voies.

Discussion générale, puis point par point:

Les invités s’étant retirés, après les félicitations de plusieurs membres de la commission pour un projet jugé exemplaire en la matière, la question des critères d’attribution des appartements est posée. Certains souhaiteraient qu’ils soient réservés en priorité à des Lausannois (un amendement dans ce sens est déposé). M^{me} Zamora estime qu’on ne peut décider à la place des investisseurs, que la Ville n’a pas à fixer des critères d’attribution à moins qu’il s’agisse d’appartements subventionnés, mais assure que la SILL accordera certainement une priorité aux familles à revenus modestes.

Au point 3: M^{me} Zamora précise que la Ville est propriétaire du terrain, qu’elle a organisé un appel d’offres pour investisseurs, emporté par Losinger et la famille Giobellina, laquelle s’est ensuite retirée. Losinger a cherché des investisseurs et trouvé un accord avec la Vaudoise, et la SILL a proposé d’acquérir deux bâtiments. La taille importante du projet semble avoir découragé d’éventuelles coopératives. Un accord écrit en cours d’élaboration avec Losinger traitera des conditions concernant la sous-traitance.

Au point 5.2: sur demande d’un commissaire, la liste des membres siégeant au conseil de la SILL est envoyée à la commission. Présidée à titre statutaire par le municipal ou la municipale chargé(e) du logement, elle compte un représentant de chaque groupe politique désigné par la Municipalité et des représentants de la Ville. Si la Ville ne s’est pas engagée seule dans ce projet, c’est parce qu’elle a d’autres priorités d’investissement et que, soutenue sur ce point par le Conseil communal, elle a choisi de ne pas emprunter pour construire.

Au point 7.1: les frais de dépollution (remblais) de la parcelle sont à charge de l’investisseur qui a procédé à des sondages supplémentaires pour s’assurer que le montant de Fr. 2 millions était suffisant.

Au point 7.4: le label Minergie visant à réduire les consommations d'énergie en phase d'exploitation sera respecté. En revanche, en termes de choix des matériaux, seuls les critères d'exclusion du label Eco seront retenus. Les autres critères du label Eco concernant la santé des habitants seront respectés. Le contrôle sera fait par les collaborateurs de l'unité développement durable. La pose de panneaux solaires en toiture a été limitée en raison des appartements en attique.

Au point 7.5: les oppositions étaient liées à la hauteur des bâtiments, pour laquelle une dérogation a été demandée par rapport à la hauteur autorisée par le PGA.

Au point 8.1: il est relevé une augmentation de 25% des coûts entre les 144 appartements de Beaulieu et les 120 appartements de la Prairie. Cause: frais de dépollution, façades ventilées qui évitent l'humidité dans les murs. Le jury, dans son choix, a tenu compte du coût, de l'aspect architectural et de la qualité des appartements. Si le prix par appartement à Beaulieu était d'environ Fr. 280'000.–, ici on arrive à Fr. 420'000.–, mais les loyers de ce projet sont moins chers que ceux de Beaulieu.

Au point 8.2: le P+R déplacé a été reconstruit sur l'emplacement des jardins familiaux, le coût total du déplacement étant pris en charge par la Vaudoise.

Au point 9: l'isolation acoustique a aussi été un des critères de jugement. Quant aux panneaux solaires, ils assureront 30% de production d'eau chaude. Pas de compteurs individuels de chauffage, les besoins de chauffage étant tellement réduits pour les appartements Minergie. D'où les charges limitées à Fr. 45.– par mois (point 10). Le «bois métal» n'est autre qu'un revêtement de métal contre les intempéries sur les cadres extérieurs en bois des fenêtres.

Au point 10.1: la redevance pour les immeubles B, D et E a été calculée sur le plan financier établi par Losinger et d'après une estimation selon la méthode FIERZ où est calculée la valeur relative du terrain par rapport à un coût de construction épuré CFC 1-2-4-5. Le m² se monte à environ Fr. 1220.–, tenant compte des coûts de dépollution, des servitudes, des aménagements extérieurs imposés au superficiaire, etc. Les disparités de prix entre les appartements seront de l'ordre de Fr. 1100.– à Fr. 1500.–; le prix des appartements variera en fonction de l'étage et de leur orientation (Fr. 10.– par étage et Fr. 20.– pour les attiques).

Au point 10.2: l'amortissement envisagé concernant l'investissement de la SILL est fixé à 1% par année et s'étend sur toute la durée de l'emprunt hypothécaire (point 11).

Au point 10.3: le contrôle des loyers pour les immeubles B, D et E est limité à 5 ans, mais la Vaudoise devra ensuite se conformer au droit du bail si elle veut augmenter ses loyers.

La discussion se poursuit avec des demandes de précisions sur divers points et des propositions: le souhait d'une unité

d'accueil temporaire (UAT) fera l'objet d'un vœu, de même que celui d'une garderie; la redevance des parents inscrite (point 12) représente les recettes parents pour l'augmentation de vingt-quatre places par rapport à l'APEMS de Malley; les constructions en sous-sol (parking) ne sont pas prises en considération dans le calcul de la valeur d'un terrain (13.1); la SILL et la Vaudoise pourront se vendre ou se louer des places de parc entre elles mais pas à des tiers (13.1 art. 4).

Le taux des redevances est de 5%; elles ne sont pas dues au moment où le bailleur entre en possession du terrain, car alors il n'a que des frais et n'encaisse rien; la Ville, approuvée par le Conseil communal, est défavorable, à part exceptions, au paiement des redevances en une fois; une estimation fiscale de la valeur des parcelles se fera sitôt celles-ci inscrites au Registre foncier (II,1); les appartements de la SILL n'étant pas en PPE ne peuvent être vendus, ceux de la Vaudoise seulement avec accord de la Municipalité, ce qu'elle ne fera pas (II, 6 f et k); en cas de dissolution de la SILL: cf. statuts de la SILL qui prévoient la liquidation en principe par le conseil d'administration et l'affectation du solde éventuel par l'assemblée générale.

La SILL et la Vaudoise ont signé un contrat d'entreprise générale avec Losinger et les modalités de prix ont été fixées avec eux. Le comité de pilotage de la SILL, la Vaudoise, Losinger et la Ville, par son unité de développement durable, suivront ce projet jusqu'à ce qu'il soit terminé. A propos du prix du mètre carré du terrain, il est remarqué qu'il faut choisir entre rentabiliser le prix du terrain ou offrir aux locataires des appartements à loyers abordables.

Un amendement, deux vœux

Un amendement et deux vœux sont mis en discussion.

L'amendement de M. Gaudard «*A garantie équivalente lors de l'attribution des futurs appartements des immeubles A, B, C, D et E, la priorité sera donnée à des résidents habitant le territoire communal au moins depuis 5 ans*» deviendrait la conclusion 10. Elle est refusée par 7 non, 1 oui et 1 abstention.

Le vœu de M^{me} Tétaz «*La commission souhaite que soit envisagé l'aménagement d'une garderie d'enfants dans les locaux prévus pour activités*» est accepté par 5 oui, 3 non et 1 abstention.

Le vœu de M. Trezzini «*La commission souhaite que la Municipalité consulte le Canton sur la nécessité de créer une UAT sur le site de ce projet*» est accepté par 8 oui et 1 abstention.

Conclusions

La commission passe au vote des conclusions: les conclusions 1, 2 et 3 sont acceptées en bloc par 7 oui et 2 abstentions; la conclusion 4 est acceptée par 7 oui et 2 abstentions,

les conclusions 5, 6, 7 et 8, votées en bloc, sont acceptées par 7 oui et 2 abstentions; la conclusion 9 est acceptée par 7 oui et 2 abstentions.

Le président: – M^{me} Myriam Tétaz est déjà là. Je lui demande si elle a quelque chose à ajouter à son rapport.

M^{me} Myriam Tétaz (AGT), rapportrice: – Non, Monsieur le Président.

Le président: – La discussion sur ce préavis est ouverte.

Discussion

M. Guy Gaudard (LE): – J'interviens en mon nom et pas au nom de LausannEnsemble. Je décline mes intérêts: comme de nombreux contribuables lausannois, je suis copropriétaire de la parcelle N° 4304, sise à l'angle chemin de la Prairie et Vallée de la Jeunesse, sur laquelle seront construits cinq bâtiments, dont trois seront financés par la Vaudoise Assurance et deux par la SILL – Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA. Cette parcelle leur sera allouée pour 99 ans.

Pourquoi copropriétaire? J'estime que cette surface appartient aux contribuables lausannois et, comme élu de certains de ces copropriétaires, je fais valoir nos droits. Parmi lesquels je revendique que les appartements qui seront loués dans ces immeubles érigés sur un de nos terrains doivent prioritairement être loués à des Lausannois résidant depuis cinq ans au moins sur le territoire de la ville. Etant entendu que leur dossier de candidature soit comparable à celui d'un non-Lausannois. Cette mesure fait partie de mon programme pour la législature 2011–2016 et je remercie M. Tétaz de projeter le texte à l'écran, un texte distribué par flyer pendant la campagne électorale. Il s'agit de bâtir des logements à loyer accessible, d'allouer les parcelles communales en droit de superficie uniquement pour la construction de locatifs réservés aux Lausannois, d'aider concrètement les jeunes Lausannois, comme les aînés, dans la recherche d'un logement accessible à leur premier salaire ou à leur modeste pension. Là, on est pile dans la cible. En effet, je trouve indispensable que nos parents et nos enfants obtiennent la garantie de se loger dans leur ville le jour où ils devront déménager suite à une démolition/reconstruction ou PPE, ou tout simplement lorsqu'ils quittent le domicile familial pour commencer leur parcours d'adulte. A ce titre j'ai déposé en commission un amendement qui l'exigeait, amendement balayé – allez savoir pourquoi – alors qu'en l'acceptant, on offre tout simplement un droit d'emption à nos concitoyens qui cherchent à se loger.

Pour revenir au corps de ce préavis, il ne m'a pas enthousiasmé et ce, pour plusieurs raisons. La première est son coût de Fr. 50 millions pour construire cent vingt logements dans cinq immeubles, soit Fr. 10 millions par bâtiment et en moyenne Fr. 416'000.– par appartement, toutes surfaces confondues. Pour mémoire, à Beaulieu,

préavis 2007/60¹, pour Fr. 40 millions on a construit neuf immeubles, et pas cinq, qui comprenaient cent quarante-quatre logements et pas cent vingt, avec en bonus cent dix-huit places de parc et pas huitante-deux. Le prix de revient toutes surfaces confondues à Beaulieu était de Fr. 272'000.–. Soit 35 % moins cher qu'à l'avenue de Provence, avec près du double des installations techniques (ascenseurs, chaufferies, etc.). Le prix du terrain n'intervient pas dans le coût de la construction, cherchez l'erreur, ça sent l'entourloupe.

Que l'on fasse de juteuses affaires avec des biens privés ne me pose aucun problème, mais là on est sur du domaine public, ce qui induit un gros problème de compréhension dans la distribution de certains droits de superficie et le doute s'installe. Certes on peut se réjouir que ces cent vingt logements supplémentaires améliorent l'offre à Lausanne. Mais par ce projet, il n'y a aucune garantie absolue qu'il ne soit pas vendu par son promoteur-bâtitisseur avant le premier coup de pioche, voir la page 4 [p. 1307] de la convention entre la Commune et Losinger. De même, on ne trouve nulle part dans ce préavis une quelconque interdiction de vendre des appartements par lot individuel dans le futur.

Au même titre, je n'ai pas compris le rôle du directeur *ad interim* de la SILL dans cette opération, vu qu'il est ou était étroitement lié à la direction de l'entreprise qui investit dans cette promotion. On a également peine à expliquer pourquoi la redevance est calculée sur le coût évasif de la construction puisqu'il paraît a priori exagéré voire surfait comparé à d'autres projets similaires – voir à la page 9 des notes de séances². Il est pour le moins étrange de payer la redevance à délivrance du permis d'habiter et pas à signature des actes notariés fixant la date d'entrée en jouissance des biens fonciers.

Je me réjouis de connaître les aboutissants de l'audit demandé sur la politique immobilière de la Ville, car à chaque préavis traitant d'un DDP, on nage dans le plus grand flou artistique. J'espère que son appréciation et ses qualificatifs feront comprendre à ce Conseil, dès la première lecture des futurs préavis traitant de ces droits, les enjeux et les objectifs recherchés. Car avec le prochain sur Prélaz on n'est pas sorti de l'auberge non plus.

En conclusion, je souligne qu'une des deux voies de circulation sur l'axe Provence est-ouest sera fermée et je n'ai pas du tout compris où allaient se diluer les milliers de conducteurs de voitures qui empruntent cette route pour aller travailler et alimenter les caisses publiques.

Je vous invite à accepter de réserver ces appartements à nos concitoyens et à interpréter au plus près de vos convictions toutes les inconnues qui composent ce préavis.

¹BCC 2007-2008, T. II (N° 9), pp. 180 ss.

²Les notes de séances ne sont pas reproduites dans ce Bulletin. Elles sont résumées dans le rapport de commission.

M. Pierre-Antoine Hildbrand (LE): – M. Gaudard a très bien exprimé sa position, conformément aux engagements qu’il a pris vis-à-vis des électeurs qui lui ont accordé sa confiance.

Toutefois, la majorité de LausannEnsemble, Libéraux-Radicaux PDC unis, vous recommande de voter oui à ce préavis. Oui à cent vingt logements supplémentaires. Ce projet a pris du retard, mais il semble aujourd’hui en bonne voie.

Plus précisément, s’agissant de l’amendement que M. Gaudard a défendu, si un certain nombre d’entre nous partagent ses préoccupations par rapport aux difficultés des Lausannois actuels, des contribuables lausannois depuis plusieurs années qui peinent à se loger ou dont les enfants peinent à se loger lorsqu’ils quittent le «nid familial», nous ne pouvons pas admettre que l’on modifie les règles du jeu à l’égard des différents intervenants du dossier dans la dernière ligne droite ou juste avant la fin de la partie.

Dès lors notre majorité vous recommande de rejeter cet amendement. Il est toujours possible de revenir plus tard sur ce sujet avec une étude d’ensemble sur cette question. Nous remarquons enfin que les personnes, dans l’ensemble des logements lausannois qui bénéficient de logements subventionnés, sont d’office et par définition des Lausannois.

M. Bertrand Picard (LE): – Si je suis très nettement partisan de soutenir ce préavis, je ne puis malheureusement soutenir l’amendement de mon collègue Guy Gaudard. D’abord parce que je me rappelle que j’ai été très longtemps pullièran avant d’être lausannois et que je suis ravi que la solution proposée par M. Gaudard n’ait pas été appliquée à cette époque. Lausannois depuis cinq ans... Pourquoi cinq ans? Pourquoi pas tout simplement les habitants de Lausanne déjà installés? On souhaite faire venir des entreprises à Lausanne, mais on refuse de loger des éventuels employés. Selon moi, on ne peut pas suivre cet amendement et je vous suggère de le rejeter.

M. Yves Ferrari (Les Verts): – Je déclare mes intérêts, je suis le vice-président du Conseil d’administration de la SILL, à laquelle deux bâtiments sur les cinq pourraient revenir.

Je ne veux pas revenir sur les propos de mon préopinant, qui a très correctement dit qu’on ne peut pas souhaiter la promotion d’entreprises sur notre territoire sans offrir les possibilités de logement qui vont avec. Plus globalement, si cet amendement passe, il n’y a aucune garantie *in fine* que les personnes, si elles sont lausannoises, qui viendraient occuper ces logements n’en libèrent pas d’autres qui, eux, pourraient ensuite revenir à des non-Lausannois. Soit ce sont des gens qui quittent un appartement, soit des gens qui quittent peut-être leurs parents. Cela dit, il y en a sans doute peu dans cette catégorie de prix. Du coup, cet amendement ne serait valable que pour ces bâtiments et pas sur l’ensemble du territoire. Cela sans considérer qu’il me semble pour le moins discriminatoire. Il ne résoudreait absolument pas le problème comme le souhaite son auteur.

Même si rien dans le préavis ne permet de penser que ces appartements ne pourront pas être mis en vente, je peux vous assurer que du côté de la SILL, il n’est pas question de le faire. Parce que ce sont des logements, du patrimoine sous forme de logement écologique. Ils sont conçus selon la méthode SMEO, de très bon niveau du point de vue écologique. C’est une des raisons qui ont incité la SILL à s’intéresser à ces bâtiments. C’est aussi éventuellement lié à ce que M. Gaudard trouve surprenant: en effet, l’actuel directeur *ad interim* de cette Société immobilière lausannoise pour le logement est assez proche des milieux de la construction, il a même fait la promotion de ces bâtiments. Tant mieux, sinon les cinq bâtiments auraient pu être confiés à des privés, sans aucune garantie en termes de vente ou d’habitants. Ce lien a au moins permis que la Ville, au travers d’une de ses sociétés – la SILL est à 100% en mains municipales – les offre, ces garanties: des logements pour les citoyens en difficultés financières mais aussi pour d’autres. En effet, la SILL, selon ses statuts, n’a pas seulement pour but de mettre sur le marché du logement subventionné, mais aussi contrôlé. Dans ce cadre, le préavis qui vous est présenté aujourd’hui répond parfaitement aux statuts de la société, mais aussi à des aspects largement débattus dans ce Conseil, c’est-à-dire comment ne pas avoir uniquement du subventionné sur le territoire lausannois. Il faut évidemment s’assurer qu’il y en a, parce que c’est indispensable, mais s’assurer aussi d’une bonne mixité entre les deux types de logements.

Considérant ces différents éléments, je ne peux que vous encourager à refuser l’amendement, au cas où il serait formellement déposé, et d’accepter le préavis tel qu’il vous est présenté.

Le président: – Aucun amendement n’est déposé pour le moment. La discussion se poursuit.

M. Philippe Mivelaz (Soc.): – Nous avons entendu toutes les composantes de LausannEnsemble, qui s’étouffe de jour en jour. Auparavant, c’était la réunion des Libéraux-Radicaux et du PDC et maintenant, il y a aussi les «gaudardiens», qui ratissent très large, comme nous l’avons observé en commission.

Nous avons vu en commission que les loyers, en tout cas ceux que proposera la SILL, sont très corrects. C’est aussi possible parce que l’autre investisseur privé, La Vaudoise, assume les coûts de déplacement du parking. Il faut aussi en tenir compte.

Le groupe socialiste soutiendra donc ce préavis. Quant à l’amendement non déposé, il prône une forme de discrimination entre les Lausannois qui habitent Lausanne et ceux qui viennent y habiter.

M. Jean-Michel Dolivo (AGT): – Encore une question. Si j’ai bien compris, le contrôle des loyers pour les immeubles B, D, E est limité à cinq ans. Ce sera inscrit dans la convention. Pourquoi une durée si courte alors qu’on sait,

malheureusement, que dès qu'on sort de ce système, les locataires risquent de se faire notifier une forte augmentation de loyer. La protection, malheureusement liée au droit du bail ordinaire, c'est-à-dire privé et pas administratif et public, est faible aujourd'hui. Surtout si la notion de loyers comparatifs dans un quartier et des immeubles voisins est appliquée.

M^{me} Silvia Zamora, municipale, directrice de la Culture, du Logement et du Patrimoine: – Comme M. Gaudard, comme vous tous, je suis aussi copropriétaire de cette parcelle et je défends aussi l'intérêt de la Ville de Lausanne et de tous les Lausannois.

Le problème avec vous, Monsieur Gaudard, c'est que vous ne vous contentez pas de vous lancer dans un débat sur les idées, vous passez immédiatement aux attaques sur les personnes. En l'occurrence, ce n'est pas moi que vous visez, c'est le directeur *ad interim* de la SILL. Dont vous laissez entendre qu'il pourrait avoir des problèmes de collusion avec Losinger, alors que c'est exactement le contraire qui se passe. Ce monsieur a quitté Losinger il y a fort longtemps, il a travaillé de manière indépendante. C'est bien après que nous sommes allés le chercher et, en l'occurrence, comme l'a dit M. Ferrari, il nous a plutôt aidés que nui dans nos négociations, de par sa connaissance des problèmes de la construction de l'intérieur. Il est donc particulièrement malvenu d'évoquer des problèmes de proximité trop grande avec Losinger, parce que c'est exactement le contraire qui s'est produit dans son cas. Vous auriez tout intérêt, pour la clarté de votre propos, à ne pas mélanger tous les problèmes comme vous le faites. Si le projet a pris du retard, c'est précisément parce que nous avons très soigneusement et très longuement négocié les conditions de sa réalisation et, en particulier, la répartition des coûts et des loyers entre les deux investisseurs, la SILL et La Vaudoise. Je ne vous demande pas de reconnaître le travail accompli, mais peut-être, puisque vous ne connaissez pas la manière dont les choses se sont passées, devriez-vous renoncer à vos attaques sur l'incurie dont nous nous serions rendus coupables ou sur notre manière de brader le territoire communal. La solution trouvée est particulièrement équilibrée. Les coûts sont pris en charge différemment par les investisseurs, l'un qui mettra des loyers sur le marché totalement libre et l'autre, la SILL, très proche de la Commune, qui proposera des loyers accessibles, sinon subventionnés.

Je ne sais pas si l'amendement est déposé ou non. Ce n'est pas très important, au fond, chacun a pu s'en faire une idée. C'est une innovation un peu malvenue, parce que tout logement subventionné est soumis à un règlement communal clair pour tout le monde. Des entreprises, des privés, des coopératives, des fondations veulent investir sur le subventionné. Elles en connaissent les conditions. Pour le marché libre, ce n'est pas à la Ville, qui accorde le droit de superficie, de se mêler de l'origine des locataires. Peut-être que la SILL, qui est une société lausannoise, prendra en compte les préoccupations que vous soulevez. Mais pour La Vaudoise, si en plus des exigences posées en termes de maté-

riaux, de développement durable, de contrôle des loyers pendant quelques années, nous lui imposons l'origine des locataires, il faut aller jusqu'au bout de votre raisonnement, Monsieur Gaudard. Il faut nous dire que ce n'est pas à ces entreprises de construire, qu'il ne faut plus donner de droit de superficie, que c'est à la Ville de construire elle-même sur ses terrains. Ensuite, vous tiendrez tous les discours que vous voulez sur le déficit de la Ville et sur le fait de savoir si c'est son métier ou pas.

En résumé, c'est une solution équilibrée, la plupart d'entre vous l'ont reconnu. En l'occurrence, le processus a été totalement transparent, puisqu'il y a eu un concours d'investisseurs au départ. Losinger a gagné. Cela peut plaire ou déplaire, mais c'est le résultat d'un concours auquel plusieurs entreprises ont participé. Vous dites que la lauréate peut revendre son droit. Comme tout droit de superficie, celui-ci peut être transféré à un moment donné. Mais là, ce n'est pas Losinger qui a le droit de superficie, ce sont la SILL et La Vaudoise. Comme tout superficiaire peut le faire, ces dernières peuvent transférer le droit de superficie, mais cela à plusieurs conditions, contrôlées par la Municipalité et fixées par l'acte du DDP, et qui s'étendent sur la durée de ce droit. Ces conditions sont extrêmement strictes, on ne peut pas transférer un droit de superficie sans que les conditions soient contrôlées. L'important est que le but de la construction et les conditions soient toujours les mêmes, et que tout cela soit respecté.

Sur le contrôle des loyers, je réponds à M. Dolivo, qui demandait pourquoi cinq ans. Parce que c'est la durée du contrôle des loyers que nous avons toujours fixée ces derniers temps dans les droits de superficie qui ont été approuvés par votre Conseil. Cette durée de contrôle des loyers avait d'ailleurs été fixée à l'initiative d'un conseiller communal, nous nous sommes contentés de la reprendre, sans rien inventer. Par ailleurs, après les cinq ans – c'est ce qui nous paraît important – chaque fois qu'il y aura volonté d'augmenter les loyers, nous discuterons avec le superficiaire, nous lui demanderons des explications et le montant de l'augmentation.

Au-delà, il y a la protection du droit du bail. Je ne partage pas du tout votre avis, Monsieur Dolivo, et nous l'avons douloureusement vécu aux gérances de la Ville. En effet, nous agissons comme un propriétaire-gérant et dans bien des immeubles de la Ville – et pas seulement ceux de la très haute catégorie, au contraire –, nous ne pouvons pas augmenter des loyers historiquement bas précisément à cause de la protection du locataire et du droit de celui-ci de contester le loyer initial. Je ne parlerai pas d'un cas précis, parce que chacun pourrait l'identifier, très proche de l'Administration: nous ne pouvons tout simplement pas augmenter le loyer, bien que celui-ci le mérite. La personne contestera le loyer initial, simplement. Elle aura raison et nous ne pourrons pas résilier son bail pour mettre quelqu'un d'autre qui, d'ailleurs, contesterait peut-être le loyer initial. Vous l'avez vu aussi dans une affaire récente qui n'est pas terminée, contrairement à l'impression qu'on pourrait en

avoir, y compris dans le cas de sous-location qui dure depuis des années et où la Ville veut légitimement reprendre son bien pour mettre sur le marché des logements à loyer accessible et non pour les augmenter. Nous ne pouvons pas faire ce que nous voulons. Donc il y a une protection du locataire. Je ne sais quelle est l'orthodoxie de mon parti en la matière, mais pour moi, qui ai eu à gérer les bâtiments comme propriétaire, j'estime qu'elle est bonne aujourd'hui. Voilà pourquoi je ne peux pas partager votre avis.

Je vous invite à voter ce préavis équilibré et qui permettra de mettre sur le marché très rapidement des logements dans un endroit bien relié aux transports publics.

M. Pierre-Antoine Hildbrand (LE): – Nous saluons la clairvoyance et les propos de la directrice de la Culture, du Logement et du Patrimoine à propos du développement du droit suisse dans le cadre de la protection des locataires.

M. Jean-Michel Dolivo (AGT): – Je n'applaudirai pas à mon tour aux propos de M^{me} la directrice, sur ce point en tout cas, mais propose une conclusion nouvelle.

M^{me} la directrice confond le contrôle des loyers – qui est un contrôle administratif comme elle l'a dit, à partir d'une discussion entre l'Autorité et les propriétaires – avec l'objectif de mettre sur le marché des logements qui j'espère doivent répondre aux besoins prépondérants de la population. Les calculs de rendements et de hausse relative possible, comme on l'appelle, sont jugés par le Tribunal des baux.

Je propose d'introduire une conclusion nouvelle, qui aura une influence sur les conventions signées avec les propriétaires. Il s'agit que le contrôle des loyers pour les immeubles sis 5a et 5e chemin de la Prairie soit fixé pour une durée de dix ans. Il s'agit de doubler cette période précisément parce que je pense que la majorité des locataires à Lausanne, et pas seulement, aussi dans le canton, fait la triste expérience que la pénurie provoque une spirale à la hausse des loyers, qui atteignent des montants incroyables. Ils ne sont même plus à la portée de locataires de milieux pas forcément très modeste, mais qui sont des familles gagnant Fr. 5000.– ou Fr. 6000.– par mois. Je propose donc d'élargir la durée de contrôle. Cela permet une intervention supplémentaire de l'Autorité, en plus des règles de droit privé qui, à mon avis ne sont pas aussi protectrices que vous le dites, Madame la Directrice.

Amendement

Conclusion nouvelle

10) *Le contrôle des loyers pour les immeubles sis 5a à 5e chemin de la Prairie est fixé pour une durée de dix ans.*

Le président: – Cette conclusion nouvelle est un amendement. Nous en discuterons lorsque nous arriverons au vote des conclusions.

M. Guy Gaudard (LE): – Je dépose aussi un amendement, ce sera peut-être la conclusion 11.

Amendement (parcelle 4304)

11) *A garantie équivalente, lors de l'attribution des futurs appartements des immeubles A, B, C, D, E, la priorité sera donnée à des résidents habitant le territoire communal au moins depuis 5 ans.*

Pourquoi j'ai mis cinq ans? Parce que, sauf erreur de ma part, toute personne de nationalité étrangère résidant depuis cinq ans au moins sur le territoire communal a le droit de voter. C'était dans cette optique... C'est dix ans? Alors je me suis trompé. Mais je mets cinq ans.

Le président: – Monsieur Gaudard, votre amendement sera discuté également au moment du vote des conclusions. La discussion se poursuit.

Discussion

M. Bertrand Picard (LE): – Une question, sans esprit partisan: en quoi la taille du projet a-t-elle pu empêcher la création de coopératives de logement?

Le président: – Je suppose que la Municipalité vous répondra, mais je continue la discussion.

M^{me} Sylvianne Bergmann (Les Verts): – Je vais aussi dans le sens de M^{me} Zamora. La protection des locataires est bonne. Je travaille dans ce domaine et je suis très contente que les locataires jouissent d'une bonne protection. M. Dolivo joue un peu dans son registre favori, peut-être sa clientèle. En Suisse, nous avons une bonne protection des locataires, mais il faut se battre.

M^{me} Silvia Zamora, municipale, directrice de la Culture, du Logement et du Patrimoine: – Je me réjouis que les critiques émanent de la droite comme de la gauche. J'en conclus que ce projet est équilibré, qui tient compte des besoins de part et d'autre. Je prends ce que vous avez dit comme un compliment, Monsieur Hildbrand. J'ai été élue pour faire ce travail, pour trouver une solution équilibrée. Et pour que ce préavis passe la rampe du Conseil communal à la satisfaction de chacun et permette de trouver, à l'avenir, des solutions pour tous les terrains de la Ville. Je prends acte et je vous remercie de l'avoir relevé.

D'autre part, je combattrai ces deux amendements. Celui de M. Gaudard pour toutes les raisons que j'ai déjà évoquées. Et celui de M. Dolivo pour une raison également valable pour l'amendement de M. Gaudard. En effet, on ne peut pas constamment changer les règles du jeu. Vous ne pouvez pas jouer sans cesse avec les gens avec qui la Municipalité traite ni piétiner la bonne foi des personnes qui négocient.

Le Conseil communal a accepté plusieurs préavis ces dernières années. Voilà cinq ans que je traite des droits de superficie et tous les deux ou trois DDP qui vous sont soumis, je pense, nous avons apporté des changements, qui sont maintenant pérennes. En effet, une fois le Conseil a

demandé ceci, une autre fois cela. Une fois il a demandé que le prix des ventes soit introduit dans le crédit d'acquisition, une autre, que les loyers soient contrôlés pendant cinq ans. Une fois il a demandé la prise en compte du développement durable, une autre que le montant maximal des subventions soit inscrit dans le préavis. Bref, il a fait mille demandes, auxquelles nous avons toujours eu à cœur de répondre et que nous avons chaque fois reprises, veillant à ce qu'elles ne restent pas lettre morte dans les préavis suivants.

Mais à un moment donné, il faut savoir ce que nous pouvons négocier ou pas avec les investisseurs. Nous devons savoir, et eux aussi, quand ils négocient de bonne foi une convention avec nous, que le contrôle des loyers dure cinq ans et que le Conseil ne viendra pas en en demandant dix cette fois. M. Gaudard a fait cette proposition en commission : que le contrôle des loyers s'étende à toute la durée de vie de l'immeuble. C'est de la surenchère, ce n'est pas possible de changer chaque fois les règles du jeu. Dites-nous une bonne fois ce que vous voulez, ce que nous devons négocier, dites-nous, lorsque vous avez accepté un préavis, que c'est aussi valable pour le suivant.

Je comprends que la politique évolue, et les demandes au cours des années, mais je vous parle là des cinq ans qui viennent de s'écouler. Vos demandes changent constamment, vous donnez l'impression de découvrir la problématique. Monsieur Dolivo, vous ne vous rappelez même pas que le contrôle des loyers sur cinq ans, c'était une demande de ce Conseil. Je vous l'affirme. En effet, nous ne l'avions pas prévue, au départ. Je ne me souviens plus d'où cela venait. Probablement de la gauche. En tout cas, ce n'était pas M. Gaudard, ce n'était pas la droite. Donc c'est venu de quelqu'un de chez vous. Et maintenant, vous dites que ce ne doit plus être comme ça. Et maintenant, nous devrions retourner voir les investisseurs et leur annoncer que le Conseil nous a dit que nous n'avions plus le droit de faire comme ça. Alors je vous en prie, déposez un postulat, une motion, pour dire ce que vous voulez à l'avenir. Vous vous mettez d'accord dans une commission sur ce que vous souhaitez transmettre à la Municipalité.

Mais là, cessons de ralentir. Tout le monde se plaint de la lenteur des procédures ou de ce que les logements arrivent sur le marché avec du retard. Ce serait un retard de plus. Le chantier est prêt à démarrer, des travaux préparatoires ont été annoncés à la commission. Allons-y, démarrons et offrons ces logements aux Lausannois dans un projet, la plupart d'entre vous l'ont remarqué, où les prix sont raisonnables. Il y a une variété de destinataires, puisqu'il y a deux catégories de prix et d'investisseurs. Acceptez ce projet. Je vous incite à refuser ces amendements.

M. Pierre-Antoine Hildbrand (LE) : – Il faut avoir le courage de dire oui ou non à ce préavis et ne pas venir avec des amendements supplémentaires non prévus au moment où les discussions sont engagées avec les différents acteurs du dossier.

Je m'opposerai pour les mêmes motifs aux deux amendements qui nous sont soumis. Il me semble que cet organe délibérant que nous sommes, que ce Conseil communal devrait dans la majorité des cas se prononcer sur des règles générales et abstraites. S'il veut changer les règles du jeu, qu'il énonce une nouvelle règle générale valable pour tous les projets futurs de façon à avoir une discussion sur cet objet particulier. Là nous ne sommes pas dans notre rôle.

M. Alain Hubler (AGT) : – Il y a quelque chose que je n'ai pas très bien compris dans la colère contenue – contenue ou rentrée – de M^{me} Zamora à propos de l'amendement Dolivo. Vous nous avez expliqué que les loyers contrôlés ne sont pas des loyers bloqués, que cela consiste à discuter avec ceux qui les fixent. Je ne vois pas en quoi le fait de discuter deux fois plus longtemps pose un problème aussi dramatique à la Municipalité. Ce n'est pas une question de changement des règles du jeu. C'est seulement une prolongation de la règle du jeu. Est-ce que ça signifierait, par voie de conséquence, qu'à partir de cinq ans les loyers bloqués sont débloqués et débridés ou ce n'est pas le cas ? Si ça l'est, je ne comprends pas pourquoi les investisseurs, et la Municipalité, verraient un problème à discuter ces loyers en fonction de toutes les conditions qu'on peut imaginer, et arriver à un accord correct. Cela ne vous étonnera pas, je vous encourage bien entendu à soutenir l'amendement Dolivo.

M. Maurice Calame (LE) : – Je reviens sur l'amendement de notre collègue Gaudard. Dans la conjoncture actuelle, trouver un logement est quasi impossible. Or à Lausanne nous avons besoin d'offrir des logements à nos Lausannois. L'amendement ne demande pas de loger uniquement des Lausannois dans ces immeubles, mais seulement qu'à dossier égal, priorité soit donnée à des habitants de la ville, en particulier des jeunes et des aînés, ceux qui ont le plus de peine à se loger. Nous devons appuyer cet amendement, car il permet de garder nos citoyens sur le lieu de leur naissance. Je peine à comprendre les réticences de la gauche, en particulier les écologistes. La proposition de notre collègue Gaudard devrait permettre d'éviter des déplacements. Et j'irai encore plus loin que lui, je demanderai aussi que les locataires de ces appartements travaillent à Lausanne. Oui, oui et oui, vous qui habituellement adorez les règlements, vous devrez aller au bout de vos idées. Donc j'appuierai l'amendement de M. Gaudard et je vous invite à faire de même.

Le président : – J'avais exprimé le souhait qu'on discute les amendements au moment du vote. Je voulais les proposer à la discussion. La discussion étant déjà ouverte sur ces amendements sans qu'ils aient été affichés, cela veut dire que nous avons déjà terminé la discussion sur les autres conclusions et que nous débattons uniquement des amendements. L'amendement de M. Dolivo a été déposé le premier. Il propose une nouvelle conclusion 10. L'amendement de M. Gaudard propose aussi une nouvelle conclusion, qui sera la conclusion 11, nous en discuterons ensuite.

La discussion sur l'amendement de M. Dolivo continue.

Discussion

M. Philippe Mivelaz (Soc.) : – Je reviens sur l'intervention de M. Calame, Les Verts répondront eux-mêmes, mais jusqu'à aujourd'hui, j'avais compris qu'ils étaient pour les plantes indigènes et que pour les personnes ils étaient plus libéraux. Ils étaient plutôt pour la libre circulation.

Par rapport aux amendements, je rappelle que nous défendons aussi le droit de superficie, qui n'a pas été facile à imposer politiquement et à des investisseurs potentiels. Le Conseil en a longuement débattu. Il est important, maintenant que c'est entré dans les mœurs, d'être des partenaires loyaux envers les gens susceptibles d'être nos partenaires dans ces opérations. Je discutais récemment avec un architecte français, qui me parlait de ce qui se passe à Paris. La Ville de Paris, qui est pourtant à gauche, vend des terrains en essayant de faire le plus grand profit dessus pour financer le logement subventionné. De cette manière, elle participe à la spéculation foncière. Il faut défendre le droit de superficie, il faut donc être des partenaires loyaux, c'est pourquoi il faut refuser ces deux amendements.

Le président : – Puisque nous parlons des deux amendements, nous les affichons conjointement. La discussion se poursuit.

M. Guy Gaudard (LE) : – Merci à M. Maurice Calame, je me sens un peu moins seul.

Je vous raconte une anecdote. J'ai débuté il y a vingt ans, j'ai fêté mes vingt ans d'entreprise il y a deux jours. C'était alors la crise immobilière à Lausanne. Nous n'avions pas un kopeck, il n'y avait pas un clou à planter. Vingt ans après, c'est la crise du logement. C'est magnifique : en vingt ans, on n'a rien réglé, on est passé d'une extrême à l'autre. Comme nous sommes partis actuellement, ça va durer encore un certain temps. C'est pourquoi j'étais soucieux que certains de nos concitoyens, qui ont peut-être un réseau social différent du nôtre, aient plus de facilité à trouver un logement, surtout sur une des parcelles qui nous appartiennent.

Je vous invite à appuyer avec efficacité cette conclusion 11.

M. Yves Ferrari (Les Verts) : – Je ne prendrai pas la défense des Verts à cause d'une petite plaisanterie, probablement correcte. Surtout, je ne pense pas que de tels propos, émis par un représentant libéral, méritent une réponse.

A propos de l'amendement de M. Dolivo, je peux affirmer que du côté de la SILL, il n'y a aucune volonté d'augmenter fortement les loyers une fois les cinq ans passés. Au contraire. Cette société appartient totalement à la Ville, celle-ci peut donc exercer un contrôle. Il est impossible, connaissant la composition de ce plenum, que les cinq ans écoulés, on se dépêche de faire passer à Fr. 300.– le prix du mètre carré. Ce risque n'existe pas pour la SILL en tout cas. Du côté du partenaire privé, La Vaudoise pour ne pas la nommer, il est risqué de jouer ce petit jeu. Cela nous

mettrait dans une situation délicate, parce que les négociations ont été très longues, parfois laborieuses, il a fallu passablement insister. Si nous acceptons ce genre de règles, peu importe si on est pour ou contre, cela peut remettre encore tout le projet. Que ferons-nous alors ? Ce projet pourrait être reporté d'une année ou deux, le temps de relancer des négociations. Ce sera autant de logements que nous ne pourrons pas offrir aux Lausannoises et aux Lausannois pendant ce temps. Et cela, je ne sais pas comment le prendre.

Pour l'amendement de M. Gaudard, j'aimerais savoir si, juridiquement, il est valable. Pouvons-nous inclure une telle clause dans une de nos conclusions sans qu'elle soit cassée ensuite pas un tribunal, qui la jugerait discriminatoire. Je suis très favorable à ce que nos concitoyens puissent trouver à se loger plus facilement. Mais de futurs concitoyens cherchent aussi et nous ne pouvons pas les jouer les uns contre les autres. Dans ce sens, je trouve dommage que l'amendement soit présenté de cette manière. C'est toutefois sur le plan juridique que je souhaite des éclaircissements.

M. Jean-Michel Dolivo (AGT) : – En votant l'amendement pour la conclusion 10, il s'agit d'affirmer une volonté politique du Conseil. Du point de vue du frein que représenterait l'introduction de ces dix ans, M^{me} la directrice l'a dit, il s'agit d'une discussion entre l'Autorité municipale et les investisseurs. Eh bien, cette discussion aboutit ou n'aboutit pas ! Il n'y a pas de sanction, mais elle exprime clairement la volonté de la collectivité publique de maintenir les loyers et d'éviter à tout prix des hausses importantes.

M^{me} la directrice dit qu'on change sans arrêt les règles. Mais malheureusement, Madame, le taux de pénurie est extraordinaire, il s'est développé ces dix dernières années dans toute l'agglomération lausannoise voire sur toute la région lémanique. De ce point de vue, que l'Autorité publique prenne toutes les mesures utiles et nécessaires pour tenter de contrôler les loyers sur le plan administratif – elle ne pourra évidemment pas refuser toutes les hausses – me semble un objectif social indispensable. Cela n'a aucune force impérative, puisque, vous l'avez dit vous-même, l'Autorité administrative n'a pas le pouvoir d'empêcher l'augmentation proposée. Cela représente toutefois une forme de pression sur les bailleurs, ce que je pense utile pour les locataires. Aujourd'hui, compte tenu du niveau de pénurie, cette intervention publique est indispensable. Le marché du logement est devenu fou. C'est devenu un marché spéculatif, et les gens ne parviennent plus à payer les loyers au prix de ce marché.

M^{me} Myriam Tétaz (AGT), rapportrice : – J'aimerais rapporter une remarque émise dans la commission à propos de l'amendement de M. Gaudard. Est-ce que quelqu'un qui habite Yverdon et aurait obtenu une place à Lausanne se verrait refuser un de ces appartements ? Pire : s'il s'agit de quelqu'un qui est parti habiter à Yverdon parce qu'il n'a pas trouvé d'appartement à Lausanne, mais qui travaille à

Lausanne ? Il n'aura pas habité cinq ans à Lausanne : est-ce qu'on va lui refuser l'appartement ? C'est un argument qui m'a fait hésiter sur cet amendement.

M. Mathieu Blanc (LE) : – On a posé une question à un juriste. Ce ne sera que mon avis. Nous avons abordé cette question à LausanneEnsemble et les avis des nombreux juristes qui composent notre groupe étaient assez unanimes. De notre point de vue, même si nous comprenons certains aspects de la proposition d'amendement de notre collègue Gaudard, pose plusieurs problèmes par rapport à l'investisseur. Elle en pose du point de vue juridique aussi. Elle serait difficilement applicable, pour ne pas dire totalement inapplicable, au vu du principe constitutionnel supérieur, l'égalité de traitement. Son application par la Commune serait de la discrimination.

C'est pourquoi, et comme l'a dit notre chef de groupe Pierre-Antoine Hildbrand, je vous invite à refuser cet amendement. D'autre part, comme il me semble que la discussion sur les amendements a déjà permis à toutes les opinions de s'exprimer, il me semble que nous pourrions passer au vote.

M^{me} Silvia Zamora, municipale, directrice de la Culture, du Logement et du Patrimoine : – M^{me} Tétaz a fort bien rapporté ce qui a été évoqué en commission par rapport aux personnes qui quittent Lausanne ou la quittent momentanément ou viennent s'y installer parce qu'elles y ont trouvé un travail.

Je peux ajouter un exemple qui contre l'idée encore plus extrême de M. Calame qui souhaite que seuls des gens travaillant aussi à Lausanne puissent habiter ces appartements. Alors Monsieur Calame, si une personne perd son travail, elle n'a plus droit à l'appartement, c'est comme pour les places de bateau ? Il vaudrait mieux qu'elle s'inscrive au chômage plutôt que trouver un employeur à Prilly, à Renens ou ailleurs parce qu'elle n'aurait plus droit à son appartement ? Cela pour montrer l'absurdité de tout ce débat. Nous sommes dans des palabres, dans des discussions sans fin où chacun croit avoir une meilleure idée que l'autre.

La négociation autour d'un droit de superficie, autour d'une convention, c'est sérieux, chacun tente de trouver un équilibre entre les intérêts des uns et des autres. Monsieur Gaudard, vous donnez des exemples – d'ailleurs M. Dolivo aussi – comme si je ne me rendais pas compte. Je suis une idiote qui s'occupe de logement depuis l'année 2000, mais qui n'a pas encore vu qu'il y avait une crise du logement importante, qui ne connaît pas le pouvoir d'intervention de l'Autorité publique et vous savez tous beaucoup mieux que moi ou mes services ce qu'il faut faire. Une fois cela admis, je l'admets parfaitement, vous êtes beaucoup plus doués en la matière, beaucoup plus compétents et c'est très bien.

Cela dit, les arguments que vous donnez ne tiennent pas la route, pour les raisons que j'ai données. On peut faire du symbole, Monsieur Dolivo, je sais que vous aimez ça. Moi

aussi j'aime les symboles, mais pas dans mon travail, pas quand je fais quelque chose de concret. Vous dites que l'Autorité n'a peut-être pas le pouvoir de faire ce que vous proposez, mais que ça exerce une pression sur les intéressés, ce qui n'est pas si mal. A cela, je vous réponds, comme à M. Hubler qui demandait en quoi ce serait gênant, puisque c'est une discussion : je me suis peut-être mal exprimée ou vous n'avez pas compris ou vous ne connaissez pas, parce que je l'ai pas décrit, ce que nous appelons le contrôle des loyers. Le contrôle des loyers général légal, qui résiste devant un Tribunal des baux, c'est le contrôle instauré par le droit du bail. Il s'applique dès le premier jour, quel que soit l'accord passé avec qui ce soit. Dès le premier jour, le locataire bénéficie d'une protection par le droit du bail. On peut la juger bonne ou mauvaise, c'est un autre débat.

Le contrôle des loyers c'est encore autre chose, qui vient en plus. C'est ce que nous avons introduit depuis quelques droits de superficie. Dès le départ, avant même d'avoir une demande de hausse des loyers soumise aux droits du bail, nous demandons au superficiaire de nous présenter ses comptes, de travailler à livre ouvert, de nous dire s'il veut introduire une hausse de loyer. Avant même de voir si elle est légale ou pas, nous lui demandons de montrer ses comptes, où sont les coûts, de nous dire pourquoi il en a besoin, comment. Cela nous permet de maintenir une pression supplémentaire à celle du droit du bail. Ce n'est pas un contrôle strict des loyers pendant cinq ans, puis l'application du droit du bail, qui est plus léger. C'est le droit du bail tout le temps, plus le contrôle des coûts et des comptes. Nous instaurons un double contrôle pendant cinq ans, c'est pourquoi il n'est pas possible de le maintenir plus longtemps. Si un jour le Conseil intervient et dit que c'est absolument indispensable, nous devons peut-être revoir nos conditions. Peut-être essayerons-nous sur un autre projet. Mais peut-être ne trouverons-nous pas d'investisseurs intéressés, ou moins, ou peut-être pas. Mais aujourd'hui, pour la bonne foi de ce que nous avons négocié et que le Conseil a toujours admis jusqu'à maintenant, n'essayons pas de lui refiler quelque chose avec quoi il n'était pas d'accord.

Je vous invite à refuser ces amendements et à accepter le préavis. Pour une autre raison en plus de toutes celles que j'ai invoquées. Dans ce débat, nous avons en permanence mélangé pénurie et coût des loyers. Ce sont deux choses totalement différentes. Le coût des loyers est trop élevé et il augmente beaucoup trop vite. La solution que nous proposons ne va pas dans ce sens, elle est équilibrée. La pénurie, c'est le manque d'appartements. Quels que soient le prix et la pénurie, vous y contribuez en faisant durer cette discussion encore longtemps.

M. Cédric Fracheboud (UDC) : – Une petite question pour mes petites lumières. Si je ne me trompe, pour avoir l'aide au logement, il faut avoir vécu à Lausanne un certain temps. Est-ce exact ? Là, on ne parle pas de discrimination, c'est normal.

Encore une question sur la différence des coûts. Comparaison n'est pas raison, mais dans certains bâtiments, avec davantage d'appartements, le coût était moindre alors que là, il y a moins d'appartements et les coûts sont plus élevés. Est-ce que cela vient de la construction? Du terrain? J'aimerais une réponse.

M^{me} Silvia Zamora, municipale, directrice de la Culture, du Logement et du Patrimoine: – Pour l'allocation au logement et les logements subventionnés, il y a en effet des conditions de durée de résidence, parce qu'elles s'appuient sur un règlement, qui a été voté par ce Conseil et qui est très clair. Là, il n'y a aucune base légale.

Pour les coûts différents, il y a des raisons de coût du terrain, de dépollution, etc. Je n'y reviens pas, je vous renvoie aux notes de séances. Tout cela a été expliqué à M. Gaudard.

Le président: – La parole n'est plus demandée, la discussion est close. Je vous propose de passer au vote des conclusions. Madame la rapportrice, veuillez nous dire comment la commission a voté et quelles sont ses déterminations.

M^{me} Myriam Tétaz (AGT), rapportrice: – La commission a aussi voté deux vœux, mais nous n'avons pas à les voter ici. La commission a d'abord voté en bloc les conclusions 1 à 3, qui ont été acceptées par 7 oui et 2 abstentions. La conclusion 4 a été acceptée par 7 oui et 2 abstentions. Puis les conclusions 5 à 8 ont été votées en bloc avec 7 oui et 2 abstentions. La conclusion 9, il fallait bien que cela se répète, a été acceptée par 7 oui et 2 abstentions.

Le président: – Vu la discussion de ce soir et le vote de la commission, je vous propose de voter en bloc les conclusions 1 à 9 à main levée. M^{mes} et MM. les conseillers qui acceptent les conclusions 1 à 9 l'expriment en levant la main. Oppositions? Abstentions? Avec 3 abstentions et sans opposition, vous avez accepté les conclusions de ce préavis.

Nous passons au vote l'amendement proposant une nouvelle conclusion, la conclusion 10. M^{mes} et MM. les conseillers qui acceptent cette conclusion 10 nouvelle l'expriment en levant la main. 10 voix pour. Oppositions? Un très grand nombre de voix opposées. Abstentions? Avec dix voix pour, un grand nombre d'oppositions et une dizaine d'abstentions, vous avez refusé cette nouvelle conclusion.

Nous passons au vote de l'amendement proposant une conclusion 11, nouvelle. Est-ce qu'elle est lisible pour tout le monde? M^{mes} et MM. les conseillers qui acceptent cette conclusion 11 l'expriment en levant la main. Oppositions? Abstentions? Avec deux oui, six abstentions, vous avez refusé cette conclusion N° 11.

Nous en avons terminé avec ce préavis.

Le Conseil communal de Lausanne,

- vu le préavis N° 2011/12 de la Municipalité, du 9 février 2011;

- 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'octroyer à SILL, Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, deux droits distincts et permanents de superficie grevant les parcelles 20'522 et 20'524 sises à l'avenue de Provence, chemin de la Prairie, selon le projet d'acte figurant dans le préavis 2011/12 de la Municipalité, du 9 février 2011;
2. d'octroyer à Vaudoise Générale, Compagnie d'assurances SA, trois droits distincts et permanents de superficie grevant les parcelles 20'523, 20'525 et 20'526 sises à l'avenue de Provence/chemin de la Prairie, selon le projet d'acte figurant dans le préavis 2011/12 de la Municipalité, du 9 février 2011;
3. d'octroyer à SILL, Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA et à Vaudoise Générale, Compagnie d'assurances SA, en copropriété, un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle 20'455 sise à l'avenue de Provence/chemin de la Prairie, selon le projet d'acte figurant dans le préavis 2011/12 de la Municipalité, du 9 février 2011;
4. d'autoriser la Municipalité à se porter caution solidaire, au nom de la Commune de Lausanne, en garantie des emprunts contractés par SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, pour un montant maximal de Fr. 5'300'000.–;
5. d'allouer au Service d'accueil de jour de l'enfance un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 50'000.– destiné à l'achat du mobilier de l'APEMS de 60 places;
6. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 4, à raison de Fr. 10'000.– sous la rubrique 5900.331 du Service d'accueil de jour de l'enfance;
7. de faire figurer sous la rubrique 5900.390 les intérêts relatifs au crédit figurant sous chiffre 4;
8. d'autoriser le Service d'accueil de jour de l'enfance à porter les charges et recettes du futur APEMS au budget de fonctionnement;
9. de prendre acte du bouclage du compte d'attente 3304.581.670 pour financer le concours d'architecture et de son amortissement sur une durée de 5 ans.

Le président: – Je vous propose de passer au préavis 2011/22.

Avenue de Rhodanie/chemin des Plaines – Parcelle N° 4798

Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la société JAXIMMO S.A.

Préavis N° 2011/22

Lausanne, le 23 mars 2011

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Afin de permettre l'implantation de l'entreprise Sonosax/SAS S.A. ainsi que l'édification d'un apparthôtel sur l'avenue de Rhodanie, la Municipalité propose à votre Conseil d'octroyer à la société Jaximmo S.A., domiciliée à Lausanne, un droit distinct et permanent de superficie grevant une fraction d'environ 1130 m² de la parcelle N° 4798.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1354
2. Table des matières	1354
3. La société Sonosax/SAS S.A.	1355
4. Lieu d'implantation proposé	1355
5. Descriptif du projet	1355
6. Respect des critères de développement durable	1356
6.1 <i>Energies et confort</i>	1356
6.2 <i>Impact environnemental du bâti et choix de matériaux sains et écologiques</i>	1356
7. Valeur du terrain	1357
8. Plan financier	1357
9. Droit distinct et permanent de superficie	1357
9.1 <i>Conditions essentielles du droit distinct et permanent de superficie</i>	1357
9.2 <i>Acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie entre la Commune de Lausanne et Jaximmo S.A.</i>	1358
10. Conclusion	1366

3. La société Sonosax/SAS S.A.

La société Sonosax a été fondée par M. Jacques Sax en 1977 en vue de produire des tables de mixage et des enregistreurs haut de gamme. Elle a d'abord été exploitée en raison individuelle «Sonosax, Jacques Sax» puis, à compter de 1983 en société anonyme «Sonosax S.A.». En 1996, suite à la coupure des lignes de crédits par la BCV, la société a été mise en faillite. Une nouvelle société, SAS S.A., est toutefois créée la même année pour reprendre la production des appareils SONOSAX. La société compte actuellement une douzaine d'employés et a réalisé en 2008 un chiffre d'affaires de Fr. 1'310'000.—.

L'option de l'entreprise est de réinvestir systématiquement le bénéfice d'exploitation dans la recherche et le développement. Les clients de SAS S.A. se trouvent sur toute la planète, de l'Europe aux Etats-Unis en passant par le Japon, la Chine, l'Australie ou la Nouvelle-Zélande. Une collaboration étroite avec des cinéastes locaux est également à relever : Fernand Melgar (La Forteresse) – Jean-Stéphane Bron (Le Génie helvétique et Cleveland contre Wallstreet) – Jean-Luc Godard (Socialism). SAS S.A. produit des enregistreurs et des tables de mixage haut de gamme destinés à l'industrie audiovisuelle comme la table de mixage SXS produite pendant plus de 20 ans qui a obtenu à Hollywood l'Award de la meilleure réalisation technique en 1995. Un des derniers produits commercialisés, le Minir82, est, par ailleurs, le plus petit enregistreur multipiste professionnel du marché. Ces produits ont été et sont utilisés sur les tournages des plus grands films, comme la Guerre des étoiles, le Patient anglais, Titanic, Quand j'étais chanteur, le Monde de Narnia, Casino royale, Avatar, le Concert, le Ruban blanc. TF1 s'en sert également pour les courses de F1 hors Europe et la TSR pour les informations et les documentaires. Le conservatoire de Moscou a choisi les mélangeurs SONOSAX pour l'enregistrement de musique classique alors que le parlement australien a fait l'acquisition des mêmes appareils pour l'enregistrement des débats parlementaires.

De nouveaux produits sont en cours de développement et notamment, le «SONOSAX SX62R» qui est une combinaison d'un mélangeur audio et d'un enregistreur dont le marché potentiel est le film documentaire. Ce nouvel et unique appareil de ce type est en fin de développement. Les premières livraisons sont prévues pour 2011. Un projet de chaîne hi-fi compacte, simple d'emploi et de haute qualité audio destinée au grand public est également en cours d'étude. Le prototype est prévu pour le printemps 2011.

4. Lieu d'implantation proposé

Initialement, l'implantation de l'entreprise Sonosax/SAS S.A. à Lausanne était prévue sur la surface dite R2 du plan partiel d'affectation du Rôtillon. Suite aux oppositions dont ce projet a fait l'objet, il a été retiré moyennant la proposition d'un emplacement de remplacement faite par la Ville au chemin des Plaines. Dans le même temps, la Municipalité décidait de renoncer à la mise en valeur de la zone R2 du Rôtillon.

Descriptif de la parcelle

N° de parcelle	4798
Adresse	Avenue de Rhodanie / Chemin des Plaines
Zone	Mixte de moyenne densité
Surface	1674 m ²
Achat	18.10.1973
Servitudes :	Restriction de bâtir et d'industries, ID 2005/001993 Restriction de bâtir, ID 2006/003004 Plantations, clôtures, ID 2006/003005 Canalisation (s) d'égouts, ID.2007/001011

La parcelle était occupée par l'association des Jardins familiaux. L'association a été informée par courrier de la fin de l'utilisation fixée au 31.12.2010. Cinq parcelles étaient mises à disposition. Trois membres de l'association ont renoncé à poursuivre leurs activités et deux ont retrouvé un jardin dans le groupement de Bon-Abri.

Le lieu d'implantation proposé s'inscrit dans la volonté d'établir le long de l'avenue de Rhodanie des entreprises de pointe sur un des axes importants d'entrée en Ville.

5. Descriptif du projet

Le projet présenté comprend deux bâtiments construits sur un sous-sol constitué d'un parking souterrain de 26 places de stationnement. Quinze places deux-roues sont prévues. Des locaux techniques y trouveront également place. La surface totale à disposition en sous-sol sera d'environ 1000 m².

Le premier bâtiment, sis à l'ouest de la parcelle, est destiné à recevoir la société Sonosax/SAS S.A. Il abritera, outre les locaux de production, le siège de l'entreprise, un « show-room » pour présenter les produits professionnels ainsi qu'une chaîne stéréo basée sur les nouvelles technologies que la société Sonosax développe actuellement, et qui sera destinée au grand public, ainsi qu'un appartement. Le programme est le suivant :

Rez-de-chaussée	:	atelier, réception
1 ^{er} étage	:	show-room, cafétéria et bureaux
2 ^e étage	:	bureaux à louer, disponible pour une extension de Sonosax/SAS S.A.
Attique	:	1 appartement

Le deuxième immeuble, sis sur la partie est de la parcelle et composant avec la servitude de restriction de bâtir comprendra un « apparthôtel » avec un restaurant. Une terrasse est prévue entre les deux immeubles. Le programme est le suivant :

Rez-de-chaussée	:	restaurant et commerce
1 ^{er} , 2 ^e et attique	:	aparthôtel

Il est à relever que l'exploitation d'un restaurant nécessitera la négociation avec les fonds dominants voisins de la servitude de restriction de bâtir et d'industries qui interdit les débits de vins et spiritueux, dite négociation étant prise en charge par le superficière. Les premiers contacts ont déjà été établis avec les voisins. Dans un premier temps, le restaurant a été mis à l'enquête comme restaurant sans alcool. La ventilation de la cuisine du restaurant sera mise en place, afin d'éviter toute odeur de cuisine à l'extérieur.

Les aménagements extérieurs se présenteront comme suit. La zone entre les deux immeubles comprendra la terrasse du restaurant. Deux places visiteurs occuperont la partie sud-est de la parcelle. Un maximum de surfaces vertes sera aménagé. Des érables seront plantés le long de l'avenue de Rhodanie et un tilleul entre les deux bâtiments. La façade est, du côté de la parcelle N° 4799, sera végétalisée sur toute la hauteur. Cela permet de « marquer » la différence entre la zone villas à l'est, et la zone bureaux à l'ouest.

6. Respect des critères de développement durable

Afin d'assurer le respect des critères de développement durable, la société Jaximmo S.A. a décidé de mettre à l'enquête un projet satisfaisant les exigences du label MINERGIE®. Par ailleurs, elle s'engage à poursuivre le développement de son projet en partenariat avec la section des bâtiments durables de la Ville de Lausanne.

6.1 Energies et confort

L'accent a tout d'abord été mis sur la qualité thermique de l'enveloppe et notamment des façades par l'intermédiaire d'un complexe MISAPOR et isolation type EPS pour une épaisseur totale de 44 cm, et atteignant une valeur U de 0.15 W/ m².K. Les menuiseries seront de type double vitrage (coefficient $U_{\text{fenêtres + cadres}}$ moyen à 1.5 W/m².K). Cette enveloppe performante, permet de répondre à l'exigence primaire du label MINERGIE®.

L'installation d'un système de ventilation double flux et de 40 m² de panneaux solaires thermiques en toitures couvrant environ 30% des besoins en énergie pour l'eau chaude sanitaire, viennent compléter les efforts de réduction des consommations.

Le CAD n'étant pas accessible et une chaufferie gaz ne répondant pas aux critères de durabilité souhaités, le projet s'est orienté vers un système de grande efficacité permettant de réduire les besoins de chaleur en énergie finale du projet, par l'intermédiaire de pompes à chaleur reliées à des sondes géothermiques verticales.

De manière cohérente avec le principe de production décrit ci-dessus, le chauffage se fera par l'intermédiaire de planchers chauffants autorisant un système de basse température et garantissant le confort aux occupants. Une régulation pièce par pièce permettra un réglage individuel et fin de la température ambiante et devrait se traduire par des économies d'énergie à l'exploitation, en favorisant par exemple la valorisation des apports solaires gratuits.

6.2 Impact environnemental du bâti et choix de matériaux sains et écologiques

Les toitures seront végétalisées, pour des raisons esthétiques, climatiques et de rétention d'eau. Le mode constructif des façades en MISAPOR et le choix de menuiserie bois permet au projet de présenter un bilan en énergie grise positif.

7. Valeur du terrain

La valeur du terrain a été déterminée à l'aide de la méthode du nombre structurel «Fierz» qui prend en compte le coût de construction du projet, la situation du terrain ainsi que l'usage qui sera fait des surfaces de l'immeuble à construire par comparaison avec des projets similaires :

Coût construction	Fr. 5'880'000.–
Pourcentage résultant du nbre structurel Fierz	23 %
Valeur du terrain (arrondie)	Fr. 1'350'000.–
Prix m²	Fr. 1195.–/m²
sans les hors lignes d'environ 544 m ² , soit 1130 m ² .	

8. Plan financier

Le plan financier de l'opération prévoit un rendement brut de 6,21 % pour un investissement de Fr. 5'879'800.– après paiement de la redevance du droit de superficie. Le rendement estimé permet d'admettre que le projet est viable.

Les revenus sont calculés sur la base de la mise à disposition de **surfaces brutes** à aménager par l'utilisateur (Sonosax ou hôtel) de Fr. 200.–/m² pour la partie artisanale, de Fr. 280.–/m² pour l'appartement en attique et de Fr. 210.–/m² pour les surfaces à aménager en hôtel et restaurant.

9. Droit distinct et permanent de superficie

Le principe du droit distinct et permanent pour la mise à disposition du terrain est admis par le futur superficiaire. Une durée de 90 ans a été revendiquée. Le montant de la rente serait de Fr. 67'500.– par année (5 % de Fr. 1'350'000.–).

Un échelonnement de la rente est prévu pour les deux premières années, afin de permettre le lancement de la structure hôtelière dans les meilleures conditions. La baisse de la rente obtenue grâce à l'échelonnement serait utilisée pour abaisser le prix des chambres de l'apparthôtel durant les deux premières années. Ces offres pourraient ainsi être utilisées par le Théâtre de Vidy ainsi que par la Maison du Sport international S.A. sis à proximité qui sont demandeurs de telles prestations.

La rente du droit de superficie pourrait ainsi être fixée à 2 % la première année, puis 3 % la deuxième année pour ensuite être calculée avec le taux habituel de 5 % à partir de la 3^e année à compter de la délivrance du permis d'habiter mais au maximum six mois après la première occupation des immeubles.

9.1 Conditions essentielles du droit distinct et permanent de superficie

Ces conditions peuvent être résumées comme il suit :

Durée	90 ans
Redevance	Fr. 67'500.– par année ; elle se fonde, à 5 %, sur un prix de terrain de Fr. 1'350'000.– qui représente Fr. 1195.– le m ² .
Retour anticipé pour cause d'intérêt public	L'indemnité est établie selon les règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
Retour anticipé en cas de violation de ses obligations par le superficiaire	L'indemnité à verser au superficiaire ne sera pas supérieure au coût de construction et des parties intégrantes, augmenté des impenses d'amélioration (valeur à la date d'approbation par le superficiant) et diminué de : <ul style="list-style-type: none"> – 30 % de cette somme à titre de pénalité ; – de la moins-value de vétusté de 1,5 % l'an, sur le coût avant déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	L'indemnité est établie à dire d'expert désigné d'un commun accord. Si le superficiaire renonce à la prolongation du droit, l'indemnité est réduite de 50 %.

9.2 ACTE CONSTITUTIF DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE
ENTRE LA COMMUNE DE LAUSANNE ET JAXIMMO S.A.

PAR DEVANT, NOTAIRE à Lausanne pour le canton de Vaud, -----
comparaissent : -----

d'une part :-----

la COMMUNE DE LAUSANNE, ici représentée par sa Conseillère municipale, Madame Silvia Zamora, domiciliée à ..., à Lausanne, qui agit en vertu et sur la base d'une procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne en date du , signée et produite pour demeurer ci-annexée (pièce 1), et qui mentionne que la Préfecture a été informée de cette opération conformément à l'article cent quarante-deux (142) de la loi du vingt-huit février mil neuf cent cinquante-six sur les communes, par lettre du vingt et un août deux mille sept,-----

ci-après nommée « le superficiant » ; -----

d'autre part : -----

au nom de la Société Jaximmo S.A., M. -----

qui l'engage par sa signature unique -----

ci-après nommée « le superficiaire ». -----

I. EXPOSÉ PRÉALABLE -----

Les comparants exposent ce qui suit :-----

1.1. Le superficiant est à ce jour propriétaire de la parcelle N° 4798 désignée ci-après :-----

Extrait du Registre foncier Lausanne/4798

Bien-fonds : **Bien-fonds Lausanne/4798**

Registre foncier : Lausanne

Tenue du Registre foncier : Fédérale

Etat descriptif de l'immeuble

Commune : 132 Lausanne

Numéro d'immeuble : 4798

Adresse(s) : Chemin des Plaines

Autre(s) plan(s) :

N° plan : 28

Surface : 1674 m², numérique

Mutation :

Genre(s) de nature : Place-jardin, 1632 m²

Bâtiment(s) : Bâtiment, N° ECA 2605, 22 m²
Garage, N° ECA 13449, 20 m²

Feuillet de dépendance :

Mention mens. officielle :

Estimation fiscale : Fr. 89'000.00, 1995

Observation(s) :

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne 18.10.1973 373375, Achat

Mentions (Affichage uniquement des mentions publiques. Art. 106a de l'Ordonnance sur le Registre foncier)

Aucune

Servitudes

- 10.05.1929 350158 C Zone/quartier : restriction de bâtir et d'industries, ID.2005/001993
En faveur de : Lausanne/4558
En faveur de : Lausanne/4648
En faveur de : Lausanne/4797
En faveur de : Lausanne/4799
En faveur de : Lausanne/4843
- 10.05.1929 350158 D Zone/quartier : restriction de bâtir et d'industries, ID.2005/001993
A la charge de Lausanne/4558
A la charge de Lausanne/4648
A la charge de Lausanne/4796
A la charge de Lausanne/4797
A la charge de Lausanne/4799
A la charge de Lausanne/4800
A la charge de Lausanne/4809
A la charge de Lausanne/4843
- 16.03.1939 350169 C Zone/quartier : restriction de bâtir, ID.2006/003004
En faveur de : Lausanne/4799
En faveur de : Lausanne/4843
- 16.03.1939 350169 D Zone/quartier : restriction de bâtir, ID.2006/003004
A la charge de Lausanne/4799
A la charge de Lausanne/4843
- 16.03.1939 350170 C Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations, ID.2006/003005
En faveur de : Lausanne/4799
En faveur de : Lausanne/4843
- 16.03.1939 350170 D Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations, ID.2006/003005
A la charge de Lausanne/4799
A la charge de Lausanne/4843
- 13.08.1981 412892 C Canalisation(s) d'égouts, ID.2007/001011
En faveur de : Lausanne/4799

Charges foncières

Aucune

Annotations (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Voir Registre foncier

Exercices des droits

Servitude, ID.2005/001993,
C, Zone/quartier : restriction
de bâtir et d'industries

(Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Restriction de bâtir :

Dans les zones entourées d'un liseré rouge sur le plan annexé, les maisons qui seront construites ne dépasseront pas la hauteur de 11 m dès le niveau naturel du sol, cheminées non comprises. Cette hauteur sera mesurée à l'intersection des diagonales du bâtiment.

Restriction d'industries :

Dans les zones précitées, les industries bruyantes, insalubres ou répandant de mauvaises odeurs sont interdites. Il en est de même des débits de vin, spiritueux ou dancings.

Modification d'exercice du 30 janvier 2009 RF 09/00421 pour la restriction de bâtir uniquement :

En ce qui concerne la parcelle 4800 de Lausanne, la restriction de bâtir s'exerce dorénavant exclusivement sur les zones teintées en jaune et bleu sur le plan annexé.

Sur la zone teintée en jaune, tout bâtiment n'excédera pas l'altitude de 391,30 m.

Sur la zone teintée en bleu, tout bâtiment n'excédera pas l'altitude de 394,70 m.

Modification d'exercice du 23 mars 2009 RF 10/01399 :

Suite à un échange entre les parcelles 4800 et 4809, la présente servitude est reportée comme droit et charge sur la parcelle 4800 et comme charge sur la parcelle 4809, mais uniquement en ce qui concerne la servitude de restriction d'industries pour la parcelle 4809.

La parcelle 4809 n'est pas concernée par la restriction de bâtir.

Gages immobiliers

Voir Registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 24.01.2011 : Aucune

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

1.3. Le superficiaire a l'intention de construire deux immeubles, l'un pour y loger la société Sonosax/SAS S.A. comprenant 3 niveaux de surfaces commerciales et artisanales ainsi qu'un appartement en attique et l'autre pour y installer un restaurant ainsi qu'un commerce au rez-de-chaussée alors que les 4 niveaux supérieurs seront consacrés à un apparthôtel. Le sous-sol des deux immeubles sera à usage de parking et de locaux techniques. -----

A cet effet, le superficiaire sollicite du superficiant la mise à disposition d'une fraction de la parcelle N° 4798 d'une surface d'environ 1130 mètres carrés de la Commune de Lausanne, sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie. -----

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit: -----

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE -----

Article 1 – Constitution de servitude de superficie -----

Le superficiant constitue en faveur de la Société Jaximmo S.A., qui accepte, une servitude de superficie au sens des articles six cent septante-cinq (675), sept cent septante-neuf (779) et sept cent septante-neuf, alinéas a) à l) (779 a à l) du Code civil suisse. -----

Cette servitude grève une fraction de la parcelle N° 4798 de la Commune de Lausanne, résultant du plan spécial et du tableau de mutation dressés le ..., par l'ingénieur géomètre breveté Yves Deillon à Lausanne, dont les comparants déclarent avoir pris connaissance et les avoir approuvés. -----

L'exercice de cette servitude permettra la construction par le superficiaire des bâtiments mentionnés dans l'exposé préalable, chiffre un, point trois (1.3).

Le solde de la parcelle, soit les surfaces frappées par les limites des constructions sera mis à disposition du superficiaire par le superficiant sous la forme d'une autorisation d'utilisation à bien plaisir. -----

Article 2 – Immatriculation au Registre foncier de Lausanne -----

En application des articles sept cent septante-neuf (779), alinéa trois (3) et neuf cent quarante-trois (943) du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation, au Registre foncier de Lausanne, de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent. -----

Article 3 – Durée -----

Le droit de superficie sera accordé pour une durée de nonante (90) ans dès la date d'inscription au Registre foncier. -----

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

Article 4 – Constructions autorisées -----

Seule la construction des bâtiments décrits au point 1.3 ci-dessus est autorisée. 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. Le superficiaire s'engage à ce que les travaux prévus respectent les exigences du label Minergie. -----

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

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

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

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

Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration -----

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire à l'article huit (8), ce dernier fera connaître au superficiant avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, de leurs parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant. -----

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article six cent quarante-deux (642) du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que la construction soit détériorée ou altérée. -----

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

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

Article 6 – Obligations du superficiaire -----

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments, sous réserve de l'accord exprès du superficiant, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation; -----

b) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article quatre (4) du présent acte; -----

c) entretenir selon les règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie; -----

d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés; -----

e) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises; -----

f) exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assurer en vertu du présent contrat; -----

g) signer, cas échéant, des baux conformes aux usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, en harmonie avec le droit de superficie et les règles de droit public et dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie; -----

h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables un an au moins avant l'échéance dudit droit, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé; -----

i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie; -----

j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie ainsi qu'aux constructions et installations fixes; -

k) amortir les constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit; -----

l) soumettre à l'approbation préalable du superficiaire, conformément à l'article quinze (15) ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, du superficiaire, ainsi que toute location et sous-location du droit de superficie; -----

m) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire; -----

n) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile. -----

Article 7 – Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public -----

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

Article 8 – Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations par le superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous article six (6), le superficiaire pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf (799), lettre *f*, du Code civil suisse. -----

Si le superficiaire exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise de ses constructions et de leurs parties intégrantes; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par le superficiaire au sens de l'article cinq (5), à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée: -----

– de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité; -----

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

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

Le superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé des constructions en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiaire de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article seize (16) ci-après. -----

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

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

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article vingt (20) ci-après. -----

Article 9 – Redevance -----

Aussi longtemps que durera le droit de superficie, le superficiaire versera au superficiaire une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5%) de la valeur du terrain arrêlée à un million trois cent cinquante mille (Fr. 1'350'000.–), soit un montant de soixante sept mille cinq cents (Fr. 67'500.–) par année. -----

La redevance sera due semestriellement, les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet, la première fois prorata temporis dès la délivrance du permis d'habiter, mais au plus tard dans un délai de six mois dès la première occupation d'un des bâtiments. Un intérêt de cinq pour cent (5%) l'an sera dû par le superficiaire dès l'échéance. -----

La redevance sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder, l'indice de référence étant celui correspondant à la date de l'obtention du permis d'habiter, mais au plus tard dans un délai de six mois dès la première occupation des locaux.-----

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiaire, d'un montant égal à trois annuités, soit deux cent deux mille cinq cents (Fr. 202'500.--) afin de garantir le paiement de la redevance.-----

Article 10 – Echelonnement de la redevance -----

Pour permettre le démarrage de l'apparthôtel, la redevance est fixée à 2% la première année puis à 4% la deuxième année et enfin à 5% dès la troisième année. Ces réductions serviront à abaisser les prix des chambres de l'apparthôtel durant la période de lancement et seront offerts en priorité aux clients du Théâtre de Vidy ainsi qu'à ceux de la Maison du Sport international S.A. -----

Article 11 – Entrée en possession -----

L'entrée en possession du terrain grevé aura lieu le jour de la signature de l'acte constitutif du droit de superficie avec tous les risques et bénéfices y afférents. -----

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

En dérogation à l'article cent nonante-sept (197) du Code des obligations, le superficiaire n'assumera aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain est actuellement libre de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier. -----

Le superficiaire n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de la construction des bâtiments et de l'exploitation de la parcelle par le superficiaire. -----

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

Article 12 – Sites contaminés -----

Le superficiaire déclare qu'à ce jour il n'a pas connaissance de l'existence de charges de contamination, ni au sujet des immeubles, ni de la zone où ils se situent, et en particulier que la parcelle objet des présentes ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux contaminés, après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. -----

Les frais liés à un éventuel assainissement de la parcelle sont à la charge du superficiaire. -----

Article 13 – Servitudes à constituer -----

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de son bâtiment et aux rapports de bon voisinage.-----

Article 14 – Responsabilité du superficiaire -----

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

Il répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article six cent septante-neuf (679) du Code civil suisse. -----

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

Article 15 – Retour des constructions à l'échéance du droit -----

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

En contrepartie, le superficiel versera au superficiaire une indemnité, calculée comme il suit : -----

– si c’est le superficiel qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit, l’indemnité sera fixée à dire d’expert désigné d’un commun accord; elle tiendra compte de la vétusté et de l’obsolescence des bâtiments. A défaut d’entente, la valeur des constructions sera déterminée dans le cadre d’une procédure de preuve à futur; -----

– si c’est le superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit, l’indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de cinquante pour cent (50%). Il est précisé que l’indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, à l’exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l’article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante: «valeur à neuf au jour de l’échéance du droit basée sur le coût de la construction et des parties intégrantes des bâtiments et des impenses d’amélioration autorisées par le superficiaire, à l’exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l’obsolescence». -----

Article 16 – Cession, transmission ou transfert économique du droit-----

Le droit de superficie est cessible ou transmissible. -----

Le superficiel devra être informé, par acte écrit, de toute cession, ou location projetée du droit de superficie par le superficiaire; il pourra s’y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l’avis: -----

a) si le bénéficiaire n’est pas solvable; -----

b) s’il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l’ordre public; -----

c) s’il n’offre pas pour le superficiel un intérêt équivalent à celui que représente le superficiaire; -----

d) s’il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes. -----

Si le superficiel n’autorise pas la cession, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l’article vingt (20) du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. -----

L’acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis au superficiel avant que les contractants le signent. -----

Article 17 – Droit de contrôle -----

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

Article 18 – Publicité -----

Le superficiel conservera l’exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Il tiendra toutefois compte des intérêts légitimes de la superficiaire. -----

Sont réservées les dispositions de droit public sur l’affichage publicitaire, en particulier sur la pose d’enseignes lumineuses et de réclames. -----

Article 19 – Contributions diverses -----

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

Article 20 – Clause d’arbitrage et for -----

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

Le for est à Lausanne. -----

Article 21 – Annotation de clauses spéciales -----

Les clauses mentionnées sous chiffre trois, sept, huit et quinze (3, 7, 8 et 15) feront l’objet d’une annotation au Registre foncier (durée et condition de retour). -----

Article 22 – Modifications éventuelles de la loi -----

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

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

b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront l'être qu'avec l'accord des deux parties. -----
Les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquence. -----

Article 23 – Autres dispositions -----

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

Article 24 – Frais -----

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

Article 25 – Lex Friedrich/Koller -----

Au sujet de la société Jaximmo S.A., après avoir consulté les livres de la société et sur confirmation de l'organe de révision, le notaire ... soussigné est en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou titulaires d'un permis de type «C» ou d'un permis de type «B»/UE-AELE avec domicile principal en Suisse: -----

– détiennent la totalité du capital social; -----

– sont créancières de la totalité des fonds remboursables; -----

– et qu'au moins un membre de l'administration est de nationalité suisse ou titulaire d'un permis de type «C» ou d'un permis de type «B»/UE-AELE avec domicile principal en Suisse. -----

Le représentant de la société, M. Philippe Diesbach, déclare ne pas agir à titre fiduciaire pour une personne physique ou morale ayant son domicile à l'étranger. -----

Article 26 – Autorisation à bien-plaire -----

Le superficiant rend attentif le superficiaire à l'existence de l'autorisation à bien plaire N° 694 du 29 janvier 1990 dont copie est jointe au présent acte qui autorise le *propriétaire* de la parcelle N° 3018 à poser des ancrages sur la parcelle N° 4798 (plan joint à l'autorisation) qui précise que «Tous les travaux, dommages ou inconvénients causés par la construction, la présence ou la démolition de la paroi et des ancrages incomberont au *propriétaire*». -----

Réquisitions pour le Registre foncier de Lausanne -----

1. Servitude de droit de superficie en faveur de la Société Jaximmo S.A., d'une durée de nonante (90) ans.

2. Immatriculation à titre de droit distinct et permanent. -----

3. Annotations: clauses spéciales relatives à la durée et au droit de retour des constructions (articles trois, sept, huit et quatorze du présent acte). -----

4. Hypothèque légale en faveur de la Commune de Lausanne de deux cent deux mille cinq cents (Fr. 202'500.-). -----

DONT ACTE, -----

lu par le notaire aux comparants, ès qualités, qui l'approuvent et le signent avec l'officier public, séance tenante, à Lausanne, le -----

10. Conclusion

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2011/22 de la Municipalité, du 23 mars 2011 ;
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

d'autoriser la Municipalité à octroyer un droit distinct et permanent de superficie grevant une fraction d'environ 1130 m² de la parcelle N° 4798 de l'avenue de Rhodanie/chemin des Plaines à Lausanne, en faveur de la société Jaximmo S.A., pour la construction de deux immeubles aux conditions figurant dans le préavis N° 2011/22 de la Municipalité, du 23 mars 2011.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire adjoint :
Christian Zutter

Rapport

Membres de la commission : M. Alain Hubler (AGT), rapporteur, M. Jean-Charles Bettens (Soc.), M. Maurice Calame (LE), M. Ulrich Doepper (Les Verts), M. Axel Marion (LE), M. Roland Ostermann (Les Verts), M. Francisco Ruiz Vázquez (Soc.), M^{me} Isabelle Truan (LE), M^{me} Magali Zürcher (Soc.).

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

Rapport photocopié de M. Alain Hubler (AGT), rapporteur : – La Commission 60 chargée de l'examen des deux préavis cités en titre s'est réunie en la salle des conférences, étage E1, du bâtiment administratif Chauderon 9 le lundi 16 mai 2011 de 14 h 00 à 15 h 50. La Commission était composée de M^{mes} et MM. Jean Charles Bettens, Maurice Calame, Ulrich Doepper, Axel Marion, Roland Ostermann, Francisco Ruiz, Isabelle Truan, Magali Zuercher et du soussigné Alain Hubler (en remplacement de Sarah Frund), qui a fait office de président-rapporteur.

La Municipalité et l'Administration étaient représentées par M^{me} Silvia Zamora, directrice de la Culture, du Logement et du Patrimoine, et M. Charles-André Bruttin, délégué adjoint à la Commission immobilière. M^{me} Sonia Carbonell, assistante de la Commission immobilière, a assuré la prise de notes, ce pour quoi nous la remercions cordialement.

Objet du préavis

Dans sa première partie informelle, la séance de commission a reçu MM. Jacques Sax, propriétaire de la société Jaximmo S.A., et Jean-Gilles Décosterd, architecte du projet. Le premier a présenté la société Sonosax/SAS S.A. et le second le projet architectural.

On a ainsi appris que la société Sonosax/SAS S.A. fabrique depuis 1977 des appareils audio utilisés dans le monde de la musique classique, des chaînes radio-TV et du cinéma. La société est basée au Mont-sur-Lausanne, mais ses locaux ne sont plus adaptés aux besoins et mal desservis par les transports publics.

Pour ce qui concerne le projet immobilier, on apprend que celui-ci respecte les axes historiques et les tracés du territoire Rhodanie et du chemin des Plaines. Il cherche à trouver une forme de densité et répond aux exigences du développement durable, notamment par l'emploi de nouveaux matériaux isolants. La société Sonosax/SAS S.A. occupera un premier bâtiment sur trois niveaux, le quatrième sera dédié à un appartement de fonction. Un second bâtiment accueillera un apparthôtel sur les trois niveaux supérieurs et des commerces ainsi qu'un bar à café sans alcool au rez. Le projet prévoyait initialement un parking souterrain; pour des raisons de rentabilité, il a été décidé de le supprimer pour ne conserver que les places réglementaires en surface. Enfin, un jardin-terrasse est prévu entre les deux bâti-

ments. Il reliera les deux niveaux que constituent l'avenue de Rhodanie et le chemin des Plaines et assurera une couverture végétale largement au-delà des exigences du PGA.

Suite à des questions de commissaires, il est précisé que le projet prévoyait initialement un restaurant japonais. Ce désir a été « saké » en raison de l'existence d'une servitude, interdisant le débit de boissons alcoolisées, en faveur des voisins. L'apparthôtel, unique à Lausanne, devrait trouver une clientèle parmi les personnes actives dans le milieu de la culture (Vidy-L) ou du sport (Maison du Sport International).

Discussion générale

Suite à la question d'un commissaire, la municipale en charge du dossier explique que ce sont les éléments figurant dans l'acte constitutif du DDP qui font foi et non le descriptif du projet. Par ailleurs, la redevance est l'un des points essentiels et doit impérativement figurer dans l'acte. Si le projet devait s'éloigner considérablement de ce qu'il prévoyait à l'origine, l'engagement pris par la Municipalité ne serait pas remis en question pour autant, mais la redevance évoluerait en conséquence.

*Examen chapitre par chapitre**Chapitres 1 et 2*

Ces chapitres n'appellent pas de commentaire particulier.

Chapitre 3

On aborde le problème de la toujours possible faillite de la société. Le cas échéant, le DDP étant toujours en vigueur, faute de partenaire, la redevance ne pourrait plus être encaissée. Cependant, à condition que le bâtiment soit toujours existant (!), il y aurait une possibilité pour le superficiant de le reprendre à des conditions permettant à la masse en faillite de se dédommager.

Chapitre 4

Ce chapitre n'appelle pas de commentaire particulier.

Chapitre 5

Suite à une question d'un commissaire portant sur l'utilisation du potentiel constructible, notamment concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) et la surface brute de plancher, il est précisé que l'alignement des constructions définit ce qu'il est possible d'utiliser et les servitudes de restriction de bâtir donnent la surface de plancher brute.

Chapitre 6

Le chauffage à distance n'étant actuellement pas disponible à cet endroit, des pompes à chaleur reliées à des sondes géothermiques verticales sont prévues pour fournir l'énergie à la construction projetée.

Chapitre 7

Le calcul du prix du terrain ayant une importance capitale dans le calcul de la redevance, plusieurs commissaires s'intéressent à cet aspect. D'emblée, le délégué adjoint à la Commission immobilière précise que la Ville n'a pas pour

vocation d'alimenter la spéculation immobilière en s'alignant sur les prix les plus élevés du marché. Il explique ensuite que la méthode de calcul tient compte de l'emplacement du terrain, de sa forme, des restrictions des droits à bâtir et de l'affectation des constructions. Dans le cas présent, la situation défavorable due à la forme de la parcelle, aux servitudes impliquant des restrictions des droits à bâtir très contraignantes et l'activité spécifique de la société ont amené le prix du terrain au chiffre de Fr. 1200.– le mètre carré; ce montant et le coût de construction annoncé fournissent le coût de l'investissement total qui devrait pouvoir être rentabilisé par un prix de location correct.

Un commissaire observe que les hors-lignes « offerts » en libre jouissance n'ont pas été pris en compte dans l'appréciation du coût. Par ailleurs, en ce qui concerne la valeur du terrain, il souhaiterait savoir comment s'effectue le calcul selon la « méthode Fierz ».

M. Bruttin explique que les hors-lignes sont peut-être offerts mais qu'ils seront surtout utiles à la collectivité publique. En effet, à l'avant du bâtiment, du côté de l'avenue Rhodanie, un aménagement piétonnier arboré et aux frais du propriétaire du bâtiment est prévu; à l'arrière, côté chemin des Plaines, il est prévu une zone verte qui pourra être affectée à un trottoir ou à de la voirie publique en cas d'évolution de la zone. De plus, la Ville se décharge des frais d'entretien de ces hors-lignes. On est donc en présence d'un échange de bons procédés. Pour ce qui concerne le calcul de la valeur du terrain, M. Bruttin le fournira avec les notes de séances.

Chapitre 8

Ce chapitre n'appelle pas de commentaire particulier.

Chapitre 9

L'échelonnement de la redevance a été requis par le superficiant pour tenir compte de la période de démarrage de son projet d'apparthôtel; ce type de projet, le plan financier étant correct et répondant à la demande, devrait donc à priori pouvoir démarrer sans problème.

A propos de la redevance, une différence de pourcentage a été relevée entre le corps du préavis (p. 5 [p.1357]) et l'acte constitutif du DDP (p. 12 article 10 [p.1363]). Il est bien entendu que c'est le texte de l'acte constitutif du DDP – qui prévoit 4% dès la deuxième année et 5% par la suite – qui fait foi.

Chapitre 9.2 – article 6

En réponse à une question d'un commissaire portant sur un éventuel changement d'affectation, M. Bruttin explique que tout changement d'affectation doit être soumis, pour accord préalable, à la Municipalité.

Chapitre 9.2 – article 15

Concernant le retour des constructions à l'échéance du droit, M. Bruttin répond à une question d'un commissaire en expliquant que la servitude objet du consentement

nécessaire du superficiaire est la servitude de superficie devenue droit distinct et permanent de superficie par inscription au Registre foncier. Concernant des modalités plus précises du droit, il ajoute qu'avec l'introduction du nouveau code de procédure civile, il n'y a désormais plus de tribunal arbitral.

Déterminations et votes

Au final, la commission approuve à l'unanimité l'unique conclusion du préavis 2011/22, du 23 mars 2011.

Le président : – Monsieur Alain Hubler, avec-vous un commentaire à faire à votre rapport ?

M. Alain Hubler (AGT), rapporteur : – Je n'ai pas de commentaire supplémentaire à apporter.

Le président : – La discussion sur ce préavis est ouverte.

Discussion

M. Jean-Charles Bettens (Soc.) : – Le groupe socialiste acceptera à l'unanimité l'unique conclusion du préavis 2011/22. Nous estimons judicieux d'accorder ce droit distinct et permanent de superficie à la société Jaximmo SA, qui lui permettra de construire les deux bâtiments prévus dans son projet et mettra fin aux tribulations vécues lorsque cette société a tenté de s'implanter sur la surface R2 du PPA du Rôtillon.

En outre, les constructions projetées, dont la commission a pu voir quelques esquisses, semblent bien s'intégrer dans le milieu déjà construit en utilisant au mieux cette parcelle communale triangulaire, dont vous pouvez consulter le plan en annexe à ce préavis. Une fois édifiés, ces deux immeubles assureront une continuité urbanistique au nord de l'avenue de Rhodanie entre les deux ensembles commerciaux déjà construits.

Il y a toutefois dans ce préavis un point qui nous laisse perplexe. Il s'agit du chiffre 6.1 Energie et confort. Au troisième alinéa, il est dit : « *Le CAD – le chauffage à distance – n'étant pas accessible et une chaufferie au gaz ne répondant pas aux critères de durabilité souhaités, le projet s'est orienté vers un système de grande efficacité permettant de réduire les besoins de chaleur en énergie finale du projet, par l'intermédiaire de pompes à chaleur reliées à des sondes géothermiques verticales.* » Etonnement donc, puisqu'en acceptant le préavis 2010/25 le 14 septembre 2010³, ce Conseil accordait un crédit d'investissement de Fr. 5'600'000.– en vue de la construction d'une chaufferie à la Step pour le développement du réseau de chauffage à distance dans le sud de la Ville. Au point 2.2, deuxième alinéa, il est dit : « *Le réseau sera prolongé pour aboutir à la piscine de Bellerive à l'horizon 2014. La piscine, de même qu'un client très important, le nouveau complexe administratif construit par Grand-Rive Parc qui s'ouvrira cet hiver – et nous parlions*

³BCC 2009-2010, T. I (N° 2/I), pp. 65 ss.

alors de 2010 – *seront alors raccordés au réseau. Pour la période 2010 à 2014, une chaufferie à gaz provisoire assurera les besoins en chaleur et en froid de Grand-Rive Parc.* » De même le préavis 2009/67 relatif à la réfection, à l'amélioration et au remplacement d'équipement de Belle-rive Plage⁴ corrobore ce que je viens de déclarer. La chaufferie provisoire pour laquelle nous avons accepté et accordé un crédit supplémentaire de Fr. 180'000.– en 2009 a été mise en service l'année passée. Elle fonctionne parfaitement et se trouve à environ deux cents mètres de la parcelle 4798, objet de ce préavis.

Dès lors, j'ai quelque peine à comprendre que l'on déclare que le chauffage à distance n'est pas accessible dans ce secteur : il est à proximité et il faut le chercher pour s'y raccorder. S'agit-il d'une méconnaissance des offres du CAD ou d'une mauvaise coordination ? Je ne le sais pas. J'invite en conséquence les services de la Direction de la culture, du logement et du patrimoine à revoir, non pas leur copie, mais ce point particulier, et à examiner avec le Service du CAD sous quelles conditions ce raccordement pourrait être exécuté. Je suis convaincu que cette solution ne serait pas plus onéreuse que les pompes à chaleur, ceci d'autant plus que tous les systèmes de télésurveillance, de télégestion et de réglages peuvent être commandés à distance depuis le centre de Pierre-de-Plan, incluant également la maintenance. Pour le propriétaire, plus de soucis, et, en plus, tous les avantages d'une installation fiable, propre et performante. Que du bonheur. Conclusion : affaire à suivre par les services concernés.

M. Maurice Calame (LE) : – Le groupe LausannEnsemble soutiendra ce préavis quasi à l'unanimité. Il faut reconnaître qu'après le retrait du malheureux projet de la rue Centrale, la Municipalité s'est bien rattrapée en offrant ce terrain difficile à la société Jaximmo S.A. En effet, il n'était pas facile de construire sur ce terrain et on l'a offert à un prix assez intéressant. La société a vraiment su en profiter au maximum et nous appuierons donc ce projet.

M. Jean-Yves Pidoux, municipal, directeur des Services industriels : – Une brève réponse à la question de M. Bettens. Oui, la chaufferie provisoire qui alimente Belle-rive existe, elle est en fonction et oui, il est prévu à terme de boucler le réseau de chauffage à distance en direction de la Step. Simplement, il n'est pas encore assuré que ça passe par l'avenue de Rhodanie, qui n'est pas très demandeuse en chaleur étant donné la manière dont elle est longée de bâtiments. D'autre part, contrairement à ce que dit M. Bettens, un immeuble équipé selon les normes Minergie et situé à 200 mètres de la source de chaleur, suppose un investissement en matière de chauffage à distance de 200 mètres, à raison de Fr. 2000.– le mètre. Ce qui fait Fr. 400'000.–, très grosso modo. Cela vous montre à quel point il est improbable que cet immeuble, considéré isolément, puisse apporter une quelconque rentabilité au réseau de chauffage à distance.

Le président : – La discussion se poursuit. La parole n'est plus demandée, la discussion est donc close. Monsieur le rapporteur, veuillez nous lire les déterminations de la commission.

M. Alain Hubler (AGT), rapporteur : – Je commence par une petite remarque sur le prix du terrain, prétendument intéressant. J'ai été surpris en bien par le délégué à la Commission immobilière, qui a d'emblée déclaré en commission, au sujet du prix du terrain, que la Ville n'avait pas pour ambition de participer à la spéculation immobilière, donc à s'aligner sur les prix les plus élevés. Cela m'a laissé songeur et je pense que nous devrions tous réfléchir à cette remarque. Cela dit, la commission a approuvé à l'unanimité l'unique conclusion de ce préavis.

Le président : – Je vous fais voter à main levée. M^{mes} et M^{ms}. les conseillers qui acceptent la conclusion de ce préavis l'expriment en levant la main. Oppositions ? Abstentions ? C'est à l'unanimité que vous avez accepté la conclusion de ce préavis.

Le Conseil communal de Lausanne,

- vu le préavis N° 2011/22 de la Municipalité, du 23 mars 2011 ;
- vu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

d'autoriser la Municipalité à octroyer un droit distinct et permanent de superficie grevant une fraction d'environ 1130 m² de la parcelle 4798 de l'avenue de Rhodanie/chemin des Plaines à Lausanne, en faveur de la société Jaximmo S.A., pour la construction de deux immeubles aux conditions figurant dans le préavis 2011/22 de la Municipalité, du 23 mars 2011.

Le président : – Nous poursuivons avec le préavis 2011/25. J'appelle à la tribune M. Florian Ruf, président-rapporteur de la commission.

⁴BCC 2009-2010, T. II (N° 14/I), pp. 460 ss.

Déploiement d'une plateforme SAP de « Business Intelligence »

Préavis N° 2011/25

Lausanne, le 30 mars 2011

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. 440'000.– pour déployer une plateforme SAP de « *Business Intelligence* » (BI).

La BI, parfois traduite en français sous les termes de « solution d'analyse décisionnelle » ou d'« informatique décisionnelle », permet de collecter des données statistiques, de les agréger sur plusieurs axes d'analyse et de les restituer sous forme synthétique, et souvent graphique, comme indicateurs pour la direction stratégique de l'entreprise et pour sa gestion opérationnelle. La BI est un outil d'aide à la décision.

2. Introduction

2.1 Stratégie générale d'évolution du système d'information

La constitution de cette plateforme de BI est prévue dans la stratégie générale d'évolution du système d'information de l'Administration communale formalisée par le Service d'organisation et d'informatique (SOI) et communiquée à la Municipalité et au Conseil Communal dans le schéma directeur informatique 2006–2011. En effet, le développement de la BI, annoncé dans le schéma directeur informatique en cours, sera aussi un des axes stratégique d'évolution de l'informatique communale durant la prochaine législature.

2.2 Projets pilotes en cours

La mise en œuvre d'outils d'aide à la décision fait actuellement l'objet de divers projets pilotes dans différents services de l'Administration communale, notamment au Service du logement et des gérances (SLG) et au Service du personnel (SPeL). Aux Services industriels (SIL), le projet de déploiement de la BI s'inscrit dans une continuité et permet de capitaliser sur les expériences déjà acquises avec SAP et de mieux valoriser des données opérationnelles collectées.

2.3 Stratégie de Business Intelligence multi-niveaux et multi-outils

Les outils de BI peuvent aider à tous les niveaux de prise de décisions, qu'elles soient opérationnelles, tactiques ou stratégiques. Cette stratégie multi-niveaux repose sur trois familles principales d'outils d'aide à la décision : rapports standards ou ad hoc, tableaux de bord avec des indicateurs de performance et enfin modèles de simulation.

3. Rappel

Le progiciel SAP est un ensemble intégré de programmes informatiques de gestion d'entreprise¹. Votre Conseil a validé le choix de ce progiciel par les SIL en approuvant le préavis 2003/38². L'implémentation de SAP a commencé en avril 2004, sous le pilotage de Neo Technologies.

¹ Les progiciels de gestion intégrée sont également dénommés ERP pour « Enterprise resource planning ».

² Préavis N° 2003/38 intitulé « Stratégie des Services industriels de Lausanne (SIL) – Constitution d'une société d'informatique avec la Romande Energie. Augmentation de la participation des SIL dans le capital de la Compagnie vaudoise d'électricité SA (CVE) », Bulletin du Conseil communal (BCC), séance N° 15/1 du 11 novembre 2003, pp. 408-428.

Cette société, créée en 2004, est détenue à 48,88 % par les SIL, 48,88 % par Romande Energie (RE) et 2,24 % par les Services industriels de Lutry. Elle est issue de la volonté de partager les compétences et de réduire les coûts d'exploitation en matière de conception, de réalisation et de suivi de solutions informatiques destinées au secteur des énergies.

En mai 2005, le socle de base ECC (ERP Central Component) et le premier module SAP étaient mis en production. Les préavis N° 2006/26 «Nouveaux développements SAP aux Services industriels de Lausanne»³ et N° 2007/46 «Implémentation du module SAP Energy Data Management aux Services industriels – Réaménagement de locaux – Crédit complémentaire pour la mise en œuvre de la deuxième étape du projet SAP»⁴ ont permis de compléter l'architecture de base SAP dans les trois grands domaines que sont les ventes, la finance et la logistique.

Comme tout système informatique, le système SAP est en permanente évolution. Les mises à jour annuelles et les nombreuses corrections, évolutions et optimisations (291 demandes ont été traitées en 2010, par exemple), ainsi que de nouveaux projets (en 2010 par exemple : portail de la Commission d'achat Ville «Lausashop», mise en place du système «paynet», nouvelle offre tarifaire pour l'électricité et pour l'eau, portail clients) permettent d'ajuster constamment le système à l'évolution de la législation, de l'organisation, des processus et des produits des SIL.

Toutes les modifications portant sur le système SAP sont paramétrées, testées et mises en production par lot, quatre fois par année. Les évolutions et les projets sont financés par le budget de fonctionnement ; l'architecture de base par préavis. La BI fait partie de cette dernière catégorie : elle s'appuie sur l'ensemble des modules SAP déjà installés et peut également être alimentée par des données provenant d'autres logiciels et bases de données métiers utilisés par les services des SIL.

4. Plateforme BI

Actuellement, les SIL utilisent uniquement le module BW (Business Intelligence Warehouse) pour alimenter les indicateurs de leurs tableaux de bord. Utilisé seul, cet outil est peu souple et demande des connaissances pointues pour être efficace. De plus certains «cubes»⁵ BW paramétrés pour les SIL doivent être entièrement revus pour être adaptés aux évolutions de la structuration de l'information dans le système SAP.

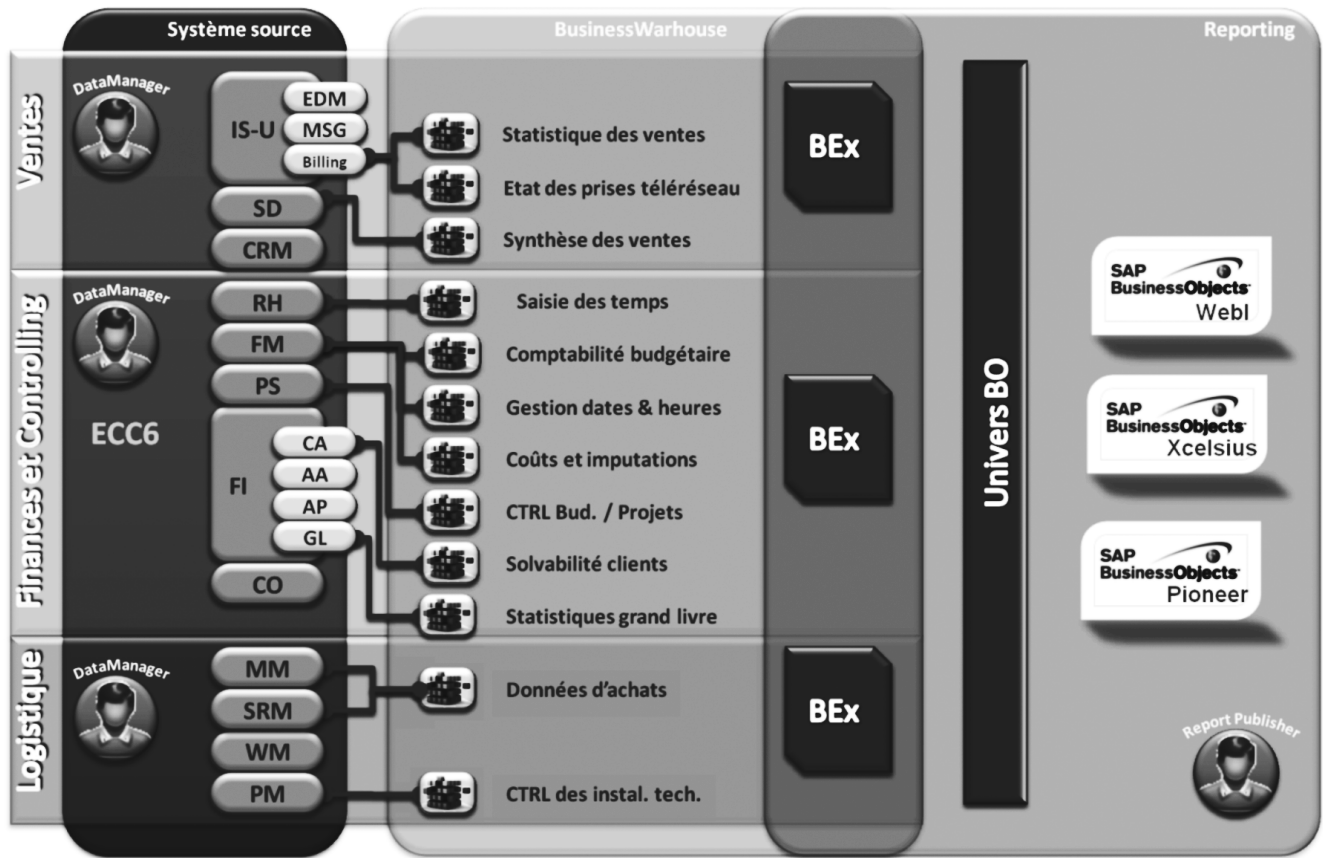
La société SAP était consciente de ses insuffisances en matière d'outils de restitution pour la BI. Fin 2007, elle a racheté la société Business Object (BO), un des principaux spécialistes pour les solutions d'analyse décisionnelle, pour 4,8 milliards d'euros. L'intégration des systèmes BO est maintenant entièrement réalisée par SAP qui propose désormais une suite d'outils intégrés de restitution de BI, adaptés aux différentes catégories d'utilisateurs dans une entreprise. Cette intégration offre deux avantages déterminants : des coûts de développement, logiciel et techniques fortement réduits et un couplage fonctionnel – ou «métier» – fort. Le SOI estime que le choix de la solution BO est donc parfaitement adéquat.

³BCC, séance N° 20/2 du 27 juin 2006, pp. 1364-1371.

⁴BCC, séance N° 5/2 du 20 novembre 2007, pp. 446-458.

⁵Un «cube» permet une analyse multidimensionnelle des données suivies : par exemple, l'évolution de l'indicateur «chiffre d'affaires» peut se faire par produit (axe 1), sur une certaine période (axe 2), pour un certain secteur géographique (axe 3) ou pour certaines catégories de clients (axe 4), etc., selon les besoins définis par les utilisateurs.

L'architecture du système SAP des SIL avec la BI peut être présentée synthétiquement comme suit :

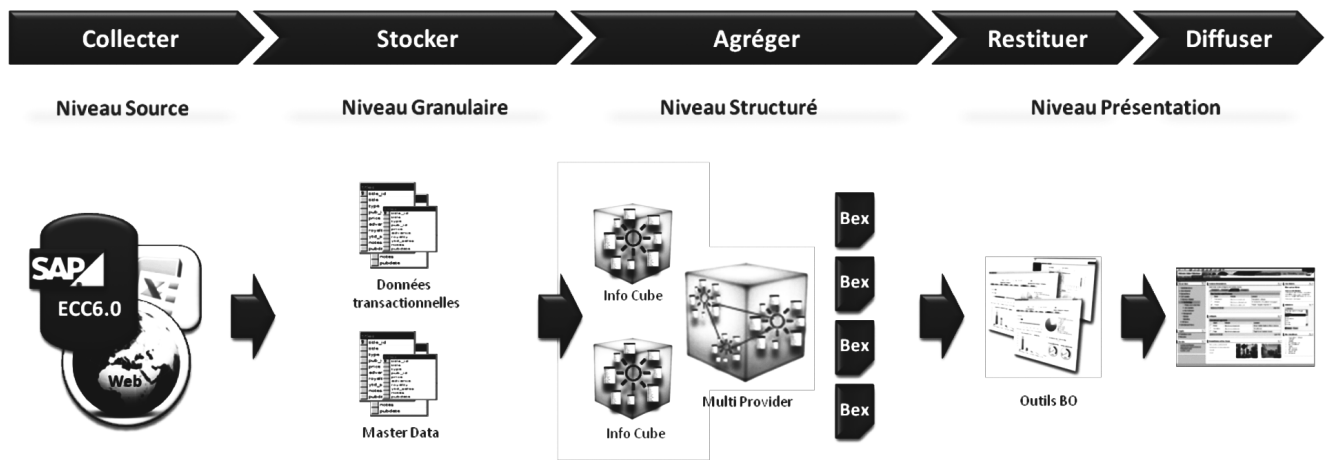


Le module BW collecte les informations dans tous les modules SAP (IS-U, SD, FM, PS, FI, CO, etc.) de chaque domaine, les stocke et les agrège selon les cubes définis en fonction des besoins des utilisateurs finaux. L'extracteur BEx (Business Explorer, qui fait partie du module BW) prend en charge les requêtes dans les cubes BW et fait la transition vers l'univers BO.

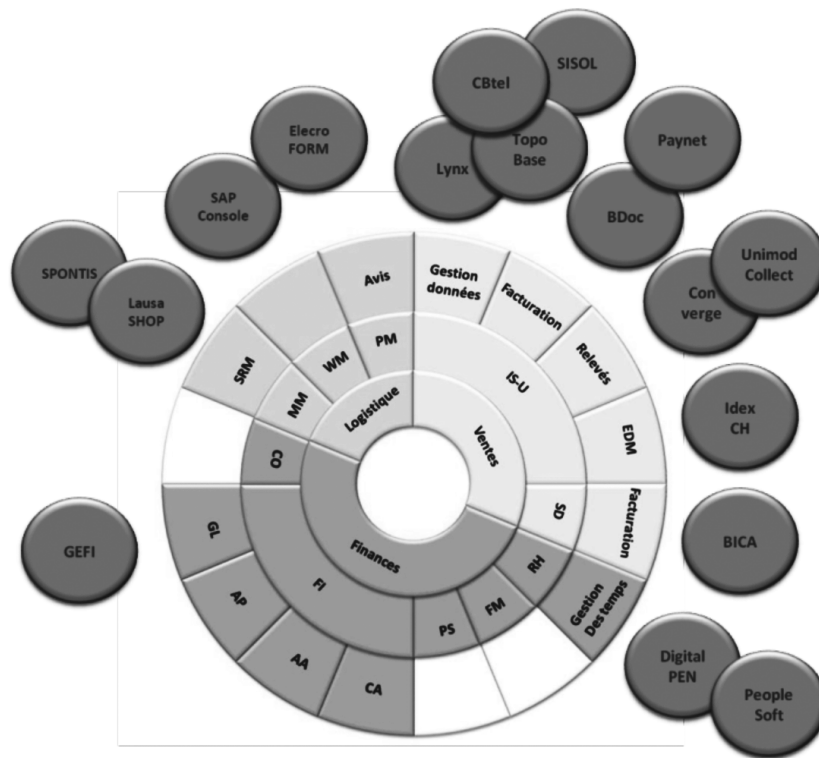
Les données transmises par l'extracteur sont mises en forme selon l'utilisation souhaitée au travers de produits BO. Les outils seront choisis en fonction des besoins et définis en cours de projet.

Type de besoin	Outil	
Reporting formaté	Crystal Report	
Analyses multidimensionnelles	Web Intelligence	
Analyses multidimensionnelles	Bex, (Pioneer) Analysis	
Dashboard et Cockpit	Dashboard (XCelsius)	
Moteur de recherche	Explorer	

Le flux des données traité par la BI peut être schématisé comme suit depuis le socle de base SAP, l'ECC, jusqu'à la présentation graphique obtenue par l'utilisateur final.



Les données utilisées pour la BI proviendront essentiellement de SAP. Toutefois, tout l'univers informatique des SIL sera analysé dans la perspective des besoins en reporting. Le schéma ci-dessous présente les principaux logiciels métiers utilisés par les SIL et susceptibles d'alimenter les bases de données et les cubes BW.



5. Impact sur l'organisation des SIL

Le projet BI prévoit la mise en place d'une cellule interservices dédiée à la BI. En effet, un indicateur n'est rien si on ne sait pas très exactement comment les données qui le fondent ont été agrégées et ce qu'il mesure effectivement. Pour prendre un exemple rudimentaire, on peut par exemple aborder l'indicateur « énergie vendue » de différentes manières, selon les utilisateurs : énergie achetée et produite, énergie facturée (système d'acomptes et de décompte) ou énergie mesurée aux compteurs. Ces trois éléments sont utiles et doivent être parfois comparés. Si l'exemple est simple et parlant, on constate que l'on peut immédiatement le compliquer en distinguant encore, par exemple dans une comparaison mensuelle, les montants facturés et les montants encaissés ; on peut encore ajouter les montants impayés, les montants payés sur rappel, les montants payés après procédure de recouvrement. Tous ces éléments peuvent ou non être pris en compte dans la définition d'un indicateur.

Un responsable par domaine, un «data manager», sera chargé de suivre et de documenter l'évolution des données qui alimentent les indicateurs. Le data manager devra connaître parfaitement les processus en lien avec l'acquisition de chacune des données. Il sera le garant de l'intégrité des données collectées et le mieux à même de décrire les composants qui alimentent un indicateur.

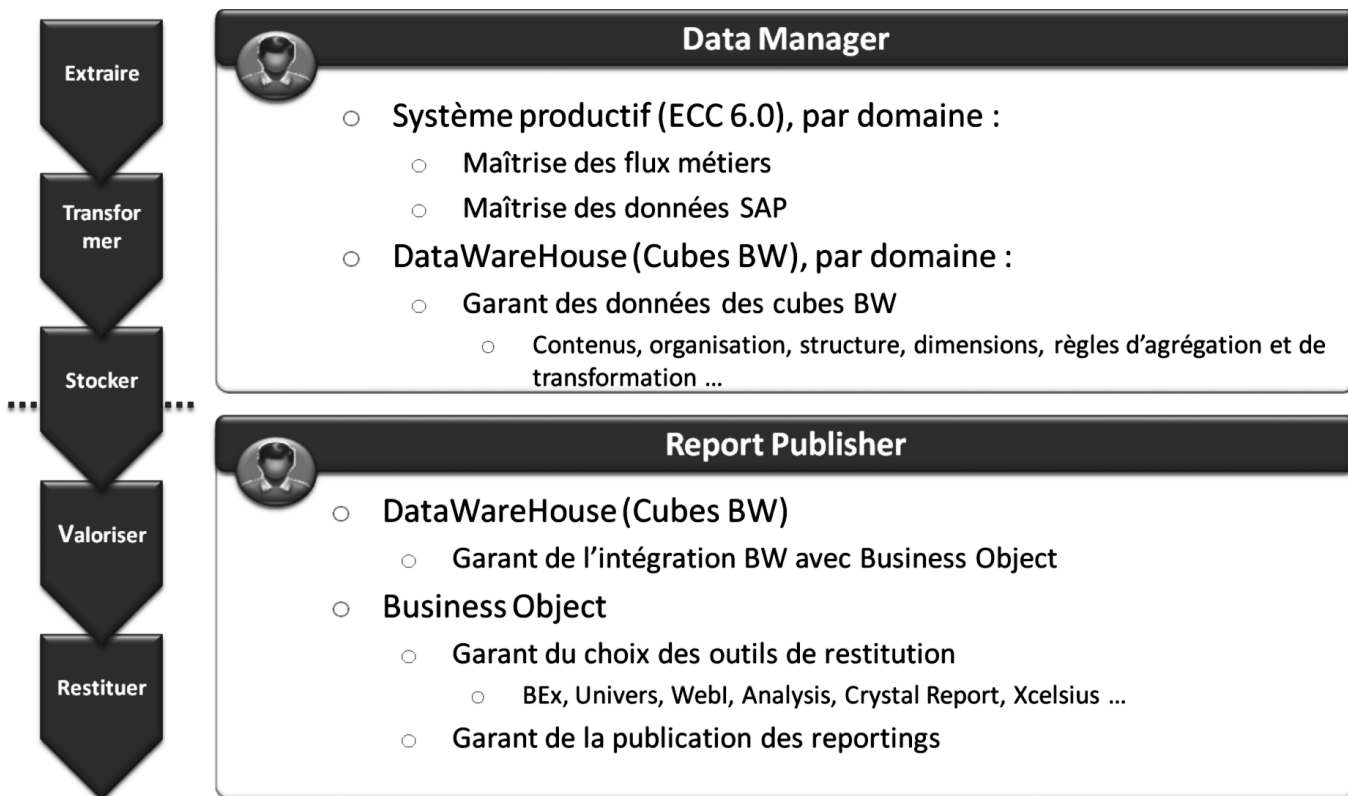
Les utilisateurs devront décrire les éléments qu'ils souhaitent connaître, mesurer et suivre, et dans quel but. Les data managers, en collaboration avec Neo Technologies, définiront quelles données provenant de quelles parties du système seront utilisées pour créer les indicateurs répondant au mieux à ces besoins.

La restitution et la mise en forme des indicateurs seront gérées par un collaborateur de la Division informatique qui assurera le rôle de «report publisher», soit se spécialisera dans l'utilisation et le développement des outils BO. Le report publisher devra également maîtriser la création de requêtes BEx dans BW.

Le pôle BI interservices impliquera donc 4 collaborateurs, soit :

- un data manager «ventes et facturations» au service commercial (SILCOM)
- un data manager «finance et Controlling» au service de la comptabilité et des finances (COSI)
- un data manager «logistique» au magasin général (Magesi)
- un report publisher à la Division informatique du Service du développement stratégique (SDS)

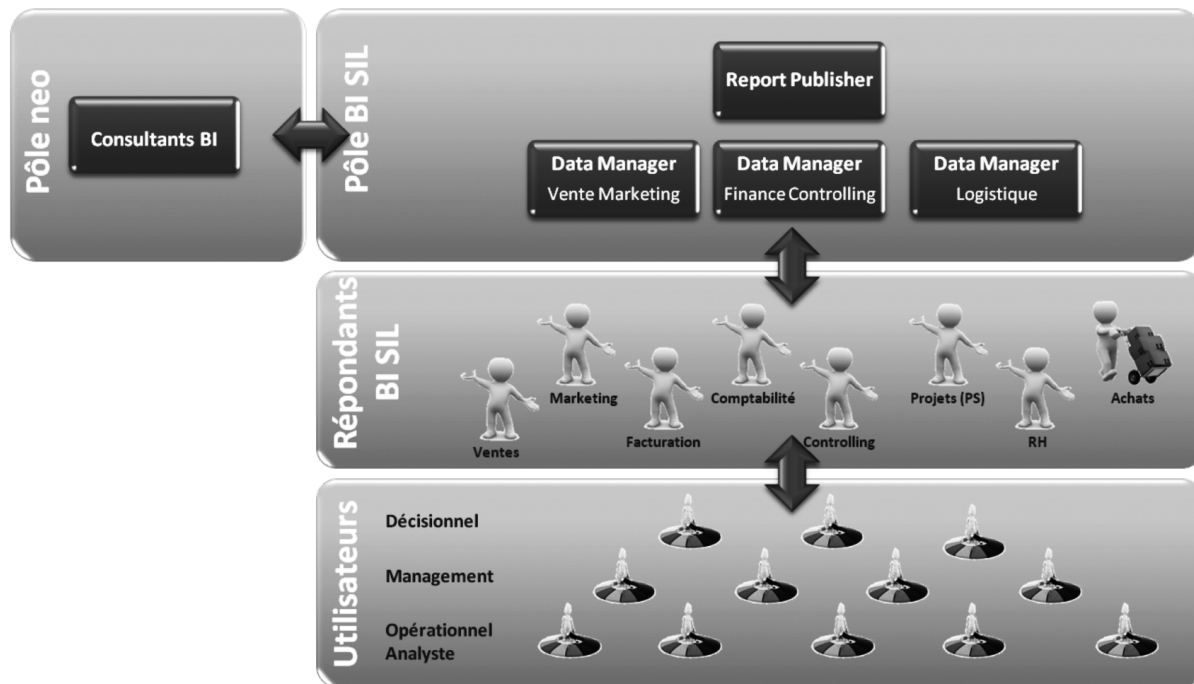
Le contrôle du flux des données se répartit comme suit :



Les data managers pourront s'appuyer sur des répondants BI pour chaque module SAP. Un répondant BI est un utilisateur métier, un spécialiste dans l'utilisation d'une partie spécifique du système SAP. Il agira comme un premier niveau de filtre, et aura la capacité d'évaluer la stabilité et la cohérence des données spécifiques à son module.

Les collaborateurs qui prendront des fonctions BI seront formés durant toute la durée du projet. Il est indispensable que la structure organisationnelle se mette en place en parallèle au développement informatique pour assurer une continuité et une pérennité au système.

A l'issue du projet, l'organisation de la BI sera la suivante :



Les fonctions en lien avec la BI ne nécessitent pas de création de poste.

6. Infrastructure

Les capacités de stockage de données et de traitement devront être augmentées pour héberger le nouvel environnement BI des SIL. Durant une phase de transition, ce dernier viendra s'ajouter à l'espace disque nécessaire à l'environnement actuel, qui ne sera supprimé que progressivement.

7. Aspects financiers

7.1 Charges d'investissement

Les investissements sollicités par la Municipalité sont les suivants :

	Coûts (francs)
Développement Neo Technologies	310'000.–
Licences BO et bases de données	65'000.–
Infrastructures	35'000.–
Intérêts intercalaires	10'000.–
Divers et imprévus (env. 5%)	20'000.–
Total	440'000.–

7.2 Conséquences sur le budget

Les charges financières, calculées sur l'investissement total de Fr. 440'000.– selon la méthode de l'annuité constante, avec un taux d'intérêt de 3,75% et une durée d'amortissement de 5 ans s'élèveront à Fr. 97'700.–.

Hormis les charges financières, le coût annuel d'entretien du système SAP sera augmenté de quelques milliers de francs. En effet, celui-ci est un pourcentage du montant total des licences achetées et les nouvelles licences BO viendront augmenter ce montant.

7.2.1 Plan des investissements

Le projet BI figure au plan des investissements pour les années 2011 à 2014, au titre de «Indicateurs d'entreprise (SAP Business Intelligence)» pour un montant de Fr. 400'000.–. Ce montant a été estimé avant d'obtenir une offre de Neo Technologies et ne tenait pas compte notamment des besoins supplémentaires en espace disque.

8. 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 N° 2011/25 de la Municipalité, du 30 mars 2011 ;
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. 440'000.–, destiné à déployer une plateforme SAP de «Business Intelligence» pour les Services industriels ;
2. d'autoriser la Municipalité à calculer et à enregistrer en fonction des dépenses réelles les charges d'amortissement relatives à cet investissement ;
3. de faire figurer sous la rubrique 322 du Service du développement stratégique les intérêts découlant de ce crédit.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire adjoint :
Christian Zutter

Rapport

Membres de la commission : M. Florian Ruf (Soc.) rapporteur, M. Mathieu Blanc (LE), M. Claude Bonnard (Les Verts), M. Philippe Clivaz (Soc.), M. Alain Hubler (AGT), M. Jean Meylan (Soc.), M. Gilles Meystre (LE), M^{me} Esther Saugeon (UDC), M. Pierre Santschi (Les Verts).

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

Rapport photocopié de M. Florian Ruf (Soc.), rapporteur : – La commission s’est réunie le 26 mai 2011. Elle était composée de M^{me} Esther Saugeon (en remplacement de M. Denis Pache) et de MM. Mathieu Blanc, Claude Bonnard, Philippe Clivaz, Alain Hubler, Jean Meylan (en remplacement de M. Yvan Salzmann), Gilles Meystre, Pierre Santschi et Florian Ruf (rapporteur). M. Jean-Louis Blanc était excusé.

La Municipalité était représentée par M. Jean-Yves Pidoux, directeur des Services industriels. Il était accompagné de MM. Jean-Marie Rouiller, chef du Service du développement stratégique (SDS), Yannick Vuitel, chef de la Division informatique du SDS, et Nicolas Waelti, adjoint au chef de service, que nous remercions pour la qualité des notes de séance.

Quelques définitions

Un ERP (« Enterprise Resource Planning ») est un logiciel de gestion qui permet de gérer l’ensemble des processus opérationnels d’une entreprise, en intégrant l’ensemble de ses fonctions (ex : ressources humaines, comptabilité, vente, approvisionnement, etc.).

Le logiciel SAP (de l’entreprise du même nom) est l’ERP le plus utilisé dans le monde (particulièrement dans les grandes entreprises). Il se décline en modules que l’on peut regrouper en trois familles : logistique, gestion comptable et ressources humaines.

La Business Intelligence (BI) désigne les moyens, les outils et les méthodes qui permettent de collecter, de consolider et de restituer les données d’une entreprise, en vue d’offrir une aide à la décision et de permettre aux responsables de la stratégie d’entreprise d’avoir une vue d’ensemble de l’activité traitée.

Présentation du préavis

Le préavis 2011/25 sollicite l’octroi d’un crédit d’investissement de Fr. 440’000.– pour déployer une plateforme SAP de « Business Intelligence » au sein des SIL. L’objectif d’une telle plateforme est de pouvoir agréger la masse d’informations stockées dans diverses bases de données des SIL, et de la restituer sous forme de rapports synthétiques (comportant tableaux et graphiques).

En introduction, M. le Municipal rappelle que le système SAP, loin des premières difficultés, a fait ses preuves et

fonctionne aujourd’hui à satisfaction aux SIL. Trois préavis ont déjà été votés qui sont venus définir puis confirmer le choix de SAP. Le présent préavis était prévu au plan des investissements. L’introduction de la BI permettra d’ajouter une couche supplémentaire sur l’ensemble du système, facilitant la recherche de données et leur présentation sous la forme la plus utile au pilotage de l’organisation. C’est un outil d’aide à la décision qui permettra un suivi des indicateurs des SIL beaucoup plus souple et précis que ce qui est possible actuellement.

Le développement d’outils d’aide à la décision au sein des SIL s’inscrit dans un axe stratégique pour l’informatique de la Ville. M. le Municipal précise que le Service d’organisation et d’informatique (SOI) suit avec attention ce projet pour lequel les SIL, comme souvent, sont une direction pilote qui teste des possibilités et des outils et développe des savoir-faire qui peuvent ensuite être repris en partie et étendus à d’autres directions.

Discussion générale

Un commissaire demande si d’autres services ou entreprises comparables utilisent également SAP, et s’interroge sur le risque d’être « pris » dans SAP, l’intégration (et une éventuelle sortie) étant lourde. M. le Municipal explique que la plupart des entreprises électriques utilisent SAP et que le Canton de Vaud est en transition vers SAP. Sur le second point, M. le municipal reconnaît qu’une fois le choix d’un ERP effectué, l’utilisateur est dépendant de son fournisseur. C’est le cas pour SAP, mais c’est également vrai pour tous les ERP, et le choix n’est d’ailleurs pas large en la matière.

En ce qui concerne l’utilisation de SAP dans d’autres services de la Ville, M. le Municipal relève plus tard dans la discussion que la Ville devra se déterminer à terme sur le choix d’un ERP, mais que ce choix reste ouvert. C’est l’avis d’expert du SOI qui tranchera quand au choix qui sera soumis au Conseil communal. Actuellement, SAP est utilisé par les SIL et également pour la plateforme LausaShop (Magesi – magasin général des Services industriels), qui fournit des services à l’ensemble de la Ville et constitue désormais un économat central pour les commandes récurrentes.

Il est rappelé par un commissaire que le Service d’organisation et d’informatique (SOI) de la Ville a pris l’engagement de favoriser les logiciels « ouverts » (habituellement libres de toute licence et dont le code source est modifiable). Ce commissaire espère que SAP restera une exception liée aux activités commerciales des SIL. M. Vuitel indique qu’il n’existe pas d’ERP « ouvert » et rappelle que SAP est le seul ERP qui ait conçu un module spécifiquement pour le secteur des énergies de réseau.

Plusieurs commissaires s’interrogent sur le nombre de collaborateurs concernés aux SIL et les mesures de formation prévues. M. Vuitel explique que quatre collaborateurs des

SIL sont essentiellement concernés. Ces personnes sont déjà en poste et effectuent actuellement le travail d'extraction/consolidation des données «à la main». Ces collaborateurs seront formés lors d'ateliers pendant la durée du projet (treize mois). Le projet ne nécessite donc pas d'engagement de personnel.

Une question est posée sur l'éventualité de crédits supplémentaires liés au coût des nouvelles licences et sur le fait que ce logiciel puisse être un «jouet» superflu pour les SIL. M. le municipal répond que SAP n'est pas du *nice to have* (= optionnel) mais un outil nécessaire qui contribue à améliorer l'efficacité des SIL. En outre, l'augmentation des coûts de fonctionnement liée aux nouvelles licences est prévue dans la rubrique 315 du service pour l'entretien des équipements informatiques.

Examen point par point

3. Rappel

Des précisions sont demandées au sujet de l'entreprise Neo Technologies, qui sera chargée de développer la plateforme de BI pour les utilisateurs, et qui est détenue conjointement par Lausanne, Romande Energie et les SI de Lutry. M. Pidoux indique que Neo Technologies dispose d'environ 38 collaborateurs. Environ deux tiers de ses activités sont menées pour ses trois actionnaires, le solde étant réalisé pour des clients tiers (essentiellement des sociétés actives dans les réseaux d'énergie et des collectivités publiques). M. Rouiller précise que Neo Technologies est un centre de compétences reconnu par SAP pour la Suisse.

5. Impact sur l'organisation des SIL

Un commissaire relève que l'organisation de la BI se fera par une cellule interservices (les quatre collaborateurs mentionnés plus haut), sur le modèle des cellules de crise établies lors des premiers problèmes liés à l'implémentation de SAP. M. Rouiller indique que les turbulences du début de l'implémentation de SAP ont bien montré qu'il s'agissait autant d'un projet d'organisation que d'un projet informatique. En ce sens, on peut dire que les SIL ont appris du passé, puisqu'ils attachent une très grande attention à l'organisation, au suivi des processus et à la formation.

7. Aspects financiers

Un commissaire s'interroge sur la difficulté d'évaluer la justesse du montant demandé. M. Vuitel indique que Neo Technologies a déjà mis en place une couche BI pour les Services industriels de Lugano (AIL), pour un montant légèrement supérieur. Il est précisé que l'offre de Neo Technologies (Fr. 310'000.–) est un plafond. Si les coûts de développement devaient être supérieurs à ce montant, ils seraient supportés par Neo Technologies.

Vote des conclusions

Par 8 voix pour et 1 abstention, la commission accepte les conclusions 1 à 3, votées en bloc, et recommande au plenum de faire de même.

Le président : – Monsieur Ruf, vous pouvez peut-être nous dire ce qu'est cette plateforme SAP.

M. Florian Ruf (Soc.), rapporteur : – Le SAP est le nom d'un logiciel, d'un programme informatique. Il s'agit ici d'installer un module de Business Intelligence, c'est-à-dire d'analyse décisionnelle, qui fait partie de la plateforme SAP. SAP est déjà utilisée par les SI à l'heure actuelle et il s'agit ici d'un nouveau module. L'analyse décisionnelle, en deux mots, c'est l'identification, dans un amas de données, de ce qui est vraiment important pour définir la stratégie d'une entreprise.

Le président : – Merci, Monsieur Ruf. Avez-vous un commentaire à votre rapport ?

M. Florian Ruf (Soc.), rapporteur : – Non, je n'ai pas de commentaire.

Le président : – La discussion est ouverte.

Discussion

M^{me} Esther Saugeon (UDC) : – J'ai quelques réserves au sujet de SAP ou à tout le moins de l'usage qui en est fait. Quel est son coût ? Je me suis abstenue en commission. En lisant le rapport du Service de révision du 1^{er} juin, mes réserves se sont confirmées. Aussi je m'abstiendrai encore lors du vote.

J'ai cependant deux questions à poser à M. le municipal Pidoux. Premièrement, j'aurais voulu savoir plus précisément pourquoi on a demandé l'urgence à ce sujet, parce qu'en lisant les motifs je ne la vois pas trop. Ensuite, peut-il confirmer la dernière phrase, avant le vote des conclusions, du rapport de la commission, qui affirme que si les coûts de développement devaient être supérieurs au montant que nous allons voter, ils seraient supportés par Neo Technologies.

M. Jean-Yves Pidoux, municipal, directeur des Services industriels : – Madame Saugeon, ce préavis n'a évidemment qu'un rapport assez indirect avec le rapport de la révision dont vous avez tous et toutes reçu certaines conclusions.

En particulier, les points mis en évidence par ce rapport n'ont évidemment rien à voir avec l'intelligence, au sens anglais du terme, voulue par ce préavis. Ce que la révision a mis en évidence, c'est plutôt une question de nombre de licences pour des utilisateurs habilités à entrer dans le système. Donc c'est quelque chose de tout à fait différent.

La question de M^{me} Saugeon sur l'urgence est parfaitement légitime. Je reconnais volontiers que l'argument municipal pour demander cette urgence n'était pas d'une limpidité absolue. En fait, il s'agit essentiellement d'un accord lié à la société Neo Technologies, avec laquelle nous avons eu des négociations préliminaires et qui a établi un calendrier de travail dans lequel nous devons pouvoir nous intégrer. Ce calendrier fait qu'il est beaucoup plus aisé que le

Conseil communal accepte ce préavis avant la pause estivale qu'après. Ce serait évidemment encore possible, mais cela rendrait les choses beaucoup plus tendues. De ce point de vue, il est nettement préférable pour nos bons rapports avec Neo Technologies et les autres actionnaires clients, que nous puissions mettre ce préavis sous toit avant la pause estivale.

Enfin, concernant la dernière phrase de l'excellent rapport de M. Ruf, je confirme que la somme évoquée dans le préavis constitue une enveloppe et représente un plafond. Comme il l'a été dit en commission, il est assez improbable que nous soyons très en dessous de ce plafond. En revanche, il est tout à fait certain que si les coûts devaient dépasser ce plafond, ils seraient pris en charge intégralement par la société mandataire, qui est Neo Technologies.

Le président : – La discussion se poursuit. La parole n'est plus demandée. La discussion est donc close. Monsieur le rapporteur, veuillez nous communiquer les déterminations de la commission.

M. Florian Ruf (Soc.), rapporteur : – Les trois conclusions ont été acceptées en bloc par 8 voix pour et 1 abstention.

Le président : – Je vous propose de voter ces trois conclusions en bloc, et à main levée. M^{mes} et MM. les conseillers qui acceptent ces trois conclusions l'expriment en levant la main. Oppositions? Abstentions? Avec trois abstentions et sans opposition, vous avez accepté les conclusions du préavis 2011/25. Nous en avons terminé avec cet objet.

Le Conseil communal de Lausanne,

- vu le préavis N° 2011/25 de la Municipalité, du 30 mars 2011 ;
- 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. 440'000.–, destiné à déployer une plateforme SAP de «Business Intelligence» pour les Services industriels ;
2. d'autoriser la Municipalité à calculer et à enregistrer en fonction des dépenses réelles les charges d'amortissement relatives à cet investissement ;
3. de faire figurer sous la rubrique 322 du Service du développement stratégique les intérêts découlant de ce crédit.

Le président : – Je vous propose de passer au préavis 2011/27. En l'absence de M. Jean Meylan, c'est M. Jean-Charles Bettens qui représentera la commission.

Création de la société CADOUEST SA pour le développement du réseau du chauffage à distance sur le territoire des Communes de Prilly et de Renens

Octroi d'un cautionnement solidaire

Préavis N° 2011/27

Lausanne, le 13 avril 2011

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'autorisation de participer à la création de la société CADOUEST SA. Sa participation consiste en l'apport en nature du réseau de conduites de chauffage à distance faisant l'objet de servitudes et de concessions personnelles concédées en sa faveur sur les parcelles des domaines privé et public raccordées au chauffage à distance sur le territoire des Communes de Prilly et de Renens. A cet apport en nature, s'ajoute le portefeuille de clients raccordés à ce réseau. Cet apport global est valorisé à Fr. 4'000'000.–. Les Communes de Prilly et de Renens participent au capital par apport en espèces à hauteur chacune de Fr. 4'000'000.–. Chaque Commune détiendra ainsi un tiers des actions de la société.

La Municipalité sollicite également l'autorisation de se porter caution solidaire, au nom de la Commune de Lausanne, en garantie des emprunts contractés par la société CADOUEST SA à constituer, pour un montant maximal de Fr. 1'850'000.–, pour autant que le Canton, sollicité dans ce sens, se porte caution pour un montant au moins équivalent, ou, en cas de refus du Canton, pour un montant maximal de Fr. 3'700'000.–.

CADOUEST SA aura pour but la construction, la réalisation, l'exploitation et l'entretien d'un réseau de chauffage à distance ainsi que la promotion, la distribution et la vente de chaleur principalement sur les territoires des Communes de Prilly et de Renens.

Le développement du chauffage à distance à l'Ouest permettra d'offrir aux habitants de Renens et de Prilly une source énergétique locale stable gérée par les SI de Lausanne, à prix concurrentiel et renouvelable à plus de 60 %. Le chauffage à distance permettra également de supprimer de nombreuses sources de pollution ponctuelles et de contribuer à améliorer la qualité de l'air de l'agglomération.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1380
2. Table des matières	1381
3. Préambule	1382
3.1 <i>Constitution vaudoise, Loi cantonale sur l'énergie et plan OPair</i>	1382
3.2 <i>Historique du chauffage à distance en Suisse et à Lausanne</i>	1382
3.3 <i>Lancement du projet</i>	1382
4. Extension du chauffage à distance à l'ouest	1383
4.1 <i>Fonctionnement général du chauffage à distance</i>	1383
4.2 <i>Le chauffage à distance lausannois</i>	1383
4.3 <i>Réseau existant sur l'Ouest lausannois</i>	1384
4.4 <i>Extension du réseau en projet</i>	1384
4.5 <i>Programme des travaux</i>	1384
4.6 <i>Sources énergétiques</i>	1385
4.7 <i>Energies renouvelables</i>	1385
4.8 <i>Avantages du chauffage à distance</i>	1386
4.9 <i>Inconvénients du chauffage à distance</i>	1386
5. La société CADOUEST SA	1386
5.1 <i>Personnalité juridique</i>	1386
5.2 <i>Apports</i>	1387
5.3 <i>Activités</i>	1387
5.4 <i>Investissements</i>	1387
5.5 <i>Soutien du Canton</i>	1388
5.6 <i>Recettes et dépenses</i>	1388
5.7 <i>Marché et risques</i>	1388
6. Aspects financiers	1389
6.1 <i>Plan des investissements</i>	1389
6.2 <i>Impacts sur le budget et le bilan</i>	1389
6.3 <i>Cautionnement</i>	1389
6.4 <i>Impact sur le personnel</i>	1389
7. Conclusions	1390

3. Préambule

3.1 Constitution vaudoise, Loi cantonale sur l'énergie et plan OPair

La Constitution vaudoise stipule dans son article 56, alinéa 1, que «l'Etat et les Communes incitent la population à l'utilisation rationnelle et économe des ressources naturelles, notamment de l'énergie».

La Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne), entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2006, fixe la base légale dans ce domaine. Cette loi pose un cadre très favorable au chauffage à distance, notamment dans son article 24, spécifiant que l'Etat et les Communes se doivent d'encourager les installations de chauffage à distance. De même dans son article 25, elle impose le choix du chauffage à distance, dans les limites du réseau, pour les nouveaux bâtiments et pour ceux dont les installations de chauffage subissent des transformations importantes.

Dans le cadre du projet d'agglomération «Lausanne-Morges», le Conseil d'Etat a adopté un plan d'assainissement de l'air, baptisé «plan OPair 2005». Il propose quelque 50 mesures d'assainissement dans différents domaines dont celui de l'énergie. Les deux premières mesures portant sur l'énergie (EN-1 et EN-2) incitent à la coordination et à la densification des énergies de réseau de même que le raccordement des bâtiments au chauffage à distance (CAD). La troisième mesure encourage l'extension du chauffage à distance lausannois sur l'Ouest et le Nord de manière à utiliser la puissance thermique produite par l'usine d'incinération TRIDEL.

3.2 Historique du chauffage à distance en Suisse et à Lausanne

Le chauffage central à vapeur est introduit en Suisse en 1841 par les frères Jakob et Salomon Sulzer. Son usage pour chauffer les bâtiments et pour produire de l'eau chaude ne se répand dans les habitations qu'après la première guerre mondiale. Les premières usines de chauffage à distance voient le jour à Zurich en 1928, à Lausanne en 1934 et à Berne en 1954.

A son origine à Lausanne, le chauffage à distance est créé dans un simple but de rationalisation, à savoir chauffer les hôpitaux voisins de l'usine de Pierre-de-Plan, au moyen d'une chaudière à vapeur de grande puissance. Le 8 mai 1934, le Conseil communal de Lausanne adopte à cet effet le préavis intitulé «Modifications aux installations thermiques de Pierre-de-Plan et fourniture de chaleur aux bâtiments hospitaliers». Le 19 octobre de la même année, le chauffage urbain est mis en service et une année plus tard, les besoins en chauffage de tous les bâtiments des hôpitaux sont satisfaits.

Peu à peu, le chauffage à distance prend son essor. En 1958, l'usine d'incinération des ordures ménagères (UIOM) commence son exploitation au Vallon et ajoute sa chaleur à la production de Pierre-de-Plan.

Par la suite, dès les années 60, diverses améliorations techniques (nouvelles chaudières, citernes, turbines, nouvelle cheminée en 1977, utilisation du gaz naturel dès 1978) permettent d'améliorer la production et de répondre à la demande toujours croissante des usagers.

En janvier 2006, l'usine d'incinération TRIDEL est mise en service offrant une puissance six fois supérieure à l'ancienne installation du Vallon.

3.3 Lancement du projet

En 2005, le Service des domaines, bâtiments et gérances de la Ville de Prilly effectue un contrôle de l'état des chaufferies de ses bâtiments communaux. Constatant que la majorité des installations techniques est en fin de vie, le service prend contact avec son homologue lausannois pour discuter d'un éventuel raccordement au chauffage à distance. Après analyse de la consommation de ces quelques bâtiments, la Ville de Lausanne n'entre pas en matière, mais laisse la porte ouverte pour un développement du réseau le long de l'axe principal Lausanne-Prilly-Renens en cas de densification importante. Le projet prilléran est momentanément mis de côté mais la Commune reste en contact avec le Service du gaz et du chauffage à distance, dans l'attente d'un éventuel développement du réseau.

Il faut attendre une nouvelle présentation des SI de la Ville de Lausanne à la Municipalité de Prilly en octobre 2007 pour la réactivation du dossier. Le Service du gaz et CAD présente une possibilité d'extension du chauffage à distance sur le territoire prilléran, de Malley jusqu'au centre de la ville. La proposition d'un financement commun des futures conduites est déjà abordée.

Suite à cette rencontre, une étude est effectuée par la Ville de Prilly en 2008, afin d'établir un cadastre énergétique des bâtiments situés dans la zone concernée par le chauffage à distance. La consommation des bâtiments et l'intérêt des propriétaires et des gérances sont recensés dans un document transmis à la Ville de Lausanne. Deux axes de progression du réseau se dessinent sur Prilly, à savoir la route des Flumeaux et l'avenue de Florissant. Cette dernière faisant frontière entre Renens et Prilly et étant bordée de chaque côté de nombreux immeubles demandant une puissance de chauffage conséquente, la Ville de Lausanne vient présenter un projet d'extension du CAD à Renens en juin 2009. Lors de cette séance, une extension partant de Malley sur l'avenue de Longemalle est également proposée. Elle se justifie par le fort potentiel de raccordements dans cette zone.

En août 2009, la Municipalité de Renens communique dans une note au Conseil communal son intérêt pour le projet.

Dès l'automne 2009, un groupe de travail est mis sur pied entre les Communes de Renens, de Prilly et de Lausanne. Un cadastre énergétique des bâtiments concernés par ce projet sur le territoire de Renens est également réalisé.

4. Extension du chauffage à distance à l'ouest

4.1 Fonctionnement général du chauffage à distance

On peut définir le chauffage à distance comme un chauffage obtenu dans une installation centrale (par exemple usine d'incinération des déchets, source de chaleur dissipée ou centrale thermique) et amené à un grand nombre de clients par un réseau de conduites, à des fins de chauffage ou de préparation d'eau chaude. La chaleur produite par la centrale de production est transmise jusqu'aux clients par un liquide caloporteur, généralement de l'eau. En termes simples, le chauffage à distance fonctionne comme un immense chauffage central approvisionnant des communes, des quartiers, des villes et même des régions entières depuis une ou plusieurs installations thermiques.

Le réseau de distribution est un circuit fermé qui relie la centrale de production énergétique au poste de raccordement du consommateur en passant par une conduite «aller» et une conduite «retour». La circulation de l'eau dans ce circuit est assurée par des pompes, généralement situées sur le site de production de chaleur.

Le consommateur est équipé d'un poste de raccordement comportant :

- un échangeur de chaleur permettant de séparer le réseau domestique du réseau de chauffage à distance ;
- un système de réglage pouvant moduler le débit d'eau de l'installation en fonction de la demande en chaleur du consommateur ;
- un compteur de chaleur mesurant la quantité d'énergie utilisée par le client.

4.2 Le chauffage à distance lausannois

Depuis 1934, le chauffage à distance lausannois s'est développé pour atteindre 100 kilomètres de conduites en 2010. Le réseau maillé est exploité en arborescence. Cette solution permet de fermer certains tronçons ou d'isoler une conduite défectueuse lors de travaux sans perturber l'alimentation des clients.

La fourniture d'énergie est assurée par plusieurs sources énergétiques qui couvrent les besoins pour la production d'eau chaude sanitaire et les besoins de chauffage des bâtiments raccordés. La quantité d'énergie journalière transmise aux consommateurs peut varier d'un facteur 5 selon la température extérieure. Comme la capacité de transport de chaleur est directement proportionnelle à la température et au débit de l'eau, l'ajustement de l'énergie envoyée s'effectue par un réglage de ces deux variables au départ de la conduite «aller».

La température du fluide dans la conduite «aller» varie entre 120°C en hiver et 95°C quand la température extérieure dépasse les 15°C. Les pertes thermiques le long des conduites se montent à environ 10%.

Lors de fortes demandes en chaleur, le débit doit être augmenté. C'est cette variable qui régule principalement la quantité de chaleur envoyée dans le réseau de chauffage à distance lausannois.

Le poste de raccordement chez l'utilisateur comprend un échangeur de chaleur entre le réseau de chauffage à distance et l'installation de chauffage domestique. Il est dimensionné selon la demande en énergie du client. Une vanne permet de moduler le débit d'eau dans l'échangeur et donc de contrôler la puissance transmise à l'échangeur.

Le compteur de chaleur calcule la chaleur consommée en mesurant le débit d'eau passant dans l'échangeur et la différence de température entre l'eau dans la conduite primaire «aller» et la conduite primaire «retour».

4.3 Réseau existant sur l'Ouest lausannois

La Ville de Lausanne a développé son réseau de chauffage à distance sur les Communes de Renens et de Prilly depuis 1969 et jusqu'à aujourd'hui. Ces conduites ont notamment permis de relier le Centre intercommunal de glace de Malley ainsi que le dépôt des tl à Perrelet.

Actuellement, 3321 mètres de conduites sont posés sur le sol des deux communes dans la zone de Malley. Cette partie du réseau représente une puissance de 5 mégawatts installée au niveau des bâtiments pour 18 clients.

4.4 Extension du réseau en projet

L'objectif de la future société CADOUEST SA est de développer le réseau de chauffage à distance sur l'Ouest lausannois en alimentant :

- les avenues de Longemalle et de Malley ;
- la zone de Prilly sud et les anciennes parcelles de Bobst ;
- le centre de Prilly jusqu'au collège de l'Union en passant par la route des Flumeaux ;
- l'avenue de Florissant.

Ce développement du réseau représente un potentiel de 170 raccordements pour une puissance totale de 35 mégawatts.

Au final, il est prévu de poser 12 kilomètres de conduite. Il n'est pas exclu à long terme de relier le réseau CADOUEST SA par le sud depuis la Bourdonnette, ainsi que de l'étendre plus vers l'ouest.

4.5 Programme des travaux

De nombreux facteurs interviennent sur la planification des travaux, cela principalement à cause des axes routiers importants que les conduites empruntent et des contraintes techniques liées à leur mise en place. Il est entre autres indispensable de faire un travail de coordination avec les autres services susceptibles de devoir faire des travaux de fouilles sur les mêmes tronçons. De façon générale, la priorité sera mise vers les zones à fort potentiel de raccordement.

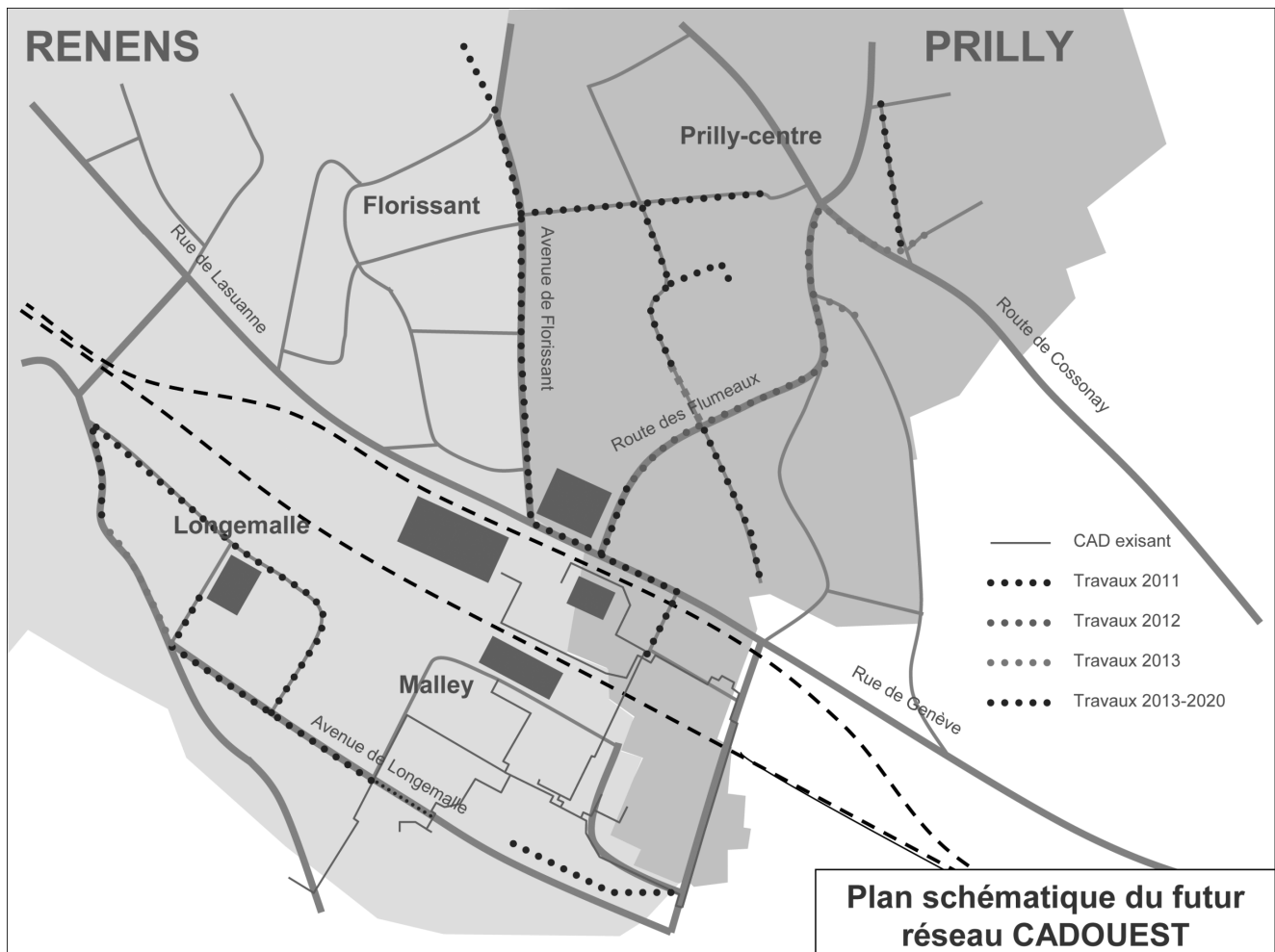
Sur le territoire de Renens, l'étude pour l'extension du réseau sur l'avenue de Longemalle afin de relier le bâtiment de « Longemalle Parc » est en cours. Les travaux devraient être réalisés cette année par Lausanne mais la conduite sera rachetée par la société une fois son implantation terminée¹.

En 2011, des travaux devraient encore être entrepris pour prolonger au nord de la route de Renens la conduite passant devant la patinoire de Malley.

En 2012, il est planifié de continuer la pose de la conduite principale remontant la route des Flumeaux pour alimenter Prilly-Centre.

A partir de 2013, les travaux se feront selon les opportunités de raccordement immédiat et la disponibilité des axes routiers pour accueillir des travaux de fouille.

¹ Préavis N° 2010/36 «Crédit complémentaire pour les extensions ordinaires 2010 du réseau de chauffage à distance des Services industriels» adopté par votre Conseil dans sa séance du 28 septembre 2010.



4.6 Sources énergétiques

La chaleur distribuée par le réseau de chauffage à distance provient de plusieurs sources :

- L'usine d'incinération cantonale TRIDEL représente aujourd'hui la principale source énergétique du réseau. L'énergie thermique qu'elle vend à la Ville de Lausanne correspond à 60% de l'énergie nécessaire au chauffage à distance ;
- Les sites de Pierre-de-Plan et de Malley produisent environ 33% de l'énergie du réseau. Les installations de production de Pierre-de-Plan comprennent une turbine à gaz à cogénération et plusieurs chaudières à gaz naturel à eau surchauffée. Le site de Malley est équipé d'une chaudière à gaz ;
- la station d'épuration des eaux de Vidy alimente également le réseau de chauffage à distance en brûlant des boues. Sa contribution énergétique se monte à environ 4%. Une nouvelle chaufferie fonctionnant au gaz naturel est en cours de construction sur le site de la STEP et sera opérationnelle pour cet hiver. Celle-ci permettra d'assurer la sécurité d'approvisionnement du réseau ;
- le bois issu de l'entretien des parcs et des forêts lausannoises est valorisé comme bois énergie à travers le réseau CAD. Cette production représente 2 à 3% de l'énergie du réseau.

Ces différentes sources énergétiques ont produit 430 GWh d'énergie thermique en 2010.

4.7 Energies renouvelables

En Suisse, l'énergie produite par l'incinération des déchets ménagers est considérée comme renouvelable. L'usine TRIDEL alimente donc le réseau de chauffage à distance en énergie renouvelable.

Il en est de même avec les boues d'épuration et le bois, combustibles non fossiles.

Au final, en additionnant la production de ces trois sources énergétiques, la part d'énergies renouvelables dans le chauffage à distance lausannois s'élève à plus de 60%. Si l'on considère les exigences actuelles de la Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) qui demande un minimum 30% d'énergie renouvelable uniquement pour la production d'eau chaude sanitaire dans les bâtiments neufs, ce seuil sera largement atteint pour les nouvelles constructions raccordées au chauffage à distance.

4.8 Avantages du chauffage à distance

4.8.1 Avantages en faveur de l'environnement

Le raccordement à terme d'environ 150 bâtiments de l'Ouest lausannois permettra d'économiser près de 6'000'000 de litres de mazout par an, et ainsi de diminuer fortement les émissions de CO₂. De plus, le fonctionnement d'un réseau de chauffage à distance, en comparaison à des productions de chaleur individuelles, augmente nettement le rendement énergétique en évitant les pertes thermiques liées aux nombreuses cheminées. De ces mêmes cheminées, les émissions cesseront également diminuant ainsi leur participation à la pollution atmosphérique.

L'impact positif du chauffage à distance sur l'environnement peut s'illustrer encore par les points suivants :

- le trafic poids lourds généré par les livraisons de mazout sera considérablement réduit ;
- les risques de pollution et de dépôt liés aux citernes à mazout seront supprimés ;
- la durée de vie du réseau varie, selon les conduites, de 50 ans à plus de 75 ans. Cette longévité fait du chauffage à distance une infrastructure durable ;
- l'utilisation des combustibles est optimisée grâce à la production combinée d'énergie électrique et thermique.

Les avantages énumérés ci-dessus sont en parfaite adéquation avec les politiques énergétiques respectives des Communes de Renens et de Lausanne, toutes deux « Cités de l'énergie », et de la Commune de Prilly, commune visant l'obtention de ce label.

4.8.2 Avantages pour le consommateur

Le chauffage à distance présente de nombreux avantages pour le consommateur final :

- les sources d'énergie étant locales, les conditions d'approvisionnement sont maîtrisées ;
- la chaleur fournie, renouvelable à plus de 60%, répond aux exigences de la Loi cantonale sur l'énergie en matière de chauffage de l'eau sanitaire ;
- le prix de l'énergie est stable et concurrentiel ;
- la taille de l'installation (échangeur) est réduite par rapport à une chaufferie domestique ;
- l'installation nécessite très peu d'entretien ;
- les problèmes de bruit et d'odeur sont supprimés ;
- le stockage du combustible n'est plus nécessaire.

4.9 Inconvénients du chauffage à distance

L'investissement nécessaire à la mise en place du chauffage à distance reste le principal inconvénient de cette technologie. En effet les coûts de départ d'un tel projet sont très importants et le retour sur investissement est relativement long. De plus, le déploiement d'un réseau CAD est une opération complexe et de longue durée.

5. La société CADOUEST SA

5.1 Personnalité juridique

Les problématiques de financement et d'organisation liées à la mise en place de ce projet intercommunal ont rapidement amené à privilégier la structure de la société anonyme. Celle-ci présente deux avantages importants.

Premièrement, elle permet aux trois Communes concernées par ce projet de collaborer de façon active à son développement. Chaque Commune amenant un tiers des fonds propres, elles seront actionnaires à parts égales. Elles seront représentées chacune par deux administrateurs au Conseil d'administration, dont la présidence sera assurée de façon tournante.

Secondement, en mettant en place ce type de structure, il est possible de limiter l'apport en capital. En effet, une fois capitalisée, et disposant d'une activité rentable, la SA pourra financer une partie de son développement par des emprunts et par l'autofinancement. Au final, c'est moins de la moitié de la valeur des investissements que les Communes devront apporter en fonds propres.

Le siège social de la SA sera à Prilly. La Commune mettra à disposition les locaux, le matériel et le personnel nécessaire à son fonctionnement administratif et commercial.

5.2 Apports

Le chauffage à distance existant alimente déjà une vingtaine de clients sur les Communes de Prilly et de Renens par l'intermédiaire d'un réseau de conduites d'environ 3 km de long, pour une consommation annuelle moyenne d'énergie thermique de l'ordre de 9000 MWh. Ce réseau et ces clients ont été valorisés financièrement à Fr. 4 millions par la société «Dynamo Energie», société experte en réseaux énergétiques. Cette valeur est principalement basée sur les coûts de construction réels du réseau, dépréciés en fonction de son ancienneté. La Commune de Lausanne participera au capital de la SA par l'apport de ce réseau. Les revenus qui proviendront du portefeuille client de cet apport en nature permettront à la société de commencer son activité avec une taille critique lui permettant d'avoir immédiatement une activité commerciale rentable.

Les Communes de Prilly et de Renens apporteront chacune des liquidités à hauteur de Fr. 4 millions en échange de leurs actions. L'utilisation de ces fonds s'étalant sur la période de développement du projet, ils n'ont pas besoin d'être libérés immédiatement dans leur intégralité. Une première tranche de 25% sera suffisante, et le solde sera libéré partiellement chaque année sur une période de 5 à 10 ans. Les Communes de Prilly et de Renens recevront immédiatement l'ensemble de leurs actions et droits de vote, en contrepartie de leur engagement à libérer le restant de leur part de capital sur demande du Conseil d'administration de la SA.

La SA sera capitalisée à hauteur de Fr. 12 millions. Elle disposera à la fois d'une base commerciale et d'une assise financière pour mener au mieux sa mission de développement du chauffage à distance.

5.3 Activités

Le rôle premier de la SA sera de financer le développement du réseau CAD sur les Communes de l'Ouest lausannois, et principalement sur celles de Prilly et de Renens. Cette expansion se fera selon les décisions du Conseil d'administration. Elles devront prendre en compte à la fois des impératifs de rentabilité et de planning, de développement ou de rénovation des bâtiments se situant dans les zones d'expansion du projet.

La société aura aussi pour mission de gérer toutes les activités commerciales et administratives liées à la vente de chaleur, avec comme objectif important de proposer le même tarif de vente pour la chaleur que celui pratiqué sur la Commune de Lausanne.

Les SIL apporteront leurs connaissances techniques pour la réalisation des infrastructures et auront un mandat d'exploitation et d'entretien du réseau. Les infrastructures seront ainsi bâties avec les mêmes normes de qualité que celles exigées sur le réseau lausannois et seront exploitées et entretenues par les mêmes équipes.

Les SIL assureront la fourniture de chaleur depuis leurs installations de production de Pierre-de-Plan, de Malley et de la STEP. La chaleur sera vendue à la SA sur la base de la consommation de ses clients et pour un prix représentant les coûts de production et d'acheminement de cette énergie. Un contrat de vente à long terme sera conclu entre la SA et les SIL pour assurer la pérennité de l'approvisionnement en chaleur du nouveau réseau.

5.4 Investissements

Le développement du réseau est estimé à un coût de Fr. 28 millions sur plus de 20 ans, mais 80% des dépenses se feront sur les dix premières années. Cet investissement sera financé à hauteur de Fr. 8 millions par les fonds propres, Fr. 12 millions par des emprunts et Fr. 8 millions par l'autofinancement.

5.5 Soutien du Canton

Le Canton prévoit différents mécanismes de soutien pour les projets importants, notamment dans le domaine énergétique. Une demande combinant subvention et cautionnement a été déposée. Elle est en cours d'étude.

5.6 Recettes et dépenses

Les recettes proviendront des ventes de chaleur aux clients du réseau. Une participation aux frais de raccordement sera aussi demandée pour tout nouveau branchement, en fonction de la puissance et de la rentabilité de celui-ci.

Les dépenses principales sont liées à la construction des infrastructures et aux achats d'énergie. Les premières seront très importantes au début et diminueront fortement une fois le réseau principal réalisé. Les secondes augmenteront avec le nombre de clients et la croissance des ventes.

C'est le bénéfice réalisé entre les prix d'achat et de vente de la chaleur qui permettra de financer le développement du réseau, de rembourser la dette et de redistribuer un dividende aux Communes actionnaires. Le versement de ce dernier ne devrait cependant pas intervenir avant que la majeure partie des travaux soient réalisés, soit d'ici une quinzaine d'années. Le rendement sur fonds propres d'un tel projet d'infrastructure devrait être de l'ordre de 3 % à 4 % sur soixante ans.

5.7 Marché et risques

La réalisation d'un réseau de chauffage à distance étant une opération longue, complexe et onéreuse, il est très important d'étudier attentivement les projets d'extension. Ceux-ci doivent se concentrer sur les zones ayant de grandes densités de consommation de chaleur. Dans cette optique, une étude de marché a été menée auprès des propriétaires de bâtiments des zones concernées par le projet, de façon à réaliser un cadastre thermique. Il en ressort que les densités de consommation de chaleur justifient le déploiement du CAD et que la majorité des chaufferies actuelles fonctionnent au mazout et devront être remplacées dans les dix prochaines années. De plus, il est apparu à travers ces études et d'autres prises de contact, que le CAD suscite un grand intérêt de la part des propriétaires.

Le développement du réseau se fera au fur et à mesure des demandes de raccordement de nouveaux clients sur les zones d'extension du CAD. Ainsi, le risque de voir l'investissement lié à la mise en place des conduites principales rester non rentable sur une longue période est très limité. De plus, un tarif préférentiel offert aux clients se raccordant directement avec les travaux de pose de la conduite principale, leur permettant d'économiser 30 % de la participation aux frais de raccordement, devrait assurer une densification immédiate du réseau. Finalement, la loi actuelle imposant le raccordement aux nouveaux bâtiments et à ceux subissant une rénovation, ceux-ci finiront quasi tous, tôt ou tard, par se raccorder au CAD.

Les coûts de l'énergie sont très volatils et de manière générale orientés à la hausse. Le CAD ne fait pas exception à la règle. Un tiers de la chaleur est produit à partir de gaz naturel. Les tarifs sont donc aussi influencés par les cours du pétrole. Cependant, les coûts du CAD étant largement composés des charges d'investissements et d'exploitation des infrastructures de réseau et de production, les fluctuations des prix de l'énergie ont un impact réduit sur les tarifs. Les variations des prix des combustibles peuvent donc être entièrement reportées sur le prix de vente de la chaleur, tout en restant bien plus concurrentiels que les énergies fossiles. En fin de compte, les variations et l'augmentation des prix du pétrole sont plus une chance qu'un risque pour le CAD, car ils renforcent sa compétitivité par rapport au mazout, qui est encore la première source de chaleur de notre pays.

Avec l'amélioration de l'enveloppe des bâtiments, nous observons depuis quelques années une diminution progressive de la consommation moyenne en chaleur. A terme, cette diminution linéaire de consommation va se traduire par une évolution inverse des tarifs du CAD. Ceux-ci devront être adaptés afin de permettre de continuer de couvrir les frais d'investissement. Dans ce cas, le pétrole pourrait gagner en attractivité, car la part de son coût en infrastructure est très faible. Cependant, la loi imposant une certaine part d'énergie renouvelable, le CAD devrait toujours rester attractif pour les clients. En effet, il leur amène cette part sans qu'ils doivent investir dans des installations de production d'énergie thermique renouvelable onéreuses, telles que des panneaux solaires ou une chaudière à bois. De plus, simultanément nous observons une densification de la construction dans l'agglomération. Cette situation a pour effet de contrebalancer la diminution de la consommation par mètre carré et ainsi de garder stable la densité de chaleur consommée. La réduction de la consommation des bâtiments est un défi pour le CAD, mais elle ne signe pas son déclin. Au contraire, elle doit être saisie comme une opportunité, afin de chauffer plus de bâtiments avec les ressources en énergie renouvelable à disposition.

Finalement, le bon niveau de capitalisation de la SA lui confère une solidité financière, qui doit lui permettre de supporter certains changements dans son environnement. Par exemple, dans le cas critique où le nombre de raccordements viendrait à

être inférieur de 40% des prévisions actuelles, la SA resterait viable et n'aurait pas besoin d'être recapitalisée. De la même manière, elle supporterait aussi une baisse de la consommation moyenne, non compensée par une augmentation des tarifs, pouvant aller jusqu'à un tiers des prévisions actuelles. Ces conditions fortement défavorables auraient en revanche un impact sur le développement du réseau, le niveau de la dette et les dividendes.

6. Aspects financiers

6.1 Plan des investissements

La participation de Lausanne se faisant sous forme d'apport en nature, elle n'a pas d'impact sur le plan des investissements.

6.2 Impacts sur le budget et le bilan

Selon les règles comptables en vigueur, les actifs apportés, d'une valeur au bilan de Fr. 75'663.–, doivent être valorisés à Fr. 4'000'000.–, ce qui entraînera un produit exceptionnel de Fr. 3'924'337.–. La Municipalité propose d'attribuer ce montant au Fonds de réserve et de renouvellement du chauffage à distance.

Les charges liées à l'entretien du réseau de la société CADOUEST SA seront portées au budget de fonctionnement du Service du gaz et du chauffage à distance, de même que les recettes liées aux prestations de maintenance et de fourniture d'énergie.

6.3 Cautionnement

Pour faciliter les opérations d'emprunt et permettre à la société d'obtenir un taux d'intérêt aussi favorable que possible, il est proposé que les Communes garantissent par caution solidaire la moitié des Fr. 11 millions à financer par emprunts, soit Fr. 1,85 million par la Commune. Le Canton a été sollicité pour se porter caution solidaire sur le solde de l'emprunt, soit pour un montant maximal de Fr. 5,5 millions. Cette demande est en cours de traitement par l'Administration cantonale. Si elle devait ne pas aboutir, il est proposé, en mesure subsidiaire, que les Communes se portent alors caution pour l'intégralité de l'emprunt, soit Fr. 3,7 millions par Commune.

6.4 Impact sur le personnel

La création de la société CADOUEST SA n'a pas d'impact sur le personnel des SIL, suffisant pour fournir les prestations de bureau technique pour l'extension du réseau de la société, les prestations d'entretien et d'intervention d'urgence.

7. 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 N° 2011/27 de la Municipalité, du 13 avril 2011 ;
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'autoriser la Municipalité à participer, avec les Communes de Prilly et de Renens, à la création de la société CADOUEST SA à hauteur d'un tiers du capital-actions fixé à Fr. 12'000'000.–, par l'apport en nature, du réseau de conduites de chauffage à distance faisant l'objet de servitudes et de concessions personnelles concédées en sa faveur sur les parcelles des domaines privé et public raccordées au chauffage à distance sur le territoire de ces deux communes ainsi que du portefeuille de clients raccordés à ce réseau, participation à porter à l'actif du bilan des Services industriels sous rubrique « prêts et participations permanentes » pour une valeur de Fr. 4'000'000.–;
2. au préalable à l'apport en nature, de porter en produit extraordinaire la réévaluation (valeur actuelle au bilan de Fr. 75'663.–) de Fr. 3'924'337.– des actifs apportés ;
3. d'attribuer ce produit exceptionnel au Fonds de réserve et de renouvellement du chauffage à distance ;
4. d'autoriser la Municipalité à se porter caution solidaire, au nom de la Commune de Lausanne, en garantie des emprunts contractés par la société CADOUEST SA à constituer, pour un montant maximal de Fr. 1'850'000.– pour autant que le Canton de Vaud se porte également caution solidaire pour un montant au moins identique, selon demande actuellement pendante ;
5. en cas de refus du Canton, d'autoriser la Municipalité à se porter caution solidaire, au nom de la Commune de Lausanne, en garantie des emprunts contractés par la société CADOUEST SA à constituer, pour un montant maximal de Fr. 3'700'000.–.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire adjoint :
Christian Zutter

Rapport

Membres de la commission : M. Jean Meylan (Soc.), rapporteur, M. Raphaël Abbet (UDC), M. Claude Bonnard (Les Verts), M^{me} Marie-Ange Brélaz-Buchs (Les Verts), M. Pierre-Antoine Hildbrand (LE), M. Gilles Meystre (LE), M. David Payot (AGT), M. Florian Ruf (Soc.).

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

Rapport photocopié de M. Jean Meylan (Soc.), rapporteur : – La commission s’est réunie dans les locaux des Services industriels le 30 mai 2011. Elle était composée de M^{me} Marie-Ange Brélaz-Buchs et de MM. Raphaël Abbet, Claude Bonnard, David Payot (en remplacement de M^{me} Sarah Frund), Pierre-Antoine Hildbrand, Gilles Meystre, Florian Ruf et Jean Meylan, comme président et rapporteur. M. Mathieu Blanc et M. Gianfranco Gazzola étaient excusés.

La Municipalité et l’Administration étaient représentées respectivement par M. Jean-Yves Pidoux, directeur des Services industriels, M. Claude-Alain Luy, chef du Service du gaz et du chauffage à distance, M. Adriano Bartolomei, chef de projet, et M. Nicolas Waelti, adjoint au chef du Service du développement stratégique, qui a pris les notes de séance, ce dont nous le remercions.

En préambule, M. Pidoux présente le contenu général du préavis. Il exprime sa satisfaction à présenter un projet qui est un excellent exemple de collaboration intercommunale réussie. L’image de Lausanne à cet égard n’a pas toujours été optimale. La Ville fait ainsi la preuve par l’acte qu’elle recherche et qu’elle trouve des solutions gagnant-gagnant avec les Communes environnantes pour l’organisation de l’agglomération.

Il s’agit de créer une société anonyme intercommunale pour étendre le réseau de chauffage à distance sur les communes de Renens et de Prilly. Le réseau, pour des raisons historiques, liées pour Renens au dépôt tl de Perrelet et pour Prilly au Centre intercommunal de glace de Malley, a déjà été développé, un peu plus de trois kilomètres, sur le territoire de ces deux communes. La participation de Lausanne à la création de la société se fait par l’apport en nature de cette partie du réseau.

Les commissions du Conseil communal de Renens et de Prilly ont déjà terminé leurs travaux et ont recommandé à l’unanimité l’adoption des préavis municipaux portant sur cet objet. Le Conseil communal de Prilly a d’ores et déjà adopté le préavis, à l’unanimité moins une voix. Le Conseil communal de Renens devrait se prononcer en juin.

La création de cette société intercommunale avait déjà été annoncée au Conseil communal de Lausanne au travers du préavis 2010/36⁵ demandant un crédit supplémentaire sur

les extensions ordinaires 2010 pour le raccordement au chauffage à distance du bâtiment anciennement Kodak à l’avenue de Longemalle, lequel accueille désormais une partie de l’Administration cantonale. Les travaux seront terminés cette année et rachetés par la société CADOUEST SA si les trois Communes acceptent le projet.

M. Pidoux signale que ce projet est intéressant énergétiquement et qu’il répond à la planification cantonale en matière d’assainissement selon l’ordonnance sur la protection de l’air, le plan OPAir. Le préavis donne toutes les indications techniques sur l’extension du réseau, commerciales avec les prévisions de puissance raccordées et financières avec la valorisation des actifs lausannois et la rentabilité attendue de la société.

Discussion générale

Une commissaire demande si les pertes énergétiques en fonction de la distance sont connues pour le réseau de chauffage. M. Pidoux indique que le préavis mentionne le chiffre de 10% de pertes. Il relève que dans l’évaluation de l’efficacité du chauffage à distance, il faut prendre en compte ce qu’il remplace : essentiellement le chauffage à mazout. Le chauffage à distance permet donc de supprimer les émissions locales liées à la combustion du mazout et de réduire les nuisances liées au trafic de poids lourds nécessaires à sa distribution. Le graphique de production annuelle suivant donne des informations précises :

Ce graphique montre bien que la demande est très forte de janvier à mars et d’octobre à décembre, et faible d’avril à septembre. Le rapport entre l’été et l’hiver varie d’un facteur 9. Si l’on calcule les pertes en été, avec une consommation faible, elles sont proportionnellement beaucoup plus grandes qu’en hiver. En été, elles sont de l’ordre de 10% en moyenne comme mentionné dans le préavis. En hiver, elles sont quasi négligeables. Concernant la distance, vingt-cinq kilomètres depuis l’installation de production de chaleur jusqu’au client final restent raisonnables en termes de déperdition de chaleur durant le transport. A rappeler que le réseau lausannois s’étend déjà sur 100 km.

Un commissaire relève que la Ville possédera un tiers des actions et aura un tiers des sièges au sein du Conseil d’administration de la société CADOUEST SA, mais qu’elle sera également le fournisseur de chaleur de cette société. Il demande s’il n’y a pas un risque de tensions entre ces deux rôles dont les intérêts ne coïncident pas.

Pour M. Pidoux, il s’agit d’un point important auquel les SIL sont régulièrement confrontés puisqu’ils représentent la Ville dans des conseils d’administration de sociétés qui ont leurs actionnaires comme clients, dont EOS Holding, Gaznat ou Neo Technologies. Cela crée effectivement parfois des tensions. En l’occurrence, la forme de la société anonyme avec convention d’actionnaires et règlement d’organisation était la meilleure manière de préserver les intérêts de toutes les parties, ces documents permettant de fixer

⁵BCC 2009-2010, T. I (N° 3/II), pp. 175 ss.

des règles de fonctionnement, de garantir visibilité et transparence dans les coûts et les bénéfices. Elle permet aussi, et c'était particulièrement important pour les deux Communes partenaires, de garantir que les tarifs seront fixés conjointement. Il est prévu qu'ils soient alignés sur ceux de Lausanne, de sorte à avoir un tarif d'agglomération. La gouvernance de la société permet d'assurer à long terme le respect de cette équité de traitement. Le dispositif statutaire et contractuel mis en place par les partenaires est vraiment un modèle gagnant-gagnant, ce que confirme l'aval quasi unanime du Conseil communal de Prilly.

Discussion du préavis point par point

Seuls les points ayant suscité une intervention sont mentionnés dans le présent rapport.

Point 4.2 – Le chauffage à distance lausannois

Un commissaire relève que les SIL envisagent déjà une extension au sud et une densification du réseau existant; pour sa part, le projet Métamorphose prévoit des logements denses au nord de la ville. L'extension à l'ouest prévue par le préavis ne préterite-t-elle pas ces projets? Resterait-il suffisamment de puissance disponible pour assurer les nouveaux raccordements sur le territoire lausannois?

M. Pidoux indique que l'extension au sud est motivée par la demande, mais également la typologie des quartiers sous gare: il s'agit de quartiers denses aux bâtiments souvent âgés, voire classés, qui seront de gros consommateurs d'énergie à long terme. Le chauffage à distance présente de nombreux avantages, mais a l'inconvénient de nécessiter de fort lourds investissements de départ. Le retour sur investissement est donc très lent. La consommation des nouveaux bâtiments qui doivent respecter les normes d'isolation prescrites par la Loi vaudoise sur l'énergie, et plus encore les bâtiments de l'écoquartier prévus aux Plaines-du-Loup, sera trop faible pour permettre un retour sur investissement, même à long terme. Pour ces futurs ensembles, il faut trouver de nouvelles solutions énergétiques.

S'agissant de l'approvisionnement actuel, TRIDEL fournit deux tiers de la chaleur nécessaire au réseau. Des moyens de production complémentaires sont nécessaires pour couvrir les pointes de consommation aux premier et quatrième trimestres. L'été et durant l'entre-saison, la production reste excédentaire. En été, la demande provient essentiellement du chauffage de l'eau sanitaire. L'extension à l'ouest ne préterite pas Lausanne et permet au contraire de mieux valoriser la chaleur produite de manière continue par TRIDEL durant les périodes chaudes et tempérées de l'année.

Il est encore précisé que, bien que les raccordements au réseau continuent de croître, la consommation totale est stable. L'amélioration de l'isolation des bâtiments compense partiellement l'augmentation de la puissance raccordée. A rappeler que le Conseil communal a accepté le préavis 2010/25⁶ qui permet de réaliser une nouvelle chaufferie

à gaz, en construction actuellement dans l'enceinte de la STEP, visant à compléter les réserves de puissance pour les pointes de consommation en hiver. L'extension à l'Ouest permet aussi de rapprocher le réseau de l'EPFL qui est une zone identifiée comme propice pour la géothermie profonde; d'ici vingt-cinq à trente ans, si cette source de chaleur venait à être exploitée, un réseau serait ainsi déjà en place à proximité.

Point 4.5 – Programme des travaux

Le projet concerné a débuté par la demande de Prilly de pouvoir raccorder au chauffage à distance plusieurs grands bâtiments administratifs dont les installations de chauffage arrivaient en fin de vie, notamment l'Hôtel de Ville et la Grande salle. Pour Renens, il s'agit de la demande de raccordement de l'Etat de Vaud pour l'ancien bâtiment Kodak qui fournit l'axe de développement du réseau sur cette commune.

Point 4.6 – Sources énergétiques

Le préavis indique que le réseau qui sera transféré à la société CADOUEST aura une puissance raccordée de l'ordre de 5 MW. Question: La société a-t-elle un objectif d'acquisition de clients chiffré en MW installés?

Réponse: le cadastre thermique identifié à ce jour permet le raccordement de 35 MW au total, avec une extension du réseau de 15 km environ.

Point 5.1 – Personnalité juridique [de la société]

Un commissaire soulève la question de la gouvernance: le préavis ne mentionne pas si d'autres formes de collaboration ont été envisagées et pourquoi elles n'ont pas été retenues, comme par exemple la solution de l'association intercommunale. Il demande en quoi la forme juridique de la SA est plus profitable qu'une autre pour Lausanne. Il relève que les sociétés anonymes présentent des avantages indéniables, mais qu'en termes de gouvernance pour les collectivités publiques justement, elles restent plutôt opaques pour le Conseil communal.

M. Pidoux indique que la solution de la SA a l'avantage de pouvoir obtenir des fonds étrangers qui ne viennent pas alourdir le plan des investissements des Communes concernées, qui ont toutes trois une planification financière très chargée pour les années à venir. La SA présente également l'avantage de pouvoir réagir rapidement. Cette forme juridique, associant les trois partenaires aux investissements nécessaires à l'extension du réseau, permettait aussi de donner une visibilité aux comptes et d'éviter d'alimenter le soupçon récurrent que Lausanne cherche à faire du bénéfice sur le dos des autres Communes. Cette structure permet aussi de différer les apports des uns et des autres, en fonction des besoins de la société. M. Pidoux convient que la gouvernance des sociétés anonymes est moins claire pour le Conseil communal. Toutefois, les sous-commissions de gestion et des finances des SIL posent régulièrement des questions sur les sociétés en participation, auxquelles il est répondu dans le respect du secret des affaires. M. Pidoux

⁶ BCC 2010-2011, T. I (N° 2/I), pp. 65 ss.

relève enfin que les statuts et la convention d'actionnaires prévoient des mécanismes pour maintenir la société en mains publiques.

S'ensuit un échange nourri d'avis sur la transparence de telles structures pour l'organe délibérant, avec notamment référence, dans le périmètre des SIL, à Neo Technologies que serait tout à fait opaque. Cet intéressant débat, qui aura probablement d'autres épisodes, ne remet pas en cause le choix fait pour la société CADOUËST SA.

Point 5.3 – Activités [de la société]

Le préavis mentionne que le fait d'instaurer les mêmes tarifs qu'à Lausanne est un objectif de la société et non une condition. Quel effet réel ?

En réponse est indiquée l'impossibilité de prévoir de manière statutaire une obligation de pratiquer des tarifs identiques à ceux de Lausanne. La formulation n'est pas contraignante à dessein : il s'agit de laisser la possibilité au Conseil d'administration d'augmenter les tarifs si la société venait à périlcliter. Il serait en effet de son devoir de tout mettre en œuvre pour éviter une faillite et en premier lieu d'augmenter les tarifs. C'est donc une raison juridique, en vue d'une situation tout à fait hypothétique et extrême, qui explique cette formulation. Dans les faits, le tarif appliqué sur l'énergie sera le même.

Il est encore précisé que le tarif de la chaleur sera le même à Prilly et à Renens qu'à Lausanne. En revanche, la société percevra une finance de raccordement dans ces communes, ce qui n'est pas le cas à Lausanne. Cette finance se justifie parce que le réseau est entièrement nouveau et nécessite de lourds investissements de départ.

On parle du tarif de chaleur pour le client final. En revanche, le tarif de la chaleur vendue par Lausanne à la société pourra varier. Ainsi les SIL vendront la chaleur à la société CADOUËST SA via un contrat à long terme selon un prix dont le calcul a été validé par les partenaires : le prix de revient plus un léger bénéfice. Le tarif sera recalculé d'année en année sur la même base. Ce contrat permet de prendre en compte les aléas de production en fonction des conditions météorologiques ou des problèmes d'exploitation.

Autres questions posées :

Des bâtiments de Chavannes-près-Renens qui seraient dans le futur raccordés par la société, auraient-ils également droit au même tarif ? Pourraient-ils n'être que clients ? La Commune pourrait-elle intégrer la société ?

Réponse : Les statuts prévoient la possibilité d'intégrer de nouveaux actionnaires aux mêmes conditions d'entrée avec les mêmes droits. On peut effectivement aussi imaginer que les tarifs soient différents si la Commune ne participe pas au coût d'investissement des infrastructures via le capital de la société.

Peut-on concevoir une situation où la société pourrait passer un accord direct avec TRIDEL pour son approvisionnement en chaleur et que Lausanne ne soit plus qu'un transporteur, ou le dispositif prévu empêche-t-il une telle situation ?

Réponse : La Convention d'actionnaires prévoit une pénalité si la société renonce à s'approvisionner chez les SIL et contraint la société à chercher une solution alternative en partenariat avec les SIL, de sorte à garantir des conditions d'exploitation optimales. Les SIL devront désormais dimensionner leurs installations de production en tenant compte des besoins de la société CADOUËST SA. Il s'agit donc d'éviter le surdimensionnement des installations des SIL. En cas de changement de fournisseur, la société devrait s'acquitter de la partie non amortie des installations prévues pour assurer ses besoins en chaleur. Concrètement, il est donc peu probable que la société renonce au contrat avec les SIL autrement que de manière planifiée en bonne coordination avec les SIL.

La rentabilité du réseau lausannois sera-t-elle modifiée par cette opération ?

Réponse : Ce n'est pas le cas ; au contraire, Lausanne touchera un petit bénéfice sur la vente de chaleur à la société.

Quelle est la rentabilité de la société ? Réponse : Elle est indiquée dans le préavis au point 5.6 : le rendement attendu des fonds propres sur soixante ans est de l'ordre de 3 % à 4 %. Par ailleurs, la rentabilité de la partie du réseau qui sera transféré à la société est actuellement de 2 %. A terme, la société va multiplier par sept ses clients en termes de puissance installée et nécessitera des investissements de Fr. 28 millions.

S'ensuivent quelques informations complémentaires intéressantes, mais non indispensables à la compréhension du projet.

Point 5.5 – Soutien du Canton

La demande de subvention et de cautionnement n'a pas encore reçu de réponse.

Point 5.6 – Recettes et dépenses

Sur soixante ans, le rendement financier sera nul durant les quinze premières années environ, puis augmentera jusqu'à atteindre 7 % à 8 %.

Un commissaire demande s'il n'y a pas un risque, lorsque la société abordera la période de rendement maximal, que celui-ci soit mal perçu et entraîne des modifications tarifaires qui ne permettraient plus d'assurer un rendement minimal pour la société sur soixante ans.

M. Pidoux indique que cette évolution du rendement fait partie des conditions cadres d'exploitation d'une telle infrastructure que les dirigeants politiques ne pourront pas ignorer, même dans soixante ans, d'autant qu'il s'agira

alors probablement de planifier les investissements de renouvellement du réseau. L'évolution de la rentabilité connaîtra à nouveau le même cycle.

Point 5.7 – Marché et risque

Constat : Plus on isole les bâtiments, moins les SIL vendent de chaleur. M. Pidoux confirme que les SIL dépensent beaucoup d'énergie et d'argent pour s'assurer que leurs clients consomment moins, ce qui pour les SIL revient à cumuler une charge et une perte dans ce domaine où il est pourtant primordial qu'ils interviennent. La mission des SIL est paradoxale : ils doivent évoluer vers des modèles qui permettent d'assurer le financement de leurs infrastructures, tout en contribuant à limiter la consommation de leurs clients. A nouveau, comme pour le développement et l'extension du chauffage à distance, la logique qui dicte ces choix n'est pas fondée uniquement sur une réflexion économique, mais découle d'une volonté politique.

Point 6.2 – Impact sur le budget et le bilan

Comment les partenaires ont-ils réagi à la différence entre la valeur comptable et la valeur de transfert du réseau ?

M. Pidoux indique qu'une partie de la négociation a porté sur la reconnaissance de la valeur réelle des infrastructures transférées. L'amortissement comptable sur dix ans est en effet beaucoup plus rapide que la durée de vie effective des infrastructures. Ce travail a été confié à une entreprise externe spécialiste des réseaux d'énergies, ce qui assurait l'impartialité de l'évaluation.

Cette participation sera-t-elle rattachée au bilan des SIL ou à celui de AGF ?

La conclusion 1 du préavis précise que cette participation est « à porter à l'actif du bilan des Services industriels sous rubrique « Prêts et participations permanentes » ».

Un commissaire relève qu'il est proposé de verser le produit exceptionnel issu de l'apport en nature au fonds de réserve et de renouvellement du chauffage à distance. Il demande quelle est la situation financière de ce fonds.

Réponse : Le fonds disposait de Fr. 3,863 millions en 2009 et de Fr. 4,32 millions en 2010. Il existe également un fonds de péréquation pour limiter les fluctuations de tarifs, que pourraient entraîner les achats supplémentaires de gaz pour l'exploitation des chaudières durant les hivers très froids. Ce fonds était doté de Fr. 10,4 millions aux comptes 2010. La séparation en deux fonds distincts s'est faite en 2007.

Au terme de ses débats, la Commission a voté les conclusions en bloc et les a acceptées à l'unanimité.

Le président : – Monsieur Bettens, avez-vous un commentaire à ajouter à ce rapport ?

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

Le président : – J'ouvre la discussion.

Discussion

M. Pierre-Antoine Hildbrand (LE) : – Le groupe LausannEnsemble soutiendra la création de la société CADOUEST SA. S'il est un domaine où le mot défi n'est pas usurpé, c'est dans le domaine énergétique, et la coopération qui s'annonce avec Prilly et Renens est particulièrement soutenue et souhaitable.

Le président : – La discussion se poursuit. La parole n'est plus demandée, la discussion est donc close. Monsieur le rapporteur, veuillez nous communiquer les déterminations de la commission.

M. Jean Bettens (Soc.), rapporteur-replaçant : – Les cinq conclusions du préavis 2011/27 ont été acceptées à l'unanimité.

Le président : – Je vous propose également de voter à main levée et en bloc les cinq conclusions de ce préavis. M^{mes} et MM. les conseillers qui acceptent les cinq conclusions de ce préavis l'expriment en levant la main. Oppositions ? Abstentions ? C'est à l'unanimité que vous avez accepté ce préavis.

Le Conseil communal de Lausanne,

- vu le préavis N° 2011/27 de la Municipalité, du 13 avril 2011 ;
- 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'autoriser la Municipalité à participer, avec les Communes de Prilly et de Renens, à la création de la société CADOUEST SA à hauteur d'un tiers du capital-actions fixé à Fr. 12'000'000.–, par l'apport en nature, du réseau de conduites de chauffage à distance faisant l'objet de servitudes et de concessions personnelles concédées en sa faveur sur les parcelles des domaines privé et public raccordées au chauffage à distance sur le territoire de ces deux communes ainsi que du portefeuille de clients raccordés à ce réseau, participation à porter à l'actif du bilan des Services industriels sous rubrique « prêts et participations permanentes » pour une valeur de Fr. 4'000'000.– ;
2. au préalable à l'apport en nature, de porter en produit extraordinaire la réévaluation (valeur actuelle au bilan de Fr. 75'663.–) de Fr. 3'924'337.– des actifs apportés ;
3. d'attribuer ce produit exceptionnel au Fonds de réserve et de renouvellement du chauffage à distance ;
4. d'autoriser la Municipalité à se porter caution solidaire, au nom de la Commune de Lausanne, en garantie des

emprunts contractés par la société CADOUEST SA à constituer, pour un montant maximal de Fr. 1'850'000.– pour autant que le Canton de Vaud se porte également caution solidaire pour un montant au moins identique, selon demande actuellement pendante ;

5. en cas de refus du Canton, d'autoriser la Municipalité à se porter caution solidaire, au nom de la Commune de Lausanne, en garantie des emprunts contractés par la société CADOUEST SA à constituer, pour un montant maximal de Fr. 3'700'000.–.

Le président : – Nous poursuivons avec les trois dernières urgences demandées par la Municipalité, c'est-à-dire les préavis 2010/66 et 2010/67. Ils ont été traités par une seule et unique commission et ont donné lieu à un seul rapport, dont le président-rapporteur est M. Alain Hubler.

Plan partiel d'affectation au lieu-dit « Le Désert » concernant la parcelle N° 20'381, délimitée par le chemin Guillaume-de-Pierrefleur et les parcelles N°s 2397, 20'382 et 1038

Préavis N° 2010/66

Lausanne, le 22 décembre 2010

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

En date du 23 avril 2003, l'Etablissement Cantonal d'Assurance (ECA) contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud a fait parvenir une demande de modification du plan d'extension N° 598 du 28 novembre 1980 sur sa propriété, parcelle N° 2397 colloquée en zone agricole, qui figure sur le Plan directeur communal en tant que secteur d'habitation à créer et à densifier.

Par la mise en valeur d'une partie de ce bien-fonds, l'ECA souhaite contribuer au projet « 3000 logements pour Lausanne » en créant un ensemble d'une centaine de logements destinés à la location et à des activités tertiaires moyennement gênantes.

En date du 11 mars 2004, la Municipalité a préavisé favorablement l'ouverture d'une procédure de plan partiel d'affectation.

La parcelle est actuellement colloquée en zone agricole. Définie comme surface d'assolement (7935 m²), elle doit être entièrement compensée. Le Service du développement territorial (SDT) l'a confirmé dans son courrier du 24 août 2006. La compensation s'effectue dans le périmètre du plan partiel d'affectation de la Grangette. Les deux procédures de plans partiels d'affectation « Le Désert » et « La Grangette » sont ainsi liées. Le périmètre du plan « Le Désert » comprend la parcelle N° 20'381.

Ce plan marquera la fin du développement urbanisé du chemin de Pierrefleur conformément au Plan directeur communal et au Plan général d'affectation en vigueur. Il prévoit de créer un ensemble d'habitations collectives et de permettre des activités sur une surface brute de plancher maximale de 12'000 m². Le pourcentage destiné à l'habitation est fixé à un minimum de 80%.

Le chemin pédestre sis en amont de la parcelle sera relié au chemin de Pierrefleur par un cheminement piétonnier qui fera l'objet d'une servitude de passage.

Afin d'assurer une bonne qualité architecturale et une bonne intégration dans le site, le projet de construction fera l'objet d'un concours d'architecture organisé par l'ECA selon les règles SIA.

2. Préambule

2.1 Historique et plan en vigueur

Le règlement du Plan d'extension de 1942 classait le périmètre du plan en zone périphérique. Cette zone permettait la construction de bâtiments de quatre niveaux plus gabarit de toiture. Le Plan d'extension N° 598 du 28 novembre 1980 a classé le périmètre en zone agricole.

2.2 Les raisons du présent plan

Le périmètre du plan proposé correspond à un secteur d'habitation à créer selon le Plan directeur communal¹.

Le présent plan concrétise cet objectif de la planification communale.

¹ Plan directeur communal, chapitre 9 (pages 153 ss) – espaces en situation stratégique: La Blécherette, cf. plan secteur nord, options d'aménagement.

3. Caractéristiques du plan

Le plan prévoit la réalisation de bâtiments au bas de la parcelle, le long du chemin de Pierrefleur. Il définit globalement leur périmètre d'implantation.

L'implantation choisie assure l'intégration de ces bâtiments dans le site et préserve la partie pentue du terrain, du côté de la forêt et à l'opposé du chemin de Pierrefleur.

Le plan permet la création de 12'000 m² de surface brute de plancher, dont 80 % au minimum devront être consacrés à l'habitation et 20 % au maximum aux activités tertiaires moyennement gênantes. Le plan prévoit ainsi une affectation mixte. Il fixe la cote d'altitude maximale à 587 m et impose la végétalisation extensive des toitures.

Il définit une aire d'accès et de stationnement entre le périmètre d'implantation et le chemin de Pierrefleur. L'aire comprendra la rampe d'accès au parking, les places de stationnement pour visiteurs et les parcs à vélos et d'autres dépendances de minime importance. Le nombre de places de stationnement pour les véhicules légers et deux-roues est défini selon les normes VSS en vigueur. Les places de stationnement sont réalisées en sous-sol, à l'exception de celles réservées aux visiteurs et aux deux-roues qui peuvent être implantées à l'air libre.

Au nord, en bordure de la parcelle N° 2397 sise en zone agricole, le plan prévoit une aire de transition entre le territoire urbanisé et le territoire agricole. Cette dernière est inconstructible et plantée d'arbres fruitiers haute tige ou de haies vives. Le solde du périmètre est défini comme zone de verdure. Des aménagements extérieurs (dallages, pergolas, passages couverts, etc.) et des constructions isolées (pavillons de jardins, etc.) peuvent y être réalisés.

Un chemin piétonnier existe le long de la forêt sur le côté est de la parcelle. Le plan pérennise ce cheminement et assure son raccordement au chemin de Pierrefleur par le côté sud de la parcelle; le propriétaire concède une servitude de passage à la Commune décrite au chapitre 6.

4. Agenda 21 – Développement durable

Le présent plan permet de sauvegarder le patrimoine paysager du site en concentrant les possibilités de bâtir en aval, afin de ménager les vues sur le lac depuis le promontoire de la ferme de la Grangette et de préserver la topographie du terrain ainsi que l'aire forestière.

Ce plan s'inscrit dans les orientations stratégiques du Plan d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), qui vise une densification de l'habitat et des emplois à l'intérieur du périmètre de l'agglomération compacte, à proximité immédiate des transports publics. L'implantation de bâtiments dans le prolongement d'une zone déjà urbanisée permet une utilisation rationnelle du territoire.

La végétalisation extensive de toutes les toitures constitue un gain supplémentaire, que ce soit pour les vues dominantes, la protection de la petite faune ou pour la flore.

Enfin, l'inscription d'une servitude foncière de passage public à pied favorise ce type de mobilité, et confirme le chemin existant.

5. Règlement

Chapitre I – Dispositions générales

1. Le présent plan a pour but de créer un ensemble d'habitations collectives et d'y permettre des activités tertiaires, en prolongement du quartier urbanisé du chemin de Pierrefleur, qui marque la fin du développement construit à cet endroit.
2. Il annule, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition de plans votés antérieurement, à l'exception des dispositions du Plan général d'affectation (PGA) qui s'appliquent à titre supplétif.

Chapitre II – Zone mixte d'habitation de forte densité – activités tertiaires

3. Cette zone est affectée à l'habitation et aux activités tertiaires moyennement gênantes.
4. Les constructions s'implantent obligatoirement à l'intérieur de l'aire d'implantation des constructions. Seuls les avant-toits et marquises peuvent empiéter sur l'aire de verdure.

5. La surface brute de plancher habitable maximale admissible est de 12'000 m², dont 80 % au moins affectés au logement, calculée selon l'article 17 du PGA.
6. La hauteur hors tout des bâtiments, y compris toute superstructure, ne dépasse pas la cote d'altitude de 587 m. Seules peuvent dépasser les souches de cheminée et de ventilation, les poulies de renvoi d'ascenseurs, les antennes, ainsi que les éventuelles installations de captage solaire.
7. Les toitures plates sont végétalisées (végétalisation extensive).
8. Les dimensions en plan et le nombre de bâtiments ne sont pas précisés. De même, le nombre de niveaux habitables n'est pas fixé.
9. La distance, mesurée en tout point, entre deux nouveaux bâtiments sur la même parcelle est de 6 m au minimum.
10. Aire de verdure
L'aire de verdure est inconstructible. Elle sert à satisfaire les besoins du chapitre 3.5 du PGA (espaces verts, places de jeux et plantations, etc.). Des aménagements extérieurs (dallages, pergolas, passages couverts, murets, terrassements limités, etc.) et des constructions isolées (pavillons de jardin, etc.) peuvent être admis, à condition qu'ils s'harmonisent esthétiquement avec les bâtiments dont ils dépendent et ne transforment pas d'une manière sensible la topographie existante.
11. Des constructions souterraines sont admises dans l'aire de verdure jusqu'en limite de propriété à l'ouest et au sud. A l'est, elles peuvent dépasser le périmètre d'implantation de 6 m au maximum. Elles sont recouvertes d'une couche de terre végétale d'une épaisseur de 1 m au minimum et ne modifient pas la topographie existante du terrain. Ces aménagements et ces constructions ne sont pas autorisés dans la bande des 10 m à la lisière, à l'exception du cheminement piétonnier existant, qui doit conserver une bande perméable.
12. Aire de transition
Cette aire est destinée à accueillir des plantations permettant une meilleure intégration des constructions dans le site. Elle est strictement inconstructible. Les plantations sont réalisées avec des arbres fruitiers haute-tige ou sous forme de haies vives d'essences indigènes en station, le plan des plantations font partie du dossier de mise à l'enquête.
13. Aire d'accès et de stationnement
Cette aire est destinée aux accès piétonniers et routiers des bâtiments et au stationnement.
Seuls des aménagements de surface et des constructions de minime importance peuvent y être autorisés, tels que rampe d'accès au parking, parcs à vélos, couverts, places de stationnements.
14. Les accès pour les véhicules depuis le chemin de Pierrefleur sont limités au strict nécessaire et leur emplacement est fixé d'entente avec la Municipalité.
15. Places de stationnement
Le nombre de places de stationnement pour les véhicules légers et deux-roues est défini selon les normes VSS en vigueur.
Les places de stationnement sont réalisées en sous-sol, à l'exception de celles réservées aux visiteurs et aux deux-roues qui peuvent être implantées à l'air libre.
16. Liaison piétonne
Le chemin pédestre existant, en amont de la parcelle, le long de la forêt, est lié au chemin de Pierrefleur par un cheminement piétonnier qui fait l'objet d'une servitude foncière de passage public à pied.

Chapitre III – Aire forestière

17. L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation fédérale et cantonale. Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du Service des forêts, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10 m des lisières.
18. L'aire forestière est indiquée à titre définitif sur le plan. Elle correspond à la constatation de nature effectuée dans le cadre du PGA approuvé en juin 2006.

Chapitre IV – Dispositions complémentaires

19. La Municipalité refuse tout projet s'écartant manifestement des objectifs et principes urbanistiques exposés ou prévoyant des terrassements excessifs en vue de dégager exagérément des portions de façade.
20. La Municipalité fixe les niveaux de voirie sur la limite des constructions, ainsi que les mesures de gestion des eaux claires et les conditions d'évacuation des eaux usées et de ruissellement.
21. Un emplacement pour conteneurs est prévu le long du chemin de Pierrefleur, en retrait du trottoir. Sa dimension sera fixée d'entente avec la Municipalité.
22. Le degré de sensibilité III est attribué à l'ensemble du périmètre du plan, en application de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986. Lors de la mise à l'enquête de nouveaux bâtiments, une étude acoustique doit faire partie du dossier d'enquête, de manière à démontrer que les valeurs limites de planification prescrites sont respectées.
23. Selon les puissances demandées en énergie, les constructeurs mettent à disposition des Services industriels un emplacement pour réaliser une sous-station de transformation.
24. Les nouveaux bâtiments sont raccordés au réseau de chauffage à distance.
25. Toute atteinte au sous-sol d'un secteur déterminé comme « région archéologique » au sens de l'article 67 LPNMS doit faire l'objet d'une autorisation spéciale du Département des infrastructures du Canton (DINF).

Chapitre V – Dispositions finales

26. Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération et le Canton.

6. Convention entre l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud et la Commune de Lausanne

L'Etablissement cantonal d'assurance (ECA) contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud, propriétaire du terrain, et la Commune de Lausanne ont établi et signé le 21 octobre 2010 une convention, qui définit notamment les points suivants :

- a) Cession à la Commune d'une surface d'environ 592 m² nécessaire à l'aménagement du domaine public à l'extrémité du chemin de Pierrefleur. L'aménagement du domaine public comprendra un trottoir large de 2 m et des places de parc publiques disposées en épi. Cet aménagement sera réalisé simultanément à la construction des bâtiments.
- b) Constitution d'une servitude de passage public d'une largeur minimum de 2,50 m, pour le passage à pied ou avec d'autres moyens de mobilité douce, correspondant aux cheminements piétonniers existants ou prévus permettant de relier notamment le chemin Guillaume-de-Pierrefleur et l'avenue du Grey. Les frais d'aménagement et d'entretien incomberont aux propriétaires des fonds servants.

7. Procédure

Préalablement examiné par le Service du développement territorial du Département de l'économie, conformément aux dispositions de l'article 56 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), ce plan a été soumis à l'enquête publique du 24 mars au 22 avril 2010.

En date du 12 avril 2010, durant la mise à l'enquête publique, le projet du plan partiel d'affectation a été présenté au public. Il a suscité un vif intérêt de la population, qui a pu faire une meilleure appréciation du projet. La proximité de l'implantation des futurs bâtiments a fait l'objet d'un débat que l'on retrouve dans l'opposition collective. Cette préoccupation a été partiellement reconnue et la limite des constructions a été déplacée de 7 m à l'est, dans la continuité de l'alignement du bâtiment sis sur la parcelle voisine. En outre, cette modification permet notamment d'offrir des places de parc supplémentaires aux résidents du quartier, sujet qui a également été discuté pendant la séance précitée.

Le plan a suscité 114 oppositions et aucune observation. La Direction des travaux a rencontré 17 opposants dans le cadre de deux séances de conciliation, conformément à l'article 58 LATC. Les oppositions n'ont pas été retirées.

*7.1. Oppositions de 99 locataires des immeubles
sis au chemin de Pierrefleur 31 à 37, 74, 76 à 84 – 1002 Lausanne*

Les oppositions sont identiques et libellées comme suit :

Le PPA prévoit de construire un immeuble en bord de route sur la parcelle citée en marge. La proximité d'une telle construction porterait hautement préjudice à notre bâtiment, à savoir :

L'immeuble prévu sera immense et long (100 à 120 appartements prévus sur 6 niveaux).

Réponse

L'urbanisation a pour conséquence de voir évoluer l'espace et l'on peut admettre que l'on s'inquiète de la dimension des nouveaux ouvrages. Toutefois, il doit être précisé que les ouvrages projetés seront de même nature que ceux implantés dans le voisinage et que contrairement à ce que les opposants affirment, le plan proposé ne prévoit pas un bâtiment « immense et long ». Il permettra la construction d'un ou de plusieurs bâtiments, selon les résultats du concours d'architecture. Dans l'hypothèse – peu vraisemblable – où l'on construirait un seul bâtiment occupant tout le périmètre d'implantation, le maximum fixé pour la surface brute de plancher (12'000 m²) imposerait une hauteur réduite. Pour le surplus, la distance entre le périmètre d'implantation et les bâtiments existants les plus proches est suffisante pour assurer le dégagement nécessaire. Un élargissement de la bande cédée par l'ECA au domaine public repousse la limite des constructions et de l'aire d'implantation des constructions. La densité admise, telle que déterminée par le plan n'excède pas celle des parcelles environnantes. Par ailleurs, le bâtiment situé en face de la parcelle ECA et objet du plan partiel d'affectation a été réalisé bien plus près de l'axe de la chaussée que ne le seront les futures constructions.

Cette construction immense va nous cacher la vue (forêt et champs).

Réponse

Les habitants des bâtiments voisins ne peuvent invoquer aucun droit au maintien de la vue et l'intérêt général à la construction de logements prime l'intérêt particulier des opposants. A ce titre, les secteurs inconstructibles proposés par le plan partiel d'affectation préservent des espaces perspectifs sur l'aire agricole voisine.

Cette construction immense va apporter un manque d'esthétisme à l'environnement.

Réponse

Le concours d'architecture doit précisément assurer une conception et une disposition esthétiques des bâtiments. De plus, le règlement impose expressément des toitures végétalisées.

Nous ne bénéficierons plus ni de la lumière directe, ni du dégagement.

Réponse

En ce qui concerne l'atteinte à l'ensoleillement et les ombres portées par les volumes admissibles selon le plan, des simulations effectuées par le Service d'urbanisme pour les mois de février, juin et octobre montrent que les impacts sont limités et brefs, même avec un volume maximal. La réalisation du plan n'entraînera pas de conséquences intolérables pour les voisins.

Nous subirons d'importantes nuisances sonores dues à la proximité d'un bâtiment de 6 niveaux.

Nous subirons également une augmentation accrue du trafic en tout genre (nuisances sonores supplémentaires).

Réponse

L'installation de nouveaux habitants engendrera inévitablement du trafic et des nuisances supplémentaires. Toutefois, le niveau des immissions bruyantes n'excédera pas les valeurs limites fixées par la législation fédérale sur la protection de l'environnement.

Par ces lignes, nous faisons donc opposition totale au PPA actuel et demandons qu'il soit modifié.

Il est évident que la parcelle N° 20'381 est bien assez grande pour ne pas construire un immeuble sous nos fenêtres. Il serait donc plus logique qu'un éventuel locatif soit construit sur la partie supérieure de ce terrain, aux abords de la forêt. Ainsi, aussi bien les futurs locataires que les actuels pourront bénéficier d'un minimum de vue et de tranquillité.

Nous ne comprenons pas sous le point 2.7 du projet (recte : le point 2.7 du rapport OAT), que la contrainte topographique implique une priorité à sauvegarder le « talus » au détriment manifeste de la qualité de vie des locataires actuels et futurs.

Réponse

En raison de la forte pente du terrain, une disposition différente du périmètre d'implantation, selon le vœu des opposants, entraînerait une exposition accrue des nouveaux bâtiments au bruit de l'aéroport. L'intégration dans le site, compte tenu du relief, conduit aussi à rassembler les constructions le long de l'axe du quartier, celui-ci étant marqué par le chemin de Pierrefleur.

7.2 Oppositions de 14 locataires de l'immeuble sis au chemin de Pierrefleur 39 – 1002 Lausanne

Dans une large mesure, ces locataires soulèvent les mêmes arguments et se plaignent des mêmes nuisances. Ils redoutent spécialement d'être exposés, depuis leurs fenêtres, à la vue des nouveaux habitants.

Réponse

La distance entre le périmètre d'implantation et les bâtiments existants les plus proches est suffisante (environ 20 m) pour assurer l'intimité nécessaire. Il est à noter qu'un élargissement de la bande cédée par l'ECA au domaine public repousse la limite des constructions et de l'aire d'implantation des constructions.

7.3 Opposition de M. Pierre Santschi

Son opposition est indissociable de celle déposée contre le plan partiel d'affectation « La Grangette » et soumise simultanément.

L'opposition est libellée comme suit :

- 1) Je fais allusion au refus du Service de l'urbanisme (courriel de ce dernier à moi-même du 21.04.2010 - 11 h 22) de mettre à disposition pour l'enquête le document du 08.07.2009 de la Municipalité de Lausanne décrivant (peut-être) sa stratégie en matière de surfaces d'assolement (référéncé en page 10 du rapport de conformité sur le PPA « Grangette » du 11.03.2010). Cette opacité empêche les citoyens et autres intéressés de contrôler la conformité des mesures de compensation des terrains agricoles et/ou vivants impliquées dans les PPA soumis à l'enquête.*
- 2) Le PPA « Bressonne » auquel font référence, directement ou indirectement, les deux dossiers d'enquête, n'est pas montré dans l'enquête. Ceci rend également impossible le contrôle mentionné au point 1) ci-dessus. Cette absence est d'ailleurs contraire au principe de coordination notamment mis en évidence à l'art. 25a LAT (Loi fédérale sur l'aménagement du territoire), et également contraire à l'art. 4 LAT.*

Réponse aux points 1) et 2)

La stratégie en matière de surfaces d'assolement décrit de quelle manière la Municipalité entend compenser sur son territoire les surfaces d'assolement qui seront mises à contribution pour le développement urbain. En effet, d'importants projets dont Métamorphose sont situés sur ce type de surface. La Municipalité a recherché dans un premier temps des surfaces de compensation sur des parcelles dont la Commune est propriétaire. Les Prés de la Bressone et Sainte-Catherine situés de part et d'autre de la route de Berne répondent à cette définition.

Dans un second temps, elle a identifié des parcelles appartenant à des privés et la Municipalité doit se déterminer sur la suite à donner.

- 3) Ces PPA sont fondamentalement contraires aux objectifs de santé publique (art. 138, al. 1 Cst VD) de par la diminution des zones naturelles évoquées sous point 4) ci-dessus. Les zones touchées sont en effet des sources de régénération des habitants de la région (notamment des occupants des gigantesques immeubles locatifs avoisinants).*

- 4) *Les implantations prévues par ces PPA sont prévues extérieurement à la zone urbanisée, et donc de ce fait sont contraires à des dispositions du Plan directeur cantonal (notamment mentionnées à l'art 2.2 de celui-ci qui précise que les densifications doivent se faire « à l'intérieur de la ville compacte »). Diminuer les zones naturelles (agricoles et/ou vivantes) par des réalisations sans compensation (une compensation effective devrait rendre à la nature – sur le terrain et non pas sur plans – des surfaces au moins équivalentes de béton et/ou de bitume existantes) est en outre contradictoire avec les déclarations emphatiques des exécutifs sur leur « respect » des principes du « développement durable ». **Une compensation par changement d'affectation sur plans n'est pas, scientifiquement, sémantiquement, et selon la bonne foi, une compensation.** Toute autre interprétation, même et surtout qualifiée de juridique, viole dans les faits les principes de bonne foi mentionnés aux art. 7 al. 2 Cst VD et art. 5 al. 3 Cst féd.*

Réponse aux points 3) et 4)

Les règles et principes invoqués par l'opposant, y compris le Plan directeur cantonal et la protection de la santé publique, n'excluent pas rigoureusement l'extension du territoire urbanisé ; la densité prévue par le plan proposé a précisément pour effet de limiter le gaspillage de terrain. Pour le surplus, l'urbanisation de ce secteur situé à l'intérieur du périmètre compact du PALM (plan d'agglomération Lausanne-Morges) est prévue par le Plan directeur communal. La compensation des surfaces d'assolement est effectuée conformément aux exigences du droit fédéral.

- 5) *Enfin, on ne comprend pas pourquoi, alors que les deux zones touchées sont adjacentes, elles ne font pas l'objet d'un seul PPA. Cela complique l'étude et le pouvoir d'examen des citoyens, des intéressés et des personnes touchées, violant ainsi les principes d'information et de participation imposés par l'art. 4 LAT, ce qui est également un motif d'opposition.*

Réponse

Les deux secteurs «Le Désert» et «La Grangette» sont certes contigus mais nettement délimités par la pente du terrain et la présence de la forêt. S'ils appartiennent au même propriétaire, les caractéristiques de leur périmètre sont très différentes (l'un est un plateau situé en pleine campagne, l'autre un terrain en pente situé dans une zone urbanisée) et ils sont destinés à des affectations différentes (pour l'un des locaux administratifs, pour l'autre des logements). Eu égard à ce qui précède, il se justifie donc de les traiter séparément.

8. 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 N° 2010/66 de la Municipalité, du 22 décembre 2010 ;
ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'adopter comme fraction du Plan général d'affectation le plan partiel d'affectation ;
2. de radier du Plan général d'affectation les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. de prendre acte des principaux éléments de la convention entre la Ville de Lausanne et l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud, tels qu'ils figurent au chapitre 6 ;
4. d'approuver les réponses de la Municipalité aux 114 oppositions déposées pendant l'enquête publique ;
5. de donner à la Municipalité les pouvoirs pour répondre aux actions qui pourraient lui être intentées, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable ;
6. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
7. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction des travaux, rubrique N° 4300.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 5 ci-dessus des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
8. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé des expropriations ou des achats à l'amiable faits au cours de cette période.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre

Annexes :

- Hors texte du plan partiel d'affectation
- Convention du 21 octobre 2010 entre l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud et la Commune de Lausanne
- Hors texte du plan de servitude, en annexe à la Convention

CONVENTION

relative aux opérations foncières nécessaires à la concrétisation des plans partiels d'affectation « Le Désert » et « La Grangette »

entre,

L'ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE INCENDIE ET ELEMENTS NATURELS DU CANTON DE VAUD, dont le siège est à Pully, représenté par Messieurs Jérôme Frachebourg, directeur général, et Rémi Becker, responsable du service immobilier, ci-après dénommée «l'ECA», d'une part,

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, représentée par sa Municipalité, ci-après dénommée « la Commune » d'autre part,

Il est exposé préalablement ce qui suit :

L'ECA est propriétaire des parcelles Nos 2397, 20381 et 20382 de Lausanne; ces parcelles sont actuellement soumises aux dispositions du Plan d'extension cantonal N° 598, du 28 novembre 1980.

Les projets de l'ECA nécessitent l'élaboration de deux nouveaux Plans partiels d'affectation (PPA) « Le Désert » et « La Grangette », qui affecteraient les parcelles 20381 et 20382 au logement et à diverses activités. Ces PPA ont été soumis à l'enquête publique du 24 mars au 22 avril 2010.

La concrétisation de ces PPA implique la cession du terrain nécessaire à l'aménagement du domaine public de l'extrémité du chemin de Pierrefleur, au droit de la parcelle 20381, ainsi que la constitution des servitudes garantissant les liaisons piétonnes publiques sur les trois parcelles propriété de l'ECA.

L'objectif de la présente convention est de définir les conditions de ces opérations foncières entre l'ECA et la Commune, la prise en charge des frais des aménagements et ceux de procédure.

La liste des points traités ne saurait être considérée comme exhaustive, l'évolution du dossier pouvant nécessiter des modifications ou des adaptations à cette convention par voie d'addenda.

Cela exposé, les parties conviennent :

1. Cession

Les parties se réfèrent au plan au 1: 2000 établi le 30 août 2010 par le service de la coordination et du cadastre de la Ville, annexé à la présente convention.

L'ECA cèdera à la Commune la fraction teintée en bleu de la parcelle 20381, d'une surface approximative de 592 m² (le bornage définitif est réservé) dans son état actuel, libre de bail, de mention, d'annotation et de location, ainsi que de tout droit de gage immobilier et d'usufruit.

Cette cession sera requise dès que le PPA « Le Désert » sera en vigueur; l'ECA s'engage à signer l'acte authentique à première réquisition de la Commune.

La surface en question est destinée à l'aménagement du domaine public adjacent, à savoir un trottoir, d'une largeur de 2 mètres, et des places de parc publiques en épi à l'arrière de celui-ci; ainsi l'aménagement de cette surface, qui interviendra simultanément à la construction des bâtiments, sera exécuté par et aux frais de la Commune de Lausanne.

Tous les frais (bornage et établissement des documents de mutation, notaire et inscription au registre foncier) seront pris en charge par la Commune.

2. Constitution d'une servitude publique

Les cheminements piétonniers figurés à titre indicatif en jaune sur le plan annexe, d'une largeur minimum de 2.50 m, feront l'objet d'une servitude publique de passage à pied et autres moyens de mobilité douce.

Les frais d'aménagement, d'entretien (service de propreté, service hivernal, entretien et renouvellement éventuel) incomberont aux propriétaires des fonds servants (actuellement l'ECA).

Les frais en relation avec la constitution de cette servitude (acte, plans, registre foncier) seront pris en charge par la Commune.

3. Dispositions finales

L'ECA s'engage, en cas de vente, de modification de sa personnalité juridique ou tout autre redéfinition de sa qualité de propriétaire des parcelles en cause, à donner connaissance de la présente convention au nouveau propriétaire, et à lui faire reprendre toutes les charges et obligations qui en découlent.

La présente convention est subordonnée à la légalisation des plans partiels d'affectation « Le Désert » et « La Grangette »

Pour le cas où cette condition ne serait pas remplie, la présente convention serait purement et simplement considérée comme caduque, sans qu'il soit dû d'indemnité de part et d'autre, à quelque titre que ce soit.

4. Droit, clause d'arbitrage et for

La présente convention est soumise au droit suisse.

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

Le for est à Lausanne.

Etablie en 2 exemplaires originaux, un pour chaque partie, à Lausanne, le 21 octobre 2010

AU NOM DE L'ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE INCENDIE ET ELEMENTS NATURELS :

Jérôme Frachebourg
Directeur général

Rémi Becker
Responsable du
service immobilier

AU NOM DE LA COMMUNE DE LAUSANNE

Le Syndic :
Daniel Brélaz

Le Secrétaire :
Philippe Meystre

Annexe : 1 plan 1: 2000 du service de la coordination et du cadastre, du 21 octobre 2010

**Plan partiel d'affectation au lieu-dit «La Grangette»
concernant la parcelle N° 20'382
et la portion de la parcelle N° 2394
permettant l'accès à l'avenue du Grey**

Préavis N° 2010/67

Lausanne, le 22 décembre 2010

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

En date du 23 avril 2003, l'Etablissement Cantonal d'Assurance (ECA) contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud a fait parvenir une demande de modification du Plan d'extension N° 598.

Dans le cadre d'une réflexion générale sur l'organisation et la restructuration de son siège, l'ECA a mené en mai 2000 une étude de faisabilité pour la mise en valeur des terrains de la Grangette et du Désert à Lausanne. Ses conclusions proposent, à la Grangette sur la parcelle N° 20'382 colloquée en zone intermédiaire, la création d'une zone destinée à des bâtiments administratifs, de formation et d'exposition de matériaux complétant les activités de l'ECA déjà implantées dans les anciens bâtiments de La Grangette.

Depuis lors, les activités et prestations de l'ECA ont sensiblement évolué, conduisant l'établissement à envisager également la délocalisation, la concentration et le développement de ses activités à La Grangette à Lausanne, le site de Pully étant saturé. En prévision du développement futur de l'établissement et du regroupement des divisions, l'ECA a défini ses besoins à court, à moyen et à long terme, notamment pour son siège, le centre de formation de l'ECA à La Grangette et le centre de traitement des alarmes.

En date du 11 mai 2004, la Municipalité de Lausanne a préavisé favorablement la modification du plan d'extension N° 598. Le présent plan a pour but de créer une zone constructible d'environ 11'000 m² affectée à des activités administratives, de formation, culturelles et sportives moyennement gênantes. Il admet un total de 22'000 m² de surface brute de plancher, dont 12'000 m² destinés aux activités de l'ECA. Le reste, soit 10'000 m², sera réservé à des tiers pour des activités administratives, de formation, sportives ou culturelles moyennement gênantes, ainsi qu'à quelques logements de fonction. Le nombre de places de stationnement est limité à 300. Ce nombre relativement élevé s'explique par le fait que les employés de l'ECA doivent se déplacer sur tout le territoire cantonal pour procéder aux constats après les avis de sinistres. Un plan de mobilité sera effectué au moment de la construction des bâtiments.

Par ce plan, 9068 m² sont transférés de la zone intermédiaire à la zone agricole en compensation, d'une part, des surfaces d'assolement transférées en zone à bâtir par le plan partiel d'affectation «Le Désert», et d'autre part, des surfaces d'assolement désormais affectées à la zone d'accès sise en limite sud par le présent plan partiel d'affectation.

2. Préambule

2.1 Historique

Le bâtiment N° ECA 3952, sis à l'avenue du Grey 113, a reçu le 8 mars 1995 la note *4* au recensement architectural. Ce bâtiment a été lourdement transformé, en particulier à l'intérieur, afin de satisfaire les besoins du centre de formation de l'ECA. Ses origines remontent au milieu du XVII^e siècle et le long bâtiment actuel possède encore à peu près les dimensions qu'il montrait dans le premier quart du XVIII^e siècle. Vers 1823, des travaux d'agrandissement et de reconstruction,

notamment l'extension du rural à l'arrière, lui donnent sa volumétrie actuelle. De l'autre côté de la cour s'élève une dépendance d'élégantes proportions, à toit à demi-croupes. Malgré les transformations subies au XX^e siècle, ces deux bâtiments méritent d'être conservés et le plan proposé, avec son règlement, assure cette conservation.

Pour le surplus, les terrains inclus dans le périmètre sont actuellement utilisés pour l'agriculture ou occupés par la forêt.

2.2 Plan en vigueur

Le règlement du plan d'extension de 1942 classait les terrains compris dans le périmètre du plan en zone périphérique.

Le plan d'extension N° 598 du 28 novembre 1980 a classé ces terrains en zone intermédiaire. A ce titre, ils sont inconstructibles.

2.3 Les raisons du présent plan

Le plan a pour but de créer un secteur d'activités tertiaires surtout destiné au développement de l'ECA qui est propriétaire des terrains et occupe les bâtiments de la ferme des Grangettes (centre de formation).

En prévision du développement futur de l'établissement et du regroupement des divisions, l'ECA a défini ses besoins à court, à moyen et à long terme, notamment pour :

- le siège ;
- le centre de formation de l'ECA à « La Grangette » ;
- le centre de traitement des alarmes.

Les locaux du siège et la Division de prévention arrivent à saturation, leur déplacement devient indispensable. Pour les besoins de la Division défense incendie et secours et l'extension du centre de formation à la « La Grangette », la construction de salles de cours, de salles d'expositions des matériaux et des techniques de prévention sont nécessaires pour la formation de toutes personnes liées à la prévention et à la sécurité des immeubles.

Inventaire des surfaces de plancher actuelles :

- siège social à Pully : 3400 m² de surface totale de plancher ;
- centre de formation « La Grangette » : 2400 m² de surface totale de plancher.

L'objectif est de créer, à terme, en plus des 2400 m² de plancher du centre de formation déjà sur le site, environ 5000 m² de surface de plancher supplémentaires réservés à l'accueil du siège, aux Divisions de secours et de prévention, ainsi qu'à quelques logements de fonction. Ce ne sont pas moins de 12'000 m² qui sont nécessaires à l'ECA. Le reste des 22'000 m² autorisés par le présent plan, soit 10'000 m², sera réservé à des activités administratives, de formation, sportives ou culturelles moyennement gênantes.

3. Caractéristiques du plan

Le plan délimite :

- un périmètre d'implantation destiné à recevoir un ou plusieurs bâtiments dont la surface de plancher globale n'excèdera pas 22'000 m². Ils sont destinés aux activités tertiaires, administratives, de formation, culturelles et sportives moyennement gênantes ; quelques logements de fonction sont admis. Le périmètre comprend les bâtiments actuels de La Grangette ;
- une zone d'accès correspondant à l'assiette de la route qui desservira les bâtiments depuis l'avenue du Grey ;
- une zone de verdure inconstructible créant une séparation entre le périmètre d'implantation et la forêt.

Il fixe les règles de construction nécessaires pour ces bâtiments ; il définit en particulier le nombre maximal de places de stationnement à 300 et limite la hauteur des constructions à la hauteur de frondaison de la forêt avoisinante.

Le reste du terrain est classé en zone agricole, hormis une petite surface qui est affectée par le plan N° 661 en zone de l'aéroport.

4. Surfaces d'assolement

Pérennisation des surfaces d'assolement du plan partiel d'affectation « Le Désert » et de l'accès sud du plan partiel d'affectation « La Grangette »

La parcelle N° 20'382 d'une surface de 29'641 m² est colloquée en zone intermédiaire selon le plan d'extension N° 598.

Le plan prévoit d'affecter une surface de 9068 m² de cette parcelle en zone agricole en compensation des :

- 7935 m² de la zone agricole de la parcelle N° 20'381 faisant l'objet du plan partiel d'affectation « Le Désert » qui seront versés à la zone à bâtir ;
- 1133 m² de la zone agricole de la parcelle N° 2394 qui seront versés à la zone d'accès.

La nouvelle zone agricole grevée sur cette parcelle ne peut être prise en compte puisqu'elle compense les zones agricoles des parcelles N°s 20'381 et 2394.

Ces compensations sont conformes aux demandes du chef du Département de l'économie adressées par courrier du 10 juillet 2007 à la Municipalité de Lausanne.

Compensation des surfaces d'assolement du plan partiel d'affectation « La Grangette »

Les surfaces d'assolement doivent permettre l'approvisionnement de la Confédération (plan alimentaire 1980) en cas de crise grave.

Toutes les surfaces situées en zone ou en territoire agricole et en zone intermédiaire dont les caractéristiques climatiques, altitudinales et morphologiques permettent la culture mécanisée des plantes sarclées, des céréales et des plantes fourragères ont été prises en compte comme surfaces d'assolement pour autant qu'on puisse en attendre des récoltes normales.

En matière de surfaces d'assolement, la Municipalité de Lausanne a adopté, en date du 8 juillet 2009, sa stratégie de compensation et l'a fait parvenir pour adoption au Département de l'économie en date du 9 juillet 2009.

5. Agenda 21 – Développement durable

Le présent plan permet de sauvegarder le patrimoine paysager du site en créant une zone verte inconstructible dans la limite des 15 m à l'aire forestière et en limitant au maximum l'impact des constructions sur l'environnement grâce à une hauteur maximale des constructions fixée à la hauteur de frondaison de la forêt avoisinante.

Le nombre de places de stationnement est limité à 300. Un plan de mobilité sera réalisé par l'ECA, afin d'offrir un éventail de mesures pour favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle pour les déplacements pendulaires et professionnels.

Enfin, l'inscription d'une servitude foncière de passage public à pied favorise ce type de mobilité, et confirme le chemin existant.

6. Règlement

Chapitre I – Dispositions générales

1. Le présent plan a pour but de créer une zone constructible affectée à des activités tertiaires, administratives, de formation, culturelles et sportives moyennement gênantes.
2. Il annule, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition de plans votés antérieurement, à l'exception des dispositions du Plan général d'affectation (PGA) qui s'appliquent à titre supplétif.

Chapitre II – Zone mixte d’activités tertiaires et d’utilité publique

Destination

3. Cette zone est destinée aux activités tertiaires, administratives, de formation, culturelles et sportives moyennement gênantes. Quelques logements de fonction sont admis.

Elle comprend les aires suivantes :

- aire d’implantation des constructions ;
- aire d’accès principal et de stationnement ;
- aire de verdure.

Aire d’implantation des constructions

4. La surface brute de plancher maximale admissible est de 22’000 m², calculée selon l’art. 17 du PGA.
5. La hauteur des façades et de tout gabarit des toitures et des attiques ne dépassera pas 15 mètres. Seuls des souches de cheminées et de ventilation, les poulies et renvoi d’ascenseurs, les antennes ainsi que d’éventuelles installations de captage solaire peuvent dépasser cette hauteur.
6. Les dimensions en plan et le nombre de bâtiments ne sont pas précisés.
7. La distance, mesurée en tout point, entre deux nouveaux bâtiments sur la même parcelle est de six mètres au minimum. Une liaison souterraine ou passerelle entre bâtiment peut être admise.
8. La distance entre un bâtiment et l’aire d’accès principal est de 3 mètres au minimum. Elle est valable aussi pour les balcons et les avant-corps. Toutefois, les avant-toits et marquises peuvent s’implanter en limite de l’aire d’implantation. La distance entre un bâtiment et la zone agricole est de 3 mètres au minimum.

Aire d’accès principal et de stationnement

9. L’accès principal et routier se fait depuis l’avenue du Grey.
10. Le chemin pédestre existant, en aval de la parcelle, le long de la forêt, est lié au chemin de Pierrefleur par un cheminement piétonnier qui fait l’objet d’une servitude foncière de passage à pied public.
11. Un ou des emplacements pour conteneurs seront prévus le long de la voie d’accès, en retrait du trottoir. Leurs dimensions et leur(s) emplacement(s) seront fixés d’entente avec la Municipalité.
12. Le nombre de places de stationnement pour les véhicules légers et les deux-roues est défini par la norme VSS en vigueur. Cependant, le nombre total de toutes les places réservées aux véhicules légers est limité à 300 au maximum.
13. Les places de stationnement sont réalisées en sous-sol. Les places de stationnement à l’air libre sont limitées aux places admises pour les visiteurs et les deux-roues.
14. Afin d’offrir un éventail de mesures pour favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle pour les déplacements pendulaires et professionnels, un plan de mobilité est mis en place par les employeurs de l’aire d’activité, seuls ou de façon concertée. Cette offre peut s’étendre aux visiteurs du site.

Aire de verdure

15. Cette zone est destinée à la protection du massif forestier. Elle est inconstructible. Aucune nouvelle voie d’accès ne peut y être aménagée. Les voies d’accès aux bâtiments et à la forêt et des cheminements piétonniers existants peuvent être maintenus.

Bâtiments à conserver

16. Les bâtiments Nos ECA 3952 et 3955, en note *4* au recensement architectural doivent être maintenus, notamment en ce qui concerne la volumétrie générale, à savoir : le volume et les matériaux de la toiture, le style de façade, les formes et les dimensions des percements, la nature et les teintes des matériaux mis en œuvre.

La Municipalité peut autoriser des agrandissements n’impliquant pas une augmentation de plus d’un quart de la surface habitable existante au jour de la mise en vigueur du présent plan, à condition que ceux-ci s’harmonisent avec la volumétrie et l’architecture du bâtiment et des constructions avoisinantes.

En cas de destruction accidentelle, les bâtiments existants peuvent être reconstruits selon le même gabarit et avec le même nombre d'étages hors sol en dessous de la corniche.

17. Les bâtiments N^{os} ECA 14'031 et 14'032 peuvent être démolis, transformés ou agrandis.

Chapitre III – Aire forestière

18. L'aire forestière est régie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale. Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du service forestier, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et dans la zone inconstructible le long des lisières.

19. L'aire forestière est indiquée à titre définitif sur le plan. Elle correspond à la constatation de nature effectuée dans le cadre du PGA approuvé en juin 2006.

Chapitre IV – Zone agricole

20. La zone agricole est régie par les dispositions légales fédérales et cantonales.

Chapitre V – Dispositions complémentaires

21. Les projets de constructions sont accompagnés d'un plan détaillé des aménagements extérieurs. Le plan indique notamment le traitement des surfaces enherbées (pelouses, prairies, etc.) et les plantations d'arbres et de buissons. Les plantations se font de préférence avec des essences indigènes en station.

22. La Municipalité refuse tout projet s'écartant manifestement des objectifs et principes urbanistiques exposés ou prévoyant des terrassements excessifs en vue de dégager exagérément des portions de façade.

23. La Municipalité fixe les conditions d'évacuation des eaux usées et de ruissellement.

24. Le degré de sensibilité III est attribué à l'ensemble du périmètre du plan, en application de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB). Une étude acoustique accompagnée d'une description des dispositions architecturales visant à réduire les nuisances sonores et à assurer le respect des exigences de l'art. 29 de l'OPB fait obligatoirement partie du dossier d'enquête pour tout nouveau bâtiment.

25. Toute nouvelle construction ou modification de bâtiment, voire d'installation, située à l'intérieur dudit périmètre doit respecter le cadastre de limitation d'obstacles. Elles doivent également être soumises à l'examen de l'Office fédéral de l'aviation civile (OFAC).

26. Selon les puissances demandées en énergie, les constructeurs mettent à disposition des Services industriels un emplacement pour réaliser une sous-station de transformation.

Chapitre VI – Dispositions finales

27. Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération et le Canton.

7. Convention entre l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud et la Commune de Lausanne

L'Etablissement cantonal d'assurance (ECA) contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud, propriétaire du terrain, et la Commune de Lausanne ont établi et signé le 21 octobre 2010 une convention, qui définit notamment la constitution d'une servitude de passage public d'une largeur minimale de 2,50 m, pour le passage à pied ou avec d'autres moyens de mobilité douce, correspondant aux cheminements piétonniers existants ou prévus permettant de relier notamment le chemin Guillaume-de-Pierrefleur et l'avenue du Grey. Les frais d'aménagement et d'entretien incomberont au propriétaire des fonds servants.

8. Procédure

Préalablement examiné par le Service du développement territorial du Département de l'économie (DEC), conformément aux dispositions de l'article 56 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), ce plan a été soumis à l'enquête publique du 24 mars au 22 avril 2010.

Il a suscité une opposition et aucune observation. La Direction des travaux a rencontré l'opposant dans le cadre d'une séance de conciliation, conformément à l'article 58 LATC. L'opposition n'a pas été retirée.

Opposition de M. Pierre Santschi

Son opposition est indissociable de celle déposée contre le plan partiel d'affectation «Le Désert» et soumise simultanément.

L'opposition est libellée comme suit:

- 1) *Je fais allusion au refus du Service de l'urbanisme (courriel de ce dernier à moi-même du 21.04.2010 – 11 h 22) de mettre à disposition pour l'enquête le document du 08.07.2009 de la Municipalité de Lausanne décrivant (peut-être) sa stratégie en matière de surfaces d'assolement (référéncé en page 10 du rapport de conformité sur le PPA «Grangette» du 11.03.2010). Cette opacité empêche les citoyens et autres intéressés de contrôler la conformité des mesures de compensation des terrains agricoles et/ou vivants impliquées dans les PPA soumis à l'enquête.*
- 2) *Le PPA «Bressonne» auquel font référence, directement ou indirectement, les deux dossiers d'enquête, n'est pas montré dans l'enquête. Ceci rend également impossible le contrôle mentionné au point 1) ci-dessus. Cette absence est d'ailleurs contraire au principe de coordination notamment mis en évidence à l'art. 25a LAT (Loi fédérale sur l'aménagement du territoire), et également contraire à l'art. 4 LAT.*

Réponse aux points 1) et 2)

La stratégie en matière de surfaces d'assolement décrit de quelle manière la Municipalité entend compenser sur son territoire les surfaces d'assolement qui seront mises à contribution pour le développement urbain. En effet, d'importants projets dont Métamorphose sont situés sur ce type de surface. La Municipalité a recherché dans un premier temps des surfaces de compensation sur des parcelles dont la Commune est propriétaire. Les Prés de la Bressone et Sainte-Catherine situés de part et d'autre de la route de Berne répondent à cette définition.

Dans un second temps, elle a identifié des parcelles appartenant à des privés et la Municipalité doit se déterminer sur la suite à donner.

- 3) *Ces PPA sont fondamentalement contraires aux objectifs de santé publique (art. 138 al. 1 Cst VD) de par la diminution des zones naturelles évoquées sous point 4) ci-dessous. Les zones touchées sont en effet des sources de régénération des habitants de la région (notamment des occupants des gigantesques immeubles locatifs avoisinants).*
- 4) *Les implantations prévues par ces PPA sont prévues extérieurement à la zone urbanisée, et donc de ce fait sont contraires à des dispositions du Plan directeur cantonal (notamment mentionnées à l'art 2.2 de celui-ci qui précise que les densifications doivent se faire «à l'intérieur de la ville compacte»). Diminuer les zones naturelles (agricoles et/ou vivantes) par des réalisations sans compensation (une compensation effective devrait rendre à la nature – sur le terrain et non pas sur plans – des surfaces au moins équivalentes de béton et/ou de bitume existantes) est en outre contradictoire avec les déclarations emphatiques des exécutifs sur leur «respect» des principes du «développement durable». **Une compensation par changement d'affectation sur plans n'est pas, scientifiquement, sémantiquement, et selon la bonne foi, une compensation.** Toute autre interprétation, même et surtout qualifiée de juridique, viole dans les faits les principes de bonne foi mentionnés aux art. 7 al. 2 Cst VD et art. 5 al. 3 Cst féd.*

Réponse aux points 3) et 4)

Les règles et principes invoqués par l'opposant, y compris le Plan directeur cantonal et la protection de la santé publique, n'excluent pas rigoureusement l'extension du territoire urbanisé; la densité prévue par le plan proposé a précisément pour effet de limiter le gaspillage de terrain. Pour le surplus, l'urbanisation de ce secteur situé à l'intérieur du périmètre compact du PALM (plan d'agglomération Lausanne-Morges) est prévue par le Plan directeur communal. La compensation des surfaces d'assolement est effectuée conformément aux exigences du droit fédéral.

- 5) *Enfin, on ne comprend pas pourquoi, alors que les deux zones touchées sont adjacentes, elles ne font pas l'objet d'un seul PPA. Cela complique l'étude et le pouvoir d'examen des citoyens, des intéressés et des personnes touchées, violant ainsi les principes d'information et de participation imposés par l'art. 4 LAT, ce qui est également un motif d'opposition.*

Réponse

Les deux secteurs «Le Désert» et «La Grangette» sont certes contigus mais nettement délimités par la pente du terrain et la présence de la forêt. S'ils appartiennent au même propriétaire, les caractéristiques de leur périmètre sont très différentes (l'un est un plateau situé en pleine campagne, l'autre un terrain en pente situé dans une zone urbanisée) et ils sont destinés à des affectations différentes (pour l'un des locaux administratifs, pour l'autre des logements). Eu égard à ce qui précède, il se justifie donc de les traiter séparément.

9. 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 N° 2010/67 de la Municipalité, du 22 décembre 2010 ;
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'adopter comme fraction du Plan général d'affectation le plan partiel d'affectation ;
2. de radier du Plan général d'affectation les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. de prendre acte des principaux éléments de la convention entre la Ville de Lausanne et l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud, tels qu'ils figurent au chapitre 7 ;
4. d'approuver la réponse de la Municipalité à l'opposition déposée pendant l'enquête publique ;
5. de donner à la Municipalité les pouvoirs pour répondre aux actions qui pourraient lui être intentées, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable ;
6. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
7. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction des travaux, rubrique N° 4300.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 5 ci-dessus des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
8. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé des expropriations ou des achats à l'amiable faits au cours de cette période.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre

Annexes :

- Hors texte du plan partiel d'affectation
- Convention du 21 octobre 2010 entre l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud et la Commune de Lausanne
- Hors texte du plan de servitude, en annexe à la Convention

CONVENTION

relative aux opérations foncières nécessaires à la concrétisation des plans partiels d'affectation « Le Désert » et « La Grangette »

entre,

L'ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE INCENDIE ET ELEMENTS NATURELS DU CANTON DE VAUD, dont le siège est à Pully, représenté par Messieurs Jérôme Frachebourg, directeur général, et Rémi Becker, responsable du service immobilier, ci-après dénommée «l'ECA», d'une part,

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, représentée par sa Municipalité, ci-après dénommée « la Commune » d'autre part,

Il est exposé préalablement ce qui suit :

L'ECA est propriétaire des parcelles Nos 2397, 20381 et 20382 de Lausanne; ces parcelles sont actuellement soumises aux dispositions du Plan d'extension cantonal N° 598, du 28 novembre 1980.

Les projets de l'ECA nécessitent l'élaboration de deux nouveaux Plans partiels d'affectation (PPA) « Le Désert » et « La Grangette », qui affecteraient les parcelles 20381 et 20382 au logement et à diverses activités. Ces PPA ont été soumis à l'enquête publique du 24 mars au 22 avril 2010.

La concrétisation de ces PPA implique la cession du terrain nécessaire à l'aménagement du domaine public de l'extrémité du chemin de Pierrefleur, au droit de la parcelle 20381, ainsi que la constitution des servitudes garantissant les liaisons piétonnes publiques sur les trois parcelles propriété de l'ECA.

L'objectif de la présente convention est de définir les conditions de ces opérations foncières entre l'ECA et la Commune, la prise en charge des frais des aménagements et ceux de procédure.

La liste des points traités ne saurait être considérée comme exhaustive, l'évolution du dossier pouvant nécessiter des modifications ou des adaptations à cette convention par voie d'addenda.

Cela exposé, les parties conviennent :

1. Cession

Les parties se réfèrent au plan au 1: 2000 établi le 30 août 2010 par le service de la coordination et du cadastre de la Ville, annexé à la présente convention.

L'ECA cèdera à la Commune la fraction teintée en bleu de la parcelle 20381, d'une surface approximative de 592 m² (le bornage définitif est réservé) dans son état actuel, libre de bail, de mention, d'annotation et de location, ainsi que de tout droit de gage immobilier et d'usufruit.

Cette cession sera requise dès que le PPA « Le Désert » sera en vigueur; l'ECA s'engage à signer l'acte authentique à première réquisition de la Commune.

La surface en question est destinée à l'aménagement du domaine public adjacent, à savoir un trottoir, d'une largeur de 2 mètres, et des places de parc publiques en épi à l'arrière de celui-ci; ainsi l'aménagement de cette surface, qui interviendra simultanément à la construction des bâtiments, sera exécuté par et aux frais de la Commune de Lausanne.

Tous les frais (bornage et établissement des documents de mutation, notaire et inscription au registre foncier) seront pris en charge par la Commune.

2. Constitution d'une servitude publique

Les cheminements piétonniers figurés à titre indicatif en jaune sur le plan annexe, d'une largeur minimum de 2.50 m, feront l'objet d'une servitude publique de passage à pied et autres moyens de mobilité douce.

Les frais d'aménagement, d'entretien (service de propreté, service hivernal, entretien et renouvellement éventuel) incomberont aux propriétaires des fonds servants (actuellement l'ECA).

Les frais en relation avec la constitution de cette servitude (acte, plans, registre foncier) seront pris en charge par la Commune.

3. Dispositions finales

L'ECA s'engage, en cas de vente, de modification de sa personnalité juridique ou tout autre redéfinition de sa qualité de propriétaire des parcelles en cause, à donner connaissance de la présente convention au nouveau propriétaire, et à lui faire reprendre toutes les charges et obligations qui en découlent.

La présente convention est subordonnée à la légalisation des plans partiels d'affectation « Le Désert » et « La Grangette »

Pour le cas où cette condition ne serait pas remplie, la présente convention serait purement et simplement considérée comme caduque, sans qu'il soit dû d'indemnité de part et d'autre, à quelque titre que ce soit.

4. Droit, clause d'arbitrage et for

La présente convention est soumise au droit suisse.

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

Le for est à Lausanne.

Etablie en 2 exemplaires originaux, un pour chaque partie, à Lausanne, le 21 octobre 2010

AU NOM DE L'ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE INCENDIE ET ELEMENTS NATURELS :

Jérôme Frachebourg
Directeur général

Rémi Becker
Responsable du
service immobilier

AU NOM DE LA COMMUNE DE LAUSANNE

Le Syndic :
Daniel Brélaz

Le Secrétaire :
Philippe Meystre

Annexe : 1 plan 1: 2000 du service de la coordination et du cadastre, du 21 octobre 2010

Rapports

Membres de la commission : M. Alain Hubler (AGT), rapporteur, M. Claude Bonnard (Les Verts), M. Jean-François Cachin (LE), M. Ulrich Doepper (Les Verts), M^{me} Martine Fiora-Guttman (LE), M. Gianfranco Gazzola (Soc.), M. Fabrice Ghelfi (Soc.), M. Albert Graf (UDC), M. Claude Mettraux (LE), M. Blaise Michel Pitton (Soc.), M. Pierre Santschi (Les Verts).

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

Rapport polycopié de M. Alain Hubler (AGT), rapporteur : – La commission 27 chargée de l'examen des deux préavis cités en titre s'est réunie une première fois au centre ECA à l'avenue du Grey 113, le vendredi 11 février de 8 h 30 à 10 h 30, puis une deuxième fois en la salle de conférence 368 du bâtiment administratif de Flon-Ville à Lausanne, le mercredi 23 février de 14 h 00 à 15 h 30. Une troisième séance permettant de régler un problème formel à été nécessaire ; elle s'est tenue en la salle des commissions de l'Hôtel de Ville, le mardi 29 mars à 17 h 30 juste avant une séance du Conseil communal. La commission était composée de M^{me} et MM. Claude Bonnard (2^e et 3^e séances, en remplacement d'Ulrich Doepper), Jean-François Cachin (1^{re}, 2^e et 3^e séances), Ulrich Doepper (1^{re} séance), Martine Fiora-Guttman (1^{re}, 2^e et 3^e séances), Gianfranco Gazzola (1^{re}, 2^e et 3^e séances), Fabrice Ghelfi (1^{re}, 2^e séances excusé à la 3^e séance), Albert Graf (1^{re}, 2^e et 3^e séances), Claude Mettraux (1^{re}, 2^e et 3^e séances), Blaise Michel Pitton (1^{re}, 2^e et 3^e séances), Pierre Santschi (1^{re}, 2^e et 3^e séances) et du soussigné Alain Hubler (1^{re}, 2^e et 3^e séances) qui a fait office de président-rapporteur.

La Municipalité et l'Administration étaient représentées par M^{mes} et MM. Olivier Français, directeur des Travaux (1^{re}, 2^e et 3^e séances), Patrice Bulliard, chef du Service de l'urbanisme (1^{re}, 2^e et 3^e séances), Yves Deillon, chef du Service de la coordination et du cadastre (1^{re} séance), Anouk Paltani Baumann, architecte-urbaniste au Service de l'urbanisme (1^{re}, 2^e et 3^e séances). M^{me} Isadora Stäuble, adjointe administrative au Service de l'urbanisme a assuré la prise de notes des deux premières séances et M^{me} Anouk Paltani Baumann a assuré celle de la troisième. Qu'elles en soient toutes les deux chaleureusement remerciées.

*Discussion préalable sur la stratégie en matière de compensation des surfaces d'assolement*⁷

La présence, en page 3 du préavis 2010/67 [p. 1409], d'une allusion à la stratégie municipale en matière de compensation des surfaces d'assolement a suscité l'intérêt d'un

⁷ Depuis 1992, afin de garantir l'approvisionnement de la population même en cas de crise majeure, la Confédération (art. 6 al. 2a de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire) exige des cantons qu'ils distinguent les parties de leur territoire se prêtant à l'agriculture et qu'ils préservent les surfaces dites d'assolement (SDA) par des mesures d'aménagement du territoire. [Plus d'informations sur <http://www.fiches-plandirecteur.vd.ch/>]

conseiller communal pour le document y relatif. Une demande de présentation de cette stratégie a été faite par courriel par le soussigné. Le municipal en charge du dossier a présenté à la commission un document contenant un inventaire provisoire, à négocier et en évolution, des surfaces à compenser et des surfaces de compensation. Ce document confidentiel, notamment parce qu'il implique des tiers, a été restitué, sur demande de la Municipalité, par les commissaires lors de la deuxième séance.

Au-delà de l'inventaire, le document expliquant la stratégie municipale en la matière – un document qui semble avoir été envoyé au Conseil d'Etat – n'a pas été présenté à la commission. Selon le municipal, la stratégie en matière de compensation des surfaces d'assolement sera exposée dans le cadre du Plan directeur communal.

Une commissaire et la Municipalité s'étonnent que l'un des opposants aux deux projets siège dans la commission et qu'il soit donc amené à lever sa propre opposition. Le commissaire incriminé conteste le fait d'être à la fois juge et partie, notamment parce qu'il n'a aucun intérêt personnel dans ce dossier. Il estime défendre le bien public et le droit à l'information permettant de prendre des décisions en toute connaissance de cause. En outre, il précise son souci qui est de conserver des espaces vivants et des terres agricoles à l'intérieur des villes. Il estime notamment que les friches, comme celle de Malley, devraient être construites avant d'entamer les zones agricoles.

Malgré des demandes insistantes de quelques commissaires, la commission n'en saura pas plus sur la stratégie de la Municipalité en matière de compensation de surfaces d'assolement.

Manifestement, certains commissaires ont de la peine à faire comprendre leur demande au municipal des Travaux et ce dernier a de la peine à se faire comprendre. On retiendra de ces longs échanges sur la stratégie municipale en matière de compensation de surfaces d'assolement que : 1) toute la lumière sera faite dans le cadre du futur Plan directeur communal et que 2) dans le cadre des préavis 2010/66 et 2010/67, cette compensation est intégrale et que la stratégie globale en matière de compensation de surfaces d'assolement n'impacte pas les préavis 2010/66 et 2010/67.

Examen du préavis 2010/66 – PPA « Le Désert »

Ce projet, qui date de 2004, a fait l'objet d'une séance publique juste avant la mise à l'enquête. Cette séance a mis en évidence les problématiques de l'accès aux places visiteurs et de l'alignement du talus et du chemin piétonnier. On retrouve les solutions adoptées dans les réponses aux opposants.

Afin de minimiser l'impact de l'implantation du bâtiment en bordure de rue, il a été décidé de reculer le potentiel à bâtir de 4,5 m en retrait de la route.

Un commissaire estime que l'urbanisation de cette zone agricole n'est pas forcément pertinente même si la compensation des surfaces agricoles dézonées est intégrale dans le cas présent. Il lui est répondu que cette parcelle est destinée à être urbanisée au moins depuis le Plan directeur de 1996.

Un commissaire observe qu'il serait cohérent que l'urbanisation de la rue côté pair se prolonge jusqu'au même niveau que celle, déjà existante, du côté impair.

Le municipal fait observer que ce PPA permet à l'ECA de valoriser ses propriétés, conduit à la construction d'une centaine de logements et autorise le maintien des activités administratives de l'ECA sur le territoire de la Commune de Lausanne.

Lors de l'examen point par point du préavis, plusieurs aspects sont abordés.

3 – Caractéristiques du plan

Un commissaire s'inquiète du trafic de transit qui résulterait de la connexion du chemin de Pierrefleur avec la route du Mont. Il lui est répondu qu'il n'est pas dans les projets de la Municipalité de poursuivre le développement dans cette zone agricole.

Un autre commissaire déplore la création de 600 m² de places de parc sur le terrain cédé à la Ville. Il lui est expliqué que ces 600 m² ne seront pas consacrés exclusivement au parcage, mais aussi à la voirie et aux trottoirs. En tout, seulement 22 places de parc publiques seront créées.

5 – Règlement

Chapitre II : Zone mixte d'habitation de forte densité – activités tertiaires

Un commissaire s'enquiert de la notion «d'activités tertiaires moyennement gênantes». Il lui est précisé que ces activités sont des activités de service de type bureau ou restauration et que cette zone est en degré de sensibilité III au terme de l'OPB, alors qu'une zone villa est classée en II. Le commissaire en déduit que les habitants de la zone villa sont mieux protégés que ceux des zones mixtes d'habitation.

Au point 10 «Zone de verdure», il est précisé que des constructions isolées, telles que des pavillons de jardin, peuvent être tolérées pour autant «qu'elles s'harmonisent esthétiquement avec les bâtiments». Le municipal reconnaît que cette notion est subjective et que c'est l'architecte de la Ville qui juge cette clause d'esthétique, celle-ci étant de compétence municipale.

Un commissaire souhaiterait augmenter la part de logement de ce PPA et transférer des activités de service sur l'autre PPA. Il déplore autant de bureaux dans cette coulée verte. Il lui est rétorqué que 80% de logements constitue un minimum et que seul le rez-de-chaussée et le premier étage peuvent abriter des bureaux.

Chapitre IV – Dispositions complémentaires du règlement

Un commissaire souhaite que des adverbes tels que «manifestement» ou «exagérément» soient bannis de tels règlements, car ils ouvrent la porte à des procédures juridiques. Il lui est répondu qu'un PPA ayant une durée de quinze ans, il est nécessaire de laisser une certaine marge de manœuvre.

Vote du règlement

Le règlement est accepté par 8 oui, 1 non et 1 abstention.

6 – Convention entre l'ECA et la Commune de Lausanne

La Commission examine la convention, qui concerne les deux préavis 2010/66 et 2010/67, et en prend acte par 9 oui et 1 abstention.

7 – Procédure

Le municipal en charge du dossier explique que, à l'exception de celle de M. Pierre Santschi, les oppositions touchent surtout des aspects tels que la mobilité, l'espace, les places de stationnement et l'ouverture sur la rue. Ces aspects ont été discutés en séance publique et en partie résolus.

Le président-rapporteur propose à la commission de voter séparément les réponses aux trois oppositions. La commission accepte.

Ainsi, la réponse à l'opposition 7.1 est acceptée par 9 oui et 1 non; la réponse à l'opposition 7.2 est acceptée par 8 oui et 1 abstention.

Concernant l'opposition 7.3. de Pierre Santschi, ce dernier, qui est membre de la commission, ne peut se satisfaire de la réponse municipale d'une part en raison de la disparition d'espaces verts alors que des friches urbaines pourraient être construites en priorité et d'autre part parce que l'opacité subsiste en matière de stratégie de compensation de surfaces d'assolement.

Finalement, la réponse à l'opposition 7.3 est acceptée par 7 oui, 1 non et 2 abstentions.

Après la deuxième séance, la Direction des travaux a pris conscience que les modifications apportées, suite à la séance de conciliation avec les opposants, au plan proposé par la Municipalité tel que mis à l'enquête aurait dû faire l'objet d'une conclusion spécifique. C'est donc lors d'une séance extraordinaire de la commission que cette dernière s'est réunie à une ultime reprise pour examiner la nouvelle conclusion suivante :

Conclusion 4b (nouvelle):

de modifier le plan partiel d'affectation soumis à l'enquête publique de la manière suivante (voir annexe 2):

- modifier le tracé de la limite des constructions en la décalant de 5 mètres vers l'est;
- réduire le périmètre de l'aire d'implantation des constructions en décalant sa limite ouest de 4,75 mètres vers l'est;

- agrandir l'aire de verdure entre le nouveau tracé de la limite des constructions et le nouveau périmètre de l'aire d'implantation des constructions.

Cette nouvelle conclusion 4 *bis* a été acceptée par 7 oui et 1 abstention

Déterminations et votes sur le préavis 2010/66

Conclusion 1 (règlement):
a été acceptée par 8 oui, 1 non et 1 abstention.

Conclusion 2 et 3 regroupées [*sic*]:
ont été acceptées par 9 oui, 1 non et 0 abstention.

Conclusion 4 (subdivisée en 3 parties)

Opposition 7.1 : réponse municipale acceptée par 9 oui, 0 non et 1 abstention ;

Opposition 7.2 : réponse municipale acceptée par 8 oui, 0 non et 1 abstention ;

Opposition 7.3 : réponse municipale acceptée par 7 oui, 1 non et 2 abstentions.

Conclusion 4 *bis* (nouvelle):
de modifier le plan partiel d'affectation soumis à l'enquête publique de la manière suivante (voir annexe 2):

- modifier le tracé de la limite des constructions en la décalant de 5 mètres vers l'est ;
- réduire le périmètre de l'aire d'implantation des constructions en décalant sa limite ouest de 4,75 mètres vers l'est ;
- agrandir l'aire de verdure entre le nouveau tracé de la limite des constructions et le nouveau périmètre de l'aire d'implantation des constructions.

a été acceptée par 7 oui, 0 non et 1 abstention.

Conclusions 5 à 8 regroupées :
ont été acceptées par 9 oui, 1 non et 0 abstention.

Examen du préavis 2010/67 :

Plan partiel d'affectation au lieu-dit « La Grangette »

La discussion prend son envol lors de l'examen du règlement.

6 – Règlement

Chapitre II : Zone mixte d'activités tertiaires et d'utilité publique

A propos de la destination de la zone, un commissaire souhaite ouvrir la possibilité à la construction de logements qui ne soient pas de fonction. Ainsi le point 3 est amendé comme suit: « Cette zone est destinée aux activités tertiaires, administratives, de formation, culturelles et sportives moyennement gênantes. ~~Quelques~~ Des logements de fonction sont admis.

La Commission est nantie d'un plan indiquant les courbes de bruit (lié à l'activité aéroportuaire) montrant que la limite des 60 db empêche la construction de logements à l'exception de quelques logements de fonction. Notons que

ces normes de bruit sont moins contraignantes pour une affectation « bureau » que pour une affectation « logement ». Il n'empêche que la majorité de la commission estime qu'il faut laisser à l'ECA la possibilité de construire autre chose que des logements de fonction.

C'est donc par 7 oui et 3 abstentions que cette formulation est admise.

Le municipal en charge du dossier fait remarquer que le Canton peut s'opposer à cette modification sans enquête publique. Renseignements pris auprès des Autorités cantonales, cette modification nécessite une nouvelle enquête publique. La commission a choisi de se positionner en cas d'un éventuel refus du Canton d'accepter cette modification.

C'est par 5 oui et 5 abstentions que la commission se prononce en faveur d'un retour au texte d'origine.

Chapitre V : Dispositions complémentaires

Un commissaire fait remarquer que, à l'Article 22, la notion d'« exagération » contenue dans la disposition selon laquelle « La Municipalité refuse tout projet s'écartant manifestement des objectifs et principes urbanistiques exposés ... » est sujette à interprétation et, donc, à procédure juridique. Il lui est expliqué que la logique de flexibilité impose de la souplesse dans l'application des règles de planification qu'il faut appliquer avec intelligence et souplesse.

Déterminations et votes

Conclusion 1 et 2 regroupées (règlement amendé et radiation): ont été acceptées par 9 oui, 1 non et 0 abstention.

Amendement au Chapitre II : Zone mixte d'activités tertiaires et d'utilité publique, art. 3.

« ~~Quelques~~ Des logements de fonction sont admis » :
7 oui, 0 non et 3 abstentions.

En cas de refus de l'amendement ci-dessus, sans nouvelle enquête publique, par le Canton, la commission se prononce en faveur d'un retour au texte d'origine par 5 oui, 0 non et 5 abstentions.

Le Canton ayant refusé l'amendement de la commission, la conclusion 1 est donc maintenue dans sa version d'origine.

Conclusion 3 :
a été votée dans le cadre du préavis 2010/66.

Conclusion 4 (découpée en 3 parties):

Opposition : réponse municipale acceptée par 7 oui, 1 non et 2 abstentions.

Conclusions 5 à 8 regroupées :
ont été acceptées par 9 oui, 1 non et 0 abstention.

Le président : – Monsieur Hubler, avez-vous un commentaire à ajouter à votre rapport ?

M. Alain Hubler (AGT), rapporteur : – Comme je ne suis pas absolument persuadé que tout le monde ait lu tous les détails, notamment en bas de page, et qu’il sera sans doute question de surface d’assolement, j’aimerais vous lire trois lignes pour définir de quoi il s’agit, afin que chacun comprenne : « *Depuis 1992, afin de garantir l’approvisionnement de la population même en cas de crise majeure, la Confédération (art. 6 de la Loi fédérale sur l’aménagement du territoire) exige des Cantons qu’ils distinguent les parties de leur territoire se prêtant à l’agriculture et qu’ils préservent les surfaces dites d’assolement par des mesures d’aménagement du territoire.* » Si vous voulez plus d’informations, vous pouvez vous rendre sur le site du Plan directeur vaudois.

Le président : – Nous avons affaire à un seul rapport traitant de deux préavis. Je vous propose une courte discussion générale sur l’ensemble, puis de discuter l’un après l’autre, puisque ce sont deux préavis séparés avec des conclusions totalement séparées. J’ouvre la discussion sur la partie générale du rapport.

Discussion générale

M. Pierre Santschi (Les Verts) : – Comme vous avez pu le voir en lisant les excellents rapports de M. Hubler, les deux préavis 2010/66 et 2010/67, ainsi d’ailleurs que le préavis Blécherette 2011/14, posent un problème qui a trait au respect des institutions démocratiques et pour notre Conseil communal.

Il s’agit de l’information que la Municipalité met à disposition des conseillers communaux ou qu’elle leur refuse, et cela déjà au niveau des commissions de notre Conseil. En effet, dans ces trois dossiers, les documents mis à disposition de la commission étaient incomplets malgré des demandes réitérées, qui sont d’ailleurs remontées jusqu’à la Préfecture de Lausanne. Votre commission a dû voter la tête dans le sac, au vu du refus permanent du municipal concerné de produire un document pertinent et nécessaire. En effet, s’il n’avait pas été nécessaire, il n’aurait pas été mentionné dans les préavis.

Ces documents concernent la stratégie municipale en matière de surfaces d’assolement. Si certaines interventions sur ces préavis conduisent à les renvoyer en commission, cela permettrait, ou cela permettra, à la Municipalité de combler enfin cette lacune et de faire en sorte que la commission se prononce en pleine connaissance de cause sur l’application lausannoise des lois relatives aux surfaces d’assolement. Dans cette affaire, la Préfecture m’a clairement laissé entendre que si ce document demeurerait caché au Conseil communal, des moyens de recours étaient à disposition. Je cite : « *Les dispositions légales en matière communale vous laissent un certain nombre de voies pour agir, que je ne vous ferais pas l’affront de vous détailler – là, ma modestie en prend un coup, mais je vous le lis quand même – compte tenu de votre longue expérience politique tant cantonale que communale.* » En outre, nous voyons que le Conseil d’Etat est très sensible à cette problématique

du refus de transparence puisqu’il met actuellement en consultation une révision de la Loi sur les communes allant largement en direction de la clarté et de la transparence.

Je soutiendrai donc tout renvoi qui permettrait à la Municipalité de nous informer complètement, m’évitant ainsi de déposer les recours que j’ai mentionnés tout à l’heure. Si cela ne se produit pas, je refuserai ces trois préavis.

M^{me} Martine Fiora-Guttmann (LE) : – J’aimerais rectifier : je n’ai pas l’impression d’avoir voté ces préavis la tête dans le sac, cher Monsieur Santschi, ne vous en déplaise. Je vous demande de suivre leurs conclusions.

M^{me} Sophie Michaud Gigon (Les Verts) : – Vingt-deux mille mètres au milieu des champs, c’est gigantesque. C’est autant que les surfaces de Taoua ou c’est deux fois les surfaces de logement des anciennes écuries de Beaulieu. Les discussions en commission ont porté davantage sur les surfaces d’assolement ou la possibilité d’inclure du logement que sur l’opportunité du projet.

Loin des transports publics, déconnecté du bâti existant, le long de plusieurs cheminements piétons qui donnent un accès à la nature, etc., 12’000 m², c’est la surface nécessaire à l’ECA pour regrouper son siège à cet endroit et bénéficier des synergies auxquelles il aspire. Les 10’000 m² supplémentaires n’ont pas de destination connue selon le préavis et Les Verts ne souhaitent pas les brader ainsi. Il n’y a pas de besoin avéré de surfaces de bureau supplémentaire à Lausanne et il y a certainement de meilleurs sites pour les surfaces administratives de manière générale. Les Verts sont donc prêts à retourner en commission afin de discuter un redimensionnement du projet ou à déposer un amendement dans ce sens.

M. Jean-Luc Chollet (UDC) : – Tout d’abord les besoins. Personne ne remet en cause l’opportunité de la demande de l’ECA. Le site de Pully, sur l’emplacement de l’ancienne clinique de Chamblandes, est totalement saturé, sans aucune possibilité d’extension. A La Grangette, il est un peu à l’étroit dans une maison de maître et des communs. Ceux-ci ont certes été admirablement restaurés, mais devant l’extension des besoins, l’ECA manque manifestement de surface.

L’ECA est une entreprise avec un statut de monopole, qui fait de la prévention, de l’assurance et de la lutte contre le feu et pour le sol du territoire cantonal en termes de dangers naturels. Il s’agit donc de disposer d’un minimum d’infrastructures permettant la formation des sapeurs-pompiers et les cours d’avancement pour les officiers. Cela en collaboration avec les centres d’instructions de la protection civile, mais ceux-ci ne peuvent à eux seuls suppléer au manque de surfaces et de volumes. Jusque-là nous sommes d’accord.

Où nous avons plus de peine, c’est lorsqu’il faut 10’000 mètres, on en réclame 20’000. Les 10’000 mètres supplémentaires seront attribués ensuite à des activités

administratives, formations sportives ou culturelles moyennement gênantes. Il faut s'entendre sur ce « moyennement » ; cela nécessite quelques explications supplémentaires.

Pour ce qui concerne la compensation des surfaces agricoles, il faut savoir qu'en matière de ce qu'on nomme surfaces d'assolement, l'exigence de Berne ne date pas d'hier, elle date de 1992. Elle prend maintenant une acuité particulière et met dans l'embarras de nombreuses Municipalités. Celles-ci s'aperçoivent qu'elles ont trop de zones à bâtir et sont contraintes de rétrocéder en zone agricole des zones dites intermédiaires. Ces surfaces d'assolement voudraient s'adresser à des surfaces dotées d'une certaine valeur agricole. Un simple regard sur le plan mais surtout une visite des lieux montrent que tant la forme que l'exposition des parcelles permettent de douter très sérieusement de leur valeur agricole. C'est plutôt un « crottoir » ou un décrottoir à chiens, à l'ombre et à l'humidité. J'ai fait suffisamment de visites professionnelles dans ce secteur pour me rendre compte que la forme et la nature de cette parcelle exclut toute exploitation rationnelle.

Toutefois, là n'est pas vraiment la question. Désireux d'en avoir le cœur net, je me suis adressé au chef du Département de l'économie qui m'a confirmé, et cela par écrit, que tant le Service de développement territorial que le Service de l'agriculture avaient procédé à des vérifications, préalablement aux autorisations données. Pour notre groupe, nous pouvons accorder le feu vert, sous réserve que l'on nous persuade que ces 10'000 mètres qui nous sont demandés – et là, nous demandons vraiment à être persuadés, parce que ce n'est pas rien, c'est un hectare de surfaces supplémentaires – répondent véritablement à un besoin.

M. Fabrice Ghelfi (Soc.): – Le groupe socialiste soutiendra à l'unanimité le préavis « Désert », qui permet de construire du logement sur la partie inférieure entre les deux zones discutées ce soir. En revanche, à entendre mes préopinants et les remarques que nous avons faites en commission, nous souhaitons qu'il y ait une indication qu'il y aura aussi du logement sur la partie supérieure. Des aspects de procédure, de remise à l'enquête ont été discutés en commission. Mais si d'autres amendements interviennent, qui pourraient toucher le cœur du préavis, il se pourrait que toute la procédure doive être reprise avec une diminution du nombre de mètres carrés requis.

Ce soir, nous ne savons pas si l'ECA a vraiment besoin de ces 22'000 mètres carrés ou, respectivement, seulement de 12'000. Ces questions sont encore en suspens. La proposition de M^{me} Sophie Michaud Gigon tout à l'heure semble aller dans le sens d'une nouvelle séance de commission pour le second préavis. Le groupe socialiste souhaite donc que nous votions et réglions le sort du préavis « Désert », puisqu'il s'agit de logements. Je présume que nous trouverons un accord entre tous les groupes du Conseil. Pour le préavis « Grangette », une séance de commission sera organisée avec des représentants du Canton voire de l'ECA

pour que toute information puisse être transmise à tous les groupes et que le vote en plenum, le cas échéant, intervienne lorsque chacun aura été informé.

M. Pierre-Antoine Hildbrand (LE): – Cette soirée est décidément riche en surprises. Sur des sujets précédents, le groupe LausannEnsemble a demandé qu'une commission se réunisse à nouveau, et sa demande a été sèchement balayée. Là, la seule personne qui a fait une intervention justifiant éventuellement de réunir à nouveau la commission, c'est M. Santschi. Les autres disent s'y être opposés en commission et, sous ce prétexte, demandent une nouvelle réunion de commission. Cela, c'est nouveau, à mon avis. Je n'épiloguerai pas, j'espère que lorsque nous demanderons que des commissions se réunissent à nouveau, on nous entendra. Et je verrai comment le vote se déroule sur une telle demande lorsqu'elle vient de la majorité.

M. Olivier Français, municipal, directeur des Travaux: – Il y a plusieurs interventions et certaines contradictions au cours de cette soirée. J'essaierai de répondre à vos questions, de vous convaincre d'aller de l'avant et de satisfaire aux exigences des uns et des autres d'installer des activités dans la ville là où cela a été planifié.

Je commence par l'effet de la procédure engagée par M. Santschi en tant que citoyen. Monsieur Santschi, quand vous lisez un texte, ne le sortez pas de son contexte et dites tout ce que ce courrier contient. Sinon, c'est de la désinformation, cher Monsieur. Vous auriez dû avoir l'honnêteté de donner l'information complète. La préfète vous a clairement expliqué le pourquoi et le comment. En outre, ce n'est pas une décision du municipal, mais une décision de la Municipalité. D'autre part, toute la commission a eu loisir de voir le document. On vous a demandé la confidentialité parce que cela touchait des tiers et que les discussions avec ces derniers n'avaient pas été engagées. La préfète, sur cet aspect, vous a clairement indiqué que le Conseil d'Etat accepterait le plan stratégique mais que cette négociation devait exister. Pour ceux qui le désirent, ce courrier est archivé dans les services communaux, et je l'ai ici, dans mon ordinateur. Vous viendrez le lire et vous constaterez la véracité de mes propos. D'autre part, toute décision peut faire l'objet d'une plainte auprès des Tribunaux spécifiques et c'est ce que dit très exactement la préfète.

J'en viens aux propos tenus par M^{me} Michaud Gigon. Chacun a son appréciation, Madame. J'ai ici la lettre du 10 juillet 2009 qui parle aussi de réaffectation des sols et de ce plan stratégique des surfaces d'assolement. M. le Conseiller d'Etat l'a écrit très clairement dans son courrier: « *Bien que ce secteur ne soit pas situé dans un site stratégique ou d'exception, il est localisé dans le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges et la proximité de transports publics plaide pour son urbanisation.* » Vous avez dit que ce site était loin des transports publics. J'espère que les gens qui viendront vivre et travailler dans ce secteur pourront parcourir les cinq cents mètres jusqu'à la

ligne de bus que vous avez permis de réaliser, et dont les travaux sont d'ailleurs complètement achevés, sur l'avenue du Grey.

Je vous rappelle aussi que toute la disposition actuelle sur cette partie de la ville a été faite avec votre accord. Quand vous avez voté le préavis sur l'avenue du Grey, en particulier les travaux qui viennent d'être achevés, vous avez admis un giratoire, vous avez admis un élargissement, vous avez admis l'électrification de cette ligne de transports publics. Vous avez aussi admis les quotes-parts pour les parties directement intéressées sur la route qui part du giratoire vers ce site de La Grangette à propos duquel nous avons déjà parlé de densification. D'une part en raison des emplois de la société KBA Giori, qui est maintenant complètement installée. Nous avons aussi parlé de l'ECA et de la densification de ce site. Vous aviez même pris connaissance de la convention sur les travaux d'entretien de cette route et son financement. Tout cela n'est pas nouveau.

La commission en a parlé, et je rejoins M. Ghelfi à ce propos. La question a été posée: je n'ai toujours pas de réponse à la question de savoir si ces 10'000 m² sont des surfaces de réserve pour des places de travail et ne sont pas spécifiquement attribuées par l'ECA. C'est en tout cas ce que j'ai entendu. Ce dont on est sûr, c'est que l'ECA compte sur les promesses qui lui ont été faites il y a une bonne quinzaine d'années, et dont vous avez eu connaissance lors du préavis sur l'avenue du Grey. Celui-ci prévoit aussi la valorisation des biens de l'Etat. Cette planification a été coordonnée avec ce dernier.

Alors peut-on ou ne peut-on pas y mettre du logement? Je ne peux pas vous répondre aujourd'hui. L'autorisation que nous avons reçue concerne la personne qui surveillerait ce bâtiment administratif et logerait dans un appartement, ainsi des droits à bâtir pourraient être accordés pour un logement de fonction. En revanche, augmenter ces surfaces sur un certain pourcentage, peut-être, mais dans quelle proportion, aujourd'hui je ne suis pas capable de vous répondre. Si cette injonction vient du Conseil communal, cela arrêterait la procédure pour ne pas répéter l'histoire que nous avons vécue sur le plateau de la Sallaz. Nous reprendrons l'analyse et nous remettrons à l'enquête sur ce point précis. Nous ne remettrons pas tout le projet à l'enquête, seulement ce point sur le transfert d'activités, places de travail et logement. La procédure ne durera pas deux ans. Elle est plus courte.

Voilà ce qui est important pour la Municipalité: répondre au demandeur de l'urbanisation de cette partie de territoire. Si cette procédure devait aller dans le sens que vous demandez, une étude technique serait faite et nous pourrions vous répondre de manière beaucoup plus précise sur quelle partie d'ouvrage des activités spécifiques dédiées aux logements et pas seulement à des places de travail seraient possibles.

Je ne peux qu'abonder dans le sens des propositions émises. Je rappelle toutefois que nous sommes là dans le périmètre de l'agglomération Lausanne-Morges, à proximité

des transports publics, dans un site de qualité, avec une magnifique vue sur le lac. C'est le résultat d'un long travail accompli au fil du temps. Ce dossier n'a pas loin de dix ans d'âge. En son temps, ce site n'était pas réservé aux activités que nous vous proposons aujourd'hui, mais à l'accueil de migrants. Ce n'est donc pas une nouveauté d'autoriser que des gens y vivent, voire y travaillent. Si vous déposez un amendement sur la procédure de ce préavis, nous serions d'accord d'évoluer. Mais je le répète, je ne peux pas vous répondre maintenant.

Réservez un bon accueil à ces deux préavis puisqu'ils répondent clairement à une intention du Conseil communal sur la densification, d'une part, et d'autre part sur les activités. Cela nous permettra aussi de nous réunir plus tard, mais une fois les études techniques achevées. J'insiste sur ces études qui remettront en route tout le système de la commission, compte tenu des objectifs que vous donnez à la Municipalité.

M. Pierre Santschi (Les Verts): – M. Français me donne le conseil judicieux d'être aussi précis que possible. Je lui rappellerai que la précision est aussi exigée de lui. Quand il mentionne ce qui nous a été montré, qu'il mentionne bien qu'il ne nous a pas montré le document du 8 juillet 2009 où la Municipalité de Lausanne décrivait sa stratégie en matière de surfaces d'assolement. Il faut être vraiment complet. Nous avons reçu en effet quelques vues, mais nous n'avons pas eu le document stratégique.

Je rejoins les propos de M. Hildbrand: comme il s'agit d'une vision de politique générale, le Conseil communal est en droit de l'avoir, je dirai même que nous en avons le devoir pour ne pas voter de manière peu claire.

Enfin, un dernier argument. Il est arrivé que le Conseil d'Etat approuve des choses, venant soit de Berne, soit d'en bas, qui ne sont pas toujours exactement dans la pure légalité. Par conséquent, l'aide que nous pourrions apporter à la Municipalité pour que la stratégie colle avec ce que souhaitent les Lausannois, il ne faut pas l'écarter d'un revers de main. Donc je maintiens ce que j'ai dit tout à l'heure.

M. Olivier Français, municipal, directeur des Travaux: – M. Santschi aimerait avoir le dernier mot. Moi aussi. Nous pourrions donc continuer longtemps à parler, mais je persiste à dire que ce document a été transmis aux conseillers, ils peuvent en témoigner. La seule page qui n'a pas été transmise, c'est la liste des propriétaires. Quant à la préfète, elle a dit les choses suivantes: le niveau de détail de la stratégie adoptée laisse apparaître le nom des propriétaires des parcelles concernées qui n'ont pas encore été informés des changements d'affectation qui pourraient affecter leur bien immobilier. On peut donc admettre que ce dossier est un sujet sensible, digne de protection. Point final.

Le président: – M. Santschi pourra répondre encore soit dans le cadre du préavis 66, soit du préavis 67. Je passe

maintenant à la discussion sur chaque préavis. Nous étudierons aussi le règlement de chacun de ces préavis, et passerons au vote des conclusions.

Préavis 2010/66, « Plan partiel d'affectation au lieu-dit « Le Désert » concernant la parcelle 20381, délimitée par le chemin Guillaume-de-Pierrefleur et les parcelles 2397, 20'382 et 1038 ». La discussion est ouverte.

Discussion

M. Pierre Santschi (Les Verts): – Puisque nous devons avoir un combat sur qui aura le dernier mot... Mais ce n'est pas exactement ce que je cherche. Ce que je cherche, c'est à faire en sorte que nous soyons traités au moins aussi bien que l'Administration. Nous avons été assermentés, aussi bien que le municipal qui refuse de donner l'information. Par conséquent, comme d'autres qui n'ont pas été assermentés de manière aussi formelle que cela se passera pour certains d'entre nous le 28 juin, nous pourrions aussi voir ces documents, ne serait-ce qu'au niveau de la commission. Nous sommes tenus à la confidentialité. Au moins autant que les services de l'Administration.

Le président: – La discussion sur le préavis 2010/66 se poursuit. La parole n'est plus demandée, je passe au traitement du règlement de ce plan partiel d'affectation. Je le prends chapitre par chapitre, et s'il y a une demande de parole, nous l'aborderons article par article dans ce chapitre.

Chapitre I – Dispositions générales

Pas de discussion

Chapitre II – Zone mixte d'habitation de forte densité – activité tertiaire

Pas de demande de parole.

Chapitre III – Aire forestière

Pas de demande de parole.

Chapitre IV – Dispositions complémentaires

Pas de demande de parole.

Dispositions finales

Pas de demande de parole.

Nous voterons ce règlement avec les conclusions. Nous y venons. Monsieur le rapporteur, veuillez nous indiquer les déterminations de la commission et nous dire comment elle a voté.

M. Alain Hubler (AGT), rapporteur: – Comme vous voyez, tout se passe très bien, contrairement à ce qu'on pouvait craindre. J'ai glissé une coquille dans mon rapport, histoire d'alimenter un peu la discussion. J'ai tenu compte des notes de séances concernant le regroupement des conclusions, mais une erreur s'y était glissée. Si vous lisez mon

rapport, ce ne sont pas les conclusions 2 et 3 qui ont été regroupées, mais la 1 et la 2. Donc la conclusion 1, le règlement, et la conclusion 1, radiation de la partie du Plan général qui est modifiée, sont regroupées. Ces conclusions regroupées ont été acceptées par 8 oui, 1 non et 1 abstention.

Le président: – Je vous propose de voter à main levée et en bloc les conclusions 1 et 2. M^{mes} et MM. les conseillers qui acceptent les conclusions 1 et 2 de ce préavis l'expriment en levant la main. Oppositions? Abstentions? Avec six abstentions et trois oppositions, vous avez accepté les deux premières conclusions de ce préavis.

M. Alain Hubler (AGT), rapporteur: – La conclusion 3, qui consiste à prendre acte des principaux éléments de la convention entre la Ville de Lausanne et l'ECA, a été acceptée par 9 oui et 1 non.

Le président: – Nous votons aussi à main levée. M^{mes} et MM. les conseillers qui acceptent la conclusion 3 l'expriment en levant la main. Oppositions? Abstentions? Avec une dizaine d'abstentions et deux oppositions, vous avez accepté la conclusion 3. La suite, Monsieur le rapporteur.

M. Alain Hubler (AGT), rapporteur: – La conclusion 4, qui consiste à approuver les réponses municipales aux 114 oppositions, a été d'autorité subdivisée en trois conclusions par mes soins parce que toutes ces oppositions ne sont pas du même tonneau et il pourrait y avoir des votes différents.

La conclusion 4 concernant l'opposition 7.1 a obtenu 9 oui, 0 non et 1 abstention. La conclusion 4 concernant l'opposition 7.2 a été acceptée par 8 oui et 1 abstention. Un commissaire avait disparu entre temps. L'opposition 7.3 a obtenu le score de 7 oui, 1 non et 2 abstentions.

Le président: – Au risque d'additionner les oppositions pour l'un ou l'autre, je vous fais voter en bloc la conclusion 4. A moins que quelqu'un ne s'y oppose. Ce n'est pas le cas. M^{mes} et MM. les conseillers qui acceptent la conclusion 4 l'expriment en levant la main. Oppositions? Abstentions? C'est bien ce que je craignais. On a une addition... Avec seize abstentions, deux oppositions, vous avez accepté la conclusion 4. La suite, Monsieur le rapporteur.

M. Alain Hubler (AGT), rapporteur: – Une nouvelle surprise, Monsieur le Président. Une conclusion 4 *bis* a été introduite suite au fait que la Direction des travaux s'est rendu compte que les modifications apportées à ce règlement s'ajoutaient à ce qui a été mis à l'enquête. Nous sommes obligés de voter ces modifications, d'où une nouvelle conclusion que je peux vous lire.

Le président: – Volontiers.

M. Alain Hubler (AGT), rapporteur: – Donc la conclusion 4 *bis* est:

de modifier le plan partiel d'affectation soumis à l'enquête publique de la manière suivante (voir annexe 2) :

- modifier le tracé de la limite des constructions en la décalant de 5 mètres vers l'est ;
- réduire le périmètre de l'aire d'implantation des constructions en décalant sa limite ouest de 4,75 mètres vers l'est ;
- agrandir l'aire de verdure entre le nouveau tracé de la limite des constructions et le nouveau périmètre de l'aire d'implantation des constructions.

Cette nouvelle conclusion 4 bis a été acceptée par 7 oui, 0 non et 1 abstention.

Le président : – Je vous propose de voter cette nouvelle conclusion 4 bis en levant la main. M^{mes} et MM. les conseillers qui acceptent cette conclusion l'expriment en levant la main. Oppositions ? Abstentions ? Avec une dizaine d'abstentions, une opposition, vous avez accepté cette conclusion nouvelle 4 bis. La suite, Monsieur le rapporteur.

M. Alain Hubler (AGT), rapporteur : – Maintenant, il n'y a plus que du bonheur, puisque nous avons regroupé les conclusions 5 à 8 et les avons votées toutes ensemble. Ces conclusions ont été acceptées par 9 oui et 1 non.

Le président : – Nous ferons de même, je vous propose de voter ces conclusions 5 à 8 en bloc, à main levée.

Discussion

M. Pierre Santschi (Les Verts) : – Excusez-moi, Monsieur le Président, mais je désire voter la conclusion 8 et je crois qu'il faut la séparer des autres. J'en suis convaincu.

Le président : – Selon le rapport, les conclusions 5 à 8 ont été votées ensemble.

M. Pierre Santschi (Les Verts) : – Si elles ont été regroupées, cela signifie que d'autres... Bon.

Le président : – C'est bien ça, elles étaient regroupées. M^{mes} et MM. les conseillers qui acceptent les conclusions 5 à 8 l'expriment en levant la main. Oppositions ? Abstentions ? Avec une bonne douzaine d'abstentions, vous avez accepté les conclusions 5 à 8.

Vous avez accepté toutes les conclusions de ce préavis, mais pour la bonne facture, je vous propose de voter à main levée l'acceptation complète de ce préavis. M^{mes} et MM. les conseillers qui acceptent ce préavis l'expriment en levant la main. Oppositions ? Abstentions ? Avec une dizaine d'abstentions et deux oppositions, vous avez accepté l'ensemble de ce préavis. Cet objet est clos.

Le Conseil communal de Lausanne,

- vu le préavis N° 2010/66 de la Municipalité, du 22 décembre 2010 ;

- 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'adopter comme fraction du Plan général d'affectation le plan partiel d'affectation ;
2. de radier du Plan général d'affectation les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. de prendre acte des principaux éléments de la convention entre la Ville de Lausanne et l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud, tels qu'ils figurent au chapitre 6 ;
4. d'approuver les réponses de la Municipalité aux 114 oppositions déposées pendant l'enquête publique ;
- 4^{bis} de modifier le plan partiel d'affectation soumis à l'enquête publique de la manière suivante (voir annexe 2) :
 - modifier le tracé de la limite des constructions en la décalant de 5 mètres vers l'est ;
 - réduire le périmètre de l'aire d'implantation des constructions en décalant sa limite ouest de 4,75 mètres vers l'est ;
 - agrandir l'aire de verdure entre le nouveau tracé de la limite des constructions et le nouveau périmètre de l'aire d'implantation des constructions ;
5. de donner à la Municipalité les pouvoirs pour répondre aux actions qui pourraient lui être intentées, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable ;
6. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
7. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction des travaux, rubrique 4300.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 5 ci-dessus des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
8. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé des expropriations ou des achats à l'amiable faits au cours de cette période.

Nous passons au préavis 2010/67, « Plan partiel d'affectation au lieu-dit < La Grangette > concernant la parcelle 20'382 et la portion de la parcelle 2394 permettant l'accès à l'avenue du Grey ». La discussion est ouverte.

M. Alain Hubler (AGT), rapporteur: – Je demandais la parole tout à l’heure pour rassurer M. Santschi. Mes notes et les notes de séance officielles corroborent en effet que nous avons voté les conclusions 5 à 8 ensemble.

Le président: – La discussion est ouverte sur ce deuxième préavis.

Discussion

M^{me} Sophie Michaud Gigon (Les Verts): – Je suis sensible à l’argument de M. Hildbrand concernant la légitimité d’appeler une nouvelle commission. En même temps, je ne vois pas tellement d’autre solution pour avoir le temps de discuter du redimensionnement du projet qui nous tient à cœur. Par conséquent, je demande formellement le renvoi de ce préavis à une nouvelle commission.

Le président: – Nous sommes donc en présence d’une motion d’ordre. Est-ce que cinq conseillers/conseillères l’appuient? C’est le cas; je mets donc en discussion la motion d’ordre, qui demande de renvoyer ce préavis à une commission. La discussion est ouverte.

Discussion

M. Fabrice Ghelfi (Soc.): – Comme je l’ai dit tout à l’heure, le groupe socialiste soutiendra cette proposition. Non seulement il y a la question du redimensionnement posée par le groupe des Verts, mais aussi la question du logement, qui a été évoquée tout à l’heure par le municipal concerné. Si cette question pouvait être tranchée avec des représentants autorisés du Canton et des représentants de l’ECA aussi, pour l’utilisation des surfaces, cela pourrait tenir dans une seule séance de commission. Tous les partenaires autour de la table et l’information à la source, cela nous serait utile.

M. Ulrich Doepper (Les Verts): – Une commission s’impose. Personnellement, je désire aussi beaucoup plus de logements à Lausanne. Je suis toutefois personnellement assez sceptique sur l’opportunité d’en construire dans un degré de sensibilité IV au bruit. Donc ce serait intéressant d’en parler.

D’autre part, je désire réagir à ce que disait M. le directeur des Travaux quant à la situation de ce terrain au milieu de l’agglomération compacte. Il y a ici beaucoup de terrains qu’on pourrait bâtir, beaucoup de bureaux qu’on pourrait construire. Le fait d’avoir précédé d’aménager un routier à l’occasion de l’installation de KBA Giori ne constitue pas à mes yeux le point de départ d’une urbanisation le long de ce qui était, jusqu’à ce qu’on décide de faire autrement, une longue coulée verte qui part du plateau vaudois et qui finit aux Grandes-Roches vers le stade de la Pontaise. Donc je soutiens de tout cœur la proposition de ma collègue Michaud Gigon et je vous recommande de faire de même.

M^{me} Thérèse de Meuron (LE): – M. Hildbrand l’a très bien dit tout à l’heure: nous avons demandé la même chose et évidemment notre minorité n’a pas obtenu gain de cause. C’est la dictature de la majorité, c’est bien connu. Néanmoins nous allons démontrer, en tout cas une partie d’entre nous, notre grandeur d’âme. D’autre part, bien des choses doivent être clarifiées. C’était aussi le cas tout à l’heure, mais on ne nous a pas entendus. Sans vouloir tenir des statistiques et des décomptes précis, ayez une bonne mémoire, Mesdames et Messieurs, même si certains d’entre vous ne seront plus là à la fin de l’été. Dites-le à vos successeurs.

Pour ma part, je soutiendrai cette demande de renvoi en commission.

M. Jean-Luc Chollet (UDC): – Je ne vois pas comment nous pourrions prendre ce soir une décision en toute connaissance de cause, alors qu’une telle différence subsiste entre les besoins avérés et toutes les demandes de mètres carrés. Ce n’est pas un coefficient de variabilité de 10% ou de 15%, mais de 100% puisqu’on passe du simple au double. On passerait de 20’000 mètres à 10’000 mètres. Si nous votions allègrement, sur la base d’un amendement, la réduction de moitié de cette surface, nous ne serions pas corrects à l’égard de l’ECA. Nous devons au moins leur donner la possibilité, en commission, d’expliquer et de justifier une telle demande. Je souscris pleinement à la suggestion de notre collègue Ghelfi de placer tous les acteurs et protagonistes, à savoir les représentants de l’Etat de Vaud ainsi que de l’ECA, autour de la même table. Nous pourrions aussi prendre en connaissance de cause une décision mûrie et qui n’apparaisse pas comme un coup fourré à l’égard de l’ECA.

Je vous invite donc à prendre cette mesure de sagesse qui consiste à reporter de quelques mois pour prendre une décision correcte.

M. Olivier Français, municipal, directeur des Travaux: – Je n’ai aucune objection à une autre séance. Il faut que vous preniez une décision claire, et que votre volonté soit aussi nettement exprimée pour qu’il n’y ait pas d’ambiguïté. Ensuite, après la phase d’urbanisation, il y aura celle du permis de construire. Autant se donner tous les moyens pour développer harmonieusement la ville, avec tous ses acteurs, dont le Conseil communal est bien sûr le principal.

Je me permets toutefois une remarque pour votre information, même si d’autres conseillers communaux prendront la décision. C’est le troisième objet ce soir à propos duquel vous soulevez des questions manifestement essentielles à vos yeux et pour lesquelles vous reprenez un débat. En l’occurrence, sur ce sujet, il y a eu deux séances de commission. Vous en demandez une troisième, pour moi ce n’est pas un problème. Mais vis-à-vis des acteurs privés, et même parapublics, cela donne quand même une drôle d’image. Tout à l’heure, ma collègue, M^{me} Zamora, a fait remarquer qu’on ne peut pas changer les règles tous les jours. Ce projet a commencé il y a plus de dix ans; il y a

plus de dix ans qu'on parle de l'urbanisation de ce plateau. On peut revisiter les choses ici ou là, mais ce territoire compact, comme le Conseil d'Etat le dit dans le courrier que je vous ai lu, a été codifié ; il est cité dans divers documents montrant le développement tel qu'il devait se passer.

Je vous rappelle aussi, pour l'anecdote, qu'en commission, vous avez voté ce plan à la quasi-unanimité. Je ne lance la pierre à personne, mais cela révèle un problème de fonctionnement. Il est vrai que nous avons été incapables de répondre à la proposition émise en commission par M. Ghelfi. Notre position était que vous donniez votre accord à l'urbanisation, que nous suspendrions la procédure et que nous ferions une étude technique, parce qu'il faudra entrer dans le détail.

Vous posez deux questions. Sur l'urbanisation, le dialogue peut avoir lieu très vite. En revanche, le sujet des zones qui pourraient être urbanisées avec des surfaces de logement prendra un peu plus de temps. J'espère qu'en automne nous pourrions réunir la commission, qui est déjà nommée, et que des remplaçants seront choisis par les partis politiques. Toutefois, si nous entrons dans l'un ou l'autre scénario, ou les deux combinés, il faudra reprendre le projet à zéro. Avec un bémol. Le directeur général de l'ECA a demandé expressément qu'on aille de l'avant afin qu'il puisse développer sa stratégie de planification d'activités sur ce site, ou sur un autre. Le risque que nous courons, c'est que l'ECA ne vienne plus sur ce site et que ce travail ne serve pas à grand-chose. Ce n'est pas une menace, mais c'est ce qui m'a plus ou moins été dit. Je parle là des places de travail pour l'ECA, qui sont assez nombreuses. Il aura une rationalité et les placements se feront à proximité des transports publics.

Le président : – La discussion se poursuit. La parole n'est plus demandée, la discussion est close. Nous allons donc voter la motion d'ordre à l'aide de l'électronique. M^{mes} et MM. les conseillers qui acceptent la motion d'ordre votent oui, celles et ceux qui la refusent votent non.

(Le vote est ouvert puis clos.)

Par 54 oui, 16 non et 4 abstentions, vous avez accepté la motion d'ordre, c'est-à-dire de renvoyer le préavis 2010/67 à une commission.

Le président : – Nous continuons dans cette région avec le préavis 2011/14, dont le président-rapporteur est également M. Alain Hubler.

**Addenda au plan partiel d'affectation N° 661 au lieu-dit
«La Blécherette» compris entre la limite communale
de Romanel, un tronçon de la route de Romanel
et de l'avenue du Grey, le plan d'extension N° 625
et les limites des parcelles N°s 2301, 2397 et 2392**

Préavis N° 2011/14

Lausanne, le 23 février 2011

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Les responsables du Service des routes cantonales sont conscients que la route de Romanel (RC 448a) existante nécessite la réfection complète de son infrastructure et de son gabarit. Aussi, il a été planifié depuis de nombreuses années que le tracé de la route de Romanel serait déplacé le long de l'aéroport, permettant ainsi une reconfiguration du site de la Tuilière pour lui assurer un développement futur.

De plus, dans le cadre de la restructuration des activités inscrites dans le plan partiel d'affectation (PPA) N° 661, le déménagement progressif des activités aéroportuaires a été mis en œuvre ces dernières années. Des activités marginales n'étant pas en lien direct avec les activités de l'Aéroport Région Lausanne Blécherette (ARLB) ont été maintenues à titre provisoire.

Dans le cadre du projet et du planning Métamorphose, la Municipalité a effectué une réflexion globale et approfondie de ce site et a confirmé sa volonté de transférer toutes les activités sises sur le plateau de la Blécherette. Aussi, chaque locataire a reçu un préavis de résiliation de son contrat de bail à loyer.

La Direction des travaux a rendu les responsables de l'ARLB attentifs au fait que, dans ce contexte, la démolition des hangars était confirmée. Toutefois, la direction a préconisé que l'ARLB reprenne la jouissance du hangar qui abrite une porte basculante (hangar «Lausanne»).

C'est pourquoi, en date du 22 février 2008, l'ARLB a formellement demandé l'agrandissement du périmètre du droit distinct et permanent de superficie (DDP) de l'aéroport aux Autorités lausannoises, pour :

- réhabiliter le hangar «Lausanne», mentionné en note *3* au recensement architectural du canton de Vaud en raison de sa porte basculante, en musée «volant», afin d'y présenter en permanence une collection d'anciens avions aptes à voler ;
- construire de nouveaux hangars pour accueillir des activités commerciales et artisanales liées à l'aéronautique (réparation, entretien, vente) et en remplacement des hangars voués à la démolition.

Le 16 avril 2008, la Municipalité a décidé d'ouvrir une procédure d'élaboration d'addenda au PPA N° 661 et a admis le principe de l'extension du DDP dont jouit l'ARLB.

2. Préambule

2.1 Historique

Le toponyme de «La Blécherette» provient du patronyme Blécheret, nom d'une famille qui, au Moyen Age, possédait des terres à cet endroit.

Initialement, le périmètre du PPA actuel N° 661 est un terrain communal aménagé par la Confédération en place d'armes dès le 21 février 1899.

Il est utilisé pour la première fois en 1910 comme piste d'aviation avant de devenir, l'année suivante, l'une des premières places d'aviation civile suisse. Deux hangars furent tout d'abord construits : un premier près de la ferme en 1914 ; puis un second à l'est de la piste en 1922, suite à l'augmentation du trafic aérien, qui nécessita également la construction d'ateliers. Dès février 1919, un service postal régulier entre Zurich et Lausanne est établi, avec prolongement jusqu'à Genève. A cette époque, l'aéroport a un statut d'aéroport douanier.

En 1926, la Commune reprend l'exploitation et l'administration de l'aéroport suite aux difficultés financières de la société exploitante, et crée un atelier mécanique destiné à l'entretien des avions. La gestion est assumée par la Direction des finances jusqu'en 1934, puis par la Direction des travaux.

En 1933, l'aéroport sert d'escale ou de point de départ et d'arrivée aux avions de multiples lignes tant internationales qu'intérieures.

Durant la Seconde Guerre mondiale, la Blécherette est utilisée au service de l'aviation militaire.

Dès les années 50, un projet de transfert de l'aéroport à Etagnières est à l'étude. En 1978, le Conseil communal lausannois approuve cependant le préavis visant à l'abandon du site d'Etagnières et au maintien de l'aéroport de la Blécherette, avec des améliorations ultérieures.

En 1986, la Municipalité décide que l'aéroport sera fermé en décembre 2006, date de l'échéance de la concession d'exploitation. Dans sa séance du 23 février 1988, le Conseil communal refuse d'approuver cette décision, mais autorise la Municipalité à entreprendre toutes les démarches nécessaires en vue de la privatisation de l'aéroport. Des opposants, dont les riverains de l'aéroport, demandent toutefois sa suppression en raison des nuisances induites par le trafic aérien. Ce débat a aussi pour toile de fond la question de l'aménagement général du plateau de la Blécherette, une fois libéré du trafic aérien.

Etant donné la polémique engendrée par le sujet, la Municipalité présente au vote du Conseil communal le PPA N° 661 au lieu-dit «La Blécherette», permettant ainsi de soumettre la décision au référendum spontané et aux Lausannois de se prononcer sur le maintien ou non de l'aéroport. Le 5 mai 1992, le préavis est accepté. Les Lausannois se prononcent le 21 juin et, par 60% de oui contre 40% de non, plébiscitent le maintien de l'aérodrome.

La piste d'atterrissage initialement en herbe est aménagée en dur en 2000, permettant ainsi un accroissement des vols d'affaires qui représentent environ 10% des vols et enregistrent en moyenne 34'000 mouvements par an en 2005. Il faut relever enfin que nombre de meetings civils et militaires s'y sont déroulés.

En 2004, un nouveau hangar permettant d'abriter six avions d'affaires est construit. En automne 2005, on inaugure un bâtiment administratif de quatre étages, en forme d'aile, comprenant des bureaux et des locaux divers, un restaurant et un parking.

2.2 Patrimoine bâti

Le patrimoine bâti d'intérêt comprend le hangar civil, à l'avenue du Grey (sans numéro), qui a reçu la note *3* au recensement architectural du Canton de Vaud, ce qui signifie qu'il s'agit d'un objet intéressant au niveau local et qu'il mérite d'être conservé.

Il a été édifié en 1922 pour remplacer un premier hangar pour avions en bois, partiellement incendié, lui-même construit en 1914 près de la ferme de la Blécherette. Le nouveau hangar, de 30 m sur 14 m, a une hauteur de 8,50 m. Ses dimensions avaient été déterminées par celles de l'avion assurant la liaison Lausanne-Londres.

Ce hangar est en béton armé et ses faces montrent des sortes de « contreforts ». Cette caractéristique, ainsi que la végétation qui tapisse partiellement ses façades lui confèrent un aspect « archaïsant ». Sa présence à cet endroit est morphologiquement non dépourvue d'intérêt : elle souligne une limite entre la ville et la campagne, alors encore non bâtie.

L'élément le plus intéressant de cet ouvrage est sa grande porte métallique, articulée, électrique, pourvue d'un mécanisme à engrenages et différentiel dû à l'entreprise Fatio & Cie à Lausanne. Cette porte menaçant ruine, un crédit de Fr. 30'000.– fut voté en 1955 pour sa rénovation.

2.3 Plan en vigueur

Le périmètre affecté par l'addenda est actuellement situé dans le PPA N° 598. Il est classé en zone intermédiaire. L'addenda a pour effet de le transférer au PPA N° 661 et de l'affecter à la zone de l'aéroport.

La modification du périmètre du PPA de l'aérodrome a été coordonnée avec le plan sectoriel de l'infrastructure aéronautique (PSIA)¹, au vu notamment de la prépondérance du droit fédéral pour les autorisations d'installations aéronautiques.

2.4 Les raisons du présent plan

Aérodrome régional, concessionnaire depuis 1910, cet aéroport est le plus ancien et le plus important du canton. Il appartient au réseau des aérodromes régionaux de Suisse. Avec ses 33'000 mouvements annuels, il est la base régionale pour les vols d'affaires, de tourisme et de travail, les vols de formation et de perfectionnement, ainsi que ceux liés à l'aviation sportive. En tant que tel, il doit offrir une infrastructure correspondant à sa fonction et aux normes internationales.

En date du 2 février 2006, l'aéroport a obtenu le renouvellement de la concession fédérale d'exploitation auprès du Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC). La concession d'exploitation, qui couvre l'exploitation d'un aéroport destiné au trafic national et international, est délivrée pour une durée de trente ans. Elle est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2007 et arrivera à échéance le 31 décembre 2036.

Le présent addenda vise à augmenter la zone de l'aéroport, afin de pouvoir conserver et rénover le hangar «Lausanne» et relocaliser les activités actuellement implantées dans les bâtiments de «la Tuilière», voués à la démolition, permettant ainsi le bon déroulement des activités de l'aéroport.

L'addenda prévoit une surface supplémentaire affectée en zone de l'aéroport de 10'687 m². Le 10 décembre 2008, cette surface a par ailleurs été incorporée au DDP, ce qui porte sa surface totale à 190'296 m².

3. Caractéristiques du plan

Le périmètre du PPA actuel s'étend sur deux parcelles, Nos 2393 et 2394 (partiellement), propriétés de la Commune de Lausanne et totalisant 343'212 m².

Sis à l'entrée nord-ouest de la ville, le site forme un espace de transition entre le tissu urbain et la campagne qui s'étend plus au nord. Hormis la surface destinée à l'aéroport, le périmètre est constitué de surfaces agricoles (prés, champs) et boisées. La vue sur les Alpes et le Jura est à signaler.

Le présent addenda au PPA N° 661 propose une extension du périmètre de 10'687 m².

- au sud-est, l'art. 14 du règlement prévoit le maintien du hangar ;
- au nord-est, de nouveaux bâtiments en prolongement nord des hangars construits récemment, pourront accueillir certaines des activités actuellement implantées dans des hangars voués à la démolition dans le cadre du projet Métamorphose et des activités artisanales et commerciales supplémentaires en relation avec l'exploitation de l'aéroport.

Les clauses réglementaires applicables sont pour l'essentiel celles du plan existant N° 661. Afin de respecter la topographie du terrain, des cotes d'altitude maximales sont fixées à 630 m pour les nouveaux bâtiments.

Des règles correspondant aux exigences actuelles de l'aménagement du territoire concernent la protection contre le bruit et la définition du nombre de places de stationnement admissibles.

L'addenda au PPA prévoit d'affecter 10'687 m² actuellement colloqués en zone intermédiaire en zone de l'aéroport. Cette surface sera compensée pour moitié, soit 5345 m², conformément à la stratégie en matière de surfaces d'assolement de la commune de Lausanne définie par la Municipalité.

4. Agenda 21 – Développement durable

Le présent addenda permet de veiller à une bonne intégration des constructions et à éviter les mouvements de terre excessifs. Il prévoit le maintien d'un bâtiment existant et applique les normes les plus restrictives en matière de stationnement.

¹ Protocole de coordination du plan sectoriel de l'infrastructure aéronautique (PSIA) du 9 juin 2010.

5. Règlement

CHAPITRE I – BUT DU PLAN

Article 1 *Le règlement du plan partiel d'affectation N° 661, mis en vigueur le 28 mai 1993, est modifié comme suit à l'intérieur du périmètre de l'addenda défini par le plan.*

Le présent addenda a pour but d'augmenter la zone d'aéroport, afin de pouvoir conserver et rénover le hangar « Lausanne » et de relocaliser les activités existantes dans les bâtiments de « la Tuilière » voués à la démolition, assurant ainsi la pérennité de l'aéroport.

Les articles 3 à 9 et 11 à 13 du PPA 661 sont applicables.

Les articles 10, 14 et 15 sont modifiés de la façon suivante.

L'article 4a est ajouté.

CHAPITRE III – ZONE DE L'AÉROPORT

Article 4a Il existe des risques de dépassement des valeurs limites de planification pour les nouveaux bâtiments en présence de locaux à usage sensible.

Des aménagements et dispositions devront être pris pour respecter les exigences de l'OPB (ouvertures des locaux sensibles sur les faces est [non exposées], etc.).

Pour les nouveaux bâtiments, des notices acoustiques justifiant les choix retenus devront être jointes aux demandes de permis de construire.

Article 10 Le nombre de places de stationnement admissibles est défini par la norme SN 640 281 « stationnement » du 1^{er} février 2006.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Article 14 Le bâtiment N° ECA 3924A, inscrit au recensement architectural en note 3, doit être maintenu.

Article 15 En outre, les constructeurs sont tenus de respecter les conditions de gestion et d'évacuation des eaux usées fixées par la Municipalité, ainsi que les prescriptions applicables au stockage de liquides polluants.

Article 2 *Le PGA est applicable à titre supplétif. Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton et la Commune.*

6. Procédure

Préalablement examiné par le Service du développement territorial du Département de l'économie, conformément aux dispositions de l'article 56 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), ce plan a été soumis à l'enquête publique du 1^{er} au 30 septembre 2010.

Le plan a suscité une opposition et une observation. L'opposition n'a pas été retirée.

6.1 Opposition de M. Pierre Santschi

L'opposition est libellée comme suit:

L'examen du dossier en référence m'amène à faire opposition à ce PPA pour les raisons suivantes :

1) *De manière générale, vu la proximité des zones couvertes par les projets de PPA Grangette et Désert, auxquelles j'ai fait opposition le 22.04.2010 notamment pour la même raison (insuffisance ou absence de la coordination imposée par la législation fédérale), il y a défaut de coordination avec ces zones. Toutes trois auraient dû être mises à l'enquête simultanément vu leur interdépendance d'ailleurs corroborée par la lettre de l'OFAC du 21.01.2010 jointe au dossier d'enquête du PPA Blécherette. Ce défaut d'une coordination qui pourrait être juridiquement et publiquement montrée par l'enquête, nuit à une information complète permettant à la population de se faire une idée de l'ensemble. C'est donc contraire à l'art. 4 LAT, par ailleurs évoqué dans le rapport OAT.*

Réponse

Les deux secteurs «Le Désert» et «La Grangette» sont certes contigus au secteur «La Blécherette», mais leur vocation est fondamentalement différente. Les deux premiers sont destinés à l'habitation ou aux activités administratives, alors que le PPA «La Blécherette» est voué à une infrastructure aéroportuaire importante. L'adaptation de cette infrastructure telle que prévue par l'addenda se fait exclusivement à l'est du secteur «La Blécherette» alors que les secteurs «Le Désert» et «La Grangette» se trouvent à l'ouest. Par conséquent, la construction des nouveaux hangars n'aura pas d'incidence sur les secteurs «Le Désert» et «La Grangette». Dans ces conditions, la mise à l'enquête séparée permet tout à fait à la population de se faire une idée fidèle et complète de l'ensemble. L'objectif de l'art. 4 LAT est ainsi respecté.

- 2) *Absence du document du 08.07.2009 de la Municipalité de Lausanne décrivant (peut-être) sa stratégie en matière de surface d'assolement (référéncé en page 9, point 2.6 du rapport de conformité sur le PPA «Blécherette» du 11.03.2010). Cette opacité et cette politique du secret totalement contraires à l'art. 4 LAT empêchent les citoyens et autres intéressés de contrôler la conformité des mesures de compensation des terrains agricoles et/ou vivants impliquées dans le PPA soumis à l'enquête. L'argumentation de fond soulevée dans mon opposition du 22.04.2010 aux PPA Désert et Grangette (cf. point 4) sur le mode de compensation et la théorie «hors sol» qui la sous-tend aux yeux de la Municipalité reste totalement valable, mutatis mutandis, dans le cas particulier du PPA Blécherette.*

Réponse

La stratégie en matière de surfaces d'assolement décrit de quelle manière la Municipalité entend compenser sur son territoire les surfaces d'assolement qui seront mises à contribution pour le développement urbain et celui de l'aéroport. En effet, d'importants projets dont Métamorphose sont situés sur ce type de surface. La Municipalité a recherché dans un premier temps des surfaces de compensation sur des parcelles dont la Commune est propriétaire. Les Prés de la Bressone et de Sainte-Catherine situés de part et d'autre de la route de Berne répondent à cette définition.

Dans un second temps, elle a identifié des parcelles appartenant à des privés et la Municipalité doit se déterminer sur la suite à donner, raison pour laquelle le principe de confidentialité doit être appliqué à ce stade du processus.

- 3) *Allusion est faite aux éléments de «Métamorphose», et notamment à la zone adjacente «Tuilière», mais sans que soient donnés des éléments suffisants permettant de se rendre compte de l'impact probable de ce nouveaux PPA sur cette zone Tuilière. Au demeurant, le projet «Métamorphose», dont les bases sont d'un autre âge (fuite en avant dans une urbanisation forcenée au détriment des éléments de support naturel de la vie humaine, avec un alibi «écologique», l'écoquartier), n'est pas suffisamment explicité dans le voisinage de ce PPA pour qu'on puisse estimer s'il y a une coordination entre cet écoquartier potentiel et ce PPA.*
- 4) *Ce PPA et surtout ses objectifs avoués à l'article 1 de son règlement (voir point 5) ci-après, sont fondamentalement contraires aux objectifs de santé publique (art. 138 al. 1 Cst VD) de par l'encouragement aux activités aéroportuaires bruyantes et polluantes que l'on veut «pérenniser» en bordure immédiate d'une ville et à proximité d'un écoquartier. On croit rêver...*
- 5) *Il n'est pas admissible que la pérennisation des activités aéroportuaires soit gravée dans le marbre au détour d'un règlement de PPA. Elle devrait faire l'objet d'un large débat prenant en compte prioritairement ces objectifs de santé publique (voir point 4 ci-dessus) et ceci d'autant plus que le susdit article constitutionnel entériné par le peuple est entré en vigueur le 14.04.2003. Cet accord populaire devrait imposer une révision non subreptice de ces activités aéroportuaires polluantes et bruyantes en bordure de ville.*

Réponse aux points 3), 4) et 5)

L'art. 138 al. 1 Cst. VD exige des Communes qu'elles veillent au bien-être de leurs habitants et à la préservation d'un cadre de vie durable. Ni cette règle, ni le Plan directeur cantonal n'excluent rigoureusement l'extension du territoire urbanisé. La densité prévue par le plan proposé a précisément pour effet de limiter le gaspillage de terrain. Pour le surplus, l'urbanisation de ce secteur situé à l'intérieur du périmètre compact du PALM (Plan d'Agglomération Lausanne–Morges) est prévue par le Plan directeur communal.

En ce qui concerne la pérennisation de l'aéroport à son emplacement actuel, la Municipalité renvoie à la réponse adressée à M^{me} Elisabeth Müller, ci-après.

6.2 Observation de M^{me} Elisabeth Müller

L'observation est libellée comme suit :

Le règlement de l'addenda soumis à l'enquête publique explique que le but du nouveau plan est d'assurer la pérennité de l'aéroport de la Blécherette (chapitre I, article 1).

Le terme « pérennité » me semble tout à fait exagéré dans le cas qui nous occupe. En effet, le terrain qu'occupe l'aéroport appartient à la Ville de Lausanne et a été accordé en droit de superficie à la société ARLB (Aéroport Région Lausannoise La Blécherette SA) jusqu'en 2069. De plus, cet aéroport jouit d'une concession qui arrivera à terme en 2036. Donc, au moins à chacune de ces dates, la pérennité de cette infrastructure aéroportuaire devra être remise en question.

Dans son dernier programme de législature, la Commune de Lausanne s'est fixé pour but la « Métamorphose » du plateau de la Blécherette : nouveau quartier sur les Plaines-du-Loup, nouveaux terrains de sport et nouveau stade à la Tuilière et, enfin, un axe de transport public lourd, tram ou métro, pour relier le centre ville à la Blécherette. Il est étonnant que, parallèlement à ce programme de densification, la Ville parle de pérenniser l'aéroport qui se trouve à cet endroit. En effet, cet équipement, non seulement immobilise 19 hectares, mais il conditionne l'urbanisation de tous les terrains environnants. A plusieurs reprises, la Ville a tenté de déplacer l'aéroport dans une commune rurale. Jusqu'à maintenant, sans succès. Mais la situation a changé. D'une part, en matière d'aménagement du territoire, les Autorités fédérales et cantonales recommandent de densifier les villes pour éviter le mitage du territoire par des villas et favoriser l'utilisation des transports publics. D'autre part, on ne peut plus évoquer l'importance économique de cet aéroport pour justifier sa localisation. Comme le montre une récente étude menée, entre autres, par l'Office fédéral de l'aviation civile, cette importance est marginale. Il serait donc dans l'intérêt général que la Commune de Lausanne reprenne, dès maintenant, ses démarches en vue de trouver un site de rechange pour l'aéroport de la Blécherette et que les terrains qu'il occupe puissent être intégrés au projet « Métamorphose ».

J'espère donc que les nouveaux hangars que l'ARLB envisage de construire si le présent addenda est accepté, ne seront que de nature provisoire.

Réponse

La Municipalité est consciente des difficultés qu'engendre la proximité de la Ville et de l'aéroport. Cependant, elle n'ignore pas non plus qu'un éventuel déplacement de l'aéroport serait une entreprise extrêmement ardue principalement sur le plan de l'aménagement du territoire, mais aussi du point de vue de l'acquisition des terrains nécessaires. La Municipalité s'emploie cependant à harmoniser au mieux la coexistence de la population et de l'infrastructure aéroportuaire. Il convient de souligner que la proximité de l'aéroport présente aussi des avantages du point de vue des utilisateurs et de la population. Celle-ci a d'ailleurs, par une forte majorité, clairement exprimé son attachement au maintien de l'aérodrome le 21 juin 1992. La Municipalité n'envisage en tout cas pas un déplacement de l'aéroport avant l'expiration de la concession actuelle qui prendra fin en 2036. Il appartient à la société exploitante de l'aéroport de construire ou de rénover ses bâtiments, en particulier ceux prévus par l'addenda, en tenant compte de la durée limitée à sa disposition pour l'amortissement des coûts de construction. Dans les années qui précéderont l'expiration de la concession, la Municipalité pourrait réexaminer l'opportunité d'un déplacement de l'aéroport.

7. 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 N° 2011/14 de la Municipalité, du 23 février 2011 ;
ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'adopter comme fraction du Plan général d'affectation l'addenda au PPA N° 661 ;
2. de radier du PPA N° 598 les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. d'approuver les réponses de la Municipalité à l'opposition et à l'observation déposées pendant l'enquête publique ;
4. de donner à la Municipalité les pleins pouvoirs pour répondre aux actions qui pourraient lui être intentées, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable ;
5. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
6. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction des travaux, rubrique N° 4300.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 5 ci-dessus des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
7. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé des expropriations ou des achats à l'amiable faits au cours de cette période.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre

Annexe :

– Hors texte du plan partiel d'affectation

Rapport

Membres de la commission : M. Alain Hubler (AGT), rapporteur, M. Eddy Ansermet (LE), M. Jean-François Cachin (LE), M. Maurice Calame (LE), M. Gianfranco Gazzola (Soc.), M. Fabrice Ghelfi (Soc.), M^{me} Elisabeth Müller (Les Verts), M. Pierre Santschi (Les Verts), M^{me} Esther Saugeon (UDC), M^{me} Anna Zürcher (Soc.).

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

Rapport photocopié de M. Alain Hubler (AGT), rapporteur : – La commission 52 chargée de l'examen du préavis cité en titre s'est réunie en la salle de conférence 368 du bâtiment administratif de Flon-Ville à Lausanne le mardi 26 avril 2011 de 15 h 00 à 16 h 20. La commission était composée de M^{mes} et MM. Eddy Ansermet (en remplacement d'Olivier Martin), Jean-François Cachin, Maurice Calame, Gianfranco Gazzola, Fabrice Ghelfi, Elisabeth Müller, Pierre Santschi, Esther Saugeon, Anna Zürcher et du soussigné Alain Hubler qui a fait office de président rapporteur.

La Municipalité et l'Administration étaient représentées par M^{mes} et MM. Olivier Français, directeur des Travaux, Patrice Bulliard, chef du Service de l'urbanisme, Anouk Paltani Baumann, architecte-urbaniste au Service de l'urbanisme, et Fabienne Bonny-Maritz, adjointe administrative au Service de l'urbanisme, à qui l'on doit les notes de séance et qui en est ici cordialement remerciée.

Présentation générale du préavis

Après avoir présenté les membres de l'Administration qui l'accompagnent, le directeur des Travaux explique que l'addenda de ce préavis est en étude depuis plusieurs années et précise que, lors de la visite des activités et du patrimoine de l'aéroport, les responsables de l'Administration ont été séduits par la prouesse des ingénieurs d'antan, notamment par la porte métallique basculante et son mécanisme. Le souci d'assurer le bon fonctionnement des activités liées à l'aéroport ainsi que le projet Métamorphose ont accéléré la procédure du plan. L'addenda consiste à étendre les droits à bâtir de l'Aéroport Région Lausanne Blécherette (ARLB), à conserver le hangar historique particulièrement important (classé en note 3) par sa porte basculante et à libérer le terrain pour les activités aéroportuaires. Il rappelle le déménagement de la REGA sur la route de Romanel et relève l'opposition et l'observation déposées lors de l'enquête publique. Dans le cadre de la concession d'exploitation octroyée en 2007 par l'Office fédéral de l'aviation civile (OFAC), il souligne la révision complète des mesures et des taux de bruit justifiée par l'évolution des appareils et à la progression des vols.

Un commissaire souhaite savoir comment se prend la décision de démolition ou de conservation des objets classés. Le Municipal en charge du dossier explique que le patri-

moine est recensé et classé par le Canton en notes 1 à 5. La note 3 permet à l'Autorité municipale de décider de la démolition d'un équipement après un examen attentif de l'ouvrage, de son état et de l'activité qui pourrait être mise en place. Le hangar en question n'a aucune valeur, mais comporte une pièce métallique à conserver. M. Bulliard ajoute que la déléguée à la protection du patrimoine bâti émet un préavis sur l'ensemble des bâtiments classés en notes 3 et 4. La Municipalité prend ensuite sa décision sur la base des dossiers qui lui sont transmis. Ces dossiers nécessitant une analyse de la situation qui ne se base pas uniquement sur l'intérêt du bâtiment, mais également sur le contexte dans lequel il est implanté, sur les transformations que celui-ci a pu subir et sur la conservation du bâtiment sous l'angle économique.

Examen du préavis

D'entrée de jeu, certains commissaires évoquent la votation populaire qui, il y a 19 ans, a conduit au maintien de l'aéroport. Ils estiment que, malgré la votation populaire de l'époque, il n'est pas forcément judicieux de maintenir une activité aéroportuaire dans ce qui va devenir un quartier d'habitation exemplaire du point de vue écologique. Le municipal précise que l'aéroport a fait l'objet d'un investissement de Fr. 8 millions par des privés dont le surfaçage renforcé qui facilite les atterrissages et les décollages en cas de forte humidité. Au-delà du contrat qui lie l'ARLB à la Ville, cette dernière relève une collaboration positive, notamment dans le domaine de la lutte contre les nuisances et en particulier celles liées aux nuisances sonores provoquées par les avions historiques. Pour ce qui concerne le développement du territoire, il évoque le débat de 2009 dans le cadre du projet Métamorphose et le degré de sensibilité III de la zone. Il affirme que l'effet de l'aéroport sur le futur site est faible et que le projet n'a aucune influence sur la route.

1 – Objet du préavis

Les activités marginales qui ne sont pas en lien direct avec l'aéroport sont, notamment, un garage et une entreprise de production cinématographique. Il est précisé que les exploitants ont reçu une résiliation de bail pour une date précise à partir de laquelle la Ville n'encaissera plus de loyer.

2 – Préambule

Un commissaire s'enquiert de savoir si, compte tenu de son importance, la porte métallique basculante ne pourrait pas être déplacée. Cette porte est actionnée par un tout petit moteur en raison de sa statique très ingénieuse ; de plus, elle est intégralement assemblée par rivetage. Il est théoriquement possible de la déplacer, mais avec le risque qu'elle s'effondre et qu'elle ne fonctionne plus jamais. De plus, le hangar est en note 3 : il ne prêterait pas le développement futur et pourra toujours servir pour abriter les avions historiques.

3 – Caractéristiques du plan

Un commissaire demande si la Municipalité a le droit de compenser seulement pour moitié la zone intermédiaire qui va être consacrée à l'aéroport. La réponse est oui, le Canton ayant donné son feu vert. Il est relevé qu'au final ce sont 63,49 hectares qui seront affectés à la zone à bâtir et 49,53 hectares qui seront rendus à la zone agricole. Environ 80% de ces surfaces seront donc compensées.

Un autre commissaire s'inquiète de savoir si la redevance payée par les bénéficiaires du DDP est adaptée lors de l'extension de la zone d'usage. La réponse est non; mais en contrepartie, la société qui exploite l'aéroport s'est engagée à ne pas demander un centime à la Ville propriétaire du terrain et à abriter toutes les activités aéroportuaires sur le site. Notons que les bâtiments ont été financés par l'emprunt et que les taxes d'atterrissage et de décollage permettent à l'ARLB d'équilibrer ses comptes sans retour financier important.

4 – Agenda 21 – Développement durable

Un commissaire déplore que le nombre de places de parc soit calqué sur les normes les plus restrictives en matière de stationnement. Le municipal des Travaux fait observer que le PGA prescrit de se référer aux normes et que la norme la plus restrictive a été choisie. Notons que le P+R de la Tuilière est à 250 m du site.

5 – Règlement

La commission apprend que, sur demande de l'Etat, les articles nouveaux du règlement sont écrits en italiques et numérotés, à ne pas confondre avec la numérotation interne du règlement ancien.

Un commissaire estime que l'usage du terme «pérennité»⁸ à propos d'un aéroport est exagéré. Après une discussion sémantique, le deuxième paragraphe de l'article 1 est amendé de la façon suivante :

« Le présent addenda a pour but d'augmenter la zone d'aéroport, afin de pouvoir conserver et rénover le hangar <Lausanne> et de relocaliser les activités existantes dans les bâtiments de <la Tuilière> voués à la démolition, assurant ainsi la pérennité fonctionnalité de l'aéroport. »

Cet amendement est accepté par 4 oui contre 3 non et 3 abstentions.

6 – Procédure

Un commissaire regrette que ce préavis n'ait pas été présenté avec les préavis « Désert » et « Grangette » 2010/66 et 2010/67 et n'est guère satisfait de ne pas être davantage renseigné à propos de la stratégie municipale en matière de compensation des surfaces d'assolement.

⁸PÉRENNITÉ, n. f., XII^e siècle. Emprunté au latin *perennitas*, «durée, continuité, perpétuité». Caractère de ce qui dure toujours ou très longtemps. *La pérennité d'une institution. La pérennité d'une espèce animale.* [Dictionnaire de l'Académie, neuvième édition].

Un commissaire demande la signification de *mutatis mutandis*⁹. Un autre commissaire très cultivé répond qu'il s'agit d'une locution latine signifiant littéralement «ce qui devait être changé ayant été changé» (une fois effectués les changements nécessaires). La Commission, un peu moins ignorante, poursuit ses travaux.

Un commissaire maintient le fait qu'il y a contradiction entre l'urbanisation du plateau de la Blécherette et le maintien de l'aéroport. Même si la Ville a essayé à plusieurs reprises de déplacer cette infrastructure et y a renoncé pour des questions de coût, elle maintient que la Municipalité devrait prendre langue avec les aéroports de Payerne et d'Yverdon-les-Bains ainsi qu'avec l'aéroport de Cointrin pour trouver une solution dans ce sens. Elle propose donc un amendement sous la forme d'une nouvelle conclusion 3 bis :

« de demander à la Municipalité de prendre contact avec les aéroports et aéroports romands, notamment l'aéroport de Cointrin et les aéroports d'Yverdon et de Payerne, pour évaluer la possibilité d'un transfert, d'ici une dizaine d'années, des activités de l'aéroport de la Blécherette vers ces infrastructures ».

Certains estiment que cette proposition a peu de sens dans un préavis très technique. Par ailleurs, M. Bulliard affirme qu'une telle disposition ne peut se prendre que dans un contexte et à un moment opportun. Il fait remarquer que le déplacement d'une telle infrastructure touche l'ensemble de l'agglomération et mérite une réflexion beaucoup plus large qui dépasse le cadre de cet addenda à un PPA. Enfin, le municipal des Travaux rappelle qu'il s'agit aussi de respecter le verdict de la votation populaire du siècle passé, soit de 1992.

La commission procède au vote et l'amendement est refusé par 2 oui, 7 non et 1 abstention.

Déterminations et votes sur le préavis 2011/14

Conclusions 1 (Addenda règlement du plan partiel d'affectation 661, amendé comme suit) et 2 : acceptées par 7 oui, 1 non et 2 abstentions.

Le présent addenda a pour but d'augmenter la zone d'aéroport, afin de pouvoir conserver et rénover le hangar «Lausanne» et de relocaliser les activités existantes dans les bâtiments de «la Tuilière» voués à la démolition, assurant ainsi la pérennité fonctionnalité de l'aéroport.

Amendement accepté par 4 oui contre 3 non et 3 abstentions.

⁹MUTATIS MUTANDIS (les s se font entendre) loc. adv., XVII^e siècle. Locution latine signifiant proprement «ce qui doit être changé ayant été changé». En effectuant les changements nécessaires. *Les législateurs reprirent, mutatis mutandis, des textes anciens. Ce principe s'applique également, mutatis mutandis, à d'autres domaines.* [Dictionnaire de l'Académie, neuvième édition].

MUTATIS MUTANDIS est aussi le titre d'un album de 2005 de la chanteuse, autrice et compositrice française Juliette dont l'un des titres est *Mémère dans les orties* (*Omnia vincit amor* [L'amour subjugué tous les cœurs]).

Conclusion 3 scindée en deux parties par la commission :

- Conclusion 3a (opposition de M. Santschi) : réponse municipale acceptée par 7 oui, 1 non et 2 abstentions.
- Conclusion 3b (opposition [*sic*] de M^{me} Müller) : réponse municipale acceptée par 7 oui, 2 non et 1 abstention.

Conclusion 3 bis (nouvelle) :

« de demander à la Municipalité de prendre contact avec les aéroports et aérodromes romands, notamment l'aéroport de Cointrin et les aérodromes d'Yverdon et de Payerne, pour évaluer la possibilité d'un transfert, d'ici une dizaine d'années, des activités de l'aéroport de la Blécherette vers ces infrastructures ».

Refusée par 2 oui, 7 non et 1 abstention.

Conclusion 4 :

acceptée par 7 oui, 1 non et 2 abstentions.

Conclusions 5 et 6 regroupées :

acceptées par 7 oui, 1 non et 2 abstentions.

Conclusion 7 :

acceptée par 9 oui, 0 non et 2 abstentions.

Le président : – Je vous demande encore quelques grosses minutes d'attention et de travail. J'aimerais, ce soir, traiter non seulement ce préavis mais aussi trois objets qui concernent des collègues qui ne reviendront pas en septembre. La discussion est ouverte sur ce préavis.

Discussion

M^{me} Elisabeth Müller (Les Verts) : – Je n'accepterai pas la réponse de la Municipalité à mon observation faite lors de l'enquête publique. Je trouve qu'il est difficile d'urbaniser ce secteur de la ville, le plateau de la Blécherette, en voulant simultanément y conserver un aéroport jusqu'en 2036. La Municipalité devrait entrer en contact avec les autres aéroports de la Suisse romande pour voir s'il ne serait pas possible de déplacer les activités aéroportuaires de la Blécherette vers ces autres aéroports. Je renonce à déposer un amendement à ce préavis, comme je l'avais fait en commission, mais je déposerai un postulat dans ce sens.

Le président : – La discussion se poursuit. La parole n'est plus demandée. La discussion est donc close. Nous devons également examiner un règlement. Nous procéderons comme pour les préavis précédents, chapitre par chapitre. S'il y a une demande de parole, nous interrompons la lecture des chapitres.

CHAPITRE I – BUT DU PLAN

C'est l'article un.

M. Alain Hubler (AGT), rapporteur : – Pour que ce soit clair : il y a eu un amendement à cet article, visant à remplacer « pérennité » par « fonctionnalité », à propos de l'aéroport, dans le deuxième paragraphe, à l'avant dernier mot.

Le président : – Je vous propose de voter cet amendement maintenant pour ne pas l'oublier au moment du vote des conclusions. Comme ça je pourrai vous faire voter le règlement déjà amendé. Monsieur Hubler, comment a-t-il été voté en commission ?

M. Alain Hubler (AGT), rapporteur : – Cet amendement, qui n'est pas que cosmétique, a été accepté par 4 oui contre 3 non et 3 abstentions.

Le président : – Je mets en discussion cet amendement. La parole n'est pas demandée, la discussion est donc close. Je vous propose de voter à main levée. M^{mes} et MM. les conseillers qui acceptent l'article premier amendé du chapitre I l'expriment en levant la main. Veuillez compter. Maintenez votre main levée. Il y a beaucoup plus de votes qu'auparavant. Je crois que cette fois le vote est clair, ce qui n'était pas le cas au début. Oppositions ? Abstentions ? A une forte majorité, vous avez accepté l'art. premier amendé du chapitre 1.

CHAPITRE III

Pas de demande de parole.

CHAPITRE IV

Pas de demande de parole.

Nous passons au vote des conclusions. Monsieur le rapporteur, veuillez nous lire les déterminations de la commission.

M. Alain Hubler (AGT), rapporteur : – Les conclusions 1 et 2 ont été regroupées, c'est un addenda et une radiation des articles qui sont changés. Le résultat du vote est 7 oui, 1 non et 2 abstentions.

Le président : – Donc le règlement amendé est compris dans ces deux conclusions. M^{mes} et MM. les conseillers qui acceptent ces deux premières conclusions l'expriment en levant la main. Oppositions ? Avec trois abstentions et trois oppositions, vous avez accepté ces deux conclusions.

M. Alain Hubler (AGT), rapporteur : – Nous avons aussi scindé en deux parties la conclusion 3. C'est une habitude de scinder les conclusions municipales. Pour séparer une opposition et une observation, et comme un malheur n'arrive jamais seul, j'ai écrit « opposition ». Mais c'est bien de l'observation de M^{me} Müller qu'il s'agit. A ma décharge, j'ai rédigé ce rapport en vitesse, puisque la Municipalité a demandé l'urgence sans même m'en informer. J'ai donc dû aller un peu vite. La conclusion 3a, qui concerne l'opposition de M. Santschi, a obtenu 7 oui, 1 non et 2 abstentions. La conclusion 3b, l'observation de M^{me} Müller, a obtenu 7 oui, 2 non et 1 abstention.

Le président : – Je vous propose aussi de voter cela séparément, vu les résultats. M^{mes} et MM. les conseillers qui acceptent la conclusion 3a l'expriment en levant la main. Oppositions ? Abstentions ? Avec huit oppositions et à peu près une dizaine d'abstentions, vous avez accepté la conclusion 3a.

Conclusion 3b. M^{mes} et MM. les conseillers qui acceptent la conclusion 3b l'expriment en levant la main. Oppositions? Abstentions? Avec neuf oppositions et plus d'une dizaine d'abstentions, vous avez également accepté cette conclusion 3b. La suite, Monsieur le rapporteur.

M. Alain Hubler (AGT), rapporteur: – Un amendement sous forme de conclusion 3 bis nouvelle a été proposé. Il s'agissait de demander à la Municipalité de prendre contact avec les aéroports et aérodromes romands, notamment l'aéroport de Cointrin et les aérodromes d'Yverdon et de Payerne pour évaluer la possibilité d'un transfert d'ici une dizaine d'années des activités de l'aéroport de la Blécherette vers ces infrastructures. Cet amendement a eu un succès très mitigé puisqu'il a obtenu 2 oui, 7 non et 1 abstention. Il a donc été refusé.

Le président: – S'il a été refusé, nous n'avons pas à en faire état sauf s'il est redéposé. Ce n'est pas le cas. Ensuite, Monsieur le rapporteur?

M. Alain Hubler (AGT), rapporteur: – La conclusion 4 a été acceptée par 7 oui, 1 non et 2 abstentions.

Le président: – Puis-je avoir peut-être aussi les conclusions suivantes, peut-être pourrions-nous les regrouper.

M. Alain Hubler (AGT), rapporteur: – Je vous propose de regrouper, comme l'a pas fait la commission, les conclusions 4, 5 et 6. Elles ont obtenu le même score: 7 oui, 1 non et 2 abstentions.

Le président: – Je vous propose de voter à main levée les conclusions 4 à 6. M^{mes} et MM. les conseillers qui acceptent les conclusions 4 à 6 l'expriment en levant la main. Oppositions? Abstentions? Avec trois oppositions et toujours une dizaine d'abstentions, vous avez accepté les conclusions 4 à 6.

Dernière conclusion, Monsieur le rapporteur.

M. Alain Hubler (AGT), rapporteur: – La conclusion 7 a été acceptée par 9 oui, 0 non et 2 abstentions.

Le président: – Je vous propose de voter également à main levée. M^{mes} et MM. les conseillers qui acceptent la conclusion 7 l'expriment en levant la main. Oppositions? Abstentions? Et avec une opposition et sept abstentions, vous avez accepté la conclusion 7. Nous en avons terminé avec le préavis 2011/14. Pour la bonne forme, M^{mes} et MM. les conseillers qui acceptent l'ensemble de ce préavis l'expriment en levant la main. Oppositions? Abstentions? Avec huit abstentions et trois oppositions, vous avez accepté toutes les conclusions de ce préavis.

Le Conseil communal de Lausanne,

– vu le préavis N° 2011/14 de la Municipalité, du 23 février 2011;

- 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'adopter comme fraction du Plan général d'affectation l'addenda au PPA 661, avec la modification suivante au Chapitre I – But du plan, art. 1, al. 2 du règlement: «*Le présent addenda a pour but d'augmenter la zone d'aéroport, afin de pouvoir conserver et rénover le hangar <Lausanne> et de relocaliser les activités existantes dans les bâtiments de <la Tuilière> voués à la démolition, assurant ainsi la fonctionnalité de l'aéroport*»;
2. de radier du PPA 598 les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet;
3. d'approuver les réponses de la Municipalité à l'opposition et à l'observation déposées pendant l'enquête publique;
4. de donner à la Municipalité les pleins pouvoirs pour répondre aux actions qui pourraient lui être intentées, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable;
5. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des «dépenses d'investissement du patrimoine administratif»;
6. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction des travaux, rubrique 4300.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 5 ci-dessus des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante;
7. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé des expropriations ou des achats à l'amiable faits au cours de cette période.

Le président: – J'appelle à la tribune M. Nkiko Nsengimana pour le projet de règlement de M. Pierre Santschi et consorts intitulé «Instauration d'une commission des tarifs et émoluments».

**Projet de règlement (art. 61c du RCCL) :
Instauration d'une commission des tarifs
et émoluments¹⁰**

Rapport

Membres de la commission: M. Nkiko Nsengimana (Les Verts), rapporteur, M. Eddy Ansermet (LE), M^{me} Sarah Frund (AGT), M^{me} Nicole Grin (LE), M^{me} Françoise Longchamp (LE), M^{me} Manuela Marti (Soc.), M. Olivier Martin (LE), M. Jacques-Etienne Rastorfer (Soc.), M. Pierre Santschi (Les Verts), M^{me} Esther Saugeon (UDC), M. Namasivayam Thambipillai (Soc.), M^{me} Anna Zürcher (Soc.).

Municipalité: M. Daniel Brélaz, syndic.

Rapport polycopié de M. Nkiko Nsengimana (Les Verts), rapporteur: – La commission N° 56 chargée de l'examen du projet de règlement cité en titre s'est réunie les 4 septembre 2009 de 8 h 00 à 9 h 00 et 17 février 2011 de 8 h 00 à 9 h 00 dans la salle des commissions de l'Hôtel de Ville.

Ont participé lors de la première séance: M. Nkiko Nsengimana (Les Verts), président rapporteur, M. Pierre Santschi (Les Verts), M. Namasivayam Thambipillai (Soc.), M^{me} Anna Zürcher (Soc.), M. Jacques-Etienne Rastorfer (Soc.), M. Olivier Martin (LE), M. Eddy Ansermet (LE), M^{me} Nicole Grin (LE).

Ont participé lors de la deuxième séance: M. Nkiko Nsengimana (Les Verts), président rapporteur, M. Pierre Santschi (Les Verts), M. Namasivayam Thambipillai (Soc.), M^{me} Manuela Marti (Soc.), en remplacement de M^{me} Anna Zürcher, M. Olivier Martin (LE), M. Eddy Ansermet (LE), M^{me} Françoise Longchamp (LE), en remplacement de M^{me} Nicole Grin, M^{me} Sarah Frund (AGT), M^{me} Esther Saugeon (UDC).

La Municipalité était représentée par son syndic, M. Daniel Brélaz. Il était accompagné de M. Philippe Meystre, secrétaire municipal, M. David Barbi, chef du Service financier et de M^{me} Elisabeth Huber, Service financier, qui a pris les notes de séances. Nous remercions cette dernière pour la grande qualité du travail effectué.

Rappel

Lors de sa première séance du 4 septembre 2009, la commission N° 56 et l'auteur du projet de règlement d'instauration d'une commission des tarifs et émoluments avaient pris acte de l'intention de la Municipalité de prévoir dans le règlement révisé de la Municipalité un article conférant au Conseil communal la compétence de se prononcer sur la structure des tarifs. La commission avait alors décidé de surseoir à ses travaux jusqu'à la concrétisation de la proposition par la Municipalité. La promesse a été tenue

puisque la Municipalité dans son rapport-préavis 2010/13 du 10 mars 2010 portant sur la révision partielle du Règlement de la Municipalité a proposé à son article 31 la version suivante: «La Municipalité soumet au Conseil communal, par la voie d'un préavis d'intention, la structure des tarifs et des émoluments qu'elle entend introduire ou modifier». La disposition a été adoptée ensuite par votre Conseil en date du 7 décembre 2010. Par après, l'initiant du projet de règlement ayant signifié au président de la commission qu'il n'était pas satisfait de la réponse adoptée par votre Conseil, la commission a dû être convoquée une nouvelle fois le 17 février 2011.

Discussions générales

La présentation des collaborateurs par le syndic terminée, le président a ouvert les débats en donnant la parole à M. Santschi, auteur du projet de règlement. Ce dernier a expliqué les trois raisons pour lesquelles il ne retirait pas son initiative. Les principales causes en sont le refus par un vote très serré de votre Conseil de la proposition d'amendement de l'article 31, à savoir, par 21 non, 20 oui et un nombre élevé d'abstentions, l'augmentation de 35% des cartes de parking à gratter qui venait de se passer, ainsi que le débat sur la clarté des tarifs d'électricité (nativa®, nativa® plus).

Le syndic a redit, à son tour, le caractère non recevable et illégal de la proposition de l'initiant et l'absence de marge de manœuvre pour la Municipalité pour pouvoir donner satisfaction à l'auteur. Selon la Municipalité, une commission consultative ne pouvait pas en effet, prendre ce genre de décision. Seul le plenum pouvait se prononcer. Les décisions du Conseil communal pouvant être soumises au référendum, le syndic a mis en exergue les difficultés et les blocages qui pourraient survenir dans l'application. Dans un esprit de conciliation, l'initiant a dit qu'il était prêt à modifier son texte afin d'éviter une décision du plenum susceptible de référendum. L'important pour lui étant que le Conseil communal et la population puissent être tenus au courant d'une manière ou d'une autre, mais de manière transparente, des modifications des tarifs envisagées.

Les discussions au sein de la commission ont ensuite porté sur la limite à établir entre la nécessité de transparence et le risque de cogestion, sur la possibilité à accorder plus de prérogatives à la Commission des finances en matière de taxes et émoluments. Un commissaire, sans réellement convaincre, a proposé que ce soit un préavis en bonne et due forme qui soit présenté devant le Conseil communal. Le syndic a relevé que l'article 31 du Règlement de la Municipalité allait déjà beaucoup plus loin qu'une information à la Commission des finances, puisque le préavis d'intention allait être soumis au Conseil communal toutes les fois qu'il s'agirait de modification de la structure de tarif. L'initiant a ensuite répliqué que, dans certains cas, certes, il ne s'agissait pas de modification de structure mais que, dans d'autres, la hausse pouvait se révéler si importante qu'elle devenait assimilable à une modification de structure et devait de ce fait faire l'objet d'une consultation. Dans un

¹⁰BCC 2008-2009, T. II (N° 15), p. 684; *idem*, T. II (N° 17/II), pp. 868-869.

esprit de compromis, le syndic a proposé qu'une communication soit transmise systématiquement à la Commission des finances lors de modifications de tarifs. Mais pour cela, il fallait lui donner un peu plus de temps pour obtenir l'accord de ses collègues municipaux. Tout cela sans préjudice des dispositions de l'article 31 du Règlement de la Municipalité, lequel prévoit la présentation d'un préavis d'intention lors de la modification de la structure des tarifs. Et de suggérer qu'une question orale demandant l'information systématique à la Commission des finances soit prochainement déposée au plenum.

Devant pareille ouverture, l'initiant se dit favorable à ce qu'une telle question soit posée. Et si la Municipalité répondait positivement dans la direction que le syndic venait de proposer, il en serait fort aise. L'auteur devait décider par la suite de maintenir en l'état et jusqu'à décision alternative connue, sa proposition de projet de règlement.

Les discussions étant closes, le président a demandé de passer au vote, c'est à dire de transmettre à la Municipalité, en l'état, le projet de règlement instaurant une commission de tarifs et émoluments.

Conclusion

Au vote:

Par 0 oui, 0 non et 9 abstentions, l'égalité n'étant pas prévue par l'article 63 du RCCL et, après recueil de l'avis du syndic, le projet de règlement n'est pas accepté (= refusé). La commission ne donne pas de recommandation de vote au plenum.

Devant ce résultat, le syndic est intervenu pour dire qu'il s'engageait à demander à la Municipalité de mettre en place une communication systématique à la Commission des finances lors de toute modification de tarifs et émoluments.

C'est sur cette promesse municipale que le président a ensuite clos la séance.

NOTA BENE: A peine terminé le projet de rapport, le rapporteur vient d'apprendre du syndic qu'une communication municipale au Conseil communal sur cet objet est imminente!

Le président: – Monsieur Nsengimana, avez-vous un commentaire à ajouter à votre rapport?

M. Nkiko Nsengimana (Les Verts), rapporteur: – Oui Monsieur le Président. J'ai eu beaucoup de plaisir à présider cette commission, qui s'est réunie à deux reprises. Je pensais au début que cette commission n'aboutirait pas parce qu'il y avait tellement d'oppositions entre la Municipalité et les initiants. C'est le contraire qui s'est passé et j'ai trouvé dans cette commission un travail très constructif. Les résultats qui figurent dans la conclusion, 0 voix pour, 0 voix contre, ne signifient absolument rien. Ils ne traduisent pas du tout l'ambiance et le travail constructif de cette commission.

Le président: – Puis-je vous demander encore un quart d'heure d'attention? Alors nous en aurons terminé pour cette soirée. La discussion sur ce projet de règlement est ouverte.

Discussion

M. Pierre Santschi (Les Verts): – Je joins mes remerciements à ceux de notre président qui a fait un travail remarquable pour essayer de mettre d'accord, et avec succès, M. Brélaz et moi-même. C'est peut être considéré par certains, mais ils ont tort, comme un événement historique. Ce qui est historique, c'est le score zéro à zéro, qui prouve que cette commission est arrivée à un consensus. Je dois saluer l'attitude de la Municipalité et de son syndic, qui a proposé quelque chose allant exactement dans le sens de la transparence pour laquelle je me battais tout à l'heure et qui consistera à faire en sorte que les tarifs soient soumis à la Commission des finances dans tous les cas. Donc je remercie ici la Municipalité de son approche. J'espère que la Commission des finances usera des prérogatives nouvelles qui lui sont accordées. Si personne n'intervient, je pense que je retirerais mon initiative. Aucun vote n'est nécessaire, surtout que le préavis serait difficile à rédiger avec le score final. Mais peut-être quelqu'un a-t-il encore quelque chose à dire...

M. Jacques-Etienne Rastorfer (Soc.): – Excusez-moi, je n'avais pas encore entendu les paroles de M. Santschi lorsque j'ai demandé la parole. Si je l'avais entendu, je ne l'aurais pas fait devant sa promesse de retirer son projet. Si j'avais pu assister à la deuxième séance de commission, le score n'aurait pas été fait que d'abstentions. Je me serais opposé au projet de règlement. Mais voilà, on n'est pas toujours présent. J'espère que M. Santschi poursuivra sur son élan et retirera son projet.

M. Pierre Santschi (Les Verts): – Si je suis vraiment le dernier à prendre la parole, Monsieur le Président, chers Collègues, je retire officiellement cette demande de règlement.

Le président: – Ce projet de règlement est retiré, nous en avons donc terminé avec cet objet à l'ordre du jour.

Le président: – Je vous avais demandé un quart d'heure, donc je vais vous demander encore un instant et vous propose de prendre la motion de la Commission permanente de politique régionale présentée à l'époque par M. Axel Marion et dont la rapportrice pourrait être M^{me} Sophie Michaud. Celle-ci sera cependant remplacée par M^{me} Natacha Litzistorf.

**Motion de M. Axel Marion, pour la
Commission permanente de politique régionale :
« Pour une politique d'agglomération
mieux gouvernée et mieux coordonnée »¹¹**

Rapport

Membres de la commission: Commission permanente de politique régionale.

Municipalité: M. Daniel Brélaz, syndic.

Rapport polycopié de M^{me} Sophie Michaud Gigon (Les Verts), rapportrice: – Membres présents: M. Axel Marion (président), M^{me} Natacha Litzistorf Spina, M. Fabrice Ghelfi, M. Philippe Mivelaz, M. Laurent Guidetti, M^{me} Sophie Michaud Gigon (rapportrice).

Membres excusés: M^{me} Janine Resplendino, M. Yves-André Cavin, M. Claude-Alain Voiblet, M^{me} Nicole Grin.

Membre de la Municipalité: M. Daniel Brélaz.

Membres de l'Administration: M. Patrice Bulliard, M. Denis Décosterd, M^{me} Marie-Noëlle Domon-Aubort (notes de séance).

La motion déposée par M. Marion au nom de la Commission permanente de politique régionale est traitée par la même commission. La Municipalité avait demandé son renvoi en commission afin d'explorer les pistes réalisables. Une première motion concernant la politique régionale de la Municipalité a été déposée par la CPPR en 2009 [le rapport-préavis est en cours de rédaction, il doit être terminé en juin].

Un autre pouvoir ou comment intégrer les législatifs

Dans le cadre des projets d'agglomération, la Confédération a accepté que les cantons fassent office d'interlocuteur unique. En début de processus, dans le cadre de Lausanne Région (il y a 4-5 ans), la mise en place d'une assemblée constituante pour l'agglomération a été étudiée. Lors d'un sondage auprès des communes de Lausanne Région, seule une faible majorité entrait en matière. Les principaux points contestés étaient la mise en place d'un quatrième niveau qui enlevait des prérogatives aux communes. Les organes délibérants sont donc peu intégrés.

La Ville de Fribourg et ses voisines ont constitué une véritable agglomération avec délégation de compétences mais cette agglomération est confrontée à un manque de moyens financiers, la possibilité de prélever des points d'impôts lui étant refusée. Pour les Communes concernées, la solution à terme pourrait être la fusion. Dans le canton de Berne, une loi cantonale régit notamment le

financement de la culture à l'échelle régionale. Exemple à Bienne: la culture est financée à hauteur de 10 à 20% par la structure régionale.

Une agglomération idéale serait une agglomération avec délégation de compétence des Communes et du Canton et des moyens financiers. Dans ce domaine, le Canton de Vaud n'est jamais allé aussi loin.

Les enjeux de pouvoir sont importants: entre des systèmes de représentation «1 commune, 1 voix» et proportionnels selon le poids de la population, l'équilibre des pouvoirs peut changer du tout au tout.

Les tenants du «bricolage» soutenaient que lorsque l'enjeu en valait la peine, les Communes trouvaient les moyens de collaborer même sans structure formelle constituée. D'autres avaient souligné l'urgence et la nécessité de mettre en place des structures de gouvernance durables qui permettent de donner un avenir aux agglomérations, car ils craignent que le jour où il n'y aura plus de cofinancement de la part de la Confédération, tout s'arrêtera. Il s'agit de réfléchir à une nouvelle gouvernance.

Un financement a été promis pour faire travailler les Communes de l'agglomération ensemble sur des problématiques communes (aménagement du territoire et transports). Le mode incitatif et les démarches *bottom up* sont les méthodes qui ont le plus de chances d'obtenir l'adhésion.

La Commission encourage la Municipalité à étudier le renforcement de la gouvernance avec les autres Communes. La légitimité des décisions prises devrait être renforcée par l'intégration des législatifs.

Collaboration entre Conseils communaux

Une méthode qui se dégage est celle d'un processus par petites étapes et des pistes de travail. Par exemple, lorsqu'un projet touche plusieurs Communes, les Municipalités concernées présentent un préavis commun. A la place de la situation actuelle, où les différentes commissions siègent chacune de leur côté en ayant pour instruction de ne pas toucher au projet, sinon tout le processus doit recommencer, les commissions pourraient siéger ensemble. En plus d'une meilleure efficacité, ces rencontres pourront créer des liens. Le CIGM pourrait être traité de cette manière ainsi que l'extension du chauffage à distance sur des communes voisines. Le Service de la culture a aussi un projet d'offre culturelle à proposer à d'autres Communes de l'agglomération (collaboration autour du théâtre pour enfants).

Des séances plénières réunissant tous les conseillers communaux pourraient aussi être organisées, avec pour thèmes la gouvernance et d'autres thématiques qu'urbanisme et transports.

Lausanne s'affirme sans arrogance

Le sentiment d'arrogance lausannoise peut être lié au fait qu'il y a une administration importante au sein de la ville.

¹¹ BCC 2010-2011, T. II (N° 9/I), p. 21; *idem* T. II (N° 10/II), pp. 198-299.

Il faut avoir la patience d'aller vers les autres et proposer ses compétences techniques. Par la taille et les compétences de son Administration, Lausanne est outillée pour faire avancer les dossiers de manière indépendante. Mais elle rend volontiers des services. Par exemple, le Service des routes et de la mobilité a élaboré en urgence un concept de mobilité douce à l'échelle de l'agglomération, travail qui a été salué de toutes parts et qui a contribué largement au bon résultat de l'évaluation du PALM par la Confédération. Il n'y a jamais eu autant d'ouverture qu'aujourd'hui. Historiquement, Lausanne s'est comportée de manière arrogante jusque vers la fin des années 1980. Puis a suivi une phase de retenue par crainte de paraître impérialiste.

Dans le cadre du processus d'agglomération, Lausanne revient sur le devant de la scène avec le souci de l'affirmation de soi et l'élaboration de projets importants comme Métamorphose. Ce faisant, Lausanne agit de la même manière que les autres schémas directeurs. Même si le fait de s'affirmer peut susciter des tensions, la situation est saine. Lausanne pose ses options au même titre que les autres schémas directeurs. Il y a effectivement un besoin de structures de gouvernance, même s'il y a des problèmes de capacité et un certain manque de vision politique.

Lausanne, en tant que centre de l'agglomération (300'000–350'000 habitants), a une responsabilité envers les autres, elle doit susciter l'intérêt des autres communes pour les problématiques de gouvernance et travailler à l'équité entre les territoires.

Prise en considération de la motion qui est acceptée à l'unanimité.

Le président : – Madame Litzistorf, avez-vous un commentaire à faire à ce rapport ?

M^{me} Natacha Litzistorf Spina (Les Verts), rapportrice remplaçante : – Pas de commentaire, Monsieur le Président.

Le président : – La discussion est ouverte.

Discussion

M. Axel Marion (LE) : – Vu l'heure tardive, je ne me lancerai pas dans un long exposé, même si la problématique développée dans cette motion et ce rapport le mériteraient certainement.

Cette motion et le rapport qui l'accompagne sont une forme de présentation, en fin de législature – ça tombe assez bien –, des activités de notre commission et des problématiques auxquelles celle-ci s'est attelée durant ses quelques mois ou quelques années d'activité. M. le syndic, lors de la prise en considération, avait souhaité qu'on puisse en discuter avec lui lors d'une séance de commission. Cela a été fait. Le climat de la discussion était positif, je crois que le rapport en donne lecture. Surtout, cela a permis de démontrer que les interrogations et les propositions

formulées par la commission étaient sensées par rapport aux problématiques qui se posent en matière de politique régionale, de gouvernance et de coordination au sein de la Ville de Lausanne.

Une remarque, pour ne pas allonger la discussion : c'est un appel à la nouvelle Municipalité, celle qui entrera en charge à partir du 1^{er} juillet, de ne pas oublier que nous avons formulé la demande qu'un préavis de politique régionale soit émis. Ce préavis était annoncé pour cette législature, nous constatons que ce ne sera pas possible. Nous souhaitons ardemment que ce dossier puisse être repris par la nouvelle Municipalité, étant donné que beaucoup de problématiques sont là. Notamment, ce n'est pas l'une des moindres, nous en avons parlé en Commission, le lien avec les Communes environnantes et cette «arrogance» qu'on prête à Lausanne. Ces éléments doivent être posés sur le papier par la Municipalité. Au nom de la Commission que je préside encore pour quelques jours, c'est une demande que nous formulons à l'endroit de la Municipalité.

Pour le reste je vous encourage toutes et tous à renvoyer cette motion à la Municipalité pour étude et rapport.

M. Jean-Yves Pidoux, municipal, directeur des Services industriels : – Un mot sur l'arrogance alléguée de la Ville de Lausanne à l'égard des autres Communes de la région. Vous avez tout à l'heure, sans aucune discussion, accepté un préavis très important qui étend le réseau de chauffage à distance sur les communes de l'ouest. Si vous aviez un tout petit peu le sens de la symétrie, vous auriez repéré que ce préavis est la démonstration éclatante de l'absence d'arrogance de la Ville de Lausanne. Simple-ment, lorsque des préavis ont été élaborés en amont avec beaucoup de soin et beaucoup de sens de la coordination, ils passent ici sans coup férir et sans l'ombre d'une discussion. Evidemment, les sujets plus conflictuels donnent lieu à des discussions qui peuvent éventuellement laisser imaginer que, de temps en temps, il y a de l'arrogance. Mais en l'occurrence, regardez ce qui fonctionne, et pas seulement ce qui ne fonctionne pas.

M. Pierre-Antoine Hildbrand (LE) : – Oui, l'occasion est trop belle et, l'heure passant, M. Pidoux l'a dit : quand les projets sont soutenus à l'unanimité, ils ne suscitent pas de discussion ; quand ils sont conflictuels, ils sont discutés. Je le remercie pour ces précisions.

Le président : – La discussion se poursuit. La parole n'est plus demandée, la discussion est donc close. Madame la rapportrice, veuillez nous lire les conclusions de la commission.

M^{me} Natacha Litzistorf Spina (Les Verts), rapportrice remplaçante : – La prise en considération de la motion pour étude et rapport a été acceptée à l'unanimité.

Le président : – Nous votons à main levée. M^{mes} et MM. les conseillers qui acceptent la transmission de cette motion à

la Municipalité l'expriment en levant la main. Oppositions? Abstentions? A l'unanimité, vous avez accepté la transmission de cette motion à la Municipalité.

J'aurais bien aimé continuer sur cette lancée avec d'autres objets, mais promesse faite, promesse due. Nous en avons terminé ici pour ce soir.

Le Conseil communal de Lausanne,

- vu la motion de M. Axel Marion, pour la Commission permanente de politique régionale: «Pour une politique d'agglomération mieux gouvernée et mieux coordonnée»;
- vu le rapport de la Commission permanente de politique régionale qui a examiné cette affaire;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide:

de prendre cette motion en considération et de la renvoyer à la Municipalité pour étude et rapport-préavis.

Le président: – Je vous le rappelle, nous nous retrouvons ici, j'espère les plus nombreux possibles, pour notre dernière séance, mercredi à 18 h 00. Nous devons reprendre la discussion d'un rapport, qui a été renvoyée. Nous demanderons également à la Municipalité de répondre à une interpellation urgente qui avait été déposée lors de notre dernière séance. Puis nous entreprendrons les comptes. Si nous avons encore un peu de temps, nous prendrons un ou deux rapports.

Nous terminerons à 21 h 30 puisque, à partir de cette heure, la Municipalité nous reçoit à la Maison de Mon-Repos, où une collation sera servie. Je vous souhaite une bonne soirée, je vous remercie pour le travail effectué ce soir. Vous avez répondu à mes espérances.

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