

Bulletin du Conseil communal

N°7



Lausanne

Séance du 22 novembre 2011 – Première partie



Bulletin du Conseil communal de Lausanne

Séance du 22 novembre 2011

7^e séance publique à l'Hôtel de Ville, le 22 novembre 2011, à 18 h et à 20 h 30

Sous la présidence de M. Claude-Alain Voiblet, président

Sommaire**Ordre du jour** 622**Première partie**..... 630**Communications**

Retrait de la motion de M. Fabrice Ghelfi intitulée « Axes forts de transports publics : pour une information complète du Conseil communal » 630

Commission permanente de gestion – demande de traitement du rapport de gestion 2010 et du rapport N° 2001/1 à l'une des séances de décembre 2011 630

Retrait par la Municipalité du préavis N° 2011/19 : Plan d'affectation concernant les terrains compris entre les avenues des Bergières, Antoine-Henri-Jomini et du Mont-Blanc et le centre de congrès et d'expositions de Beaulieu 631

Demandes d'urgence de la Municipalité pour les préavis N°s 2001/24, 2011/30, 2011/39, 2011/40, 2011/42 et pour le rapport-préavis N° 2011/34 631

Communications – Dépôts

Question écrite de M. Pierre-Antoine Hildbrand : « Electricité consommée par la Ville de Lausanne » 633

Question écrite de M. Pierre-Antoine Hildbrand : « Rendement du patrimoine financier, emprunts et CPCL » 633

Postulat de M. Benoît Gaillard : « Agences de notation contre démocratie locale : organiser la riposte » 633

Postulat de M. Valéry Beaud : « Ecoquartier des Plaines-du-Loup : pour la création d'un pôle d'excellence dans les domaines des énergies renouvelables, de la construction durable et de l'environnement » 634

Postulat de M. Charles-Denis Perrin et consorts : « Etablissement d'un règlement pour l'attribution des droits de superficie dans le cadre du projet Métamorphose » 634

Motion de M. Jean-François Cachin et consorts : « Inégalités de traitement : règlement pour la Municipalité de Lausanne – modification de l'article 32 Traitement et restitution des indemnités » 634

Interpellation de M. Jean-François Cachin : « Les transmissions des demandes d'autorisations et d'annonces à la Police du commerce ne sont plus possibles en ligne » . 634

Interpellation de M. Jean-François Cachin : « Groupe de travail "Gitans" – évolution du dossier » 634

Interpellation de M^{me} Florence Bettschart-Narbel et consorts : « Travaux de la gare CFF de Lausanne : les investissements prévus vont-ils avoir lieu ? » 634**Questions orales**..... 635

Plan partiel d'affectation « Jumelles - Bel-Air » concernant les terrains compris entre la rue des Terreaux, la place Bel-Air, les escaliers de Bel-Air, la rue de Genève et la parcelle N° 458 Addenda au plan partiel d'affectation N° 635 du 10 juin 1988. Convention avec vente, avec Genevoise compagnie immobilière SA

Préavis N° 2011/35 du 1 ^{er} juin 2011.....	640
Discussion – reprise	640

Société coopérative Cité Derrière. Projet de construction de quatre bâtiments, comprenant au total 104 logements, un commerce, des espaces communautaires, un parking souterrain de 49 places et 7 places de parc extérieures, sis à l'avenue de Morges 139 et à la rue Couchirard 6 Constitution d'un droit de superficie. Octroi d'un cautionnement solidaire. Octroi d'un financement du Fonds communal pour le développement durable pour la réalisation d'une installation de production de chaleur donnant lieu à un contracting énergétique. Octroi d'une subvention du Fonds pour l'utilisation rationnelle de l'électricité

Préavis N° 2011/24 du 30 mars 2011	643
Rapport.....	675
Discussion	679

Ordre du jour

A. OPERATIONS PRELIMINAIRES

1. Communications.

B. QUESTIONS ORALES

C. RAPPORTS

- R120. *Rapport-préavis N° 2010/55* : Réponse municipale à la pétition de l'Académie champagnacienne demandant l'érection en ville de Lausanne d'un monument voué à la gloire du maire de Champagnac (SI). CLAUDE GRIN (rapport de majorité); JACQUES-ETIENNE RASTORFER (rapport de minorité).
- R122. *Postulat de M. Xavier de Haller et consorts* : « Pour le prolongement des heures d'ouverture des établissements de nuit afin de limiter les nuisances en centre-ville » (SPS). ISABELLE MAYOR.
- R123. *Postulat de M^{me} Isabelle Truan* : « Pour une insertion significative du logement au Flon » (Trx). ULRICH DOEPPER.
- R124. *Motion de M. Jean Tschopp* : « Dimanche sur les quais » (Trx). JEAN-CHARLES BETTENS.
- R127. *Postulat de M^{me} Florence Germond* : « Pour un renforcement de la prise en charge extrascolaire des écolières et écoliers de 5^e et 6^e année primaire » (EJCS). MARLENE BERARD.
- R128. *Rapport-préavis N° 2010/61* : Des ludothèques à Lausanne ou comment mieux faire pour avoir une vie ludique ? Réponse au postulat de M^{me} Andrea Eggli. (EJE). MAGALI CRAUSAZ MOTTIER.
- R129. *Postulat de M. Jean-François Cachin et consorts* : « Une nouvelle réaffectation du P+R provisoire de Vennes » (Trx). MARTINE FIORA-GUTTMANN.
- R135. *Préavis N° 2010/50* : La société coopérative l'Habitation féminine. Prolongation de la durée d'un droit distinct et permanent de superficie. (CLP). EVELYNE KNECHT.
- R136. *Préavis N° 2010/67* : Plan partiel d'affectation au lieu-dit « La Grangette » concernant la parcelle N° 20382 et la portion de la parcelle N° 2394 permettant l'accès à l'avenue du Grey. (Trx). ALAIN HUBLER. (*En attente.*)
- R137. *Postulat de M. Philippe Clivaz* : « Bas les masques, la culture est en danger ! » (CL). THERESE DE MEURON.
- R138. *Motion de M. Claude-Alain Voiblet* : « Saine gestion des deniers publics : la Municipalité doit donner l'exemple ! » (AG, FIPAV). MARLENE BERARD.
- R141. *Postulat de M^{me} Isabelle Mayor* : « Bénévolat des jeunes pour les jeunes : pour un réel encouragement ! » (EJCS, AG). SUSANA CARREIRA.
- R1. *Pétition de LausAnimaliste et consorts (182 sign.)* : « Pour des cirques sans animaux ». (SPS) ; *pétition de LausAnimaliste et consorts (540 sign.)* : « Pour une interdiction du cirque Nock dans la commune de Lausanne » (SPS). COMMISSION DES PETITIONS (FRANCISCO RUIZ VAZQUEZ).
- R2. *Pétition de M^{me} et M. Martine et Lova Golovtchiner et consorts (341 sign.)* demandant d'examiner la possibilité d'installer un ascenseur conduisant du Tunnel à la place de la Barre. (Trx). COMMISSION DES PETITIONS (FRANCISCO RUIZ VAZQUEZ).

- R3. *Motion de M^{me} Evelyne Knecht* : « LACI “mesure sparadrap” 1 : premier emploi » (AG). CLAUDE METTRAUX.
- R4. *Postulat de M^{me} Natacha Litzistorf Spina* : « Intégration de l’écologie industrielle à Lausanne » (Trx, SI). SYLVIANNE BERGMANN.
- R5. *Rapport-préavis N° 2011/13* : Postulat de M^{me} Sophie Michaud Gigon et consorts : Pour améliorer la qualité de l’air : Lausanne prend des mesures (Trx). MARLENE BERARD.
- R7. *Postulat de M^{me} Elisabeth Müller* pour des entreprises écomobiles (Trx). VINCENT ROSSI.
- R8. *a. Motion de M^{me} Sylvianne Bergmann* : « Du miel labellisé “capitale olympique” » (FIPAV) ;
b. Motion de M^{me} Graziella Schaller : « Des toits publics pour “Le miel des toits de Lausanne” ». (FIPAV). MANUELA MARTI.
- R9. *Motion de M. Pierre-Yves Oppikofer et consorts* : « Soutien de la Ville de Lausanne au projet pilote “Mentorat Emploi Migrants” de l’EPER (Entraide Protestante Suisse) pour l’insertion professionnelle des migrantes et migrants » (EJCS, AG). MARIA VELASCO.
- R10. *Motion de M^{me} Isabelle Truan et consorts* : « Critères d’attribution et conditions locatives du patrimoine de la Ville de Lausanne » (CL). JEAN-MICHEL DOLIVO.
- R11. *Motion de M. Vincent Rossi et consorts* : « Pour le réaménagement de la baie d’Ouchy, afin d’y recréer des espaces naturels, de détente et de baignade » (Trx, SPS). MARTINE FIORA-GUTTMANN.
- R12. *Postulat de M^{me} Caroline Alvarez* : « Promotion de l’attribution de subventions pour l’édition d’œuvres littéraires d’auteurs lausannois » (CL). EDDY ANSERMET.
- R13. *Motion de M. Claude-Alain Voiblet* : « Suppression du remboursement des frais de garde des élus communaux » (Bureau du Conseil). MURIEL CHENAUX MESNIER.
- R15. *Rapport bisannuel de la Commission permanente de politique régionale – juin 2009 à juin 2011*. COMMISSION DE POLITIQUE REGIONALE (NATACHA LITZISTORF SPINA, présidente 2009-2010, AXEL MARION, président 2010-2011).
- R16. *Motion de M. Guy Gaudard* : « Cautionnons... ce qui doit l’être » (CL). YVES-ANDRE CAVIN.
- R17. *Préavis N° 2011/19* : Plan partiel d’affectation concernant les terrains compris entre les avenues des Bergières, Antoine-Henri-Jomini et du Mont-Blanc et le centre de congrès et d’expositions de Beaulieu. (Trx, CLP). JEAN-FRANCOIS CACHIN (rapport de majorité), JEAN-MICHEL DOLIVO (rapport de minorité). (*En attente.*)
- R19. *Postulat de M. David Payot et consorts* : « Une solution lausannoise aux limitations d’horaires des abonnements tl des retraités : mobilisons-nous ! » (AG). ELISABETH WERMELINGER.
- R20. *Motion de M^{me} Sophie Michaud Gigon et consorts* : « Qualité de vie en ville : pour une vraie place des Bergières » (Trx). BLAISE MICHEL PITTON.
- R21. *Motion de M. Pierre-Yves Oppikofer et consorts* : « Pour un plan d’action communal en faveur de l’emploi et de soutien à l’insertion professionnelle » (EJCS). ISABELLE MAYOR.
- R23. *Préavis N° 2011/35* : Plan partiel d’affectation « Jumelles – Bel-Air » concernant les terrains compris entre la rue des Terreaux, la place Bel-Air, les escaliers de

Bel-Air, la rue de Genève et la parcelle N° 548. Addenda au plan partiel d'affectation N° 635 du 10 juin 1988. Convention avec vente, avec Genevoise compagnie immobilière SA. (Trx, CLP). PHILIPPE CLIVAZ. (*Reprise de la discussion.*)

- R24. *Motion de M^{me} Isabelle Truan* : « Introduisons du logement au centre-ville : le Flon. (Déplacement de la caserne des pompiers) » (CL, SPS). JEAN-FRANCOIS CACHIN.
- R25. *Motion de M. Pierre-Yves Oppikofer* : « Des mesures pour lever les écueils persistants de l'évolution et de la mobilité professionnelle du personnel communal (ou de la parole aux actes) » (AG). GIANFRANCO GAZZOLA.
- R27. *Motion de M. Axel Marion* : « Un-e délégué-e à la politique familiale pour une meilleure coordination et un meilleur soutien aux familles lausannoises » (EJCS). CLAUDE GRIN.
- R28. *Motion de M^{me} Isabelle Truan* pour la réciprocité entre mesures énergétiques et taxes. (SI). MARTINE FIORA-GUTTMANN.
- R29. *Préavis N° 2011/24* : Société coopérative Cité-Derrière. Projet de construction de quatre bâtiments, comprenant au total 104 logements, un commerce, des espaces communautaires, un parking souterrain de 49 places et 7 places de parc extérieures, sis à l'avenue de Morges 139 et à la rue Couchirard 6. Constitution d'un droit de superficie. Octroi d'un cautionnement solidaire. Octroi d'un financement du Fonds communal pour le développement durable pour la réalisation d'une installation de production de chaleur donnant lieu à un contracting énergétique. Octroi d'une subvention du Fonds pour l'utilisation rationnelle de l'électricité. (CLP, SI, EJE). GUY GAUDARD.
- R30. *Préavis N° 2011/26* : Centre intercommunal de glace de Malley S.A. (CIGM S.A.). Nouvelle convention entre les Communes de Lausanne, Prilly et Renens. Préavis intercommunal présenté aux Conseils communaux de Lausanne, Prilly et Renens (SPS). COMMISSION DE POLITIQUE REGIONALE (MAURICE CALAME, PRESIDENT).
- R31. *Postulat de M. Jean Tschopp* : « Aux urnes citoyens ! » (AG). XAVIER DE HALLER.
- R32. *Préavis N° 2011/30* : Parcelle N° 20349 à l'avenue de Valmont. Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de Grisoni-Zaugg S.A. et Boas Immobilier S.A. pour la construction d'un écomusée (AquaEcopôle) et d'un bâtiment commercial (CLP, Trx). MAURICE CALAME.
- R33. *Rapport-préavis N° 2011/34* : Aménagement de la place de la Sallaz. Crédit d'investissement. Réponse à deux observations et six oppositions déposées pendant l'enquête publique. Réponse aux résolutions du Conseil communal concernant la route de contournement de la Sallaz (conclusions 7bis, 7ter et 7quater du rapport-préavis N° 2005/83 du 24 novembre 2005) (Trx, SSE, SI). CLAUDE BONNARD.
- R34. *Préavis N° 2011/39* : Autorisation générale de plaider (FIPAV). JEAN TSCHOPP.
- R35. *Préavis N° 2011/40* : Autorisation générale de constituer des associations et des fondations ou d'y adhérer, de constituer des sociétés commerciales ou d'acquérir des participations dans ces sociétés (article 20, lettre g du Règlement du Conseil communal) (AG). CHRISTIANE JAQUET-BERGER.

D. DROITS DES CONSEILLERS COMMUNAUX

INITIATIVES

- INI17. *Postulat de M^{me} Sarah Frund* : « Pour une accessibilité des informations de la Ville de Lausanne à toutes et tous » (6^e/8.11.11). DISCUSSION PREALABLE.
- INI18. *Motion de M. Julien Sansonnens* : « Vers un soutien de la Ville à l'économie sociale et solidaire (ESS) » (6^e/8.11.11). DISCUSSION PREALABLE.

INTERPELLATIONS

- INT1. *Interpellation de M. Cédric Fracheboud* : « Gestion des billets issus de la taxe sur les divertissements » (15^e/12.4.11) [SPS/18.7.11]. DISCUSSION.
- INT5. *Interpellation de M. Cédric Fracheboud* : « Quel avenir pour les locaux de Rataboum ? » (18^e/31.5.11) [EJCS/31.8.11]. DISCUSSION.
- INT14. *Interpellation de M. Nicolas Gillard* : « Combien de logements du marché libre de la location sont vendus chaque année à Lausanne ? » (4^e/27.9.11) [CL/26.10.11]. DISCUSSION.
- INT15. *Interpellation de M. Pierre Oberson* : « Commerce de détail : enfin des mesures identiques pour tous les commerces lausannois » (4^e/27.9.11) [SPS/26.10.11]. DISCUSSION.

Prochaines séances : 6.12 (18 h et 20 h 30) et 7.12 (19 h), 17.1 (18 h et 20 h 30), 31.1 (18 h et 20 h 30), 14.2 (18 h et 20 h 30), 6.3 (18 h et 20 h 30), 20.3 (18 h et 20 h 30), 24.4 (18 h et 20 h 30), 8.5 (18 h et 20 h 30), 22.5 (18 h et 20 h 30), 5.6 (18 h et 20 h 30), 19.6 (18 h et 20 h 30) et 20.6 (19 h 30), 4.9 (de 18 h à 20 h), 25.9 (18 h et 20 h 30), 9.10 (18 h et 20 h 30), 30.10 (18 h et 20 h 30), 13.11 (18 h et 20 h 30), 27.11 (18 h et 20 h 30), 11.12 (18 h et 20 h 30) et 12.12 (19 h 30).

Au nom du Bureau du Conseil :

Le président : *Claude-Alain Voiblet*

Le secrétaire : *Frédéric Tétaz*

POUR MEMOIRE

I. RAPPORTS

- R95. *Postulat de M. Philippe Mivelaz* pour une réduction des déchets ménagers à la source (Trx). COMMISSION DE POLITIQUE REGIONALE (AXEL MARION, PRESIDENT).
- 15.6.10 *Motion de M. Fabrice Ghelfi, pour la Commission des finances* : « Axes forts de transports publics : pour une information complète du Conseil communal » (Trx, AG). PHILIPPE CLIVAZ.
- 12.10.10 *Postulat de M^{me} Natacha Litzistorf Spina* : « De l'éolien bon pour le paysage et la qualité de vie ! » (SI). ALAIN HUBLER.
- 18.1.11 *Motion de M. Mathieu Blanc et consorts* : « Pour l'instauration de mesures d'éloignement permettant aux Lausannois de se réappropriier le domaine public ! » (SPS, AG). NATACHA LITZISTORF SPINA.
- 30.8.11 *Motion de M. Roland Ostermann et consorts* : « Quel avenir pour le domaine agricole de Rovéréaz ? » (FIPAV). MARTINE FIORA-GUTTMANN.
- 30.8.11 *Pétition de M. Julien Sansonnens et consorts (507 sign.)* : « Non à une antenne-relais de téléphonie mobile au Pavement 19 ! » (Trx). COMMISSION DES PETITIONS (MARIE-ANGE BRELAZ-BUCHS).

- 13.9.11 *Préavis N° 2011/36* : Plan de renouvellement du réseau de distribution électrique des Services industriels. Crédits de réalisation pour la phase III (SI). ANDRE MACH.
- 13.9.11 *Préavis N° 2011/37* : Ancienne Ecole Piotet, rue de la Pontaise 15. Cession du bâtiment en vue de sa rénovation. Constitution d'un droit de superficie distinct et permanent en faveur de la coopérative en formation « P15 » (CLP). MAURICE CALAME.
- 13.9.11 *Rapport-préavis N° 2011/38* : Réponse à la motion de M. Ulrich Doepper – « Des vues sur nos poubelles » (Trx). FRANCISCO RUIZ VAZQUEZ.
- 27.9.11 *Postulat de M^{me} Magali Zuercher* demandant une étude pour le réaménagement du secteur des rives du lac et ses abords entre Ouchy et Bellerive ainsi que la définition d'une vision directrice de l'ensemble des rives de la piscine de Bellerive à la tour Haldimand intégrant des étapes de réaménagement (Trx). NICOLE GRABER.
- 27.9.11 *a. Postulat de M^{me} Rebecca Ruiz* : « Trafic de rue à Lausanne : entraver les zones de deal durables dans les quartiers d'habitation » (SPS, EJCS, SI) ;
- b. Postulat de M. Mathieu Blanc et consorts* : « Plus de paix pour les Lausannois et plus de pression sur les dealers ! » (SPS). YVES FERRARI.
- 27.9.11 *Postulat de M. Yves-André Cavin et consorts* relatif à l'aménagement des chemins de desserte du quartier forain de Bois-Genoud – Le Taulard et l'étude d'un bassin de rétention pour les eaux claires (Trx). FLORIAN RUF.
- 11.10.11 *Rapport-préavis N° 2011/41* : Réponses à trois initiatives portant sur des objets relatifs à la politique municipale en matière de sport, n'appelant pas de longs développements (SPS). FRANCISCO RUIZ VAZQUEZ.
- 11.10.11 *Préavis N° 2011/42* : Acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières et aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers. Acquisition de patrimoine vert. Transfert de la SILL SA du patrimoine administratif au patrimoine financier (CL, FIPAV). PHILIPP STAUBER.
- 11.10.11 *Postulat de M. Mathieu Blanc et consorts* : « Ecologique, économique et social : encourageons le *boat sharing* ! » (SPS). ELISABETH MÜLLER.
- 8.11.11 *Préavis N° 2011/43* : Agrandissement du collège de Vers-chez-les-Blanc. Demande de crédit d'ouvrage (EJCS, Trx). GUY GAUDARD.
- 8.11.11 *Postulat de M. Julien Sansonnens* : « Vitrites : trop d'éclairage (la) nuit » (SI). MARIE-ANGE BRELAZ-BUCHS.
- 8.11.11 *Motion de M. Pierre-Antoine Hildbrand* : « Neutralité du réseau internet lausannois » (SI). VALERY BEAUD.
- 8.11.11 *a. Postulat de M. Charles-Denis Perrin et consorts* : « Encourager la production d'électricité solaire photovoltaïque redevient une priorité absolue » ;
- b. Motion de M. Charles-Denis Perrin et consorts* : « Encourager la pose de panneaux solaires photovoltaïques sans rachat au prix coûtant » (SI). PHILIPPE JACQUAT
- 8.11.11 *Préavis N° 2011/44* : Fixation des plafonds d'endettement et de risques pour cautionnements (et autres formes de garanties) pour la législature 2011-2016 (FIPAV). COMMISSION DES FINANCES.
- 8.11.11 *Pétition de M^{me} et M. Josiane et Luigi Maistrello et consorts (127 sign.)* contre le projet de construction au ch. de Villardin 14 et pour le maintien de l'unité

- architecturale d'ensemble du quartier des Bergières, à Lausanne (Trx).
COMMISSION DES PETITIONS.
- 22.11.11 *Préavis N° 2011/45* : Centre sportif de Vidy. Remplacement de la pelouse synthétique du terrain de hockey sur gazon (SPS). BENOÎT GAILLARD.
- 22.11.11 *Préavis N° 2011/46* : Musée Cantonal des Beaux-Arts – Pôle muséal. Convention sur l'échange foncier. Octroi d'une subvention d'investissement (CL, Trx). GIAMPIERO TREZZINI.
- 22.11.11 *Préavis N° 2011/47* : Réalisation de modèles numériques d'altitude par technologie LIDAR, ainsi que de photographies aériennes couleurs et infrarouges et d'une orthophoto de haute résolution par photogrammétrie sur l'ensemble de la commune de Lausanne (Trx). ALBERT GRAF.
- 22.11.11 *Préavis N° 2011/48* : Extension du centre de vie enfantine de Chailly par la transformation partielle du collège du Val d'Angrogne en Unité d'Accueil Pour Ecoliers (UAPE). Octroi d'un crédit d'investissement pour le remplacement du mobilier scolaire (EJCS). BERTRAND PICARD.
- 22.11.11 *Préavis N° 2011/49* : Restauration du temple des Croisettes (EJCS). ROLAND PHILIPPOZ.
- 22.11.11 *Préavis N° 2011/50* : Commune de Lausanne. Budget de fonctionnement de l'exercice 2012. Plan des investissements pour les années 2012 à 2015. Transfert de SI-REN du patrimoine administratif au patrimoine financier (FIPAV). COMMISSION DES FINANCES.
- 22.11.11 *Préavis N° 2011/51* : Autorisations d'achats pour l'exercice 2012 (FIPAV). COMMISSION DES FINANCES.
- 22.11.11 *Rapport N° 2011/01* : Initiatives et pétitions en cours de traitement. Situation au 30 juin 2011 (AG, SPS, CL, Trx, EJCS, FIPAV, SI). COMMISSION DE GESTION.
- 22.11.11 *Postulat de M. Florian Ruf* : « Energies : quelle stratégie pour Lausanne à l'horizon 2030 ? » (SI). FABRICE MOSCHENI.
- 22.11.11 *Motion de M. Benoît Gaillard* : « Pour une politique lausannoise du logement des jeunes en formation » (CL). ROLAND RAPAZ.
- 22.11.11 *Postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand* : « A la maison ou à l'hôtel, en prison à Bois-Mermet » (Trx). MARTINE FIORA-GUTTMANN.
- 22.11.11 *Postulat de M. Jean-Luc Laurent* : « Une solution durable de réaménagement du sud-est de la place de la Riponne pour rendre le site aux habitants de Lausanne et rétablir un état sanitaire acceptable du site » (SPS). STEPHANE MICHEL.
- 22.11.11 *Motion de M. Jean-Luc Laurent* : « Pour une diminution des nuisances provoquées par les prostituées et leurs clients dans les environs de la rue de Genève et une sécurité accrue pour les travailleuses du sexe » (SPS). NICOLAS GILLARD.
- 22.11.11 *Motion de M^{me} Françoise Longchamp et consorts* : « La surveillance mutuelle d'habitations (SMHab), un acte de civisme qui a fait ses preuves » (SPS). PHILIPPE DUCOMMUN.
- 22.11.11 *Préavis N° 2011/52* : Avenue Edouard-Dapples. Renouvellement des réseaux souterrains et réaménagement de la chaussée et des trottoirs (Trx, SI, FIPAV). JEAN-LUC CHOLLET.
- 22.11.11 *Rapport-préavis N° 2011/53* : Procédés de réclame en matière de petit crédit. Réponse à la motion de M^{me} Cesla Amarelle (EJCS). ISABELLE MAYOR.

- 22.11.11 *Préavis N° 2011/54* : Rénovation et extension de la voirie, du marquage routier, des installations de régulation du trafic et réfection d'ouvrages. Rénovation et extension du réseau des collecteurs publics. Rénovation et extension du réseau de distribution d'eau et échanges périodiques des compteurs d'eau. Remplacement et extension ordinaires des réseaux des Services industriels. Réfection de surfaces privées communales. Réfection de surfaces extérieures (préaux et parkings) des établissements scolaires. Crédits-cadre annuels 2012 (Trx, SI, CL, EJCS). COMMISSION DES FINANCES.
- 22.11.11 *Préavis N° 2011/55* : Crédits supplémentaires pour 2011 (2^e série) (FIPAV). COMMISSION DES FINANCES.
- 22.11.11 *Préavis N° 2011/56* : Travaux de rénovation et de réhabilitation des parcs et domaines. Crédit-cadre annuel 2012 (FIPAV). COMMISSION DES FINANCES.
- 22.11.11 *Rapport-préavis N° 2011/57* : Réponse au postulat de M. Charles-Denis Perrin demandant la mise en œuvre d'un plan général climatique (SI, Trx). ALAIN HUBLER.
- 22.11.11 *Rapport-préavis N° 2011/58* : Réponse au postulat de M^{me} Adèle Thorens Goumaz « Pour le remplacement de la vaisselle jetable à usage unique par de la vaisselle consignée ou compostable dans l'administration et lors des manifestations lausannoises » (Trx, AG). FLORIAN RUF.

II. INTERPELLATIONS

- 13.3.07 *Interpellation de M^{me} Rebecca Ruiz* : « Pénurie de salles à disposition des associations lausannoises : l'exemple du centre culturel chilien » (12^e/13.3.07) [EJCS]. DISCUSSION.
- 19.1.10 *Interpellation de M. Claude-Alain Voiblet* : « Quel avenir pour le Centre de détention de Bois-Mermet » (9^e/19.1.10) [Trx, CL, SPS]. DISCUSSION.
- 11.5.10 *Interpellation de M. Claude-Alain Voiblet* : « Pourquoi toujours plus de mineurs participent aux manifestations violentes contre les représentants de l'ordre public ? » (16^e/11.5.10) [SPS]. DISCUSSION.
- 12.4.11 *Interpellation de M. Claude-Alain Voiblet* : « Contrairement à de nombreux fêtards noctambules, les habitants voisins des parcs publics lausannois ne sont pas toujours à la fête ! » (15^e/12.4.11) [SPS, FIPAV]. DISCUSSION.
- 10.5.11 *Interpellation de M. Claude-Alain Voiblet et consorts* : « Quand culture et politique partisane ne font pas très bon ménage ! » (16^e/10.5.11) [AG]. DISCUSSION.
- 10.5.11 *Interpellation de M. Fabrice Ghelfi* : « Les Zurichois ne veulent pas de La Télé, va-t-elle mourir ? » (16^e/10.5.11) [AG]. DISCUSSION.
- 30.8.11 *Interpellation de M. Daniel Bürgin* : « Les ressources de notre police municipale ne sont pas inépuisables ! » (2^e/30.8.11) [SPS]. DISCUSSION.
- 11.10.11 *Interpellation de M. Mathieu Blanc et consorts* : « La Municipalité doit faire plus et mieux pour rendre Lausanne accueillante » (5^e/11.10.11) [SPS]. DISCUSSION.
- 11.10.11 *Interpellation de M^{me} Florence Bettschart-Narbel* : « Parents taxis : une campagne de prévention à réitérer » (5^e/11.10.11) [SPS]. DISCUSSION.
- 8.11.11 *Interpellation de M. David Payot* : « Entre le Théâtre des Roseaux et les Docks, quelle place ont trouvé les artistes de la région ? » (6^e/8.11.11). DISCUSSION.

- 8.11.11 *Interpellation de M. Valéry Beaud* : « Autoroute de contournement : 45 secondes pour annuler l'effet du M3 et de la certification énergétique des bâtiments » (6^e/8.11.11). DISCUSSION.
- 8.11.11 *Interpellation de M. Philipp Stauber* : « Policiers accusés à tort, quels dédommagements ? » (6^e/8.11.11). DISCUSSION.

Première partie

Membres absents excusés : M^{mcs} et MM. Xavier de Haller, Cédric Fracheboud, Sarah Frund, Fabrice Ghelfi, Nicole Graber, Claude Nicole Grin, Sébastien Guex, Fabrice Moscheni, Jacques Pernet, Esther Saugeon, Sandrine Schlienger, Elisabeth Wermelinger, Anna Zürcher.

Membres absents non excusés : M^{me} et MM. Samuel Bendahan, Christiane Blanc, Marc-Olivier Buffat, Mirelle Knecht.

Membres présents	83
Membres absents excusés	13
Membres absents non excusés	4
Effectif actuel	100

A 18 h, à l'Hôtel de Ville.

Le président : – Je vous souhaite une très cordiale bienvenue à notre septième séance de l'année politique. Nous avons le quorum.

Communication

Retrait de la motion de M. Fabrice Ghelfi intitulée « Axes forts de transports publics : pour une information complète du Conseil communal »

Lausanne, le 8 novembre 2011

Monsieur le Secrétaire communal,

Cher Frédéric,

Au nom de la Commission des finances, j'ai déposé en mars 2010 une motion intitulée *Axes forts de transports publics : pour une information complète du Conseil communal*. Cette motion a été renvoyée en commission lors du premier débat (en juin 2010, me semble-t-il).

Après en avoir parlé au sein de la Commission des finances et avoir pris connaissance du préavis 2011/32 et de son résultat, je t'informe que je retire cette motion.

Je te remercie d'en prendre note et te présente mes meilleures salutations.

(signé) Fabrice Ghelfi

Communication

Commission permanente de gestion – demande de traitement du rapport de gestion 2010 et du rapport N° 2001/1 à l'une des séances de décembre 2011

Lausanne, le 3 novembre 2011

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les membres du Bureau,

La Commission de gestion souhaite que le Conseil communal traite le *Rapport de gestion municipale pour 2010 et réponses aux 29 observations* ainsi que le *Rapport sur les initiatives et pétitions en cours de traitement, situation au 30 juin 2011* lors d'une des deux dernières séances du 6 et 7 décembre.

Ces deux objets devraient apparaître dans la section rapports de l'un des prochains ordres du jour du Conseil.

Elle vous remercie par avance de donner suite à sa requête et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Bureau, ses plus cordiales salutations.

(Signé) *M. Roland Philippoz*, président de la Commission de gestion

Communication

Retrait par la Municipalité du préavis N° 2011/19 : Plan d'affectation concernant les terrains compris entre les avenues des Bergières, Antoine-Henri-Jomini et du Mont-Blanc et le centre de congrès et d'expositions de Beaulieu

Lausanne, le 16 novembre 2011

Monsieur le Président,

Revenant à notre courrier du 26 septembre 2011, compte tenu de l'évolution du dossier, la Municipalité vous demande de bien vouloir retirer de l'ordre du jour de la prochaine séance du Conseil communal le préavis N° 2011/19 : Plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre les avenues des Bergières, Antoine-Henri-Jomini et du Mont-Blanc et le centre de congrès et d'expositions de Beaulieu.

Un nouveau préavis N° 2011/19 bis sera présenté à votre Conseil d'ici le printemps 2012. Ce nouveau préavis inclura un chapitre consacré à l'octroi du DDP (principes constitutifs et définition de la rente) et un projet portant sur les espaces publics entourant la tour Taoua.

Nous vous savons par avance gré de l'attention que vous porterez à ces lignes et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Christian Zutter*

Communication

Demandes d'urgence de la Municipalité pour les préavis N°s 2001/24, 2011/30, 2011/39, 2011/40, 2011/42 et pour le rapport-préavis N° 2011/34

Lausanne, le 7 novembre 2011

Monsieur le Président,

Après examen de l'ordre du jour de la séance du Conseil communal du 8 novembre 2011 et vous avoir communiqué par courrier séparé les dossiers qu'elle souhaite traiter en urgence lors de cette séance, la Municipalité vous prie de bien vouloir d'ores et déjà inscrire à l'ordre du jour de la séance du 22 novembre 2011, les demandes d'urgence suivantes :

- 1. Préavis N° 2011/24 : Société coopérative Cité-Derrière. Projet de construction de quatre bâtiments, comprenant au total 104 logements, un commerce, des espaces communautaires, un parking souterrain de 49 places et 7 places de parc extérieures, sis avenue de Morges 139 et à la rue Couchirard 6. Constitution d'un droit de superficie. Octroi d'un cautionnement solidaire. Octroi d'un financement du Fonds communal pour le développement durable**

pour la réalisation d'une installation de production de chaleur donnant lieu à un contracting énergétique. Octroi d'une subvention du Fonds pour l'utilisation rationnelle de l'électricité.

Motif : La Municipalité a confirmé l'octroi de la réalisation et la gestion de ces immeubles à la Société coopérative Cité Derrière, sous réserve de l'accord définitif du Conseil communal. Cette coopérative possède de bonnes compétences dans la construction et la gestion, et a présenté un dossier solide. Une décision rapide du Conseil communal permettra de mettre en route ce projet de logements, qui correspond à une réelle nécessité.

2. Préavis N° 2011/30 : Parcelle N° 20349 à l'avenue de Valmont. Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de Grisoni-Zaugg S.A. et Boas Immobilier S.A. pour la construction d'un écomusée (AquaEcopôle) et d'un bâtiment commercial.

Motif : les promoteurs et investisseurs attendent un signal clair des autorités pour pouvoir lancer sans trop attendre la construction – sur la dalle-toiture du parking-relais de Vennes – d'un écomusée, d'un hôtel, d'un centre médical et de commerces, dont l'ouverture est prévue au premier semestre 2013.

3. Rapport-préavis N° 2011/34 : Aménagement de la place de la Sallaz. Crédit d'investissement. Réponse à deux observations et six oppositions déposées pendant l'enquête publique. Réponse aux résolutions du Conseil communal concernant la route de contournement de la Sallaz (conclusions 7bis, 7ter et 7quater du rapport-préavis N° 2005/83 du 24 novembre 2005).

Motif : débloquer le crédit nécessaire pour pouvoir démarrer rapidement l'aménagement de la place de la Sallaz, étroitement lié à la route de contournement de la place, en voie d'achèvement et dont l'inauguration est prévue ces prochaines semaines.

4. Préavis N° 2011139 : Autorisation générale de plaider.

Motif : il est important que la Municipalité puisse obtenir une autorisation générale de plaider dès le début de la législature.

5. Préavis N° 2011140 : Autorisation générale de constituer des associations et des fondations ou d'y adhérer, de constituer des sociétés commerciales ou d'acquérir des participations dans ces sociétés (article 20, lettre g du Règlement du Conseil communal).

Motif : La délégation de compétence accordée à la Municipalité lui permet de traiter rapidement et efficacement des affaires qui, à défaut, nécessitent à chaque fois la rédaction d'un préavis puis son examen par le Conseil. Compte tenu des limites appliquées, elle ne prive pas votre Conseil de sa faculté de se prononcer sur des objets d'une réelle importance. Souhaitant pouvoir continuer à gérer efficacement les affaires communales, la Municipalité sollicite le renouvellement sans attendre de cette délégation de compétence pour la législature qui débute.

6. Préavis N° 2011142 : Acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières et aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers. Acquisition de patrimoine vert. Transfert de la SILL S.A. du patrimoine administratif au patrimoine financier.

Motif : Comme au début de chaque législature, la Municipalité sollicite de votre Conseil une autorisation générale, valable jusqu'à la fin de la législature et l'ouverture à cet effet d'un crédit spécial de 40 millions de francs. Le système de l'autorisation générale d'acquérir et d'aliéner des immeubles et des droits réels est un instrument indispensable dans la gestion des transactions immobilières. Il permet à la Ville d'intervenir rapidement, avec efficacité et discrétion et permet un

allègement de la procédure, tout en n'écartant pas le contrôle du Conseil communal. La Municipalité souhaite pouvoir régler cette question avant la fin de l'année, qui approche à grands pas.

Ces préavis sont actuellement tous inscrits au chapitre Pour mémoire de l'ordre du jour du 8 novembre. Selon nos informations, plusieurs rapports de commission sont cependant actuellement rédigés ou en cours de rédaction. Ces préavis pourraient dès lors être traités par les groupes puis débattus au Conseil communal dans la mesure du possible avant les séances consacrées au budget 2012.

Nous vous savons par avance gré de l'attention que vous porterez à ces lignes et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Christian Zutter*

Communication – Dépôt

Question écrite de M. Pierre-Antoine Hildbrand : « Electricité consommée par la Ville de Lausanne »

Lausanne, le 21 novembre 2011

(signé) *Pierre-Antoine Hildbrand*

Communication – Dépôt

Question écrite de M. Pierre-Antoine Hildbrand : « Rendement du patrimoine financier, emprunts et CPCL »

Lausanne, le 21 novembre 2011

(Signé) *Pierre-Antoine Hildbrand*

Communication – Dépôt

Postulat de M. Benoît Gaillard : « Agences de notation contre démocratie locale : organiser la riposte »

Lausanne, le 22 novembre 2011

(Signé) *Benoît Gaillard*

Communication – Dépôt

Postulat de M. Valéry Beaud : « Ecoquartier des Plaines-du-Loup : pour la création d'un pôle d'excellence dans les domaines des énergies renouvelables, de la construction durable et de l'environnement »

Lausanne, le 20 novembre 2011

(Signé) *Valéry Beaud*

Communication – Dépôt

Postulat de M. Charles-Denis Perrin et consorts : « Etablissement d'un règlement pour l'attribution des droits de superficie dans le cadre du projet Métamorphose »

Lausanne, le 12 novembre 2011

(signé) *Charles-Denis Perrin et 4 cosignataires*

Communication – Dépôt

Motion de M. Jean-François Cachin et consorts : « Inégalités de traitement : règlement pour la Municipalité de Lausanne – modification de l'article 32 Traitement et restitution des indemnités »

Lausanne, le 22 novembre 2011

(signé) *Jean-François Cachin et 13 cosignataires*

Communication – Dépôt

Interpellation de M. Jean-François Cachin : « Les transmissions des demandes d'autorisations et d'annonces à la Police du commerce ne sont plus possibles en ligne »

Lausanne, le 22 novembre 2011

(signé) *Jean-François Cachin*

Communication – Dépôt

Interpellation de M. Jean-François Cachin : « Groupe de travail "Gitans" – évolution du dossier »

Lausanne, le 22 novembre 2011

(signé) *Jean-François Cachin*

Communication – Dépôt

Interpellation de M^{me} Florence Bettschart-Narbel et consorts : « Travaux de la gare CFF de Lausanne : les investissements prévus vont-ils avoir lieu ? »

Lausanne, le 22 novembre 2011

(signé) *Florence Bettschart-Narbel et 4 cosignataires*

M. Frédéric Tétaz, secrétaire : – L'urgence a été demandée pour cette interpellation, laquelle a été accordée par le Bureau légal.

Questions orales

Question

M. Philipp Stauber (UDC) : – Ma question s'adresse au syndic Daniel Brélaz. Nous avons lu avec intérêt dans le *24 heures* la proposition de M. Brélaz au sujet de la recapitalisation de la Caisse de pensions du personnel communal (CPCL). Selon ses propositions, la Ville donnera un montant de 220 à 250 millions à la CPCL, qui prêtera immédiatement ce montant à la Ville au taux technique de 3,5 % sur quarante ans. Cela signifie une charge d'intérêts supplémentaires d'environ 8 millions pour la Ville. En étendant cette proposition à la totalité du découvert de la CPCL, soit en faisant un don de 1,2 milliard de francs à la CPCL, cette charge d'intérêts supplémentaires serait de 42 millions. Le groupe UDC aimerait savoir si ce montant suffirait pour garantir durablement une capitalisation à 100 % de la CPCL, ou si, a contrario, des recapitalisations supplémentaires seraient nécessaires malgré tout.

Réponse de la Municipalité

M. Daniel Brélaz, syndic : – Le préavis concernant la CPCL vous sera vraisemblablement soumis dans quelques mois. J'ai répondu à des questions du conseil de la CPCL et des divers employeurs, et même venant de conseillers communaux en commission.

Actuellement, la somme de 220 millions devrait suffire si la dégradation de la Bourse n'est pas encore plus spectaculaire dans les quatre prochains mois, puisqu'elle permettrait, au sens de la loi fédérale, une réserve de fluctuation d'environ 80 millions. Cette somme est évidemment incomparable avec le milliard quatre de l'autre solution que vous envisagez. En ce qui concerne les effets techniques, ceci est prévu en parallèle à la suppression des cotisations d'assainissement. On se retrouve alors, pour l'employeur qu'est la Ville, dans une situation d'endettement de 180 millions, parce qu'il y a aussi d'autres participants. Cette situation est certes lourde du point de vue de l'endettement, mais, comme je l'ai déjà dit, elle a des effets très légers sur le budget annuel.

La solution alternative serait, comme vous l'avez dit, de placer cet argent ailleurs ; le taux d'intérêt serait probablement moins élevé, mais pas au-delà de dix à quinze ans, parce qu'aucune banque ne prête en principe pour quarante ans. La difficulté c'est que la somme placée à la CPCL peut instantanément être perdue à la Bourse, comme cela a été le cas récemment dans le Canton du Valais et dans le Canton de Bâle-Ville. Il est donc plus intelligent d'assurer le long terme pour la caisse et d'éviter de repasser tous les six mois suite à des pertes boursières.

Maintenant, dans l'hypothèse où le Conseil accepterait une proposition faite en Commission des finances, bien sûr, la loi fédérale s'appliquerait – mais cela ne suffirait pas, il faudrait encore rajouter 1300 millions pour recapitaliser instantanément la CPCL à 100 %. On ne peut pas placer tout auprès de l'employeur ; nous serions donc obligés de placer au moins 1 milliard en bourse, avec le risque de les perdre dans les deux ans qui suivent, suivant les fluctuations du marché, l'hystérie de ceux qui y travaillent et les spéculateurs qui sévissent parfois.

Question

M^{me} Sophie Michaud Gigon (Les Verts) : – Dans la politique énergétique, on parle beaucoup de production d'électricité et d'économie. Ma question se rapporte à la deuxième dimension. Ces jours, j'ai vu plusieurs magasins et cafés qui ouvraient leur porte pour attirer le chaland et être accueillants. Vu que l'air est assez froid, ils ont installé des

chauffages d'appoint qui pulsent de l'air chaud dans leurs locaux. J'aimerais savoir ce que la Municipalité peut entreprendre pour éviter ce gaspillage d'énergie.

Réponse de la Municipalité

M. Jean-Yves Pidoux, municipal, Services industriels : – Actuellement, la législation vaudoise sur l'énergie permet d'intervenir sur un certain nombre de gaspillages énergétiques, mais il me semble que celui-ci n'est malheureusement pas touché par la législation actuelle. Les avis divergent encore un peu sur les chaufferettes en plein air et les choses de ce genre. En revanche, il me semble que des dispositifs entre l'intérieur et l'extérieur ne sont pas touchés par ces dispositions de la loi sur l'énergie ; donc, pour l'instant, nous ne pouvons pas intervenir. Il est clair qu'à part les interdictions, nous pouvons sensibiliser, en particulier les magasins qui sont disposés à dépenser beaucoup d'argent pour des dispositifs qui ne sont pas très efficaces, ni pour eux, ni pour leur clientèle, au moment où leur clientèle passe de l'intérieur à l'extérieur, ou l'inverse. Nous allons évaluer cette possibilité de sensibilisation des consommateurs et des milieux commerçants – en l'occurrence, ceux que vous visez. Par ailleurs, les législations sur l'énergie tant au niveau fédéral que cantonal sont évolutives en ce moment et la problématique des économies d'énergie est pour le moins d'actualité ; elle trouvera certainement des raisons pour être appliquée et inscrite dans la loi de façon plus insistante qu'actuellement.

Question

M. Jean-Michel Dolivo (La Gauche) : – Ma question s'adresse à M. le syndic. Le 3 octobre 2011, le syndic a reçu un courrier du Syndicat des services publics (SSP) faisant état de dysfonctionnements au sein du Service du personnel de la Ville et demandant une rencontre pour en parler et pour examiner une demande d'audit externe. Ces dysfonctionnements auraient notamment des conséquences sur la santé du personnel. A ce jour, et selon le syndicat, aucune réponse ne lui est parvenue, même pas un accusé de réception. Ma question est la suivante : y a-t-il une raison particulière pour laquelle le syndic ne prend pas au sérieux le dialogue avec une organisation du personnel communal et peut-il nous dire de quelle manière il entend traiter la demande du SSP ?

Réponse de la Municipalité

M. Daniel Brélaz, syndic : – Le syndic n'est pas seul à avoir reçu ce document ; la délégation au personnel l'a également reçu. Ce document charge de manière forte, voire extrêmement forte, un chef de service de la Ville, sans avoir réellement de motifs à faire valoir ou un début de preuve en la matière. Ce courrier cite un certain nombre de personnes qui auraient eu des problèmes ; il y a effectivement un cas de burnout, mais ce n'est pas le seul service de la Ville où il y en a eu.

Plutôt que de donner suite à ce qui semblait être un règlement de comptes avec quelqu'un qui n'avait pas toujours accepté les demandes du SSP et non quelque chose de dûment motivé, j'ai rencontré deux instances préliminaires, à savoir le médecin du travail, d'une part, que j'ai chargé de faire une enquête discrète pour essayer de faire la part des choses, et, d'autre part, la cellule ARC pour vérifier si le nombre de procédures de plaintes, de demandes de médiation ou autres avaient existé dans ce secteur ou s'il y avait eu de fortes augmentations récemment.

Alors, il y a eu des problèmes il y a plus d'une année et il n'y a plus eu de nouvelle procédure digne d'intérêt concernant ce service pendant ces six derniers mois. Le médecin du travail a fait une analyse dans laquelle il y a effectivement le cas de burnout, puisqu'il s'en est occupé ; il met en cause une extrême densité de projets actuellement dans ce service, avec des moyens qui doivent aussi être adaptés aux possibilités communales, d'où la nécessité de choisir entre ces divers projets et peut-être de mieux les prioriser.

Le syndic va continuer, vraisemblablement d'ici une semaine ou deux, en interrogeant un certain nombre de collaborateurs pour compléter l'enquête. Après quoi il sera estimé s'il

est nécessaire de faire ou non un audit pour compléter l'information, voire améliorer les procédures dans ce secteur, ce qui correspond à l'esprit de la demande du syndicat, mais non à sa demande explicite, qui passe clairement par un audit et par l'évacuation du chef de service – ce qui n'est pas forcément le rôle d'un syndicat. Je regrette que le syndicat ait trouvé bon de faire une conférence de presse sur le sujet, même si cela a eu peu d'écho. Je constate également que ce syndicat pratique un durcissement systématique de ses positions depuis quelques mois, ce qui, bien sûr, est son droit le plus strict, mais ce qui n'est pas forcément le plus propice au dialogue.

M. Jean-Michel Dolivo (La Gauche) : – Est-ce que M. le syndic est prêt à discuter avec le syndicat ? Ce qui paraît quand même logique.

M. Daniel Brélaz, syndic : – Nous avons des rencontres avec l'ensemble des syndicats quatre fois par an. Une rencontre spécifique avec ce syndicat pour d'autres objets a lieu juste avant Noël ; un état des lieux provisoire pourra être fait à ce moment-là, mais il s'agit de quelque chose de trop sérieux pour le faire sur des coups de tête ou sur des rumeurs.

Question

M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR) : – Ma question s'adresse au municipal en charge des Services industriels. Nous savons depuis plusieurs mois qu'un contrat devrait incessamment sous peu être signé avec Swisscom à propos de l'accès des ménages lausannois à la fibre optique. Pendant ce temps, la Commission de la concurrence (COMCO) a fait un certain nombre d'observations sur d'éventuels cartels, sur les prix notamment, et a incité Swisscom à communiquer par la voix de son directeur sur le fait qu'il proposerait un modèle dans lequel Swisscom installerait de la fibre noire, notamment à Bâle, qui n'est en définitive que de la fibre optique, mais sans les appareils aux bouts, ce qui permet d'avancer dans la mise en place de la fibre optique en sous-sol. Où en est-on à Lausanne ?

Réponse de la Municipalité

M. Jean-Yves Pidoux, municipal, Services industriels : – Les négociations avec Swisscom se poursuivent. Evidemment que le paysage helvétique a passablement changé avec cette publication de la COMCO, qui s'interrogeait sévèrement sur ces accords entre Swisscom et cinq villes. Il faut souligner aussi que la Ville de Lausanne n'est pas concernée par cette publication. En revanche, Swisscom aimerait bien mettre au clair les accords négociés actuellement avec ces différentes collectivités publiques, de façon à ce que l'ensemble des accords suivants puisse y correspondre. A Lausanne, nous n'avons jamais été inquiets sur ce point, puisque les prénégociations ou les négociations en cours avec Swisscom ont toujours strictement appliqué la législation sur la libre concurrence. C'est bien compréhensible, puisque Lausanne a cette particularité, comme d'autres villes, qu'elle pourrait être active dans la construction du réseau, mais que, contrairement à d'autres villes, elle est active dans la fourniture de signaux et de services de toutes sortes, comme la téléphonie, internet et la télévision. Dans nos discussions avec Swisscom, nous avons toujours été extrêmement attentifs à cela ; donc, nous n'avons probablement pas grand-chose à craindre de la part d'un examen de la COMCO, qui aura lieu en tout état de cause.

Bien entendu, nous ne soumettrons jamais à ce Conseil un projet qui n'aura pas reçu au moins l'aval de la COMCO selon les dispositions habituelles. Nous pouvons donc vous dire que oui, en ce qui concerne Lausanne, les discussions avancent et oui, nous avons des solutions pour répondre à la motion de M. Hildbrand, qui consistait à proposer au Conseil communal une stratégie pour la construction et l'exploitation d'un réseau de fibre optique à Lausanne. Evidemment, cela passe par une série de démarches préalables, par certaines négociations confidentielles, puis par une série d'examen préalables devant la COMCO. Si vous voulez des délais, nous pouvons être relativement optimistes en fonction de la rapidité du travail de la COMCO sur les dossiers non lausannois pour dire que, dans le premier ou deuxième trimestre de l'année prochaine, ce préavis pourra vous être soumis.

Question

M^{me} Evelyne Knecht (La Gauche) : – Ma question concerne la route de contournement de la Sallaz. Je déclare mes intérêts : je suis présidente des Amis de la Cité. On a appris par la presse, la semaine dernière, que la route de contournement de la Sallaz a été inaugurée, ce qui était attendu, mais qu'elle était baptisée rue du Vallon. Pour beaucoup, cela signifie un nom de rue qui marque le trajet de la pénétrante, qui est abandonnée par tous ces préavis que nous avons eus. Donc, les Amis de la Cité ont réagi parce que le symbole est fort. Nous demandons que le nom de cette route soit changé et qu'elle prenne un autre nom. La demande est peut-être symbolique, néanmoins importante pour marquer les intentions de la Municipalité.

Nous avons reçu en copie une lettre de propriétaires d'un immeuble de la vraie rue du Vallon adressée à la Municipalité, qui demandait aussi un changement de nom. Je crois savoir que le baptême d'une rue est de compétence municipale, donc ma question s'adresse à la Municipalité : qu'en est-il et qu'entend faire la Municipalité au sujet de cette demande de changement de nom ?

Réponse de la Municipalité

M. Olivier Français, municipal, Travaux : – Cette route a ce nom depuis 2005, depuis qu'il y a eu le changement d'adresse de l'usine d'incinération des ordures ménagères, quand elle est passée à la rue du Vallon. En ce qui concerne le nom de la route de contournement, il y a eu une mise à l'enquête, affichée sur le pilier public, qui s'est achevée ce mois. Il n'y a aucune opposition. Donc vous ne l'avez pas appris que par l'intermédiaire du journal ; vous aviez la possibilité de consulter le pilier public chaque fois que vous veniez au Conseil communal ou de lire la *Feuille des avis officiels*. (*Problèmes de micro : peu de son, puis coupures.*)

M^{me} Evelyne Knecht (La Gauche) : – Oui, mais la rue du Vallon est sur le territoire d'une société de développement, les Amis de la Cité, et nous n'avons pas été concertés du tout par rapport à cela. Mais, voilà, j'en prends acte.

Question

M^{me} Gaëlle Lapique (Les Verts) : – J'ai une question par rapport au 30 novembre, la Journée internationale contre la peine de mort. Je déclare mes intérêts : je travaille pour la section suisse d'Amnesty International. Dans quelques jours, nous fêterons cette journée importante pour beaucoup d'associations, à laquelle participe Amnesty International et de nombreuses autres organisations abolitionnistes. Le concept de cette journée c'est que des villes du monde entier illuminent un bâtiment symbolique pour marquer leur engagement contre ce châtement cruel et inhumain. Ainsi, Rome illuminera le Colisée et Bruxelles le l'Atomium. Nous sommes ravis que Lausanne participe depuis plusieurs années à cet événement international, d'autant plus que Lausanne est la capitale olympique et la Chine est le pays qui a malheureusement le plus haut taux de condamnations à mort et d'exécutions au monde. La Municipalité connaît bien ce pays, vu que vous l'avez visité en 2008 dans le cadre des Jeux olympiques. Donc, nous sommes ravis que la Ville de Lausanne participe à cet événement.

Malheureusement, cette année, le bâtiment illuminé sera la tour Pierre-de-Plan. Les années précédentes, il s'agissait du Palais de Rumine, qui est, à notre sens, un bâtiment beaucoup plus symbolique. J'ai deux questions très simples : pourquoi cette décision d'illuminer la tour Pierre-de-Plan plutôt que le Palais de Rumine ? Pourrait-on envisager l'année prochaine d'illuminer un bâtiment symbolique de la ville, comme la Cathédrale ou le Palais de Rumine ? D'autant plus que, l'année prochaine, l'Assemblée générale des Nations Unies votera un énième moratoire pour demander l'abolition de la peine de mort dans le monde.

Réponse de la Municipalité

M. Jean-Yves Pidoux, municipal, Services industriels : – En effet, la cheminée – et non la tour – de Pierre-de-Plan est désormais affectée à un certain nombre d'éclairages citoyens. Il y a eu récemment une campagne de lutte contre le cancer du sein, des campagnes liées à la Journée mondiale contre le sida et puis, il y a cette Journée – ou nuit – contre la peine de mort. Chaque fois, la cheminée de Pierre-de-Plan a été éclairée dans des couleurs différentes. Nous avons utilisé les nouvelles technologies qui nous permettent de moduler l'éclairage de façon à avoir une couleur en relation avec les événements ou avec les couleurs que les organisateurs de ces événements nous demandent d'utiliser.

Dans cette perspective, c'est bien la cheminée de Pierre-de-Plan qui a été utilisée cette année, alors que les années précédentes c'était le Palais de Rumine. Ces dernières années, le Palais de Rumine était préparé pour les éclairages de Noël exactement à cette date, le 30 novembre, donc il a été difficile de coordonner l'éclairage contre la peine de mort avec l'éclairage festif de Noël. Cela a supposé quelques acrobaties techniques, d'où la motivation d'utiliser l'outillage flexible sur la cheminée de Pierre-de-Plan. Il est clair que si nous avons les spécifications techniques suffisantes et la motivation liée à des événements très particuliers longtemps à l'avance, comme une année internationale, nous pourrions évidemment revoir la possibilité de reprendre l'éclairage sur le Palais de Rumine. Quoi qu'il en soit, le fait qu'on éclaire la cheminée de Pierre-de-Plan montre bien le soutien limpide et même lumineux de la Municipalité à ce genre d'événement. Nous sommes évidemment disposés à négocier si d'autres dispositifs devaient nous être demandés.

Question

M. Guy Gaudard (PLR) : – Ma question s'adresse à la Direction des travaux et à la Direction des services industriels. A Lausanne, il y a de très nombreuses fouilles ouvertes sur les chaussées et sur les trottoirs. J'aimerais savoir s'il y a un contrôle qualité par rapport aux travaux réalisés avant de refermer lesdites fouilles, puisqu'il n'est pas rare qu'une fois que les chaussées ou les trottoirs sont goudronnés, on intervienne à nouveau deux ou trois semaines après pour refaire un trou. Est-ce que c'est un défaut dû à l'installation qui était en souterrain ou est-ce qu'un service avait été oublié ? J'aimerais savoir s'il y a un service de contrôle qualité à la Commune par rapport à ces travaux.

Réponse de la Municipalité

M. Olivier Français, municipal, Travaux : – Toute fouille faite sur le domaine public est soumise à autorisation et chaque chef de secteur – il y en a six dans la Ville – donne l'autorisation de la fouille, même si c'est pour des services techniques. Il est de la responsabilité du constructeur de mettre les bons matériaux, plus particulièrement de la grave non gélive dans la couche inférieure, de bien la compacter et mettre l'enrobé adéquat. En principe, on fait un trou et on le referme ; on ne le rouvre pas. Par contre, dans certains sites on fait des tirages de câbles ; on faisait référence tout à l'heure à Swisscom, Sunrise ou d'autres sociétés de ce type, même pour nous. Dans le tirage de câbles électriques, la plaque métallique peut être dangereuse ; alors, pour la qualité et sécurité du cheminant piétonnier, on met de l'enrobé bon marché, puis on rouvre, puisque d'abord ils repèrent la fouille et ils font le tirage de câbles ensuite. Mais, en principe, on ne rouvre pas. Les travaux sont dûment coordonnés depuis un certain nombre d'années. Malheureusement, on a pu constater dernièrement ce genre de cas sur une avenue dans les bas de Lausanne, mais c'est le seul cas qui a été rapporté aujourd'hui à mon collègue M. Pidoux et à moi-même.

**Plan partiel d'affectation « Jumelles - Bel-Air » concernant les terrains compris entre la rue des Terreaux, la place Bel-Air, les escaliers de Bel-Air, la rue de Genève et la parcelle N° 458
Addenda au plan partiel d'affectation N° 635 du 10 juin 1988
Convention avec vente, avec Genevoise compagnie immobilière SA**

Préavis N° 2011/35 du 1^{er} juin 2011

Travaux, Culture, logement et patrimoine

Discussion – reprise

Le président : – Pour rappel, le vote sur cet objet avait été renvoyé, selon l'article 84 du Règlement. Plusieurs conseillers m'ont informé qu'on devait passer directement au vote ; ce n'est pas le cas, il y a une reprise de la discussion. Nous allons donc reprendre la discussion et ensuite nous voterons le règlement chapitre par chapitre, y compris l'amendement proposé par M^{me} Knecht. Nous passerons ensuite aux conclusions, après quoi il y aura effectivement le vote sur l'adoption du règlement et le vote formel sur préavis.

La discussion est ouverte.

M. Olivier Français, municipal, Travaux : – Je demande au secrétaire de présenter un document qui est en cours de travail. J'insiste sur le fait que la société propriétaire de la tour Bel-Air me précise qu'elle n'a pas formellement signé le document, puisque c'est son conseil d'administration qui est directement engagé. Par contre, ce document va dans notre sens ; je ne peux pas quantifier les promesses, puisque c'est un document de travail – j'insiste bien là-dessus –, ce n'est pas un document qui engage formellement la société à notre égard.

En ce qui concerne la coursive, ce genre d'élément, comme je l'ai dit la dernière fois, se traite dans le permis de construire ; néanmoins, la société précise que cet objet qui fait partie de l'architecture de la tour sera accessible pendant l'ouverture des magasins, voire à d'autres activités destinées au public, mais il sera bien sûr fermé le soir pour des questions de sécurité. Vous pouvez bien vous en rendre compte.

Concernant les éléments décoratifs, un document vient de m'être apporté par la personne qui suit le dossier dans notre administration pour rappeler que c'est un élément qui, au niveau de sa structure, ne peut pas supporter de charges lourdes. De toute façon, tout équipement particulier sur cet objet est soumis à l'appréciation du conservateur cantonal. Sur le fond, je pense qu'on répond à la demande de M^{me} Lapique sur cette problématique. Bref, cette terrasse sera accessible au public et la preuve en sera donnée lors de la mise à l'enquête du projet de transformation.

En ce qui concerne les logements, ils sont en nombre relativement important sur la totalité de l'objet. Au centre-ville on est dans le principe du tiers, donc environ 30 %. Ce bâtiment répond bien à ces critères, car il a environ 30 % de logements, le reste étant dédié à d'autres types d'activités. La société ne peut formaliser son engagement aujourd'hui, puisqu'il nécessite un accord formel de son conseil. J'ai eu un entretien à 17 h avec un des responsables, qui m'a dit qu'il avait de la peine à signer ce document, non pas parce qu'il n'a pas envie de s'engager, mais parce qu'il s'agit d'un acte formel vis-à-vis de la Municipalité et il ne peut pas le signer. Par contre, c'est certain qu'il y aura des logements à l'intérieur de cette tour et la quantification va dans cet ordre de grandeur ; en tout cas c'est leur objectif. Voilà ce que je peux vous rapporter suite au contact que j'ai eu avec la Zurich Assurances.

On a aussi pris contact avec l'Etat de Vaud, qui a confirmé aujourd'hui, par son chef de service, l'avis juridique donné par la juriste du Service d'aménagement du territoire, qui confirme que si on fait un ajout spécifique, comme on l'a fait sur la Tour Taoua, il y aura l'obligation d'une mise à l'enquête publique de l'objet ; bref, on retourne à la case départ du PPA. Voilà, nous avons répondu sur le fond, mais nous n'avons pas encore l'acte

formel. Les discussions que nous avons eues à l'occasion de la séance importante de la semaine dernière tant avec l'architecte qu'avec les répondants de la Zurich Assurances laissent penser qu'on va dans le sens que vous avez demandé.

M^{me} Evelyne Knecht (La Gauche) : – Si j'ai bien compris, si ce document n'est pas signé c'est parce que c'est le conseil d'administration qui doit en parler et ils doivent le faire ensemble. Mais, a priori, on vous a dit que cela ne posait pas de problème.

M. Olivier Français, municipal, Travaux : – Je ne sais pas s'il n'y a pas de problème, je ne suis pas au sein du conseil d'administration. Je ne vais pas vous rapporter les propos de l'administrateur pendant notre conversation téléphonique, mais il m'a garanti qu'il y aurait des logements en quantité relativement importante, ce qui est dans l'état d'esprit de la cité. J'ai donc une promesse orale de la part des répondants du dossier, mais ils ne peuvent pas s'engager formellement tant que le conseil n'a pas fini son échange. C'est pour cela que je suis très prudent, mais le sentiment que j'ai eu suite à ces deux appels téléphoniques c'est qu'il y a un engagement fort de la part du répondant direct, qui doit signer à la place de son chef. Ce n'est pas le conseil d'administration, mais c'est la personne qui est habilitée à signer ce type de courrier ; elle ne veut pas s'engager tant qu'ils n'ont pas fait l'analyse de fond sur l'objet. Par contre, ils m'ont confirmé par oral qu'ils allaient dans ce sens.

Voilà, c'est un peu flou, je n'ai pas les chiffres exacts sur le nombre de logements actuels, mais ce que je peux vous dire suite à ces téléphones c'est qu'ils vont aller dans le sens des 30 % de logements, ou le tiers de logements qu'on a dans la cité pour les équipements globaux, mais ce n'est qu'une écriture et je ne peux pas vous en dire plus. Par contre, je m'engage à ce que la Municipalité soit très attentive par rapport à ce taux d'occupation de l'objet. Maintenant, c'est compliqué dans sa globalité, parce qu'il y a plusieurs ouvrages dans la tour Bel-Air ; il y a la tour en soi, pour laquelle un permis de construire a déjà été donné – il ne concerne d'ailleurs pas le PPA en cours – et il y a les annexes. Il y a des logements dans cette tour, il y a des logements dans les annexes et puis, à l'intérieur de cette bulle, il y a le Métropole et l'ancien cinéma. Il faut donc faire des calculs précis, même si l'on a les chiffres donnés par le mandataire. Cela demande de la part de la Zurich Assurances deux ou trois contrôles et même si en une semaine ils ont pas mal travaillé, il faut que cela remonte au sein de leur direction générale.

M^{me} Gaëlle Lapique (Les Verts) : – Merci d'avoir apporté ces précisions, monsieur le municipal. Je retire formellement mon amendement au chapitre 5 concernant la circulation à pied autour de la tour Bel-Air pendant les heures d'ouverture. J'ai pris note de vos promesses orales et nous comptons sur la Municipalité pour s'assurer qu'elles soient réalisées et présentes dans diverses discussions que vous aurez avec le propriétaire.

L'amendement de M^{me} Lapique est retiré.

M^{me} Evelyne Knecht (La Gauche) : – On n'a pas vraiment de confirmation écrite. Je retire aussi mon amendement. Par contre, j'aimerais que la Municipalité s'engage à nous donner très prochainement des nouvelles, donc des compléments d'information sur ce dossier, car nous devons le suivre.

L'amendement de M^{me} Knecht est retiré.

La discussion est close.

M. Philippe Clivaz (Soc.), rapporteur : – Je n'ai rien à ajouter, si ce n'est que le règlement a été parcouru en commission, mais il n'a pas été voté en tant que tel, puisqu'on a voté simplement les conclusions du préavis.

La discussion sur les chapitres n'est pas utilisée.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

Le règlement est adopté à une très large majorité.

M. Philippe Clivaz (Soc.), rapporteur : – Les conclusions 1 à 5 ont été votées séparément par la commission ; on a ensuite voté ensemble les conclusions 6 à 9. La conclusion 4 a été acceptée par 9 voix et 1 abstention ; toutes les autres conclusions ont été adoptées par 8 voix et 2 abstentions. Le résultat du vote étant globalement identique, on pourrait prendre les conclusions ensemble.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

Les conclusions de la commission sont adoptées.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le préavis N° 2011/35 de la Municipalité, du 1er juin 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 le plan partiel d'affectation « Jumelles - Bel-Air » concernant les terrains compris entre la rue des Terreaux, la place Bel-Air, les escaliers de Bel-Air, la rue de Genève et la parcelle N° 548, addenda au plan partiel d'affectation N° 635 du 10 juin 1988 avec les modifications suivantes :
 - la suppression du premier alinéa de l'article 3 chapitre II portant sur l'avant-corps, et du liseré vert sur le plan, la coupe B-B, l'élévation, ainsi que dans la légende ;
 - les compléments à l'article 18 chapitre V par les textes en italique suivants :
« *Pour des raisons de sécurité, les surfaces commerciales comportant des activités nocturnes (dancing, discothèque, etc.) ne seront pas en contact direct avec l'escalier de Bel-Air, à moins d'être accessibles par un hall mesurant au minimum 15 % de la surface nette destinée aux activités nocturnes.* » ;
 - la suppression du terme « vis-à-vis » à l'article 6, chapitre III ;
2. de radier du plan général d'affectation les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. d'approuver la réponse de la Municipalité à l'observation et aux oppositions déposées pendant l'enquête publique ;
4. d'approuver la vente à Genevoise d'une surface approximative de 53 m² pour le montant de Fr. 300 000.–, telle qu'elle figure au chapitre 7.1 du préavis et de porter le montant de l'opération en augmentation du crédit relatif aux acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers de d'actions ou parts de sociétés immobilières¹ ;
5. de prendre acte de la convention entre la Ville de Lausanne et la propriétaire telle qu'elle figure au chapitre 7 du préavis ;
6. 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 ;
7. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
8. 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 6 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;

¹ Selon l'octroi par votre Conseil le 23 janvier 2007 sur la base du préavis N° 2006/52.

9. 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.

Société coopérative Cité Derrière

Projet de construction de quatre bâtiments, comprenant au total 104 logements, un commerce, des espaces communautaires, un parking souterrain de 49 places et 7 places de parc extérieures, sis à l'avenue de Morges 139 et à la rue Couchirard 6

Constitution d'un droit de superficie

Octroi d'un cautionnement solidaire

Octroi d'un financement du Fonds communal pour le développement durable pour la réalisation d'une installation de production de chaleur donnant lieu à un contracting énergétique

Octroi d'une subvention du Fonds pour l'utilisation rationnelle de l'électricité

Préavis N° 2011/24 du 30 mars 2011

Culture, logement et patrimoine, Services industriels, Enfance, jeunesse, éducation

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à la Société coopérative Cité Derrière, grevant environ 4 225 m² des parcelles N^{os} 354 et 20361, afin de permettre la construction de quatre bâtiments comprenant 104 logements, une salle communautaire pour les logements protégés, une salle de quartier, un commerce et un parking souterrain de 49 places. Sur les quatre bâtiments, trois sont destinés à la location, dont un affecté en logements protégés, un en logements subventionnés et le dernier en marché libre. Le dernier est destiné à la vente en PPE. De plus, dans le but de maintenir des loyers accessibles, la Municipalité demande l'autorisation d'accorder à la société précitée :

- un cautionnement solidaire, d'un montant maximal de 6,773 millions de francs, représentant 30% du montant de l'hypothèque des immeubles en location (bâtiments 1,2 et 4, terrain non compris).

Dans le cadre de ce projet immobilier, la Municipalité souhaite réaliser, exploiter et optimiser un système de pompes à chaleur avec des sondes géothermiques de 500 mètres, qui pourrait ensuite être répliqué et étendu à l'échelle du quartier aux Plaines-du-Loup dans le cadre du projet Métamorphose. Pour ce faire, la Municipalité sollicite un crédit du patrimoine administratif de 928 000 francs qu'elle propose de financer de la manière suivante :

- un prélèvement de 550 000 francs – montant correspondant au coût minimal d'une solution de production de chaleur répondant aux critères énergétiques et environnementaux définis par la Ville pour ce projet immobilier – sur le Fonds pour le développement durable, qui sera intégralement remboursé au Fonds sur 20 ans par l'intermédiaire d'un contracting énergétique² ;
- une subvention de 378 000 francs, par prélèvement sur le Fonds pour l'utilisation rationnelle de l'électricité et la promotion des énergies renouvelables, pour financer le surcoût lié à la réalisation de la solution témoin souhaitée.

² Dans le cadre d'un contracting énergétique, les installations appartiennent au distributeur qui s'engage à fournir une prestation globale : exploitation des installations et fourniture d'énergie. Le prix du kWh comprend donc non seulement le prix de l'énergie, mais également les charges d'intérêts et d'amortissement des installations et les charges d'exploitation.

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 la construction, toutes catégories confondues, de quelque 3000 logements respectant les critères de développement durable. Ce programme a fait l'objet du préavis N° 2005/45³ « 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 ce programme. Les parcelles N°s 354 et 20 361, situées à l'angle de l'avenue de Morges et de la rue Couchirard, font partie de cet inventaire. Ces parcelles ont été acquises en 2006 dans le cadre de la liquidation de la faillite de Edelweiss Société de Gestion SA.

La particularité du site et sa position à l'angle de la rue Couchirard et de l'avenue de Morges ont incité la Ville à réaliser une procédure en deux étapes. La première a consisté au lancement d'un concours d'architecture afin de choisir un projet répondant aux différents critères architecturaux ainsi qu'à une certaine continuité urbaine et une bonne intégration au site. Dans un deuxième temps, la Ville a organisé un concours d'investisseurs visant à garantir la réalisation du projet lauréat dans les meilleures conditions.

4. Parcelles

Extrait du registre foncier Lausanne/354	
Bien-fonds:	Bien-fonds Lausanne/354
Registre foncier:	Lausanne
Tenue du registre foncier:	Fédérale
Etat descriptif de l'immeuble	
Commune:	132 Lausanne
Numéro d'immeuble:	354
Adresse(s):	Avenue de Morges 139 Rue Couchirard 6
Autre(s) plan(s):	
No plan:	11
Surface:	4526 m ² , numérisé
Mutation:	01.12.2006 2006/6607/0, Division de bien-fonds, à P. 356 : 27 m ² , de P. 356 : 7 m ² , de P. 357 : 57 m ² , de P. 358 : 76 m ² de P. 359 : 145 m ² 18.02.2009 2009/761/0, Cadastration, (démolition)
Genre(s) de nature:	Jardin, 1773 m ²
Bâtiment(s):	Bâtiment commercial, N° ECA 2419, 2753 m ²
Feuillet de dépendance:	
Mention mens. officielle:	
Estimation fiscale:	Fr. 7 786 000,00, 2009, 05.05.2009
Observation(s):	
Propriété	
Propriété individuelle	

³ BCC 2006, T. II (N° 15), pp. 697 ss.

Lausanne la Commune, Lausanne	01.12.2006 2006/6607/0, Achat
Mentions	(Affichage uniquement des mentions publiques. Art. 106a de l'Ordonnance sur le registre foncier)
Aucune	
Servitudes	
Aucune	
Charges foncières	
Aucune	

Extrait du registre foncier Lausanne/20361

Bien-fonds:	Bien-fonds Lausanne/20361
Registre foncier:	Lausanne
Tenue du registre foncier:	Fédérale
Etat descriptif de l'immeuble	
Commune:	132 Lausanne
Numéro d'immeuble:	20361
Adresse(s):	Rue Couchirard
Autre(s) plan(s):	
No plan:	11
Surface:	597 m ² , numérisé
Mutation:	01.12.2006 2006/6607/0, Division de bien-fonds, , de P. 357 : 143 m ² , de P. 358 : 139 m ² , de P. 359 : 315 m ² 18.02.2009 2009/761/0, Cadastration, (démolition)
Genre(s) de nature:	Jardin, 597 m ²
Bâtiment(s):	
Feuillet de dépendance:	
Mention mens. officielle:	
Estimation fiscale:	Fr. 597 000,00, 2009, 05.05.2009
Observation(s):	

Propriété

Propriété individuelle	
Lausanne la Commune, Lausanne	14.03.2008 2008/1278/0, Echange
Mentions	(Affichage uniquement des mentions publiques. Art. 106a de l'Ordonnance sur le registre foncier)
Aucune	
Servitudes	
Aucune	
Charges foncières	
Aucune	

Ces deux parcelles seront réunies de manière à faciliter la mise en place des droits de superficie.

5. Concours d'architecture et d'investisseurs

5.1 Concours d'architecture

Ces parcelles, colloquées dans la zone à forte densité, ont fait l'objet d'un concours d'architecture à un degré, en procédure ouverte et régi par le règlement des concours d'architecture et d'ingénierie SIA N° 142, organisé par les services concernés (Logement & gérances et Architecture). La procédure s'est déroulée au 2^e semestre 2008 et, en date du 18 février 2009, 74 inscriptions ont été enregistrées et 52 projets ont été rendus. A l'issue de ce concours d'architecture, la Municipalité a validé le choix du jury qui s'est porté sur le projet Sirius, conçu par un jeune bureau d'architectes bâlois qui, pour mieux suivre ce projet, s'est établi à Lausanne.

5.2 Concours d'investisseurs

L'étape suivante a consisté en un concours d'investisseurs pour sélectionner celui qui offrirait les meilleures conditions de réalisation pour ce projet. Dès la phase de concours d'architecture, ce projet visait les performances du label Minergie Eco, de façon à limiter l'impact environnemental de la construction ainsi que les dépenses énergétiques en phase d'exploitation et, ainsi, limiter les charges des futurs habitants.

La publication du concours d'investisseurs s'est faite le 13 octobre 2009, pour un retour des dossiers de candidature le 21 décembre 2009. Pour mémoire, un recours déposé à la Cour de droit administratif par l'un des participants au concours d'architecture a retardé la procédure. Le concours a été annoncé individuellement à plus de vingt investisseurs et acteurs immobiliers ayant manifesté auparavant un intérêt à réaliser un projet de logements à Lausanne. Presque tous ont demandé à recevoir les documents disponibles pour répondre à l'appel d'offres. En revanche, les entreprises générales agissant en tant qu'intermédiaires ont été exclues de ce concours. La Municipalité a en effet souhaité traiter directement avec les investisseurs sans recours à des intermédiaires. A la date prévue, seul un dossier a été remis au Service du logement et des gérances (SLG) par la Société coopérative Cité Derrière. Ce dossier, très complet, a fait l'objet d'un examen attentif par le SLG et la Commission immobilière. La société a été auditionnée le 2 février 2010 par le comité d'évaluation. Les architectes lauréats du concours ont été associés à cette audition. L'examen du dossier a montré que les solutions proposées par la coopérative convergeaient vers les exigences de la Ville en matière de densité, respect des critères environnementaux, taille et qualité des appartements, mixité, transparence et niveaux des loyers. Au terme des échanges et des explications complémentaires données par la coopérative, le comité d'évaluation a donné son accord de principe pour poursuivre l'élaboration du projet avec les architectes lauréats. La Municipalité a confirmé l'octroi de la réalisation et la gestion de ces immeubles à la Société coopérative Cité Derrière, sous réserve de l'accord définitif du Conseil communal. Pour mémoire, cette coopérative possède de bonnes compétences dans la construction et la gestion. Elle s'était d'ores et déjà engagée à les réaliser en étroit partenariat avec le Service du logement et des gérances (SLG) afin que tous les aspects qualitatifs, environnementaux et énergétiques exigés soient respectés.

6. Maître de l'ouvrage

La Société coopérative Cité Derrière a été constituée le 13 septembre 1995 pour réaliser l'opération de construction et de rénovation des bâtiments rue Cité Derrière N° 18-28 à Lausanne. Cette société s'est fixée comme but : « L'amélioration des conditions de logement de la population et, plus particulièrement, de ses membres, par la pratique de prix favorables et d'utilité publique. La Société coopérative s'interdit toute opération spéculative et n'a pas d'activité lucrative ». Son but est de construire des logements à prix

coûtant, en location ou en PPE, des logements pour étudiants ainsi que des logements protégés.

La société est composée de 920 membres soit : des locataires, des entreprises du bâtiment et des représentants des communes sur le territoire desquelles les immeubles sont érigés.

Elle possède à ce jour 1 068 logements construits avec l'aide des pouvoirs publics, dont plus de la moitié réalisés à Lausanne et répartis de la façon suivante : Cité Derrière 20-28 (28 logements en 1996), Vanil 6 (30 logements en 1996), Cité Derrière 18 (7 logements en 1999), Couchirard 19-23 (41 logements en 2000), Oiseaux 6 (18 logements en 2002), Plaines-du-Loup 2c-2d (18 logements en 2003), Prairie 22a-22b (20 logements en 2003), Colline 14-56 (54 logements en 2005), Montmeillan 6 (6 logements en 2007), Chablais 30 (39 appartements pour étudiants en 2008), Victor Ruffy (64 logements en 2010), Pra Roman (61 logements en 2011), Pra Bernard (18 logements en 2011). D'autre part, la coopérative a repris, au 1^{er} janvier 2010, la Coopérative La Concorde à Lausanne et La Thièle à Yverdon-les-Bains. Cette société a également réalisé ces dernières années 500 appartements hors de Lausanne, soit à Bussigny, Tolochenaz, Orbe, Renens, Yverdon-les-Bains, Payerne et Nyon. Parallèlement la coopérative a construit, sous l'identité « Les Estudiantines », 300 logements pour étudiants sur le site de l'EPFL. D'autre part, la coopérative démarre un projet de 55 appartements à Gollion.

7. Caractéristiques du projet de construction

7.1 Description du projet

Accessible depuis l'avenue de Morges et la rue Couchirard, le projet propose un ensemble cohérent de quatre bâtiments implantés sur les angles du périmètre de construction, de manière à former un îlot fermé comportant des passages sur l'intérieur de la parcelle.

Les bâtiments suivent les limites de l'îlot pour déjouer l'orthogonalité et définir un espace central unitaire aménagé en jardin. Les angles ouverts des volumes côté jardin créent des vis-à-vis biaisés et des échappées visuelles intéressantes. Le rez-de-chaussée des bâtiments est traversant, reliant les côtés rue au jardin.

Le rapport volumétrique à la rue est clairement urbain et contraste avec le jardin plutôt bucolique de l'intérieur de l'îlot. Les bâtiments ont cinq niveaux sur rez, dont un (bâtiment 1) ou deux (bâtiments 2/3/4) attiques. Le traitement des façades est unifié sur l'ensemble des faces, y compris sur les attiques et doubles attiques qui couronnent les quatre volumes. Le parking est relié au chemin des Retraites par une rampe située à l'est du bâtiment 4.

Cet ensemble comprend également un sous-sol, unifiant les bâtiments 1, 2 et 4, accessible par chaque entrée des trois bâtiments. Ce niveau abrite des caves, un abri PCi, des locaux techniques et de services ainsi qu'un parking et des emplacements pour des deux-roues.

Sur les 56 places de stationnement, 49 sont prévues en sous-sol (dont 7 pour handicapés) et 7 (dont une pour handicapé) en extérieur. Le nombre minimum de places est déterminé par le PGA (art.61 et annexe) pour les bâtiments 2/3/4 et par la 1^{re} édition de février 2007 « Le logement protégé » du Service de la santé publique, qui définit le besoin en places de parc pour handicapés au 1/6^e du total des logements (art. 4.3).

7.2 Aménagements extérieurs et infrastructures

La surface verte minimale nécessaire, selon art. 51 PGA, est de 2 080 m². Ce projet propose 1756 m² au sol et 645 m² en toiture végétalisée (art. 54 PGA). Les toitures étant occupées par une forte densité de panneaux solaires, il a été convenu avec le Service des parcs et promenades d'exécuter une toiture constituée d'un substrat sous forme de gravier ou argile expansé et une végétation de type alpin (épaisseur totale 10 cm). Cette composition permet en effet de pouvoir disposer les panneaux solaires directement dessus. Il a également été convenu avec ledit service que la surface de jeu nécessaire de 135 m² (art. 52 PGA) ne sera pas délimitée de façon figée par une bordure. Elle fera au contraire

partie intégrante du jardin central en gazon stabilisé. Des zones de gravier plus profondes seront disposées autour des jeux.

7.3 Mixité des affectations, distributions et typologies des logements

La mixité des affectations est garantie dans la diversité des typologies ainsi que par le choix d'une affectation différente pour chaque bâtiment : trois sont destinés au marché locatif – dont un affecté à des logements protégés, un à des logements subventionnés, un au marché libre ; un bâtiment est destiné à la vente en PPE.

Le bâtiment 1 est composé de logements protégés et abrite, au rez-de-chaussée, une salle de rencontre de 89 m² pour les personnes âgées habitant l'immeuble, une salle de quartier de 94 m² et un local commercial de 39 m², en location. Il dispose de 36 unités d'habitation réparties comme suit : 3 appartements au rez, 7 appartements aux étages 1 à 4 et 5 appartements en attique. Il totalise 30 appartements de 2,5 pièces, 5 de 3,5 pièces et 1 de 4,5 pièces. Quatre buanderies de 20 m² se répartissent du niveau 1 à 4. Un garde-meubles de 70 m² est situé au sous-sol.

Le bâtiment 2 est composé de 24 appartements destinés à la PPE, répartis comme suit : 5 appartements de 2,5 pièces, 10 de 3,5 pièces et 9 de 4,5 pièces.

Le bâtiment 3 abrite 22 logements subventionnés comportant 2 appartements de 2,5 pièces, 13 de 3,5 pièces et 7 de 4,5 pièces.

Le bâtiment 4 est composé de 22 appartements en location (marché libre), répartis comme suit : 2 appartements de 2,5 pièces, 13 de 3,5 pièces et 7 de 4,5 pièces.

La conformité aux exigences, en vue d'un subventionnement des bâtiments 1 et 3, a été examinée par le Service de la santé publique et le Service de l'économie, du logement et du tourisme. Le projet a été adapté afin de répondre de la meilleure manière possible aux exigences.

En résumé, ce programme totalise : 104 nouveaux logements, dont 39 de 2,5 pièces (47,3 à 70,6 m²), 41 de 3,5 pièces (65,5 à 89,6 m²) et 24 de 4,5 pièces (88,2 à 104,1 m²), pour un total de 349 pièces et une surface habitable nette d'environ 7690 m², auxquels viennent s'ajouter 212 m² nets dédiés aux activités.

En résumé, ce projet présente les caractéristiques générales suivantes :

Surface bâtie	2 117 m ²
Surface de plancher totale	14 088 m ²
Surface de location logements protégés (y compris salle communautaire)	2 211 m ²
Surface de location logements marché libre	1 781 m ²
Surface de location logements subventionnés	1 875 m ²
Surface de vente PPE	2 150 m ²
Surface de location local commercial	41,3 m ²
Surface de location salle de quartier	98 m ²
Cube SIA total	47 162 m ³
Coefficient d'occupation du sol COS	0,413
Coefficient d'utilisation du sol CUS	2,06

7.4 Matérialisation des immeubles

Sur le plan de la matérialisation, les constructions seront traditionnelles avec une structure en béton armé et une isolation par l'extérieur. Les murs porteurs seront essentiellement constitués par la façade et le noyau de distribution verticale. Les murs entre appartements étant notamment non-porteurs, une flexibilité d'affectation ultérieure reste possible. Le revêtement de façade sera un crépi. Les fenêtres seront prévues en triple vitrage. Des stores à lamelles sont prévus pour les quatre bâtiments. Un effort particulier a été porté sur le confort et la santé des futurs utilisateurs puisque cette opération de construction répond aux exigences du label *Minergie Eco* (cf. §8. *Respect des critères de développement durable*).

7.5 Permis de construire

Mis à l'enquête du 23 novembre au 23 décembre 2010, ce projet a fait l'objet de trois oppositions, dont deux ont été retirées, et d'une intervention qui a été retirée. L'opposition restante a été levée dans le cadre de la délivrance du permis de construire intervenue le 23 mars 2011.

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. Installation témoin de production de chaleur et contracting énergétique

8.1 Contexte

La construction de la première étape de l'éco-quartier des Plaines-du-Loup pour lequel l'objectif est d'atteindre le standard « société à 2000 Watts⁴ » est attendue pour 2015. Pour le chauffage, la mise en œuvre de pompes à chaleurs (PAC) reliées à des sondes géothermiques profondes (entre 400 et 600 m) est une des solutions envisagées. Toutefois, si la réalisation et l'exploitation de PAC avec des sondes géothermiques traditionnelles de 50 à 150 mètres sont parfaitement maîtrisées, elles doivent encore être optimisées pour des PAC avec des sondes géothermiques de 500 mètres. Il est donc indispensable de réaliser une installation témoin permettant de bénéficier d'un retour d'expérience avant d'envisager cette technologie à l'échelle d'un quartier entier.

Les SIL ont comparé et analysé en termes de coefficients de performance (COP/m et COPA/m) plus de 80 installations géothermiques de différentes profondeurs et puissances, dans plusieurs pays. Cette étude comparative montre qu'à partir d'une longueur de 300 mètres, le gain de performance des PAC est très faible en appliquant les technologies standard. Avec une longueur de 500 mètres, ces technologies doivent être optimisées pour mieux conserver la température dans le fluide caloporteur. A cette fin, les mesures suivantes doivent pouvoir être testées : isolation du conduit ascensionnel dans les derniers mètres (soumis aux variations saisonnières de température), amélioration de la conductivité thermique du matériel de remplissage en profondeur, utilisation d'écarteurs de tubes afin d'augmenter l'échange thermique avec le terrain et optimisation du régime d'écoulement dans les tubes afin d'obtenir une résistance thermique variable en fonction de la profondeur.

⁴ La « Société à 2000 Watts » est un concept créé par l'École Polytechnique Fédérale de Zurich en 1998. L'objectif est que chaque habitant consomme, toute énergie confondue y compris les énergies grises et en conservant la même qualité de vie, 2000 Watts (2 kW) par an. Le Watt est une unité de puissance ; pour obtenir la consommation, il faut la multiplier par l'unité de temps souhaitée (une année comporte 8760 heures) : 2 kW x 8760 heures = 17 520 kWh. Formuler autrement : la consommation totale du pays divisée par son nombre d'habitants et le nombre d'heures d'une année (8760 heures) doit donc être égale à 2000 Watts.

Le projet de l'avenue de Morges est idéal à plus d'un titre pour réaliser une installation témoin :

- le calendrier de ce projet est propice puisqu'il permettra de suivre deux saisons de chauffe d'ici 2015 ;
- selon les études à disposition, les caractéristiques géologiques de l'avenue de Morges et de la Plaines-du-Loup sont comparables et cette première réalisation permettra de récolter de précieuses informations ;
- le réseau de chauffage à distance n'étant pas directement accessible sur le site et une chaufferie au gaz ne permettant pas d'atteindre le label Minergie® imposé pour cette opération immobilière, le choix d'un tel système de chauffage n'est pas en concurrence avec un autre vecteur énergétique fourni par les SIL.

L'expérience acquise avec la réalisation et l'exploitation de cette installation témoin permettra de vérifier la pertinence technique et économique de cette solution pour l'écoquartier des Plaines-du-Loup. .

8.2 Descriptif de l'installation de production de chaleur

8.2.1 Projet initial

Afin de répondre aux exigences du label *Minergie*, le projet se doit d'utiliser une source de production de chaleur adéquate. Le projet était initialement orienté vers un système de pompes à chaleurs à gaz reliées à des sondes géothermiques verticales (160 m). L'installation aurait couvert l'entier des besoins de chauffage ainsi que le préchauffage de l'eau chaude sanitaire, le complément étant réalisé par l'intermédiaire d'une chaudière gaz à condensation.

Enfin pour des questions légales⁵, une installation de 166 m² de panneaux solaires thermiques en toitures étaient prévu pour couvrir environ 37 % des besoins en énergie pour l'eau chaude sanitaire, augmentant le taux de couverture renouvelable des besoins et réduisant les charges des futurs habitants.

Le coût de ces installations de production de chaleur était estimé à 550 000 francs.

8.2.2 Projet d'installation témoin

Fort de la volonté relevée précédemment de réaliser une installation témoin en vue de la réalisation du quartier des Plaines-du-Loup, les modifications suivantes sont intervenues :

- remplacement des pompes à chaleur à gaz par des pompes à chaleur électriques ;
- réalisation de forages de plus grandes profondeurs (entre 400 et 600 m). L'objectif de cette opération étant de mesurer le gain de température en retour de sondes et la diminution des consommations d'électricité alimentant les pompes à chaleur.

Les panneaux solaires thermiques en toitures sont également nécessaires dans cette configuration. Le coût total de ces installations de production de chaleur est de 928 000 francs (HT).

8.3 Aspects financiers

Ne pouvant demander au maître d'ouvrage de supporter les surcoûts induits par la réalisation d'une installation de ce type, il est proposé de mettre en œuvre une solution combinant un contracting énergétique⁶ à partir d'un prélèvement sur le Fonds pour le développement durable et une subvention provenant du Fonds pour l'utilisation rationnelle de l'électricité et la promotion des énergies renouvelables (URE/PER) :

⁵ La loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) prévoit que 30 % de l'eau chaude sanitaire soit produit par une source renouvelable, les PAC n'étant pas considérées comme telle. La révision de la loi à venir pourrait modifier ce paramètre.

⁶ Voir note 2.

- financement d'un montant équivalent à celui du projet initial, soit 550 000 francs (HT), par prélèvement sur le Fonds pour le développement durable, montant qui sera remboursé avec intérêts par un versement d'une annuité durant vingt ans. Cette charge sera entièrement compensée par les recettes perçues dans le cadre du contracting énergétique;
- prise en charge du surcoût de l'installation témoin par une subvention du Fonds URE/PER de 378 000 francs (TTC). La sollicitation de ce fonds se justifie par le fait que les forages profonds et les mesures d'optimisation prévues permettront une réduction des consommations d'électricité des pompes à chaleur.

8.4 Conformité aux règlements des Fonds communaux

Le règlement du Fonds pour le développement durable prévoit dans ses buts que ce dernier peut « financer des actions en faveur du développement durable relevant de projets de la Municipalité dans les domaines suivants : [...] des mesures en matière énergétique pour peu qu'elles ne puissent pas être promues par l'utilisation du fonds communal pour l'utilisation rationnelle de l'électricité et la promotion des énergies renouvelables » (art. 1, let. A, let. b). Les PAC standards étant des installations au fonctionnement bien maîtrisé, elles ne sont pas du ressort du Fonds URE/PER, qui a pour vocation de soutenir des projets pilotes, de démonstration, de recherche, d'optimisation ou des mesures d'encouragement permettant des économies d'électricité.

Le prêt à hauteur du coût d'une installation de chauffage standard est donc pris en charge par le Fonds pour le développement durable. En revanche, la prise en charge du surcoût lié à une opération de démonstration et d'optimisation – qu'il n'est pas envisageable de reporter sur la facture des clients finaux sous peine de la voir exploser – entre bien dans les attributions du Fonds URE/PER.

L'article 8 de son règlement prévoit que « les Services industriels et la Municipalité peuvent proposer de leur propre chef de subventionner des projets ou des mesures allant dans le sens de l'article 2 du présent règlement », soit notamment « des projets et mesures visant à utiliser plus rationnellement l'énergie électrique » (art. 2, let. a). L'article 8 précise que « le Conseil communal peut décider, sur proposition de la Municipalité, que des subventions seront octroyées par le Fonds pour des mesures ou des projets impliquant une dépense supérieure à 100 000 francs ». Enfin, l'article 11 prévoit que les projets soient avalisés par le Comité du Fonds avant d'être soumis à votre Conseil.

Permettant d'optimiser une installation fonctionnant à partir d'électricité et d'en réduire la consommation, le projet proposé par la Municipalité est conforme aux buts du Fonds. Il a en outre reçu un préavis favorable, du Comité, dont la décision formelle doit être encore rendue. Le Comité du Fonds pour le développement durable s'est également prononcé en faveur du projet et pour un mode de financement combiné.

8.5 Plan des investissements

Ce projet ne figure pas au plan des investissements. Son impact net est toutefois nul du fait du financement par les biais des Fonds communaux.

8.6 Impacts sur le budget

Les installations étant entièrement amorties par les prélèvements sur les fonds communaux, elles n'impliquent pas de charges d'amortissement et d'intérêts.

Le Fonds pour le développement durable sera remboursé par un versement de 32 000 francs par an durant vingt ans. Ce montant correspond aux charges financières, calculées sur un investissement de 550 000 francs, selon la méthode de l'annuité constante, avec un taux d'intérêt de 1,5 % et une durée d'amortissement de vingt ans. Il figurera dans un compte de charge du budget des SIL et sera versé au Fonds pour le développement durable au plus tard le 31 décembre de chaque année – en principe, si le calendrier des travaux est tenu, de 2013 à 2032. Les charges d'exploitation seront également portées au

budget des SIL. L'ensemble de ces charges sera intégralement compensé par les recettes perçues dans le cadre du contracting énergétique.

L'impact net sur le budget de fonctionnement des SIL est donc nul.

9. Respect des critères de développement durable

Ce projet faisant partie intégrante du préavis N° 2005/45 « Création de 3000 nouveaux logements à Lausanne » a fait l'objet, dès la phase de concours, d'une évaluation de durabilité selon la méthode *SméO*. Par ailleurs, il a été décidé de satisfaire aux exigences du label *Minergie Eco*, alliant sobriété énergétique, optimisation du confort thermique, acoustique ou visuel et qualité environnementale du bâtiment.

9.1 Energie et confort

Le site souffrant d'un faible ensoleillement dû aux constructions environnantes, des efforts ont été réalisés sur la réduction des besoins de chauffage et l'efficacité de la production de chaleur afin de respecter les exigences de performances énergétiques.

9.1.1 Réduction des besoins

L'accent a tout d'abord été mis sur la qualité thermique de l'enveloppe avec une épaisseur d'isolation en façade allant de 22 à 25 cm. Les apports solaires étant réduits par le masque des bâtiments voisins, le choix s'est porté sur du triple vitrage pour la quasi totalité des menuiseries (coefficient $U_{[\text{fenêtres} + \text{cadres}]}$ inférieur à $1.0 \text{ W/m}^2\text{.K}$). Cette enveloppe performante, associée à un système de ventilation double flux, a permis de réduire les besoins de chauffage à seulement $17.65 \text{ kWh/m}^2_{\text{SRE.an}}$, ou l'équivalent de 1,8 litre de mazout, ce qui représente une réduction du besoin de chauffage supérieure à 35 % par rapport à la SIA 380/1 édition 2009.

9.1.2 Production de chaleur

Afin de répondre aux exigences du label *Minergie*, le projet se doit d'utiliser une source de production de chaleur adéquate et s'est donc orienté vers un système de grande efficacité, permettant de réduire les besoins en énergie finale par l'intermédiaire de pompes à chaleur reliées à des sondes géothermiques verticales (Cf § 7.2 Descriptif de l'installation de production de chaleur).

9.1.3 Corps de chauffe et régulation

De manière cohérente avec le principe de production de chaleur décrit ci-dessus, le chauffage se fera par l'intermédiaire de planchers chauffants autorisant un système de basse température ($T_{\text{départ}} = 35^\circ\text{C}$) et garantissant le confort aux habitants. 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.

9.2 Besoins en électricité spécifique

Concernant les consommations d'électricité spécifique, outre les mesures relatives à l'éclairage efficace des communs par la mise en œuvre d'ampoules basse consommation alliées à des éclairages zénithaux par l'intermédiaire des exutoires de fumée dans les distributions centrales de chaque bâtiment, la valorisation de l'éclairage naturel a été optimisée en choisissant des vitrages limitant la surface des cadres (15 %) et en dimensionnant les ouvertures de manière à respecter les exigences d'éclairage naturel du label *Minergie Eco*.

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

Afin de respecter les exigences du label *Minergie Eco*, une attention particulière a été portée au choix des matériaux, la compacité des bâtiments et le concept constructif. Le sous-sol est minimisé et réduit au minimum de la surface nécessaire. De plus, il se

positionne majoritairement sur les zones sud et ouest de la parcelle, se servant ainsi de la pente naturelle du terrain pour réduire les volumes de terre déplacés.

Pour des raisons de compacité et de limite, l'isolation extérieure sera de type « Swisspor LAMBDA » ou techniquement équivalent; elle bénéficiera d'un bilan énergie grise de bonne qualité, exempt de produits nocifs et permettra d'atteindre une performance thermique importante avec une épaisseur réduite.

Le choix des autres matériaux de construction s'effectuera en corrélation avec les priorités édictées par la partie *eco* du label en question. Ce processus de sélection a pour objectif final de garantir le confort et la santé des habitants, tout en réduisant l'impact environnemental du projet (pollutions indirectes relatives à l'énergie grise, écotoxicité, etc.), depuis la construction jusqu'à la démolition des bâtiments.

10. Coût de l'opération

10.1 Coût de construction

		Fr.	%
CFC 0	Terrain en DDP*	470 000.-	1.2
CFC 1	Travaux préparatoires	2 208 000.-	5.66
CFC 2	Bâtiments et parking	31 124 000.-	79.78
CFC 4	Aménagements extérieurs	905 000.-	2.32
CFC 5	Frais secondaires	3 494 000.-	8.96
CFC 10	Frais de vente des logements en PPE	810 000.-	2.08
Total	Réalisation CFC 0-1-2-4-5 (sans DDP) arr.	39 011 000.-	100.0

Le coût total de l'opération est réparti sur les 4 immeubles prévus de la manière suivante :

Immeuble de 36 logements protégés avec 6 places de parc intérieures	Fr. 9 910 000.-
Immeuble de 22 logements subventionnés avec 9 places de parc intérieures	Fr. 7 753 000.-
Immeubles de 22 logements du marché libre avec 10 places de parc intérieures	Fr. 7 423 468.-
Immeuble de 24 logements en PPE avec 24 places de parc intérieures	Fr. 13 924 532.-

10.2 Valeur du terrain

Le terrain a été acquis pour Fr. 11 000 000.- en 2006, montant pris en compte pour le calcul de la rente du droit de superficie. La répartition entre immeubles, tenant compte des spécificités de chaque bâtiment, est la suivante :

Immeuble de 36 logements protégés avec 6 places de parc intérieures	Fr. 2 678 000.-
Immeuble de 24 logements en PPE avec 24 places de parc intérieures	Fr. 3 869 000.-
Immeuble de 22 logements subventionnés avec 9 places de parc intérieures	Fr. 1 991 000.-
Immeubles de 22 logements du marché libre avec 10 places de parc intérieures	<u>Fr. 2 462 000.-</u>
	Fr. 11 000 000.-

10.3 Conditions de mise sur le marché

Le plan financier de l'opération prévoit les conditions de mise sur le marché suivantes :

Immeuble protégé :	Fr. 287/m ² /année, y compris rente DDP et frais accessoire inclus
Immeuble subventionné :	Fr. 196/m ² /année après déduction des subventions, rente DDP incluse
Immeuble marché libre :	Fr. 265/m ² /année, rente DDP incluse.
Locaux commerciaux :	Fr. 300/m ² /année, rente DDP incluse.

Immeuble PPE : Fr. 6 030/m², rente DDP non incluse.

11. Aspects spécifiques des logements protégés

Les loyers moyens des appartements protégés sont répartis comme suit :

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface moyenne m ²	Prix de location/mois Fr.	Particularité
30	2	60	1 100.-	PC compatible*
4	3	78	1 864.-	—
1	3	95	2 254.-	—
1	4	102	2 415.-	Réservé concierge

Aux loyers des appartements de 2 et 3 pièces, il y a lieu d'ajouter les montants suivants :

- Fr. 100.-/mois/appartement pour le local communautaire, conformément à la convention établie avec le SASH (Service des assurances et des hébergements)
- Fr. 180.-/mois/appartement, pour le référent de maison.

* PC compatible : compatible avec l'obtention de prestations complémentaires.

12. Aspects spécifiques des logements subventionnés

12.1 Répartition du coût de construction

Répartition par CFC du coût de construction des 22 logements subventionnés, hors places de parc intérieures.

	Fr.	%
CFC 1 Travaux préparatoires ordinaires	110 895. —	1.5
CFC 1 Travaux préparatoires extraordinaires	665 370. —	9.0
CFC 2 Bâtiment	5 877 435. —	79.5
CFC 4 Aménagements extérieurs	295 720. —	4.0
CFC 5 Frais secondaires	443 580. —	6.0
Total Réalisation CFC 0-1-2-4-5 (sans DDP) arr.	7 393 000. —	100.0

12.2 Financement

	Fr.	%
Fonds propres	739 300. —	10
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^e rangs	6 653 700. —	90
Total	7 393 000. —	100.0

12.3 Charges

	Fr.	%	Fr.
Fonds propres	739 300	0.00	---
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	6 653 700	2.75	182 977
Amortissement	6 653 700	1.00	66 537
Frais généraux (calculés sans la part des travaux préparatoires particuliers)	8 718 630	1.70	148 217
Terrain DDP	1 991 000	5.00	99 500
Total	6.73		497 280

12.4 Participations des pouvoirs publics

			%	Fr.
Canton	Abaissement des loyers	497 280	13	64 646.50
Commune	Abaissement des loyers	497 280	13	64 646.50
Total annuel des abaissements des loyers				129 293
Total des participations cantonales sur 15 ans				969 697
Total des participations communales sur 15 ans				969 697

12.5 Loyers des logements subventionnés

Après déduction des appuis financiers cantonaux et communaux, les montants indicatifs des loyers se présentent comme suit :

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative USPI (m ²)	Loyers sans aide	Loyers abaissés
1	2	66.2	1 462	1 082
1	2	70.3	1 552	1 149
1	3	72.8	1 608	1 190
1	3	77.1	1 703	1 260
1	3	78.0	1 723	1 275
1	3	79.1	1 747	1 293
1	3	80.4	1 776	1 314
4	3	81.1	1 791	1 325
4	3	88.7	1 959	1 450
4	4	94.0	2 076	1 536
3	4	98.5	2 175	1 610
Revenu locatif			Fr. 41 397	Fr. 30 634

13. Locaux communautaires

Le projet comprend deux locaux communautaires et un local commercial soit : une salle de 85 m² pour l'usage des locataires des appartements protégés (le loyer de cette salle est compris dans le loyer des appartements protégés); un local commercial de 41 m²; une salle de quartier de 98 m², destinée aux habitants du quartier de Prélaz. Le loyer pour ces deux locaux est de Fr. 300.-/m²/an,

14. Aspects spécifiques de la salle de quartier

La Commune de Lausanne a acheté les immeubles de la propriété Ramuz-Edelweiss à l'avenue de Morges. L'acquisition de ces biens-fonds permet, conformément à la politique du logement adoptée par la Ville, de détenir des terrains constructibles et de réaliser un programme mixte de logements, couplé avec d'autres activités d'utilité publique liées au quartier, dont une maison de quartier. Toutefois, celle-ci ne devrait pas voir le jour avant cinq à six ans.

Dans l'attente de la mise à disposition de la maison de quartier, la Municipalité a augmenté la subvention de fonctionnement de la FASL afin qu'elle mette à son budget les montants nécessaires pour financer des locaux de substitution.

Après maintes recherches, des locaux d'une superficie de 109 m², divisés en petites salles et bureaux, ont été trouvés à l'avenue de Morges 151 et ont permis l'ouverture du centre socioculturel en septembre 2009. Toutefois, ces locaux ne sont pas suffisants pour les activités du centre socioculturel. En effet, il manque une salle de rencontre pouvant accueillir plus de 30 personnes.

Ainsi, la salle de quartier dans l'immeuble protégé à l'avenue de Morges 139, mise à disposition du centre socioculturel de Prélaz et des habitants du quartier, permet de combler un manque d'espace de rencontre jusqu'à l'avènement de la maison de quartier. Ainsi, cette salle de quartier sera louée pour une durée déterminée. Pour ce faire, la Municipalité augmentera la subvention de fonctionnement de la FASL afin qu'elle mette à son budget les montants nécessaires pour financer la location de cette salle de quartier.

La salle de quartier a une surface de 98 m². Elle prévoit une capacité actuelle d'environ 50 personnes selon les normes ECA, capacité qui sera étendue à terme. Elle est équipée d'une petite cuisine d'usage commun. Les activités suivantes pourront s'y développer : réunions, cours, loisirs pour les enfants, assemblées générales, café-rencontres, ateliers ou encore quelques locations pour des événements familiaux, à l'exclusion de concerts.

A côté de cette salle, les logements protégés disposent d'une salle commune de 85 m² qui pourra aussi être mise à disposition des habitants du quartier. Les modalités seront discutées ultérieurement avec la Société coopérative Cité Derrière en charge des logements protégés.

15. Demande de cautionnement

Dans le cadre de la partie uniquement locative de ce projet, la commune de Lausanne entend faciliter la conclusion d'emprunts en les garantissant par un cautionnement.

		Fr.
Coût total des travaux sans les espaces en PPE		25 086 468. —
Hypothèque relative au coût des travaux	90 %	22 577 821. —
Montant du cautionnement	30 %	6 773 346. —

Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés d'utilité publique d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables. En outre, il donne à l'autorité communale une possibilité de contrôle sur ces sociétés. En l'espèce, la commune de Lausanne couvrira 30% du coût de construction (terrain non compris) des bâtiments 1, 3 et 4, à louer, équivalant à 25 086 468 francs environ, en se portant caution solidaire pour un montant de 6 773 346 francs au maximum. La durée du cautionnement correspondra à celle de l'amortissement équivalent des emprunts. Si le décompte final de construction s'avère finalement inférieur au prix annoncé, le cautionnement sera abaissé dans la même proportion. Dans le cas contraire, le cautionnement sera plafonné au montant de 6 773 346 francs.

16. Contrôle des loyers

Pour garantir que les logements des immeubles loués ne subissent des hausses de loyer qui iraient à l'encontre du but de l'opération et du présent préavis (loyers à prix coûtant), un article, notamment pour l'immeuble du marché libre, a été prévu à cet effet dans le droit de superficie. Il garantit que toute modification justifiée du loyer doit avoir été dûment autorisée par la Commune et cela, pour une durée de cinq ans à compter de la signature des premiers baux.

17. Réunion de bien-fonds

Préalablement à la constitution des deux droits de superficie, un pour l'immeuble en PPE et un pour les immeubles en location, les deux parcelles existantes sont réunies en un seul

bien-fonds. La réquisition pour le registre foncier demandant la fusion de deux parcelles, établie par le service de la coordination et du cadastre, est reproduite ci-dessous :

La COMMUNE DE LAUSANNE, représentée par sa Municipalité, qui rappelle qu'un extrait du procès-verbal de la séance du Conseil communal du 23 janvier 2007 lui conférant autorisation générale d'acquérir et d'aliéner a été déposé au registre foncier en date du 14 février 2007 sous N° 07/713, agissant en sa qualité de propriétaire des parcelles N° 354 et 20361 de Lausanne désignées ci-après,

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne
 Numéro d'immeuble: 354
 Adresse(s): Avenue de Morges 139
 Rue Couchirard 6
 No plan: 11
 Surface: 4526 m², numérisé
 Genre(s) de nature: Jardin, 1773 m²
 Bâtiment(s): Bâtiment commercial, No ECA 2419, 2753 m²

Propriété

Propriété individuelle
 Lausanne la Commune, Lausanne

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne
 Numéro d'immeuble: 20361
 Adresse(s): Rue Couchirard
 No plan: 11
 Surface: 597 m², numérisé
 Genre(s) de nature: Jardin, 597 m²

Propriété

Propriété individuelle
 Lausanne la Commune, Lausanne

requiert du Conservateur du registre foncier la réunion de ces parcelles en un seul bien-fonds qui aura la désignation suivante :

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne
 Numéro d'immeuble: 354
 Adresse(s): Avenue de Morges 139
 Rue Couchirard 6
 No plan: 11
 Surface: 5123 m², numérisé
 Genre(s) de nature: Jardin, 2370 m²
 Bâtiment(s): Bâtiment commercial, No ECA 2419, 2753 m²

Propriété

Propriété individuelle
 Lausanne la Commune, Lausanne

Epuration des droits et charges

La servitude de passage pour tous véhicules et canalisations, ainsi que passage public à pied et autres moyens de mobilité douce, déposée le au registre foncier, est reportée sans changement sur la nouvelle parcelle 354 de Lausanne.

Réquisition pour le registre foncier :

Réunion de biens-fonds
Epuration des droits et charges
Lausanne, le

COMMUNE DE LAUSANNE

AU NOM DE LA MUNICIPALITE :

Le syndic : Daniel Brélaz

Le secrétaire : Philippe Meystre

18. Droits distincts et permanents de superficie**18.1 Echelonnement de la rente du droit de superficie**

La rente du droit de superficie calculée à raison de 5 % sur la valeur du terrain est réduite durant les 7 premières années de vie du projet. Cette réduction résulte de l'établissement du plan financier de l'opération qui met en relation les loyers prévus avec les charges attendues de manière à assurer que la trésorerie de la coopérative permettent d'assurer la viabilité de l'opération. Les paliers de l'échelonnement sont indiqués dans le tableau du point 18.2.

Cet échelonnement qui est calculé sur la base des flux de trésorerie prévisionnels de la coopérative est appliqué également à l'immeuble mis en vente en PPE de manière à en faciliter sa mise sur le marché.

18.2 Conditions essentielles des droits

Durée des droits	Nonante ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public	Indemnisation selon les règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public ;
– en cas de violation de ses obligations par les superficiaires	Indemnité fondée sur la valeur des constructions sous déduction de 30 % à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1,5 % par an.
Retour à l'échéance	
– si c'est le superficiant qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit	Indemnisation 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 ce sont les superficiaires qui ne sollicitent pas la prolongation ou le renouvellement du droit	Indemnisation calculée comme ci-dessus puis réduite de cinquante pour cent (50 %). Il est précisé que l' indemnisation 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 mobilières, conformément à l'article six (6). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur (au jour de l'échéance du droit) basée sur le coût de construction et des parties intégrantes du bâtiment et des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière), dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».
Redevances	La redevance s'élève à 5 % de la valeur de la parcelle fixée dans l'acte constitutif du droit de superficie. Elle est indexée à l'indice suisse des prix à la consommation chaque 5 ans. Pour permettre au projet de constituer un fonds de rénovation, un échelonnement de la rente durant les 7 premières années est accordé : Première à troisième année : 2,5 % Quatrième à cinquième année : 3 %

	Sixième année et septième année : 4 % Huitième année : 5 %. La redevance est calculée par immeuble de manière à prendre en compte la valorisation foncière différenciée selon le type d'affectation.
Loyers	Un contrôle des loyers sera exercé par le superficiel durant les 5 premières années.
Droit de préemption qualifié	Un droit de préemption qualifié en faveur de la Commune de Lausanne est annoté sur chaque lot de PPE pour une durée de 10 ans.

18.3 Texte des droits de superficie

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 Lausanne, qui agit en vertu et sur la base des pièces suivantes : -----

- procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne en date du ... deux mille onze, produite pour demeurer ci-annexée (pièce 1), la Préfecture ayant 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 ... deux mille onze, -----

- autorisation délivrée par le Conseil communal de Lausanne dans sa séance du ... deux mille onze. Une photocopie conforme de l'extrait du procès-verbal de ladite séance est produite pour demeurer ci-annexée (pièce 2), -----

ci-après nommée "le superficiel"; -----

d'autre part : -----

au nom de "Coopérative Cité Derrière", société coopérative dont le siège est à Lausanne, -----

Philippe Diesbach, originaire de Wünnewil-Flamatt (Fribourg), domicilié à Pully, en vertu de procuration datée du ... deux mille onze, légalisée, dont une copie conforme est produite pour demeurer ci-annexée (pièce ...), -----

ci-après nommée "le cessionnaire" et "le superficiaire". -----

I. EXPOSE PREALABLE -----

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

1.1. Le superficiel est à ce jour propriétaire de la parcelle ... de la Commune de Lausanne, désignée ci-après : -----

(Réunion des parcelles 354 et 20361)

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne -----

Numéro d'immeuble: **354** -----

.....

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. La Coopérative Cité Derrière a l'intention de construire sur la parcelle 354 de la Commune de Lausanne susdésignée quatre immeubles destinés au logement, dont un sera constitué pour des logements protégés, un pour des logements en propriété par étages, un pour des logements subventionnés et un pour des logements locatifs en marché libre, conformément au permis de construire délivré le 23 mars 2011. -----

1.4. A cet effet, la Coopérative Cité Derrière sollicite du superficiel la mise à disposition d'une partie de la parcelle 354 de la Commune de Lausanne, sous la forme de deux droits distincts et permanents de superficie. -----

1.5. La cédule hypothécaire numéro 488'916-ID.2000/010520 susdésignée, une fois novée sur les deux droits distincts et permanents de superficie, sera cédée à la Coopérative Cité Derrière dans le cadre de la cession des droits distincts et permanents de superficie, libre de tout nantissement ou autres restrictions au droit d'aliéner. -----

Compte tenu de cette dernière opération, le superficiant constitue lui-même les deux droits distincts et permanents de superficie, pour pouvoir nover et répartir la cédule hypothécaire, avant de céder lesdits droits distincts et permanent de superficie au superficiaire dans le présent acte. -----

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

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE (LOGEMENTS PROTEGES, LOCATIF SUBVENTIONNE ET LOCATIF LIBRE) -----

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

Le superficiant constitue en sa faveur, une servitude de superficie au sens des articles six cent septante-cinq (675), sept cent septante-neuf (779) et sept cent septante-neuf a) à l) (779 a à l) du Code civil suisse. La Commune de Lausanne agit donc, à ce stade du présent acte, en tant que superficiant et superficiaire, sachant que tous les droits et obligations du droit distinct et permanent de superficie ici constitué seront intégralement repris par la Coopérative Cité Derrière lors de la cession prévue ci-après. -----

Cette servitude grève environ trois mille deux cent un mètres carrés (3201m²) de la parcelle 354 de la Commune de Lausanne susdésignée, selon plan et tableau de mutation dressés le ... deux mille onze, par l'ingénieur géomètre breveté Yves Deillon, à Lausanne, dont les comparants déclarent avoir pris connaissance et les avoir approuvés, produits à l'appui des présentes (pièces ... et ...). -----

L'exercice de cette servitude sera limité à la réalisation des constructions mentionnées dans l'exposé préalable chiffre un point trois (1.3), soit un bâtiment pour des logements subventionnés, un pour des logements locatifs en marché libre et un pour des logements protégés. -----

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 est accordé pour une durée de 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 -----

Il est ici rappelé que le permis de construire numéro ... a été délivré suite à la décision municipale du 23 mars 2011. -----

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 l'immeuble respecte les exigences du label Minergie Eco®. -----

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux ans dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire soit au plus tard le ..., sauf prolongation selon l'article 118 LATC, et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés. -----

Au cas où les travaux ne débutaient pas dans le délai ci-dessus ou étaient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du superficiaire, le superficiant pourrait demander le retour anticipé de la totalité 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 du bâtiment, 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 constamment et convenablement le bâtiment précité, 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) 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) 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 ;

j) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, 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;

k) soumettre à l'approbation du superficiant toute modification de loyer pour une durée de 5 ans à compter de la signature des premiers baux.

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

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

Le superficiaire s'engage à faire reprendre les engagements ci-dessus par tout acquéreur du droit de superficie.

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 superficiant pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf (799), lettre f, du Code civil suisse.

Si le superficiant 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 superficiant 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 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 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 superficiant de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article quinze (15) 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 superficiant pourra reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au deuxième alinéa du présent article.

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

Article 9 – Redevance

Aussi longtemps que durera le droit de superficie, le superficiaire versera au superficiant une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain arrêtée à sept millions cent trente et un mille francs (CHF 7 131 000.--), soit un montant de trois cent cinquante six mille cinq cent cinquante francs (CHF 356 550.--) l'an.

Pour permettre l'équilibre financier du projet durant les 7 premières années, la redevance sera échelonnée de la manière suivante :

Première à troisième année :	2.5 %	fr. 178 275.--
Quatrième à cinquième année :	3 %	fr. 213'930.--
Sixième année et septième année :	4 %	fr. 285'240.--
Huitième année :	5 %	fr. 356 550.--

La redevance sera due semestriellement au superficiant, les premier janvier et premier juillet de chaque année, la première fois, prorata temporis dès la délivrance du permis d'habiter, mais au plus tard dans un délai de six mois dès l'occupation du premier appartement. Un intérêt de cinq pour cent (5 %) l'an sera dû par le superficiaire dès l'échéance, en cas de retard du versement dû.

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 celui applicable six mois après l'occupation du premier appartement. La première indexation aura lieu, eu égard à l'échelonnement accordé, la première fois la huitième année.

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant, d'un montant égal à trois annuités de la huitième année, soit un million zéro soixante neuf mille six cent cinquante francs (CHF 1 069 650.--) afin de garantir le paiement de la redevance annuelle.

Article 10 - Entrée en possession

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

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

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

Le superficiant 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 11 – Sites contaminés

Les parties ont connaissance du fait que la parcelle 354 de la Commune de Lausanne est enregistrée dans ladite liste cadastrale des sites contaminés, à titre de site potentiellement contaminé.

Les frais éventuels liés au traitement des déchets en relation avec ce site potentiellement contaminé seront assumés par le superficiaire.

Article 12 - Servitudes à constituer

Le superficiaire s'engage à constituer, à ses frais, toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage.

Article 13 - Responsabilité du superficiaire

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

Il répond à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit du 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 superficiant.

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, le superficiant deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'immeuble grevé, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

En contrepartie, le superficiant versera au superficiaire une indemnité, calculée comme il suit :

- si c'est le superficiant 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, ci-dessus décrite, 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, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, 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 superficiant, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence ».

Article 15 - Cession, transmission ou transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible et transmissible.

Le superficiant devra être informé, par acte écrit, de toute cession, ou location projetée du droit de superficie par le superficiaire, selon les articles six j) et k) précités; il pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis :

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

Si le superficiant n'autorise pas la cession ou la location, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt et un (21) du présent acte statue sur la justification du refus au regard des conditions ci-dessus énumérées. -----

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie, comme le contrat de bail, seront soumis au superficiant préalablement à leur signature par les contractants. -----

Article 16 - Mise à disposition de terrain -----

La partie de la parcelle 354 frappée par la limite des constructions sera laissée en jouissance au superficiaire, moyennant l'établissement d'une autorisation à bien plaire. Celle-ci sera établie par la Commune de Lausanne à la fin des travaux de construction et précisera que l'aménagement et l'entretien de ces parties de parcelle incomberont au superficiaire, à l'entière décharge de la Commune de Lausanne. -----

Article 17 - Droit de contrôle -----

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

Article 18 – Publicité -----

Le superficiant conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Il tiendra toutefois compte des intérêts légitimes du 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 - Rapports de voisinage -----

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

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 trente juin mil neuf cent septante. -----

Le for est à Lausanne. -----

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

Les clauses mentionnées sous chiffre trois, sept, huit et quatorze (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 prévoient d'emblée : -----

- a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses ici 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. -----

Article 25 – Droits de mutation -----

La Commune de Lausanne est exonérée de tout droit de mutation conformément à l'article trois, alinéa a), de la Loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD). -----

III. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE (BATIMENT LOGEMENTS PPE) -----

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

Le superficiant constitue en sa faveur, une servitude de superficie au sens des articles six cent septante-cinq (675), sept cent septante-neuf (779) et sept cent septante-neuf a) à l) (779 a à l) du Code civil suisse. La Commune de Lausanne agit donc, à ce stade du présent acte, en tant que superficiant et superficiaire, sachant que tous les droits et obligations du droit distinct et permanent de superficie ici constitué seront intégralement repris par la Coopérative Cité Derrière lors de la cession prévue ci-après. -----

Cette servitude grève environ mille vingt quatre mètres carrés (1024 m2) de la parcelle 354 de la Commune de Lausanne susdésignée, selon plan et tableau de mutation dressés le ... deux mille onze, par l'ingénieur géomètre breveté Yves Deillon, à Lausanne, dont les comparants déclarent avoir pris connaissance et les avoir approuvés, produits à l'appui des présentes (pièces ... et ...). -----

L'exercice de cette servitude sera limité à la réalisation de la construction mentionnée dans l'exposé préalable chiffre un point trois (1.3), soit un bâtiment pour des logements en propriété par étages. -----

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 est accordé pour une durée de nonante 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 -----

Il est ici rappelé que le permis de construire numéro ... a été délivré suite à la décision municipale du 23 mars 2011.... -----

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 l'immeuble respecte les exigences du label Minergie Eco®. -----

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux ans dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire soit au plus tard le ..., sauf prolongation selon l'article 118 LATC et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés. -----

Au cas où les travaux ne débutaient pas dans le délai ci-dessus ou étaient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du superficiaire, le superficiant pourrait demander le retour anticipé de la totalité 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 superficiaire. -----

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 superficiaire 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 superficiaire, 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 constamment et convenablement 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) 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) 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 ; -----

j) 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; -----

k) soumettre à l'approbation du superficiaire toute location d'un logement et signer des baux conformes aux usages locatifs du 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; -----

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

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

n) Le superficiaire s'engage à faire reprendre les engagements a) à m) ci-dessus par tout acquéreur de lot de propriété par étages. -----

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

superficiant pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf (799), lettre f, du Code civil suisse. -----

Si le superficiant 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 superficiant 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 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 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 superficiant de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article quinze (15) 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 superficiant pourra reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au deuxième alinéa du présent article. -----

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

Article 9 – Redevance -----

Aussi longtemps que durera le droit de superficie, le superficiaire versera au superficiant une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain arrêtee à trois millions huit cent soixante neuf mille francs (CHF 3 869 000.--), soit un montant de cent nonante trois mille quatre cent cinquante francs (CHF 193'450.--) l'an. -----

Pour respecter le principe d'égalité de traitement en matière de calcul de la redevance, la rente du droit de superficie est déterminée pour les lots de PPE de la même manière que pour la partie locative du projet soit :

Première à troisième année :	2.5 %	fr. 96 725.--
Quatrième à cinquième année :	3 %	fr. 116 070.--
Sixième année et septième année :	4 %	fr. 154 760.--
Huitième année :	5 %	fr. 193 450.--

Il est précisé que cette redevance sera répartie entre tous les lots de la propriété par étages, en fonction de leurs millièmes, et due au superficiant par l'ensemble de la copropriété. -----

Elle sera perçue par l'administrateur de la propriété par étages auprès des copropriétaires, simultanément aux avances de charges de la propriété par étages. -----

La redevance sera due semestriellement au superficiant, les premier janvier et premier juillet de chaque année, la première fois, prorata temporis dès la délivrance du permis d'habiter, mais au plus tard dans un délai de six mois dès l'occupation du premier appartement. Un intérêt de cinq pour cent (5 %) l'an sera dû par le superficiaire dès l'échéance, en cas de retard du versement dû. -----

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 celui applicable six mois après l'occupation du premier appartement. La première indexation aura lieu, eu égard à l'échelonnement accordé, la première fois la huitième année. -----

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant, d'un montant égal à trois annuités de la huitième année, soit cinq cent huitante mille trois cent cinquante francs (CHF 580 350.--) afin de garantir le paiement de la redevance annuelle. Ensuite de la constitution de la propriété par étages prévue, cette hypothèque légale sera répartie sur tous les lots constitués au prorata de leurs millièmes. -----

Article 10 - Entrée en possession

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

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

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

Le superficiant n'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 11 – Sites contaminés

Les parties ont connaissance du fait que la parcelle 354 de la Commune de Lausanne est enregistrée dans ladite liste cadastrale des sites contaminés, à titre de site potentiellement contaminé.

Les frais éventuels liés à au traitement des déchets en relation avec ce site potentiellement contaminé seront assumés par le superficiaire.

Article 12 - Servitudes à constituer

Le superficiaire s'engage à constituer, à ses frais, toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage.

Article 13 - Responsabilité du superficiaire

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

Il répond à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit du 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 superficiant.

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, le superficiant deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'immeuble grevé, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

En contrepartie, le superficiant versera au superficiaire une indemnité, calculée comme il suit :

- si c'est le superficiant 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, ci-dessus décrite, 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, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, 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 superficiant, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence ».

Article 15 - Cession, transmission ou transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible et transmissible.

Le superficiel devra être informé, par acte écrit, de toute cession, ou location projetée du droit de superficie par le superficiaire, selon les articles six j) et k) précités; 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 ou la location, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt et un (21) du présent acte statue sur la justification du refus au regard des conditions ci-dessus énumérées. -----

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie, comme le contrat de bail, seront soumis au superficiel préalablement à leur signature par les contractants. -----

Article 16 - Droit de préemption qualifié cessible et location-----

Un droit de préemption qualifié en faveur de la Commune de Lausanne, d'une durée de dix ans, sera annoté sur chaque part de propriété par étages, aussitôt les actes de transferts immobiliers instrumentés. Ce droit de préemption sera cessible. Sa valeur sera calculée comme suit : prix d'achat de la part de propriété par étages, majoré de tous les frais d'achat et des impenses à plus-value sur présentation des pièces justificatives, montants indexés selon l'indice suisse des prix à la consommation.-----

En cas de location d'un logement approuvée par le superficiel, toute modification ultérieure des loyers, y compris en cas de changement de locataires, devra préalablement être soumise à l'autorisation du superficiel, et ce, pendant une durée de cinq ans à compter de la signature des premiers baux -----

Article 17 - Mise à disposition de terrains

La partie de la parcelle 354 frappée par la limite des constructions sera laissée en jouissance au superficiaire, moyennant l'établissement d'une autorisation à bien plaire. Celle-ci sera établie par la Commune de Lausanne à la fin des travaux de construction et précisera que l'aménagement et l'entretien de ces parties de parcelle incomberont au superficiaire, à l'entière décharge de la Commune de Lausanne. -----

Article 18 - Droit de contrôle -----

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

Article 19 – Publicité -----

Le superficiel conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Il tiendra toutefois compte des intérêts légitimes du superficiaire. -----

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

Article 20 - 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 21 - Rapports de voisinage -----

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

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 trente juin mil neuf cent septante. -----

Le for est à Lausanne. -----

Article 23 - Annotation de clauses spéciales -----

Les clauses mentionnées sous chiffre trois, sept, huit et quatorze (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 ici 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.

Article 26 – Droits de mutation

La Commune de Lausanne est exonérée de tout droit de mutation conformément à l'article trois, alinéa a), de la Loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD).

IV. NOVATION ET REPORT DE GAGE IMMOBILIER

La Commune de Lausanne, en sa qualité de créancière, porteur et débitrice de la cédule hypothécaire numéro 488'916-ID.2000/010520 du Registre foncier susdésignée, éteint par novation au sens des articles huit cent cinquante-cinq du Code civil et cent seize du Code des obligations, ladite cédule hypothécaire et la remplace par deux nouveaux titres qu'elle reporte de la manière suivante en :

DEUXIEME RANG

1) une cédule hypothécaire au porteur du capital de

... MILLIONS DE FRANCS

(CHF ...'000.--)

grevant la parcelle ... de la Commune de Lausanne;

2) une cédule hypothécaire au porteur du capital de

... MILLIONS DE FRANCS

(CHF ...'000.--)

grevant la parcelle ... de la Commune de Lausanne;

sommes dont la Commune de Lausanne, se reconnaît débitrice,

Ces dettes sont chacune soumises aux conditions suivantes :

Remboursement : moyennant un préavis de six mois, le créancier ou le débiteur peut dénoncer en tout temps le prêt au remboursement total ou partiel.

La débitrice veillera à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables dix ans au moins, avant l'échéance dudit droit, soit d'ici au vingt-six juin deux mille nonante-sept.

Intérêts : les intérêts sont fixés d'entente entre parties, ainsi que les échéances; un taux d'intérêt maximum de dix pour cent l'an est inscrit au Registre foncier.

Paiements : les paiements ont lieu au domicile du créancier en Suisse.

En garantie du capital et des intérêts, et conformément aux dispositions du Code civil, les immeubles ci-après désignés **au Registre foncier de Lausanne** sont grevés des gages immobiliers dont le rang résulte des énonciations qui suivent :

1) concernant la cédule hypothécaire du capital de ... millions de francs (CHF ...'000.-), grevant en deuxième rang la parcelle ... de la Commune de Lausanne.

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne

Numéro d'immeuble: ...

...

Propriété	-----
Propriété individuelle	-----
Lausanne la Commune, Lausanne	-----
Mentions	-----
...	-----
<u>Etat des droits et charges antérieurs</u> : -----	
Servitudes	-----
...	-----
Charges foncières	-----
Aucune	-----
Annotations	(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers) -----
...	-----
Exercices des droits	(Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier) -----
Voir registre foncier	-----
Gages immobiliers	-----
...	-----

2) concernant la cédule hypothécaire du capital de ... millions de francs (CHF ...'000.-), grevant en deuxième rang la parcelle ... de la Commune de Lausanne. -----

Etat descriptif de l'immeuble

Commune:	132 Lausanne -----
Numéro d'immeuble:	... -----
...	-----

Note : certaines restrictions de la propriété foncière, fondées sur le droit public, ne sont pas mentionnées au Registre foncier.

Etat des droits et charges antérieurs de la parcelle ... de la Commune de Lausanne : -----
se référer au feuillet concerné. -----

POSTPOSITION D'HYPOTHEQUES LEGALES -----

Les deux hypothèques légales du Registre foncier susdésignées, grevant respectivement en premier rang les parcelles ... et ... de la Commune de Lausanne, sont postposées aux cédules hypothécaires ci-dessus constituées. Les hypothèques légales précitées seront désormais en deuxième rang, les cédules hypothécaires passant alors en premier rang. -----

La Commune de Lausanne, en sa qualité de créancière des hypothèques légales précitées, déclare consentir aux stipulations qui précèdent.

RANG -----

En conséquence, les présentes cédules hypothécaires sont en -----

----- **PREMIER RANG** -----

VIII. CESSION DES DROITS DISTINCTS ET PERMANENT DE SUPERFICIE -----

... -----

Reprise de tous les droits et obligations par la Coopérative Cité Derrière, soit les clauses ... à ... du présent acte. -----

Article ... - Lex Koller -----

Au sujet de la société coopérative "Coopérative Cité Derrière", après avoir consulté les livres de la société et sur confirmation de l'organe de révision, le notaire Ioanna Coveris 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, Philippe Diesbach, déclare ne pas agir à titre fiduciaire pour une personne physique ou morale ayant son domicile à l'étranger. -----

IX. CONSTITUTION DE SERVITUDES FONCIERES -----

----- USAGE, DE JARDINS COLLECTIFS, DE PLACES DE JEUX,
ET PASSAGES A PIED -----

Fonds dominants et servants : les parcelles ... et ... de la Commune de Lausanne susdésignées. -----

Assiette -----

L'assiette de la servitude, soit les surfaces effectivement grevées sont teintées en ... sur le plan dressé pour servitude, établi par ..., ingénieur géomètre officiel, à ..., du ... deux mille dix, déposé au Registre foncier à l'appui des présentes, dont les comparants ont connaissance (pièce ...) -----

Exercice : -----

Cette servitude donne le droit aux propriétaires des fonds dominants d'aménager et d'utiliser en commun les surfaces grevées comme places de jeux, usage de jardins collectifs et passages à pied. -----

Ils pourront installer, sur les places de jeux, les équipements nécessaires à leurs frais. -----

Divers passages à pied sont prévus pour accéder aux quatre bâtiments (A, B, C et D) qui seront érigés sur les fonds dominants, ainsi qu'aux places de jeux et aux jardins collectifs. -----

L'implantation d'une construction quelconque, autre que les installations des places de jeux, même à titre provisoire est strictement interdite. -----

Tous dépôts quelconques y sont prohibés. -----

L'usage de ces servitudes ne devra en outre pas porter préjudice aux autres copropriétaires ou usagers, soit notamment par des manifestations bruyantes ou l'utilisation d'appareils de radio ou de télévision à trop haute sonorité. -----

Frais : -----

Les propriétaires des fonds dominants auront l'obligation d'entretenir lesdites surfaces et de les maintenir en bon état, soit de façon à ce qu'elles présentent en permanence un aspect soigné et agréable pour l'ensemble de tous les propriétaires et usagers. -----

Les frais d'entretien et d'aménagement seront répartis à raison de -----

En revanche, les dégradations anormales causées par un ayant droit seront réparées aux frais du responsable. -----

La présente servitude est constituée à titre gratuit et pour la durée du droit de superficie. -----

----- PASSAGE A PIED ET POUR TOUS VEHICULES -----

Fonds dominants : les parcelles ..., ..., ... et ... de la Commune de Lausanne susdésignées. -----

Fonds servant : la parcelle ... de la Commune de Lausanne susdésignée. -----

Assiette -----

L'assiette de la servitude, soit la surface effectivement grevée est teintée en ... sur le plan dressé pour servitudes, établi par ..., ingénieur géomètre breveté, à ..., daté du ... deux mille dix, déposé au Registre foncier à l'appui des présentes, dont les comparants ont connaissance (pièce ...). -----

Exercice -----

Cette servitude donne le droit aux propriétaires des fonds dominants de passer à pied et au moyen de tous véhicules sur la zone grevée, afin d'accéder au garage parking souterrain. -----

Frais -----

Les frais de construction, d'entretien et de réparation de ce passage sont à la charge des propriétaires des fonds dominants, répartis à raison de -----

La présente servitude est constituée à titre gratuit et pour la durée du droit de superficie. -----

---- CANALISATIONS D'EAUX CLAIRES ET D'EAUX USEES----

A déterminer dans le cadre de l'exécution du projet

EMPIETEMENT POUR UNE SORTIE D'ABRI PC

A déterminer dans le cadre de l'exécution du projet

II. POSTPOSITIONS -----

La Coopérative Cité Derrière, en sa qualité de propriétaire des parcelles ... de la Commune de Lausanne, et de créancière, porteur et débitrice des cédules hypothécaires suivantes : -----

▪ cédule hypothécaire au porteur du capital de ... millions de francs (CHF-), grevant en premier rang la parcelle ... de Lausanne, -----

▪ cédule hypothécaire au porteur du capital de ... millions de francs (CHF-), grevant en premier rang la parcelle ... de Lausanne, -----

et de débitrice des hypothèques nominatives suivantes : -----

▪ hypothèque légale en faveur de la Commune de Lausanne, de ... francs (CHF-), grevant en deuxième rang la parcelle ... de Lausanne, -----

▪ hypothèque légale en faveur de la Commune de Lausanne, de ... francs (CHF-), grevant en deuxième rang la parcelle ... de Lausanne, -----

déclare postposer les cédules hypothécaires et hypothèques nominatives ci-dessus désignées aux servitudes ici constituées. -----

La Commune de Lausanne, en sa qualité de créancière des deux hypothèques légales susdésignées, déclare consentir aux stipulations qui précèdent.-----

.... **FRAIS** -----

Les frais du présent acte, de plans, des opérations préliminaires et accessoires, de la constitution des hypothèques légales, de la novation de la cédule hypothécaire, des émoluments du Registre foncier, des droits de mutation cantonal et communal relatifs à la cession, 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 ou du requérant.-----

Compte tenu du fait que la "Coopérative Cité Derrière" est une coopérative d'utilité publique, son représentant requiert l'exonération des droits de mutation. -----

Réquisitions pour le Registre foncier de Lausanne : -----

1. *Servitude de droit de superficie en faveur de la Commune de Lausanne, à Lausanne, d'une durée de ... ans (...).* -----

3. *Immatriculation à titre de droit distinct et permanent.* -----

4. *Annotations : clauses spéciales relatives à la durée et au droit de retour des constructions (articles trois, sept, huit et quatorze du présent acte).* -----

5. *Hypothèque légale en faveur de la Commune de Lausanne de ... francs (CHF-).*-----

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 ... deux mille -----

19. 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° 2011/24 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'octroyer un droit distinct et permanent de superficie, grevant une surface d'environ 4225 m² de la parcelle N° 354, sise à l'avenue de Morges 139 et à la rue Couchirard 6, en faveur de la Société coopérative Cité-Derrière, pour la construction de quatre bâtiments comprenant au total 104 logements, un commerce, des espaces communautaires, un parking souterrain de 49 places et 7 places de parc extérieures, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. d'autoriser la Municipalité à accorder, à la Société coopérative Cité-Derrière, les appuis financiers prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de quatre bâtiments comprenant au total 104 logements, un commerce, des espaces communautaires, un parking souterrain de 49 places et 7 places de parc extérieures, sis à l'avenue de Morges 139 et à la rue Couchirard 6, sur la parcelle N° 354 ;
3. d'autoriser la Municipalité à ajouter, à la rubrique N° 6200.365 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la Direction de la culture, du logement et du patrimoine, les montants devant être pris en charge par la commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à 64 646,50 francs, ceci en application des dispositions de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement ;
4. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30 % du montant de l'hypothèque des immeubles en location, soit au maximum un montant de 6 773 000 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;
5. d'allouer à la Municipalité un crédit du patrimoine administratif de 928 000 francs pour réaliser une installation de pompe à chaleur avec sondes géothermiques de 500 mètres combinée avec des panneaux solaires thermiques pour assurer la fourniture de chaleur, par les Services industriels, via un contracting énergétique, au complexe immobilier à construire;
6. de porter en amortissement du crédit sollicité au point 5 un prélèvement de 550 000 francs (HT) sur le Fonds communal pour le développement durable ;
7. de prendre acte que ce prélèvement sera remboursé au Fonds par un versement annuel de 32 000 francs sur vingt ans dès l'installation en service ;
8. d'allouer à ce projet une subvention du Fonds communal pour l'utilisation rationnelle de l'électricité et la promotion des énergies renouvelables de 378 000 francs (TTC), à porter en amortissement du solde du crédit sollicité au point 5.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire adjoint : *Christian Zutter*

Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Guy Gaudard (PLR) rapporteur, Raphaël Abbet (UDC), Florence Bettschart-Narbel (PLR), Maurice Calame (PLR), André Mach (Soc.), Manuela Marti (Soc.), Philippe Mivelaz (Soc.), David Payot (La Gauche), Janine Resplendino (La Gauche), Francisco Ruiz Vazquez (Soc.), Giampiero Trezzini (Les Verts).

Municipalité : M. Grégoire Junod, municipal, Culture et logement.

Rapport polycopié de M. Guy Gaudard (PLR), rapporteur :

Membres de la commission

22 août 2011 : M^{mes} et MM. Florence Bettschart-Narbel (PLR), Raphaël Abbet (UDC), Giampiero Trezzini (Les Verts), André Mach (Soc.), Francisco Ruiz Vazquez (Soc.), Philippe Mivelaz (Soc.), Janine Resplendino (La Gauche), en remplacement de David Payot.

29 août 2011 : M^{mes} et MM. Florence Bettschart-Narbel (PLR), Maurice Calame (PLR), Raphaël Abbet (UDC), Giampiero Trezzini (Les Verts), Manuela Marti (Soc.), en remplacement de Philippe Mivelaz, André Mach (Soc.), Francisco Ruiz Vazquez (Soc.), David Payot (La Gauche).

9 septembre 2011 : M^{mes} et MM. Florence Bettschart-Narbel (PLR), Maurice Calame (PLR), Raphaël Abbet (UDC), Giampiero Trezzini (Les Verts), André Mach (Soc.), Francisco Ruiz Vazquez (Soc.), Philippe Mivelaz (Soc.), David Payot (La Gauche).

Rapporteur : Guy Gaudard (PLR)

Excusés : Maurice Calame (1^{re} séance).

Représentant de la Municipalité : M. Grégoire Junod, Culture et logement.

Représentants de l'Administration : M^{mes} et MM. J.M. Rouiller (2+3), chef du Service de développement stratégique (Direction des services industriels), G. Varone (1), monteur de réseau SIL, U. Liman (1+2+3), ingénieur développement durable SLG, Culture et logement, C.A. Bruttin (1+2+3), délégué à la Commission immobilière, Culture et logement, E. Krebs (1+2+3), cheffe du Service du logement et des gérances, P. Perez (1+2+3), secrétaire au Service du logement et des gérances (notes de séance).

L'objectif majeur initial du concours du projet d'architecture du 26 septembre 2008 était de construire dans des délais très courts sur les parcelles 354 et 20361, acquises par la Ville le 1^{er} décembre 2006, un ensemble de logements de bon standing. Cette stratégie voulait éviter un exode régulier des familles aisées en périphérie (risque de pertes fiscales pour la Ville) où les conditions de location semblent plus intéressantes. Il n'était donc pas prévu de réaliser des logements subventionnés sur ce site de 4225 m² acheté environ 11 millions de francs (2600 francs le m²). Afin de lancer un concours d'architecture et d'investisseurs, la Ville a ouvert le 22 mai 2007 un compte d'attente de 350 000 francs entièrement utilisé à ce jour. Les loyers annuels encaissés pour l'av. de Morges 139 par la Ville représentent moins de 0,7 % de l'investissement (75 000 francs).

Pour trouver le juste équilibre entre qualité de vie et surfaces construites, le programme ne fixait pas le nombre de logements ou de surfaces commerciales. Ces dispositions devant garantir que l'investissement reste intéressant pour les concurrents. La Ville souhaitait toutefois intégrer un prototype de concept d'habitation destiné aux aînés et intitulé « DOMINO ». C'est un habitat communautaire pour 4 à 6 résidents qui logeraient dans des chambres individuelles avec douche et WC privatifs; les locataires partageant une cuisine, une salle à manger et un séjour communs. Il faut relever que la notion de logements durables favorisant l'apport d'énergie passive et l'utilisation d'énergie renouvelable devait être intégrée au projet afin d'atteindre les exigences minimales Minerje R.

Les intentions de la Municipalité ayant passablement changé lors de l'élaboration de ce préavis, c'est donc avec un vif intérêt que les membres de la commission ont lors de la 1^{re} séance de commission entendu M. le directeur rappeler que ce projet malgré la cherté du terrain était un projet important devant permettre à la Municipalité de répondre en partie au préavis 2005/45 « Création de 3000 nouveaux logements à Lausanne ». Malgré le prix excessif au m², il a argumenté qu'une offre de logements à des tarifs honorables – abordables serait ainsi proposée sous la forme d'un bail emphytéotique en rappelant que les bénéfices de cette opération seraient entièrement réaffectés à... la construction du projet. Il s'agit d'un mode d'autofinancement... Il a aussi souligné l'exemplarité de l'expérimentation d'un nouveau modèle de chauffage utilisant un système de pompes à chaleur avec des sondes géothermiques de 500 mètres qui sera offert sous forme de contracting à l'investisseur. Le financement de cette installation à hauteur de 550 000 francs (coût minimal) sera assuré par le fonds pour le développement durable et par une subvention de 378 000 francs prélevée sur le fonds pour l'utilisation rationnelle de l'électricité et la promotion des énergies renouvelables (URE/PER).

Après les propos introductifs du directeur, nous avons entendu M. Henry Guillaume représentant du bureau « Fruehauf Henry et Viladoms GmbH » à Bâle, auteur du dossier « SIRIUS » et lauréat du concours d'architecture. Il nous explique qu'en vue de l'arrivée possible du tram, 67 appartements ont été prévus et répartis dans 4 volumes distincts implantés sur les angles du périmètre de construction, de manière à former un îlot comprenant 4 accès sur l'intérieur qu'il définit comme un espace central unitaire aménagé en jardin. L'ensemble reposant sur un parking souterrain. Une salle communautaire, une salle à manger et une surface commerciale, toutes de faible capacité sont intégrées aux immeubles. Il faut préciser que ce dossier était lacunaire en matière énergétique et ne satisfaisait pas aux exigences Minergie R. Plus de 240 000 francs ont dû être injectés par la Ville et l'investisseur pour améliorer le projet...

Ensuite, M. Diesbach, en sa qualité d'administrateur et de représentant de l'investisseur « Cité-Derrière », coopérative qui a été la seule à répondre au concours sur 20 demandes de dossiers faites à la Ville, nous informe gérer un peu plus de 1250 logements et bientôt 1600 avec ceux en cours. Il dit avoir été séduit par ce projet qu'il juge bien situé et a à cœur de construire juste et bien, à prix coûtant. Afin de rentabiliser cette opération, ce ne sont plus 67 mais 104 logements qui seront érigés grâce à un financement de 3 acteurs institutionnels et bancaires.

De très généreuses facilités accordées par la Ville, soit échelonnement de la redevance les huit premières années, cautionnement à hauteur de 6,773 millions de francs des hypothèques des immeubles en location et gratuité de l'équipement de production d'énergie calorifique permettront à « Cité-Derrière » de construire 4 immeubles sur cette surface, en location hybride et en PPE (36 logements protégés, 22 logements subventionnés, 22 logements marché libre, 24 logements en PPE, soit seulement 23 % de l'ensemble). Le prix moyen de construction au m³ est annoncé à 675 francs par appartement et 735 francs pour les attiques. A la question de savoir si l'investisseur verrait un inconvénient à réserver ces logements en priorité aux Lausannois, il est répondu par la négative. D'ailleurs, il précise qu'à ce jour 17 pré-réservations sur les logements en PPE ont été établies, ce qui ne manque pas de surprendre une commissaire puisque le préavis n'a pas encore été voté au Conseil communal. Le soussigné trouve étrange que 19 investisseurs aient renoncé et les tentatives d'explication en commission renforcent l'étonnement exprimé lors de nos travaux sur les anomalies survenues lors du développement du projet, puisque les pans inclinés des toitures qui caractérisaient les façades ont disparu, pour laisser place à des attiques « lausannoises », dénaturant considérablement le dossier initial. L'augmentation très importante du nombre de logements en phase d'étude ajoutée au non-respect des normes Minergie du projet lauréat tend à étayer l'incompréhension quant au bon déroulement du concours, les autres

investisseurs n'ayant pas été avertis par le Service de la culture et du logement de ces profondes mutations...

La discussion générale qui s'ensuit permet aux commissaires de poser plusieurs questions et de décliner quelques remarques. Certains regrettent l'exiguïté de la nouvelle topologie étriquée des pièces composant les appartements, constatent l'abandon du projet DOMINO, en exprimant le souhait qu'il ne s'agisse que d'un report. L'absence d'une unité d'accueil temporaire est également relevée. L'insuffisance de places de parc (seulement 49) dans le parking souterrain est soulignée. En réponse à cette remarque l'affirmation qu'il y a assez de places publiques dans le quartier ne convainc que son locuteur, tant la zone est saturée. La prolongation de la durée du droit de superficie fixée à huitante ans dans le concours d'investisseurs et passant à nonante ans dans le préavis, sans avertissement aux autres concurrents est critiquée. L'acquisition de ces biens-fonds a été réalisée par la Commune (préavis 2007/32), qui a échangé la parcelle 642 contre la 20361, appartenant au partenaire (Hofmann et Liardet) acquéreur d'une partie des terrains anciennement propriété d'Edelweiss Société de Gestion S.A. A ce jour, les locataires se sont vu signifier leur congé, un a fait opposition au tribunal des baux. Ce qui pourrait sensiblement retarder le démarrage des travaux qui devraient, selon l'investisseur, être confiés en priorité à des entreprises détentrices de parts sociales de la Coopérative Cité-Derrière, avec une préférence à celles de la place... Concernant les travaux de construction, certains commissaires ont souhaité obtenir des garanties que le projet ne serait pas vendu avant le début de ceux-ci, ni pendant ou immédiatement après leur réalisation. M. le directeur, appuyé par un commissaire professionnel du milieu de l'architecture, a rappelé les dispositions de l'art. 15 de l'acte notarié et a apporté sa garantie personnelle que ça ne saurait être le cas. Un amendement visant justement à proscrire cette possibilité a été retiré. Le soussigné étant assuré du crédit de la réponse municipale. Un commissaire a souhaité qu'un même acquéreur ne puisse pas acheter plus d'un lot de la PPE et a déposé un amendement à ce sujet. D'autres ont désiré savoir si un règlement des attributions des appartements avait été élaboré et si une disposition favorisant les Lausannois avait été établie. Un amendement a été déposé dans ce sens. Concernant les appartements subventionnés, le principe d'un contrôle des loyers étalé sur toute la durée du DDP est discuté. Un amendement exigeant cette clause a été déposé, au même titre qu'un autre proposant d'augmenter à 15 % la participation de la Commune pour ce type de logement. Ce projet financé par 87 % de fonds « étrangers » à la coopérative se verra accorder un cautionnement non négligeable pour les immeubles en location et bénéficiera d'un échelonnement de la redevance pour les huit premières années (manque à gagner pour la collectivité d'environ 1,5 mio) pour les 4 immeubles. Un amendement visant à exclure celui en PPE de ce paiement progressif a été déposé. Son auteur ne comprenant pas pour quels motifs la collectivité devrait participer à l'accès à la propriété.

Il est important de relever que les conditions de mise sur le marché des appartements sont différentes, car le prix au m² de terrain varie selon le type de logements. Le coût total des constructions n'est pas connu car l'ensemble des soumissions n'a pas été élaboré ou reçu. Curieuse méthode pour calculer le prix « coûtant » des différents lots. On peut donc se demander avec quel sérieux a été calculé le montant de la redevance.

La densité des discussions ne permet pas de rapporter toutes les questions dans ce rapport mais il paraît important avant d'aborder l'aspect énergétique du préavis de rappeler qu'une maison de quartier ne sera pas construite dans ce projet futur, mais sur le solde des parcelles « Edelweiss » acquises par la Ville et qui se trouvent en face des constructions de l'Av. de Morges.

Une parties des commissaires a salué la préoccupation de la Municipalité afin d'imposer les normes Minergie R pour ce projet. Certains regrettent que seules les constructions soient concernées et pas l'ensemble de la démarche alliant le producteur et le fournisseur des matériaux utilisés. Il est également regrettable que des contrôles plus serrés ne soient pas appliqués en phase d'exécution des travaux sur les compétences en la matière des

entreprises et que la label de qualité soit accordé sur simples présentations de bons de livraison, sur le respect de l'épaisseur d'isolation, l'émission de solvants et de contrôles « bibus » qui ne touchent pas les prestataires. On renchérit les coûts de construction sans garantie durable de bien-facture et d'efficacité énergétique.

Le système de production de chaleur et contracting énergétique proposé laisse dubitatif plus d'un commissaire. Son financement ne convainc pas l'ensemble de la commission et, bien que saluant l'approche novatrice de cette technique, on peut s'interroger sur l'existence d'un plan B en cas de non-fonctionnement du dispositif qui a été choisi afin de tester ce mode de production de chaleur pour le reporter dans les futures constructions des Plaines du Loup. Un commissaire relève que malgré cette volonté de réaliser une installation témoin il en coûtera tout de même près de 9000 francs par logement (928 000 francs : 104 logements) ce qui, à son avis, se trouve dans la « fourchette » haute d'une installation de chauffage. De vaines explications concernant le prix attractif du kWh (env. 15 cts) et sur l'amortissement longue durée de l'investissement n'ont pas l'air de convaincre l'intéressé. Au même titre la faible surface en toiture dédiée aux panneaux solaires hydrauliques interloque une partie des commissaires.

Quelques remarques ou propositions de commissaires n'ont pas trouvé grâce auprès du directeur qui a déclaré s'opposer à toute modification présentée sur ce préavis et qu'en l'état, on ne pouvait plus rien changer au projet, faute de voir l'unique investisseur renoncer. Arguments au demeurant peu convaincants, au vu de l'éclairage nouveau apporté lors des travaux de commission, sur le manque de transparence du concours d'investisseurs et sur le remaniement du projet initial présenté par le lauréat.

Au terme des travaux, 5 amendements ont été déposés et votés par la commission, 4 sont annexés à la conclusion 1 et 1 à la conclusion 3.

Vote des conclusions :

Conclusion 1 :

4 amendements sont proposés et qualifiés dans ce rapport a/b/c/d

a) ... aux conditions figurant dans le préavis :

Pour des logements libres et subventionnés, le contrôle des loyers devra être effectif pour toute la durée du DDP

5 oui, 1 non, 3 abstentions

b) Les appartements destinés à la PPE seront mis en vente à raison d'un seul appartement par acquéreur

6 oui, 1 non, 2 abstentions

c) 50 % des appartements construits sur ce projet (sauf les subventionnés) seront réservés aux personnes domiciliées à Lausanne depuis 3 ans ou qui y travaillent

3 oui, 3 non, 3 abstentions

d) Pour la PPE, la rente sera due sans échelonnement et calculée au taux maximum prévu dans le préavis 2010/39 (tableau 5, segmentation du parc immobilier PATFIN, lettre J, rendement maximum 5 %)

2 oui, 5 non 2 abstentions

Cette conclusion est votée avec les amendements acceptés

5 oui, 1 non, 3 abstentions.

Conclusion 2 : 6 oui, 1 non, 2 abstentions.

Conclusion 3 : Un amendement est proposé et vise à élever de 13 à 15 % la part de la subvention communale. Il est soumis au vote en ces termes... » soit une subvention

annuelle linéaire maximale équivalent à 74 592 francs, ceci en application des dispositions de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement et sous réserve d'une participation équivalente du canton ».

7 oui, 1 non, 1 abstention

La conclusion amendée est votée : 7 oui, 2 non.

Conclusion 4 : 6 oui, 1 non, 2 abstentions.

Conclusion 5, 6, 7 et 8 : 8 oui, 1 non.

Le préavis est accepté par 6 oui, 1 non, 2 abstentions.

Discussion

M. Guy Gaudard (PLR), rapporteur : – Il s'agit d'un projet de construction de 4 bâtiments comprenant au total 104 logements, un commerce, des espaces communautaires, un parking souterrain de 49 places, 7 places de parc extérieures sises à l'avenue de Morges 139 et à la rue Couchirard 6, et de constitution d'un droit de superficie.

La discussion est ouverte.

M. Guy Gaudard (PLR), rapporteur : – Merci Monsieur le Président, je vous présente en préambule deux amendements à la conclusion N° 1 que j'ai proposés en commission et qui n'ont pas eu le résultat espéré. Je vous remercie de les présenter aux membres du Conseil lorsqu'on discutera de cette conclusion.

Une coquille figure dans mon rapport, puisque j'ai parlé de vingt investisseurs intéressés par ce projet, alors qu'il s'agit en réalité de vingt-huit investisseurs. Je demande à M. Tétaz de nous montrer le nom des participants intéressés à ce concours. (*La liste des investisseurs est projetée.*)

Lors des travaux de commission, ainsi que lors de la rédaction de mon rapport, il m'a été très difficile de savoir si ce préavis représentait les intérêts de la Ville ou défendait ceux de l'investisseur. Puisque j'ai la parole, j'étaye quelque peu les propos de mon rapport. Tout d'abord, on constate qu'on a payé ce terrain assez cher, puisqu'on a 4225 m² pour 11 millions, ce qui nous fait 2600 francs le m², soit le prix du m² à Pully. Le projet Cyrius, lauréat de ce concours, ne répondait pas aux normes Minergie ; on a donc dû l'améliorer, ce qui nous a coûté 240 000 francs – excusez du peu. D'autres projets étaient intéressants et ils ont été tout simplement écartés du jury. Les pans inclinés de la toiture qui faisaient la différence avec les autres projets ont été abandonnés au détriment des fameuses attiques lausannoises. (*Un document est projeté.*) La qualité architecturale et la forme du bâtiment diminuent l'esthétique du quartier. Sur la photo du bas et du haut, vous voyez les pans inclinés du projet initial. On voit ici que le projet réalisé sera différent, puisqu'il aura des attiques lausannoises. C'est surprenant. Vous avez la disposition des quatre bâtiments futurs. Le partenaire acquéreur des parcelles – Hoffmann – a terminé ces constructions depuis maintenant une année et demie, deux ans. Nous avons acquis les parcelles en même temps et on n'a encore rien démoli sur ces terrains. Actuellement, soit depuis quatre ans, on encaisse 75 000 francs de loyers annuels, ce qui ne fait pas lourd pour 4225 m² ; nous avons donc un revenu annuel de 18 francs par m². La Ville devrait réfléchir à abaisser ses exigences en matière de développement durable, surtout au niveau des applications des normes Minergie, parce qu'on surenchérit inutilement les coûts par des normes exagérées et, au final, certains investisseurs et constructeurs n'arrivent pas à répondre aux demandes de la Ville, qui fixe un prix maximum de location au m².

D'autre part, on a lancé le concours d'architecture avant le concours d'investisseurs ; cela me paraît quand même curieux, il me semble que l'investisseur ne doit pas se voir imposer le projet d'architecture, mais cela doit être l'inverse. L'investisseur doit pouvoir choisir

son projet. Cité-Derrière est le seul investisseur qui a répondu au concours ; donc, sur les vingt-huit investisseurs, vingt-sept n'ont pas répondu.

Je précise que je n'ai aucun contentieux par rapport à Cité-Derrière – je vois que son représentant, M. Diesbach, est ici ; dans mon exposé, j'utiliserai souvent les expressions « Cité-Derrière » et « l'investisseur ». Cela aurait dû nous mettre la puce à l'oreille qu'un seul investisseur sur vingt-huit réponde à ce concours. Lorsque la Ville de Lausanne met en soumission publique des travaux, elle fait un appel d'offres. Lorsqu'il y a un appel d'offres par inscription, les gens peuvent s'inscrire et s'il y a une seule offre par CFC, la Ville le remet au concours. Elle n'adjudge pas en n'ayant aucune base de comparaison. En l'occurrence, on aurait dû se demander s'il ne fallait pas repartir à zéro et remettre le concours sur les rails, pour que chacun le comprenne bien. Maintenant, j'ai l'impression qu'on offre beaucoup trop de facilités à l'investisseur, puisqu'on part déjà par la gratuité du chauffage. C'est vrai que c'est une installation-test ; il s'agit de sondes géothermiques de 500 mètres de profondeur ; on va tester cette installation et on espère la réutiliser dans des objets futurs, comme Métamorphose. On n'est pas tout à fait sûr que cela fonctionne. Ensuite, on a le cautionnement du projet à hauteur de 6 770 000 francs, alors que l'on exige seulement 10 % de fonds propres de la Coopérative. On peut imaginer que cette somme est la part de cautionnement que la Ville apporte à l'investisseur. J'ai interrogé d'autres investisseurs qui ont renoncé et qui n'ont pas eu besoin de ce cautionnement. De plus, l'échelonnement de la rente est proposé sur huit ans ; la perte pour la collectivité sera d'environ un million et demi. La PPE est incluse dans cet échelonnement, et j'estime qu'elle ne devrait pas bénéficier d'un échelonnement, puisque les frais de construction de la PPE ne sont pas encaissés sur huit ans. Avec les taux hypothécaires actuels, il est fort probable que les propriétaires d'une PPE paient moins cher leur location que les locataires du marché libre.

Pour information également, au début du concours il ne devait pas y avoir de logements subventionnés sur ce projet. La Ville espérait attirer de nouveaux contribuables en renonçant à ce type de logement. Il y avait aussi le projet Domino, des appartements communautaires pour quatre à six résidents, avec une salle à manger et une cuisine communes, ainsi que des locaux sanitaires communs. Le projet était intéressant, c'est dommage de l'avoir abandonné. La durée de la rente, qui était fixée à huitante ans dans le concours d'investisseur a été prolongée à nonante ans dans le préavis. De même, lors du concours d'architecture, 67 appartements étaient prévus et il y a 104 dans le dossier restitué par l'investisseur. Les autres investisseurs n'ont pas été avertis et je trouve que c'est regrettable ; lorsqu'on a des modifications pareilles dans un concours, on devrait informer tous les investisseurs simplement pour que la loi de la concurrence puisse fonctionner.

Le président : – Je voulais juste être sûr que vous parlez en tant que membre individuel de ce Conseil et non en tant que rapporteur de la commission. C'est le cas. Vous auriez dû le préciser pour qu'on puisse faire la différence.

M. Guy Gaudard (PLR) : – Oui. Il n'est prévu nulle part dans l'acte notarié que l'investisseur ne puisse pas céder son projet avant ou pendant les travaux ; on pourrait très bien le voter ce soir et il pourrait être vendu après-demain. En commission, on a oublié un élément important par rapport au prix au m³ qui était articulé ; on nous a donné 675 francs le m³ pour les appartements et 735 francs le m³ pour les attiques. On n'a pas été assez curieux et demandé si la TVA est incluse dans ces montants. Peut-être qu'on aura une réponse tout à l'heure.

L'investisseur nous a dit qu'en principe les entreprises qui collaboreront comme partenaires sur ce chantier disposent de parts sociales de la Coopérative. Donc, pour être prestataire sur ces travaux, il faudra bénéficier de parts sociales. Vu que le droit de superficie appartient à la Commune, on peut se demander si ces travaux ne devraient pas faire l'objet d'une soumission publique par l'ouverture d'un marché public.

En commission, on nous a parlé du prix coûtant. C'est vrai que cela est très intéressant, c'est à saluer si on peut faire des constructions sans bénéfice, mais il serait bien d'avoir un éclairage clair et compréhensible sur la notion de prix coûtant. Pour terminer, aucun règlement des attributions des appartements n'a été intégré dans ce préavis. A la fin du débat, je proposerai un amendement qui prévoit que 50 % des appartements seront prioritairement réservés à des Lausannois domiciliés depuis trois ans sur la commune ou qui y travaillent.

Récapitulatif des investisseurs :

- Société foncière Bâtir « A » SA
- Bernard Nicod
- Coopérative Cité-Derrière
- Fondation Lausannoise pour la Construction de logements – FLCL
- Société Coopérative immobilière LOGACOP
- Société Coopérative Le Logement Idéal
- Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL)
- Fondation Pro Habitat
- Solvalor Fund Management SA
- Caisse cantonale des Retraites populaires
- CIA - caisse de prévoyance du personnel enseignant - Genève
- Fondation de prévoyance Edipresse
- Société coopérative Coopélia
- Caisse de pensions Bâle Ville
- Fonds de prévoyance BCV
- Société coopérative immobilière la Maison Ouvrière
- Caisse de pension de la fonction publique du Canton de Neuchâtel
- Administrateur Caisse de prévoyance du personnel de l'Etat de Fribourg
- Pensimmo
- HRS
- Tekhné
- MSC Real Estate Management
- Bracher und Parnet AG
- Suva
- Régie Chamot
- Bâtir SA
- Next Immobilier
- Boncasa

Ci-après un récapitulatif réunissant les investisseurs qui nous ont fourni par écrit leur renonciation au projet.

CIA-GE	renoncé par écrit le 7.12.2009
Solvalor	renoncé par écrit le 10.12.2009
Logement idéal	renoncé par écrit le 9.12.2009
Prohabitat	renoncé par écrit le 26.11.2009
SCHL	renoncé par écrit le 23.11.2009
Naef (fonds prévoyance BCV)	renoncé par écrit le 4.11.2009

Pensimmo et Suva ont posé des questions supplémentaires et n'ont finalement pas répondu à l'appel d'offres.

En espérant avoir répondu à vos demandes, je vous souhaite bonne réception de la présente et vous adresse mes salutations les meilleures.

La cheffe de service : *Elinora Krebs*

M. André Mach (Soc.) : – Avant d'en venir au préavis, je fais une remarque sur le rapport de M. Gaudard. Il vient de s'exprimer de manière assez large, en répétant certains points de son rapport ; mais plusieurs points posent problème. Et si je me permets de faire ces remarques sur son contenu, c'est que j'avais fait des propositions de modification à la première version qui n'ont pas été introduites dans la version finale que vous avez reçue. M. Gaudard met systématiquement l'accent sur certains aspects problématiques du préavis sans souligner tous les aspects positifs du projet, qui ont été largement discutés et évoqués en commission. En effet, M. Gaudard a raison de souligner que le projet a passablement évolué depuis le concours d'architecture en ce qui concerne le nombre de logements, le label Minergie, l'installation d'une pompe à chaleur, les appartements Dominos, mais nous avons obtenu des explications sur tous ces points en commission, ce qui n'est pas évoqué dans le rapport. De plus, le rapport insinue qu'il y aurait eu des irrégularités dans le concours. C'est important de souligner ce point, car en le lisant, on a l'impression que la commission était très critique sur ce préavis et qu'elle y était même opposée. La commission s'est clairement prononcée en faveur du préavis amendé par 6 voix contre 1 et 2 abstentions. Il y a donc un décalage entre le rapport et le vote final de la commission.

Par ailleurs, je suis le premier à reconnaître la pertinence de certaines remarques de M. Gaudard sur les objets immobiliers et de logement. En tant que professionnel de la branche, il a souvent des remarques pertinentes, mais ici, le rapport est un peu problématique par rapport au déroulement général et aux avis exprimés en commission.

En ce qui concerne le préavis, il est important et comporte un peu plus d'une centaine de logements. Il est une étape importante dans la réalisation de l'objectif des 3000 logements à Lausanne. Comme indiqué tout à l'heure, le projet a passablement évolué entre le concours d'architecture et le concours de l'investisseur. Mais il a évolué en bien. Le projet actuel est nettement plus intéressant que ce à quoi on pouvait s'attendre après le simple concours d'architecture, que ce soit par rapport au nombre de logements ou aux aspects écologiques que j'ai évoqués. Cela est essentiellement dû à l'esprit d'initiative de l'investisseur – la coopérative Cité-Derrière –, qui a pu améliorer ce projet.

J'aimerais relever trois qualités principales de ce préavis. Premièrement, malgré le coût élevé de l'acquisition du terrain, c'est un projet qui assure une bonne mixité sociale et qui comprend 104 logements sur 4 bâtiments : un bâtiment pour le logement subventionné, un pour le logement protégé, un pour le logement libre et, finalement, un bâtiment pour le logement en PPE. Deuxième aspect intéressant de ce préavis, l'aspect énergétique. C'est un projet très novateur pour ce quartier, qui n'a pas de connexion avec le chauffage à distance. Il est prévu d'installer des pompes à chaleur avec géothermie de moyenne profondeur, qui seront financées par le fonds du développement durable et par le fonds de l'utilisation rationnelle de l'électricité et la promotion des énergies renouvelables. Ces installations seront une expérience-pilote pour le projet de quartier Métamorphose dans les Plaines-du-Loup. Troisièmement, la qualité architecturale du projet. Comme vous l'avez brièvement vu avec la projection, il y aura quatre bâtiments ; cela permettra de valoriser le quartier, de constituer une cour intérieure au milieu des quatre bâtiments, avec un jardin pour les enfants.

Je souligne encore que la commission a amendé le préavis sur deux points qui nous paraissent importants, soit l'introduction d'un contrôle des loyers sur les logements en marché libre pour l'ensemble de la durée du droit de superficie – et non pas pour les cinq ans – et, suite aux démarches du directeur de la Culture et logement, le taux de subventionnement pour les logements subventionnés a pu être augmenté de 13 % à 15 % ; suite à cela, le Canton est d'accord d'augmenter le taux de subventionnement de 13 % à 15 %, ce qui permettra aussi d'abaisser le prix des logements subventionnés. Pour toutes ces raisons, malgré les points soulevés par M. Gaudard, je vous invite, au nom du groupe Socialiste, à soutenir ce préavis.

M^{me} Florence Bettschart-Narbel (PLR) : – Je ne reviendrai pas sur les points soulevés par mon collègue Guy Gaudard, auxquels j’adhère totalement. Contrairement à mon préopinant, certains autres aspects du projet m’apparaissent pour le moins mal conçus. Tout d’abord, s’agissant de l’architecture en tant que telle des quatre bâtiments, j’ai de la peine à comprendre que, pour des appartements relativement modérés au détail, on prévoit des appartements avec des angles qui ne sont pas droits. Vous me direz qu’il s’agit d’un détail, mais, quand on doit aménager un appartement, il y a tout de même une déperdition de place de quelques m², qui ne sont pas négligeables. Il me semble qu’il y a un problème sur ce projet. Ensuite, ce projet est clairement sous-dimensionné en ce qui concerne le nombre de places de parc prévues, puisqu’il n’en prévoit que 49 pour 104 appartements. Même si le projet respecte les minimas prévus par le Plan général d’affectation (PGA), on peut quand même douter du calcul effectué. En effet, la prémisse que les habitants des logements protégés auront besoin de moins de places de parc est, me semble-t-il, fautive. Beaucoup de personnes âgées ont encore des voitures, qui leur permettent d’avoir une certaine mobilité qu’elles ne peuvent avoir avec les transports publics. Dès lors, le problème du manque de places de parc risque de se reporter fort rapidement sur l’ensemble du quartier. Pour ces raisons, et pour celles avancées par mon collègue Guy Gaudard, même si je sais combien il est urgent de construire de nouveaux logements à Lausanne, je m’abstiendrai sur ce projet.

M. Giampiero Trezzini (Les Verts) : – J’aimerais abonder dans le sens de M. Mach. Durant nos travaux de commission, il y avait un commissaire, huit comparés, la Municipalité et l’administration. M. Gaudard a démontré comment il défend ses positions et il a une position extrêmement critique sur le travail de la Ville, dont il faut saluer le résultat qui nous a été présenté. Je ne veux pas entrer dans la notion de qualité de projet ; M. Mach l’a très bien fait, donc je m’abstiendrai. J’aimerais par contre dire ma surprise d’entendre M. Gaudard vouloir à tout prix minimiser les normes de construction que Lausanne fixe, ainsi que la qualité demandée par la Municipalité et par le Conseil dans son ensemble, en invoquant quelque chose qui est, pour moi, une sorte de légende urbaine : si l’on construit selon les normes Minergie, on a des surcoûts incroyables. Ce n’est pas vrai, cela représente quelques pourcentages de surcoût. La loi demande que les maisons soient isolées ; pourquoi ne pas faire le pas de plus et viser une ville de qualité ?

En ce qui concerne la géothermie, c’est la même chose ; il est très critique par rapport à l’expérience que la Ville souhaite faire au travers de ce projet. Il faut au contraire saluer cette proposition, qui permettra d’acquérir de l’expérience. La Ville de Lausanne a la société SI-REN, qui travaillera dans le développement d’énergies renouvelables ; c’est un excellent modèle pour que cette société puisse apprendre ce nouveau métier, tout comme la Ville.

Je remercie M. Junod, qui a montré une disponibilité incroyable. Pour rappel, la commission s’est réunie trois fois ; à chaque fois, il s’est déclaré totalement disposé à remettre l’ouvrage sur le métier et à interpeller le canton – M. Mach l’a dit –, mais aussi la Coopérative pour retravailler sur le règlement que nous allons voter tout à l’heure. Il y a une ouverture et une capacité de la Municipalité à réagir aux discussions faites dans le cadre d’une commission. C’est un peu nouveau ; M. Français a aussi montré cette souplesse dans le débat précédent. Donc, chapeau à la Municipalité !

Il y a plusieurs amendements à la conclusion 1. Les Verts sont critiques en ce qui concerne la lettre a), qui est saluée par M. Mach, et estiment que le contrôle demandé est dans la non-légalité ; nous attendons quelques éclaircissements de M. le municipal là-dessus. Les Verts n’ont rien à redire sur le point b) ; il est important qu’on ne donne pas la possibilité à des spéculateurs d’acheter un nombre trop important, voire tout un objet pour le revendre par la suite ou le mettre en location avec des surévaluations des prix importantes. Toujours à la conclusion 1, point c), les Verts s’opposent à ce qu’on favorise l’attribution des appartements à des Lausannois pour un motif très simple : il est à 100 % sûr qu’il y aura des renchérissements extrêmement importants des appartements que les Lausannois

quitteront pour en prendre d'autres ; avec ce type de règlement, on risque que renchérir le prix des logements à Lausanne. Enfin, les Verts rejettent largement le point d), même si M. Gaudard le représentera. Une très grande majorité des Verts acceptera le reste des conclusions.

M. Alain Hubler (La Gauche) : – Tout a été dit sur le projet lui-même. Le groupe La Gauche l'acceptera. Par contre, j'interviens à propos de l'amendement de M. Gaudard. Outre l'argument avancé par M. Trezzini, qui est tout à fait juste, c'est assez étrange de réserver des appartements à des Lausannois, qui en ont déjà un. Le problème c'est ceux qui sont contraints de bouger. A l'heure où Lausanne et les communes voisines voudraient créer une agglomération, c'est particulier de réserver des appartements à des Lausannois. Et à l'heure où Lausanne sollicite, à juste titre, les communes voisines pour l'aider dans son rôle de ville-centre, c'est encore plus paradoxal de procéder ainsi. De plus, si des personnes doivent bouger, et si elles sont au chômage et qu'elles peuvent être contraintes de faire deux heures de trajet aller et retour, c'est grâce notamment à des politiques libérales dont vous êtes un des fers de lance ; c'est quand même étrange d'empêcher les gens de bouger. Vous pensez vraiment que c'est une bonne idée de réserver des appartements pour des Lausannois de souche ? La Gauche pense que c'est une très mauvaise idée. Si vous voulez vraiment instaurer des préférences communales, je vous suggère d'adhérer à un parti qui aime bien les préférences de ce type, les préférences géographiques, voire ethniques. Cela dit, vous avez compris, le groupe La Gauche refusera cet amendement qui n'a aucun sens.

M. Raphaël Abbet (UDC) : – Les avis ont été très partagés dans les choix qui nous ont été proposés de la définition du projet. Il est à relever que le projet Domino est intéressant ; il est prospectif et va dans le sens d'une densification de la ville ; il a un certain nombre d'avantages, mais s'il a été choisi et développé comme tel c'est principalement pour des questions liées au plan financier, qui était extrêmement difficile et compliqué à mettre en place étant donné les exigences qui doivent être appliquées pour ce projet.

Le système énergétique proposé – la géothermie – n'émargera pas au budget du constructeur, mais sera pris sur les deniers de la Ville et des fonds prévus à cet effet ; cela permet de rééquilibrer un peu les choses. Vous aurez remarqué qu'on nous présente le projet tout à coup avec des PPE, avec des personnes âgées, avec des appartements subventionnés – c'est un sacré mélange –, mais en disant qu'on va faire un projet multiple pour essayer de trouver des solutions nouvelles pour l'avenir. Pour appuyer ce système proposé, nous vous demandons de suivre la proposition municipale et d'accepter ce projet.

M. Laurent Guidetti (Soc.) : – Je voulais aussi réagir aux propos de M. Gaudard. Je précise que j'ai participé au concours – je déclare mes intérêts –, et ce n'est pas parce que je suis frustré de ne pas avoir gagné que j'interviens. Le prix du terrain à 11 millions c'est relatif, car c'est le prix du m² non bâti. Ce qu'on y bâtit ensuite dépend de la législation en vigueur. En l'occurrence, c'est le PGA qui s'applique et on se rend compte que la charge foncière n'est pas si élevée ; c'est-à-dire, si le prix du m² non bâti est de 2603 francs, d'après mes calculs, la charge foncière nette par m², donc celui que vous allez louer, n'est « que » de 1348 francs. C'est donc une charge foncière tout à fait acceptable pour offrir des loyers abordables ; et c'est bien là où l'on peut juger d'un projet. Il aurait peut-être été intéressant que la Municipalité étudie un Plan partiel d'affectation (PPA) sur cette parcelle plutôt que de partir tête baissée dans le PGA.

Un certain nombre des critiques ont été émises sur le résultat du concours et sur le projet actuel ; cela a permis d'améliorer certainement le projet en augmentant le nombre de logements, mais il a perdu en qualité architecturale, si tant est que cette qualité existât. On a lancé le concours en 2008 et déposé un préavis en 2011 ; le temps entre les deux aurait été judicieusement utilisé si justement on avait réalisé un PPA qui aurait permis d'augmenter les droits à bâtir, étant entendu que le PGA, avec ses distances aux limites et

sa logique d'implantation à l'écart des bâtiments voisins, n'est pas extrêmement intéressant et intelligent en matière de rationalisation du sol.

Par rapport aux exigences énergétiques, je suis partiellement d'accord avec M. Gaudard. Effectivement, si cela va trop loin, il faudra arrêter. Mais faire et exiger des bâtiments peu gourmands en énergie c'est basique aujourd'hui et on ne peut pas dire que d'exiger de construire du Minergie-Eco soit absolument impossible à réaliser financièrement. Ceci d'autant plus qu'il y aura un moment où les francs complémentaires pour améliorer l'enveloppe énergétique ou passer au triple vitrage, par exemple, coûtera effectivement plus cher qu'il ne rapportera énergétiquement et même financièrement. Le gain énergétique a aussi un coût et il est rentabilisé par le coût de l'augmentation de la qualité énergétique. Ce n'est pas le cas avec du Minergie-Eco. J'abonde donc dans le sens de la Municipalité ; il faut poser ces exigences, qui restent intelligentes et mesurées.

Je crois qu'on est plusieurs au groupe Socialiste à soutenir l'amendement de M. Gaudard ; cela vous a peut-être échappé, il a ajouté « prioritairement » dans son amendement, si je ne m'abuse. Donc les appartements ne resteront pas vides si aucun Lausannois ne se presse au portillon. Cela ne me choque pas du tout de réserver des appartements à des Lausannois, car, quand vous cherchez à remettre votre appartement aujourd'hui à Lausanne, il y a environ septante candidats pour un logement ; il y a bien un moment où il faut trouver une manière de choisir et malheureusement c'est bien la loi du marché, la loi du plus fort qui l'emporte en général sur des critères qui, eux, permettraient peut-être de valoriser la collectivité publique plutôt que la loi du marché uniquement, en particulier favoriser des gens qui ont payé leurs impôts pendant trois ans à Lausanne ou des gens qui travaillent sur Lausanne, et qui auront donc des trajets, une mobilité limitée, du fait qu'ils auront la possibilité d'habiter sur la commune où ils travaillent. Cela participe à limiter les coûts, et la consommation énergétique du bâtiment passe aussi par la mobilité induite par le juste positionnement de son logement par rapport à son travail. L'amendement de M. Gaudard est basé sur les critères du logement subventionné ; donc, si cela nous choque ici, cela devrait aussi nous choquer quand on attribue des logements subventionnés qui répondent, me semble-t-il, aux mêmes critères.

La question du nombre de places de parc a été soulevée. Là encore, quand on réalise un projet de cette qualité, aussi bien situé, à proximité de nombreuses lignes de transports publics, il est évident qu'il faut limiter le nombre de places de parc. On reste dans les limites du PGA et je vous exhorte donc à le voter parce qu'il limite aussi les places de parc. Il faut préciser pour celles et ceux qui pensent encore que les parkings ne sont pas une nuisance en Ville que c'est une nuisance financière ; aujourd'hui, le parking n'est pas tellement rentable, surtout quand il est réalisé dans un PGA à Lausanne en souterrain ; il n'est tellement pas rentable qu'il doit être subventionné par les logements au-dessus, ce qui augmente la charge pour les locataires. Je vous invite donc à accepter ce préavis et à accepter l'amendement de M. Gaudard sur cette question de priorisation des logements pour des Lausannois.

M. Jean-Michel Dolivo (La Gauche) : – Je voulais intervenir sur les deux amendements de la commission ainsi que sur la prise de position de M. Gaudard. En ce qui concerne l'analyse de M. Gaudard, je ne comprends pas son argument par rapport à une éventuelle vente du droit de superficie par la société coopérative qui va construire les immeubles, parce que toutes les conditions ont été inscrites dans l'acte sur la cession, la transmission ou le transfert économique de ce droit. On voit tout à fait clairement que s'il y a vente de ces immeubles, le nouvel acquéreur devra respecter l'ensemble des obligations inscrites dans l'acte signé entre la Commune et la Société coopérative. Du reste, la Commune – si j'ai bien compris – pourra donner son avis avant et devra accepter cette cession ou ce transfert économique du droit de propriété. M. Junod pourra peut-être préciser cela, mais il me semble que cette garantie est donnée. Donc, l'argument de M. Gaudard ne me paraît pas tenir la route.

Par rapport aux deux amendements proposés par la commission, le premier, sur la durée du contrôle des loyers, est une étrange prise de position. Je ne sais pas si c'est de mon préopinant du groupe des Verts ; il m'apparaît que la collectivité publique peut prendre la décision d'agir en contrôlant et en introduisant une clause de contrôle de loyer spécifique dans le cadre d'une convention telle qu'elle est proposée avec la Société coopérative en question. Cette clause sera valable pour tout nouvel acquéreur, s'il y en a un. Je ne vois pas quel serait l'obstacle. Cela dépend du type de logements, mais on peut avoir des contrôles de dix ou quinze ans ; on peut donc très bien imaginer un contrôle pour toute la durée des DDP en question.

Quant au troisième amendement proposé par M. Gaudard, qui n'a pas été accepté par la commission, il est démagogique. Il est vrai que de nombreux Lausannois ont des difficultés à trouver un logement qui répond à leurs besoins. Un nombre important doit quitter un logement soit suite à des résiliations de baux soit suite à des augmentations excessives du loyer ; mais réserver ces logements prioritairement aux personnes domiciliées à Lausanne depuis trois ans ou qui y travaillent... j'aimerais bien voir comment cette disposition pourra s'appliquer, parce que vous travaillez peut-être à Lausanne pendant trois ou six mois, le temps de signer le bail, et ensuite, pour x raisons, vous êtes amené à travailler dans une commune avoisinante ; vous n'avez pas été domicilié trois ans à Lausanne. Les cautèles ne seront pas respectées. Il est donc impossible de contrôler cela. De plus, cette disposition m'apparaît discriminatoire ; il faut peut-être une discussion sur l'application d'une telle disposition du point de vue légal. Le fait qu'un candidat locataire se voie refuser un appartement sous motif qu'il n'habite pas Lausanne depuis trois ans ou qu'il n'y travaille pas me paraît invoquer une discrimination et une inégalité de traitement. Cette disposition est non seulement inapplicable, mais elle est contraire à des règles de droit fondamental. Je demande donc que l'on refuse cet amendement Gaudard, qui me paraît démagogique.

M. Bertrand Picard (PLR) : – Je suis frappé par la cécité de mon collègue Hubler ; ce ne sont que 50 % des logements qui seront réservés aux Lausannois. Donc, ces logements ne seraient pas réservés aux seuls Lausannois, mais également à ceux qui viennent y travailler, ce qui me paraît tout à fait judicieux si l'on pense que la Ville participe au financement.

La mixité sociale du projet est une bonne chose, ainsi que son aspect écologique, pour autant qu'il ne soit pas poussé à l'extrême, ce qui ne semble pas être le cas. Par contre, contrairement à ce que dit M. Guidetti, il y a vraiment trop peu de places de parc ; on sait d'après les statistiques qu'en terre vaudoise il y a 1,2 véhicule par ménage. Donc, même si ce pourcentage est moins élevé en ville, à peine plus de 50 % de places de parc me paraît être vraiment trop peu. Sous cette réserve des places de parc, il faut soutenir ces logements.

M. Charles Perrin (PLR) : – Au sujet de la géothermie, je me réjouis que les Services industriels aient revu leur copie puisque, quand j'avais déposé une motion à l'époque demandant d'étudier la géothermie, on m'avait répondu que la géothermie de moyenne profondeur n'était pas intéressante, parce que l'eau au fond, qui n'est pas très chaude, va tellement se refroidir que, quand elle arrivera en haut, elle sera froide. Je suis très content que les Services industriels aient appris qu'on pouvait faire beaucoup mieux et que la géothermie de moyenne profondeur pouvait aussi être intéressante. C'est vraiment bien que l'on puisse faire cela puisqu'aujourd'hui, au niveau des investisseurs privés, chaque fois que l'on parle de moyenne profondeur, on se voit refuser la proposition, étant donné qu'il n'y a quasiment aucune expérience faite en Suisse. C'est surtout dans le cadre de Métamorphose que cette possibilité pourrait exister à grande échelle. C'est bien de faire ce ballon d'essai et de tirer un certain nombre d'enseignements.

J'ai déposé un postulat qui devrait reprendre un certain nombre de remarques que M. Gaudard a faites. Je ne vais donc pas parler des conditions d'octroi, mais c'est un sujet très important qu'il faudra régler avant que l'on attribue les lots de Métamorphose. Nous

aurons un certain nombre d'enseignements à tirer à travers l'expérience de l'avenue de Morges ; à ce stade, c'est déjà bien d'en tirer les conséquences.

M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR) : – Comme il se doit dans ce type de dossier, nous arrivons en toute fin de procédure. C'est la règle et c'est évidemment le rôle du Conseil communal. Il est difficile de démêler l'écheveau des responsabilités politiques successives dans ce dossier. Je reste pour ma part troublé qu'à l'appel des investisseurs un seul se soit manifesté et que le projet ait tellement changé par la suite par rapport à ce qui était prévu. Je ne fais pas d'accusations. Je vivrai avec, puisque ce Conseil finira bien par se prononcer sur le sujet, mais cela me trouble, car cela pose deux questions : est-ce que les différents investisseurs se seraient entendus entre eux et un seul a répondu ? Ce qui serait évidemment très grave. Ou est-ce que les exigences étaient trop difficiles à rendre et a on modifié le projet par la suite ? Cela est évidemment aussi catastrophique, parce que les coopératives qui ont l'habitude de travailler avec la Ville de Lausanne et qui en font leur activité principale sont très mal placées pour se plaindre de la procédure. Evidemment, elles ont l'espoir de continuer à travailler avec la Ville et donc ce serait une situation assez pénible pour ces intervenants. Il est important que l'on sache comment de telles choses seront réglées. On a l'espoir que lorsqu'il n'y a qu'un seul investisseur qui répond on puisse avoir une modification de la procédure à ce stade plutôt qu'en toute fin, où l'on brasse les questions, alors que le dossier a évidemment évolué. C'est ce qui continue de me perturber.

S'agissant de l'amendement de M. Gaudard, qui fait beaucoup parler de lui, concernant l'octroi de ces appartements, on constate que la pénurie n'est pas liée uniquement aux personnes qui n'ont pas du tout de logement. Il y a évidemment une pénurie entretenue par différents facteurs qu'il serait compliqué de rappeler ici, mais bien connus. Il y a des gens qui souhaitent changer de logement parce qu'ils ne sont pas contents de leur situation, parce que des familles se séparent, ou les enfants grandissent, etc. Ce n'est donc pas négatif que des Lausannois changent de logement à l'intérieur de Lausanne. Je ne crois pas qu'on puisse en tirer des conclusions aussi extrêmes que celles de M. Hubler. Il me semble que la condition alternative consistant à avoir un travail près de leur ménage, à Lausanne, modère la portée protectionniste, voire préférentielle, qu'on pourrait soupçonner derrière cet amendement. Il y a là de vraies réflexions sur le fait qu'il est mieux pour tout le monde que les personnes habitent à proximité de l'endroit où elles travaillent ; cela contribue à diminuer les véhicules motorisés individuels et à utiliser au mieux les transports publics existants. Il ne faut pas avoir peur de cet amendement ; on verra ensuite s'il est contesté juridiquement.

M. Henri Klunge (PLR) : – J'aimerais aussi parler de l'amendement de M. Gaudard. Cet amendement favorise les Lausannois. Par exemple, si deux Lausannois veulent fonder une famille et prendre un seul logement, cela fera deux appartements de libre à côté. On augmente donc le nombre d'appartements sur le marché.

Je remarque effectivement que quand quelqu'un quitte un appartement, il peut y avoir une augmentation de loyer. J'en déduis que La Gauche refuse que les Lausannois quittent leurs appartements pour éviter les augmentations de loyer, ce que je trouve très intéressant. De plus, on n'interdit pas aux Lausannois de se déplacer ; s'ils veulent se rapprocher de leur travail ce n'est pas une obligation de rester à Lausanne ; du moins l'amendement de M. Gaudard ne le dit pas.

M. Philippe Mivelaz (Soc.) : – Beaucoup de choses ont été dites, notamment par mes préopinants socialistes. Pour faire contrepoids au compte-rendu très partisan du rapporteur, je rappelle que, pour pouvoir offrir des logements abordables sur ces terrains, il a fallu beaucoup travailler. Il s'est trouvé qu'il n'y avait que la coopérative Cité-Derrière, qui est une société à but non lucratif, qui était disposée à faire ce travail pour qu'on arrive à un résultat. On a bien travaillé au sein de la Ville, aussi bien qu'en commission, notamment en obtenant l'augmentation du subventionnement, ce que vous semblez regretter.

Effectivement, il n'était pas prévu de subventionner ce projet au départ, mais vu les conditions, notamment le prix d'achat du terrain, il fallait passer par là. Avec ce projet, les bons contribuables ont une offre, certes limitée, mais exclusive pour eux. Il a fallu faire tout ce travail.

Quant à l'amendement sur l'attribution préférentielle à des Lausannois, la majorité du groupe Socialiste l'acceptera, bien qu'il soit partagé, et une minorité s'y opposera. Je faisais partie des personnes hésitantes et M. Dolivo m'a donné un argument supplémentaire pour soutenir cet amendement ; je ne trouve rien de choquant au fait de permettre à des Lausannois dont le bail a été résilié de se reloger à Lausanne. Je pense notamment aux gens à proximité de la gare qui seront touchés par le projet d'agrandissement.

M^{me} Sylvianne Bergmann (Les Verts) : – J'interviens sur le point a), qui prolonge le contrôle des loyers durant toute la durée du droit de superficie, ce qui veut dire pendant nonante ans ; c'est du jamais vu. Je me demande d'ailleurs qu'elle est l'utilité d'un tel amendement quand on sait que le contrôle des loyers subventionnés et protégés se fait par les pouvoirs publics durant la durée du prêt, qui est de quinze ans. Dans la convention de droit de superficie, il est prévu cinq ans ; donc soit on modifie la convention du droit de superficie et on demande à ce que le contrôle des loyers se fasse sur nonante ans, soit on ne met rien du tout, parce qu'il y a là une dichotomie qui ne rime pas à grand-chose. Quand on voit que les investisseurs n'ont pas été très nombreux à se manifester, je me pose des questions sur ces normes contraignantes, du genre contrôle des loyers sur nonante ans. D'ailleurs, comment la Commune va-t-elle utiliser la coercition sur des loyers libres qui prendraient l'ascenseur ? On peut se poser la question.

Concernant l'attribution à des Lausannois de préférence, qui peut certes à première vue paraître intéressante, elle pourrait finalement décourager des investisseurs par la suite, avec toutes ces exigences en sus. En définitive, sauf assurance complémentaire de la Municipalité sur comment elle assurera le contrôle de ces loyers pendant nonante ans, je vous propose de ne pas accepter le premier amendement. Et je suis très sceptique quant à l'attribution de 50% des logements à des Lausannois ou à des gens qui travaillent sur Lausanne, sachant que vous pouvez y travailler un moment seulement. On peut éviter de ce fait les mouvements pendulaires, mais celui qui n'y travaille plus est un nouveau pendulaire. Je ne sais pas si c'est vraiment très avantageux comme clause d'attribution.

M. Laurent Guidetti (Soc.) : – Je réponds à M. Picard. Pendant que les autres intervenants s'exprimaient, j'ai trouvé un exposé de M. Français sur internet, qui nous donne le taux de motorisation à Lausanne et qui nous annonce qu'en 2005 il y avait 550 voitures pour 1000 habitants, et 100 voitures pour 1000 habitants en 1960. C'est sur le web, monsieur Français. Je ne sais pas dans quel cadre vous avez exprimé cela, mais c'est sur le site satw.ch. Cela nous apprend qu'on n'est pas loin de ce taux de motorisation, malgré le fait qu'on est dans une situation très urbaine et très centrale, à proximité de nombreux axes de transports publics, bien plus que Chailly ou les zones périphériques, et les zones foraines.

Par rapport à l'amendement de M. Gaudard, je veux encore répéter combien j'y crois dans la mesure où ce n'est pas une préférence nationale, ce n'est pas en fonction de critères absurdes à notre sens, comme la nationalité, mais c'est bien un critère d'usage et il a un impact direct sur la vie des gens. Il faut être sensible à nos concitoyens lausannois, ceux qui paient des impôts depuis trois ans sur Lausanne, mais aussi ceux qui ont une famille qui s'agrandit et qui aimeraient ne pas aller vivre en périphérie parce qu'ils n'ont tout simplement pas le choix. A partir du moment où on a un réseau social à proximité, qu'on a des enfants à la crèche et qu'on a l'obligation de déménager, je trouve normal de préférer ce critère à un critère financier ; il faut bien avoir des critères.

M. Jean-Luc Chollet (UDC) : – J'ai tout d'abord une réflexion sur la forme ; le rapport de notre collègue Gaudard était excellent, mais en tant que rapport de minorité. Sachant qu'il

était seul à avoir cet avis, il aurait été plus clair qu'il mette sa présidence en discussion et qu'elle lui soit confirmée ou infirmée, ce qui lui laissait toute latitude pour développer un rapport de minorité. Les choses auraient été plus claires ; on a réussi à les éclaircir ; peut-être qu'on est toujours plus intelligent après.

M. Guidetti a repris une déclaration de M. Français, ne sachant pas exactement dans quel contexte elle a été faite, selon laquelle le taux de motorisation avait baissé. On en a parlé lors de la demande de crédit pour les Axes forts de transports publics urbains et il faut le signaler : le taux de motorisation individuelle à Lausanne a sensiblement diminué ces dix dernières années. Ce n'est pas le fait du hasard, mais d'une augmentation substantielle de l'offre en transports publics, et cela continuera. Ce qui me permet d'arriver sur la question : la problématique du parcage. Le parcage se fait en sous-sol et lorsqu'il se fait sur un terrain qui est cher, il revient extrêmement cher et se répercute sur le prix de location de la place individuelle. On arriverait alors à des situations où les places en sous-sol ne sont pas utilisées parce que les gens ne peuvent pas les payer ; ils mettent alors leur voiture sur le domaine public en encombrant les places de parc le long des rues, parfois loin de chez eux. Il ne faut pas trop regretter qu'on ait peu de places de parc ; encore faudrait-il qu'elles soient toutes utilisées.

Concernant Lausanne et les Lausannois, la discussion a donné lieu à des alliances un peu surprenantes ; M. Mivelaz se déclare pour, M. Guidetti aussi, si je ne me trompe ; on a même entendu quelques réflexions disant qu'on faisait référence à un parti qui était plutôt pour le protectionnisme. Non, je crois qu'on peut difficilement ériger des règles sur des cas individuels. A tous les exemples donnés, je peux opposer celui d'une famille qui s'agrandit en ayant des enfants et où le fait de se loger à Lausanne n'est tout simplement pas supportable financièrement. Ces gens qui travaillent à Lausanne doivent aller loin de Lausanne pour trouver un logement qui leur convienne, dans le Nord vaudois de préférence, où c'est moins cher ; alors, ces gens qui souhaiteraient revenir à Lausanne ne pourraient plus sous prétexte qu'ils ont quitté cette Ville. Ils seraient donc doublement punis. A tout exemple, on peut trouver un contre-exemple ; il me paraît extrêmement aléatoire de réglementer sur ce sujet.

M. Jean-Michel Dolivo (La Gauche) : – J'aimerais revenir sur deux ou trois arguments par rapport à cette priorité aux Lausannois. Chaque Lausannois et Lausannoise est conscient de cette pénurie extrême du logement et le vit concrètement ; elle provoque des effets pervers. Le premier est l'augmentation des loyers ; le deuxième est qu'une grande partie de la population ne trouve pas de logement à des prix abordables. Mais corriger ces effets pervers et cette pénurie en introduisant un élément de discrimination par rapport au domicile ou par rapport au travail me paraît erroné. Je ne vois pas pourquoi quelqu'un qui travaille au Mont ou à Renens et qui est à Lausanne depuis une année seulement ne pourrait pas avoir accès à ces logements construits par la société coopérative Cité-Derrière. Il me paraît que c'est une fausse réponse ; elle a un aspect séduisant et je vois que beaucoup de collègues de gauche le trouvent aussi ; ils se disent que ceux qui paient leurs impôts à Lausanne auront de cette manière une sorte de privilège. Mais il faut être clair : celles et ceux qui paient leurs impôts à Lausanne sont essentiellement concernés par la pénurie générale de logements. Les logements qui seront construits dans ce cadre vont la réduire. De plus, d'autres habitants des villes avoisinantes paient aussi leurs impôts et doivent bien trouver à se loger à Lausanne même. Ce n'est pas un critère absolu. Le même critère appliqué pour les logements subventionnés me paraît aussi choquant ; il n'y a pas de raison pour que des étudiants qui n'ont pas le sou arrivent à Lausanne et ne puissent pas, sous certaines conditions, avoir droit à des logements subventionnés ou à d'autres logements, tout comme les familles. A mon avis, ce critère est faux ; il est démagogique et constitue une fausse réponse au vrai problème de pénurie de logements.

En ce qui concerne la durée de contrôle des loyers, je suis assez frappé qu'une partie des Verts défende la liberté du propriétaire ou du bailleur d'établir et de fixer le montant des loyers comme il l'entend après cinq ou dix ans, trouvant cela normal et faisant partie des

règles du jeu. Non, ces règles du jeu ne fonctionnent pas ; aujourd'hui c'est la loi de la jungle ; la pénurie fait que les propriétaires peuvent augmenter les loyers parce qu'il y a une telle demande en logements que des familles ou des personnes seules sont obligées de prendre des logements à des prix exorbitants. Voilà pourquoi je soutiendrai cet amendement sur le contrôle des loyers. Je vous demande de refuser l'amendement Gaudard, qui est démagogique, même s'il peut paraître séduisant à première vue.

M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR) : – Pourquoi parlons-nous autant de ce sujet ? Parce que ce terrain appartient à la Ville. On ne parlerait pas autant de logements privés dans un domaine privé ; c'est donc qu'il y a bien un lien avec la collectivité lausannoise et il est adéquat de créer certaines conditions plus favorables. C'est pourquoi, encore une fois, je vous appelle à accepter l'amendement pour l'octroi de 50 % des logements à des Lausannoises ou à des personnes travaillant à Lausanne ; cela ne me semble pas disproportionné. Nous allons demander un vote nominal sur la prolongation du contrôle des loyers à nonante ans et sur l'amendement d'octroi des logements.

M^{me} Sylvianne Bergmann (Les Verts) : – Je reviens sur les propos de M. Dolivo, qui est surpris que les Verts se prononcent contre le contrôle des loyers. Ce n'est pas du tout cela que j'ai voulu dire ; je suis étonnée qu'on puisse instaurer un contrôle des loyers pendant nonante ans, alors que des prêts pour des logements subventionnés ou des logements protégés doivent être remboursés au bout de quinze ans, pendant lesquels les loyers sont contrôlés – M. Dolivo le sait très bien. Je veux bien que les loyers soient contrôlés pendant nonante ans, je n'ai absolument aucune objection à ce sujet, mais je me demande comment la Ville fera pour les contrôler. Quel est son pouvoir de coercition et quels sont les moyens qu'elle va utiliser ? Pourquoi pas voter un tel amendement, mais alors, comme je l'ai dit, il faut aussi modifier la convention qui lie la Ville à la Société coopérative et qui prévoyait un contrôle des loyers sur cinq ans.

M. Grégoire Junod, municipal, Culture et logement : – Evidemment, je partage l'avis de M. Chollet et d'autres concernant le rapport de la commission ; effectivement, pour la clarté du débat, il aurait été plus sage et plus sain de faire un rapport de minorité plutôt qu'un rapport de majorité qui se fait l'expression de la minorité.

Pour en venir au fond du préavis, ce projet me paraît exemplaire à plusieurs égards, même s'il cumule une série de handicaps – il faut les reconnaître. Le premier est le prix du terrain, quand bien même on le ramène au m² utile, qui est moins impressionnant que le prix d'achat. Cela dit, on a ici un projet de logements sur un terrain cher, avec un impact foncier qui pèse relativement lourd sur le projet. Le deuxième, que M. Gaudard a relevé avec raison, c'est que le concours d'architectes a précédé la sélection des investisseurs. On sait que dans la conduite d'un projet, c'est toujours difficile d'imposer un projet d'architecture à un investisseur, car c'est imposer un certain nombre de contraintes, notamment en termes de densité et de rendement, qui ne peuvent pas être prises en compte au moment du jugement du concours d'architecture.

Malgré ces contraintes, on a un projet exemplaire à plusieurs titres. Il l'est sur le plan énergétique – je n'y reviendrai pas, cela a été relevé par plusieurs membres de ce Conseil communal. Ce projet est exemplaire et novateur à cet égard. Il est très novateur en termes de mixité sociale. Très honnêtement, je crois qu'on est rarement allé aussi loin sur une si petite parcelle ; sur les 100 logements, il y a des logements protégés, des logements subventionnés, de la PPE et du locatif standard marché libre. Cela me paraît vraiment très positif en tant que signal. Nous aurons de grands débats sur le logement dans les années à venir, notamment sur Métamorphose, avec des ambitions de mixité sociale partagées par l'ensemble du Conseil communal. Ici, nous avons sur cette petite parcelle de 100 logements un exemple grandeur nature de ce qu'on pourra faire sur Métamorphose.

De plus, cela a été peu évoqué dans le débat de ce soir, nous avons un projet à prix coûtant. Je réponds à une des questions de M. Gaudard : un projet à prix coûtant ce n'est pas un projet qui ne génère aucun rendement pour l'investisseur ; il faut être clair, en matière de

logement, celui qui met des fonds propres dans un projet – que ce soit une coopérative, un fonds de pension ou un privé – a le droit d’avoir un rendement sur son placement. Tout l’enjeu est de savoir quel type de rendement on autorise ; ce sera un des gros enjeux dans les futurs projets de logements que nous élaborerons dans le cadre de Métamorphose. Aujourd’hui, la Loi sur le logement, comme la législature fédérale, prévoit que pour les coopératives et pour les sociétés d’utilité publique il y a un certain nombre de règles. La règle pour des projets de logements subventionnés, c’est de dire que le rendement des fonds propres, donc des fonds que place l’investisseur, doit avoir un rendement limité au taux de référence hypothécaire ; aujourd’hui il est à 2,5 %, plus 1 %. Cela veut dire qu’on autorise aujourd’hui des rendements de 3,5 % en matière de logements subventionnés. A l’heure actuelle, ce sont des rendements très honorables par rapport aux rendements généraux sur les marchés financiers. Il va de soi que si les taux hypothécaires devaient augmenter, le rendement autorisé augmenterait également, avec évidemment un impact à terme sur les loyers. Quand on parle d’un projet à prix coûtant, on admet un projet où l’ensemble des bénéfices réalisés est réaffecté dans le projet et où les rendements de l’investisseur sont limités. C’est précisément ce que la coopérative Cité-Derrière va faire, parce que ses statuts la contraignent à agir ainsi et parce que c’est le sens du projet proposé, avec toutes les contraintes en termes de contrôle des loyers et de droit de superficie. C’est bien ce type de projet que nous avons ici et qui permet à l’ensemble des bénéfices faits sur la PPE, qui est un peu plus chère que le reste des logements proposés, d’abaisser le prix des rendements locatifs. Alors, malgré des handicaps de départ relativement importants – le prix du terrain et des contraintes architecturales –, on a un projet qui permet d’offrir des loyers très abordables pour la population lausannoise. On a un projet qui réussit la quadrature du cercle et qui, finalement, est exemplaire à bien des égards.

Cela me permet de répondre à M. Hildbrand sur l’investisseur. Vous dites très justement qu’on arrive au terme du processus ; je ne suis pas là depuis beaucoup longtemps, j’arrive aussi un peu au terme du processus. Mais j’ai une hypothèse sur le choix de l’investisseur. Dans ce concours, la Ville ne souhaitait pas de développeur, mais souhaitait traiter avec l’investisseur final, avec quelques contraintes sur des logements protégés notamment. Ces contraintes ont probablement réduit la liste des vingt-huit investisseurs qui avaient manifesté un intérêt – ils n’avaient pas déposé de dossier. Beaucoup d’investisseurs dits d’utilité publique au sens large se sont intéressés à ce projet de par ses contraintes ; c’est une parcelle communale et les investisseurs connaissent les objectifs de la Ville en matière de politique du logement. Aujourd’hui, les investisseurs actifs dans le logement subventionné, parmi lesquels les coopératives, apprécient rarement d’avoir un projet architectural qui leur est fourni clé en main. Ils souhaitent souvent – et c’est un des enseignements de ce préavis – être partie prenante au concours d’architecture, parce que derrière le projet architectural, il y a des enjeux financiers et de rendement. Si vous avez un projet qui exploite au maximum le droit à bâtir ou qui l’exploite moins, qu’il y a plus de surfaces, de façades, cela a un impact esthétique, mais surtout en termes de coûts. Donc les investisseurs institutionnels de type coopérative d’habitants – publique ou privée –, sont souvent réticents à accepter un projet où le concours d’architecture a déjà eu lieu. Ils se sont sans doute rendu compte qu’en vertu de la valeur du terrain, les objectifs de rendement ne seraient pas forcément faciles à atteindre. Alors, une seule société coopérative a postulé. Encore une fois, je n’étais pas là à l’époque, je peux donc difficilement vous dire pourquoi, mais j’é mets une hypothèse qui me paraît vraisemblable. Finalement, nous nous sommes retrouvés face à un investisseur qui est à la fois un acteur d’utilité publique, coopératif, mais avec une logique entrepreneuriale forte, qui est aussi prêt à prendre des risques, et c’est le propre de la Coopérative Cité-Derrière. Cet investisseur a posé comme condition de départ qu’il allait faire évoluer le projet pour lui permettre de réussir, ce qui est le cas.

En ce qui concerne les places de parc, je ne suis pas un militant anti-voitures absolu, mais, très honnêtement, ce projet répond aussi à l’évolution des habitudes de la population

lausannoise actuelle et future. Les aspects de rendement ont été évoqués tout à l'heure ; ils sont importants. C'est vrai que les places de parc renchérissement beaucoup les projets de logement et, par ailleurs, on a aussi du logement protégé. Les personnes qui ont des logements protégés ne se déplacent pas beaucoup en voiture. Ce n'est pas exclu qu'elles aient des visiteurs ou que, dans certains cas, elles les utilisent, mais disons qu'il y a un moindre besoin de véhicules ; j'en suis convaincu, mais c'est un petit pari sur l'avenir. Je suis convaincu qu'on se rendra compte dans quelques années, quand le projet sera effectivement sorti de terre, que les places de parc sont tout à fait calibrées par rapport aux besoins de l'immeuble et du quartier. Je n'ai pas trop d'inquiétudes à ce sujet.

Un mot sur les modifications qui ont été apportées au préavis au cours des débats de commission. Je m'inscris en faux contre une partie du rapport de la commission qui me paraît importante. M. Gaudard écrit que le directeur a déclaré s'opposer à toutes modifications présentées dans ce préavis. Très honnêtement, mesdames et messieurs les conseillers, rarement nous sommes allés aussi loin dans la modification d'un droit distinct et permanent de superficie que dans celui-ci. Ce que j'ai dit en commission, par contre, et qui me paraît élémentaire, c'est qu'un droit de superficie est un contrat de bail, un contrat de location du sol qui lie un bailleur, en l'occurrence la Ville, à un locataire. Evidemment, si on modifie ces conditions dans le cadre d'un débat de commission et si on les modifie au Conseil communal, on prend le risque que l'autre partie dise qu'elle n'est plus d'accord de signer le contrat. Alors j'ai précisé à l'ensemble des commissaires que s'ils souhaitaient apporter des modifications à la conclusion 1, à savoir modifier les conditions du droit de superficie – parce que c'est bien cela l'implication –, il serait peut-être judicieux de se donner le temps d'une séance de commission pour qu'on ait l'accord de l'investisseur par rapport à ces modifications ; après, accord ou non, la commission fait ce qu'elle veut. Le Conseil fait évidemment ce qu'il veut, mais si on a la garantie que l'investisseur est prêt à accepter les conditions qu'on lui fixe, cela renforce la marge de manœuvre de la commission et a fortiori du Conseil communal. C'est ce qu'on a fait et c'est une bonne manière de procéder pour les futurs droits de superficie. Les droits des conseillers doivent être préservés ; vous avez le droit de modifier les conditions d'un droit de superficie, mais il serait raisonnable de donner le temps à l'investisseur, voire de le consulter à nouveau.

J'ai pris l'initiative de proposer une modification, M. Mach l'a rappelé, soit d'augmenter le taux de subventionnement de 13 % à 15 %, respectivement l'aide du Canton et de la Commune de 26 % à 30 %. Depuis quelques années, l'Etat de Vaud a décidé de réduire les montants de l'aide au logement à 13 %, au lieu des 15 % qu'autorise la Loi sur le logement, pour des raisons financières. J'ai eu l'occasion au mois d'août d'obtenir un rendez-vous avec M. Mermoud pour discuter de cette question. Etant donné la pression actuelle sur le marché immobilier, les coûts de construction, qui sont aussi très élevés, et le fait que les montants qu'alloue l'Etat de Vaud chaque année à l'aide à la pierre sont en baisse depuis plusieurs années, nous pourrions légitimement envisager de remonter ce taux à 15 %. M. Mermoud y était favorable et s'y est engagé. Cela s'est effectivement concrétisé par la suite, puisque nous avons eu la garantie du Service de l'économie, du logement et du tourisme que nous pouvions passer à 15 % sur ce projet, et probablement aussi sur les futurs projets ; c'est une très bonne nouvelle. Vous avez une conclusion financière qui a quelques impacts financiers raisonnables pour la Ville, si on juge que l'aide au logement dure quinze ans et que la redevance, par contre, la valorisation du sol, dure nonante ans. Je réponds à M. Gaudard à ce sujet : non, j'aimerais juste terminer les conclusions.

Deuxième conclusion modifiée : la question du contrôle des loyers. Je donne quelques éclaircissements à l'intention du groupe des Verts. A l'heure actuelle, il y a un contrôle des loyers en matière de logements subventionnés ; il y a des aides au logement pendant quinze ou vingt ans sous le régime de l'ancienne loi des aides dégressives ; ensuite, les aides tombent. Qu'a fait la Ville de Lausanne ? Et là je réponds à M^{me} Bergmann : elle a signé et elle signe des conventions avec l'ensemble des sociétés au bénéfice d'aides au logement, dans lesquelles les sociétés s'engagent à un contrôle des loyers, non seulement pendant

huitante ou nonante ans, mais pour l'éternité. Le régime actuel des anciens logements subventionnés finit quand le subventionnement est tombé dans le régime de logements contrôlés à durée indéterminée. Qu'est-ce qu'un contrôle des loyers ? Ce n'est pas l'interdiction d'augmenter ses loyers, mais c'est l'obligation de les faire dans le respect du droit du bail et en conformité avec les niveaux de rendement que j'évoquais tout à l'heure, prévus par la Loi sur le logement. C'est cela le contrôle des loyers. Alors, nous avons évidemment la liberté de faire ce qu'on veut ; le Conseil décidera s'il souhaite étendre ce contrôle des loyers à toute la durée du DDP ou le limiter à cinq ans ; c'est son choix. Pour le subventionnement, le débat est caduc pour les raisons que j'évoquais avant. De toute manière, il y a contrôle pendant quinze ans et ensuite, par convention, le contrôle est prolongé. La question ici est de savoir si l'on veut étendre ce contrôle au logement du marché libre, sachant en l'occurrence que nous avons un acteur coopératif qui est prêt à ce contrôle des loyers, parce que, de toute manière, il s'engage de par ses statuts, de par son fonctionnement et de par les buts de sa coopérative, soit d'avoir des logements fondés sur les coûts et non sur les marges de rendement. Cela me paraît une bonne évolution dans la mesure où garantir des logements à prix coûtant, c'est aussi garantir des logements qui restent durablement meilleur marché que la moyenne des logements offerts en marché libre.

La troisième conclusion touche à la question des Lausannois et des non-Lausannois. Le débat promet de durer encore un peu sur les conclusions. Evitons peut-être de lancer trop d'anathèmes sur la question. L'amendement de M. Gaudard reprend la forme de ce qui est prévu pour le logement subventionné. Pour le logement subventionné, il faut être domicilié dans la commune depuis trois ans ou y travailler. Quel est le sens de cette disposition ? C'est de dire que nous sommes dans une politique sociale du logement, avec de l'argent public, mis par la Ville de Lausanne pour faire du logement, et qu'on souhaite en faire profiter les contribuables lausannois, car Lausanne, vous le savez, accueille plus de 50 % des logements subventionnés de l'ensemble du canton. A la fin, on dit que si nous faisons des efforts en matière de politique sociale, il faut aussi qu'ils profitent un peu aux gens d'ici ou qui y travaillent et aspiraient à venir ici, ce qui a des impacts positifs sur le nombre de pendulaires, et probablement aussi en termes de revenus fiscaux. Vous jugerez si c'est utile d'étendre ces dispositions au marché libre. On aura ces débats aussi à l'avenir et on devra les clarifier, comme on devra clarifier les critères d'attribution ; monsieur Perrin, cette question se posera aussi dans le cadre de Métamorphose. Je précise que l'investisseur n'est pas opposé à cet amendement, il peut vivre avec sur ce projet. Pour que le débat ne soit pas trop long, et vu que sa portée sera symbolique, il est important de réserver au moins 50 % des logements ; cela laisse encore pas mal de souplesse à l'investisseur sachant que, pour les logements subventionnés, on est dans un régime différent, car de toute manière c'est le règlement lausannois sur les conditions d'attribution qui fait foi. Le débat de fond devrait, me semble-t-il, poser la question : est-ce que, dans un projet de ce type, on est dans la politique sociale du logement ? Très honnêtement, la réponse est à mi-chemin ; il s'agit d'une parcelle communale, donc des cautionnements sont octroyés, il y a un contrôle des loyers et, en même temps, le projet reste celui d'un investisseur privé, quand bien même c'est une coopérative. Le Conseil sera juge. Pour ma part, je n'ai pas d'objection à cet amendement.

Dernier point important, la question des intérêts de la Ville. M. Gaudard a dit tout à l'heure quelque chose qui me paraît inexact et que j'aimerais corriger. Finalement, on offrait énormément d'avantages à l'investisseur. Le terrain a été payé cher par la Ville de Lausanne, il sera rentabilisé cher. On n'est pas dans une opération où l'on a acquis un terrain à 11 millions, puis on le met gratuitement à disposition d'une société coopérative ; si c'était le cas, on pourrait dire que les intérêts de la Commune seraient galvaudés. Ils seraient galvaudés à but social, mais ils seraient effectivement galvaudés. Ici, le sol est rentabilisé sur sa valeur d'achat à sa valeur maximum de 5 %. La Ville de Lausanne est une des seules communes de Suisse qui pour des projets de logements subventionnés, d'habitats protégés ou d'habitats coopératifs rentabilise son sol à 5 %. On rentabilise à 5 %

avec une rente qui durera nonante ans sur l'ensemble de la durée du projet. Cela coûtera 40 millions, sans compter l'indexation que la Ville de Lausanne encaissera. Dans ce projet, on préserve extrêmement bien les intérêts fonciers de la Ville de Lausanne et on met des contraintes à l'investisseur en termes de rendement, de contrôle des loyers et de choix de ses locataires, si le Conseil communal le décide. Dans ce projet, l'investisseur a pour un seul but de construire des logements pour satisfaire les besoins et les buts de sa société, qui est d'offrir des logements à prix coûtant aux Lausannoises et Lausannois, et c'est bien l'intérêt d'un projet avec une coopérative. Cela est un but extrêmement honorable. Il y aura un rendement satisfaisant sur les fonds propres, mais il a un certain nombre de contraintes. Je m'inscris clairement en faux : nous ne fournissons aucun autre avantage à l'investisseur que ceux prévus par la loi, et qui sont normaux, à savoir une montée en puissance de la redevance jusqu'à l'équilibre financier du projet et un cautionnement.

M. Jean-Yves Pidoux, municipal, Services industriels : – Je dois une brève réponse à M. Perrin, qui a cru percevoir dans le passé une réticence ou un scepticisme des Services industriels à l'égard de la géothermie de moyenne profondeur. Je ne peux pas lui donner entièrement tort, mais je lui dirais qu'il n'y a que les imbéciles qui ne changent pas d'avis et l'occasion fait le larron. En l'occurrence, il reste des questions et des points sensibles liés à l'utilisation de cette technologie, qui ont été exposés à la commission et qui figurent dans le préavis, comme les questions thermiques que vous avez rapidement évoquées, le transport de la chaleur depuis une profondeur de 500 à 600 mètres ; si j'ai bien compris, ces questions techniques subsistent. Mais c'est précisément le moment de tester les solutions à ces problèmes, et il nous semble que les conditions sont réunies de manière optimale dans ce projet pour vous proposer un projet pilote.

La Ville a posé un certain nombre d'exigences sur ce projet et l'investisseur a fait preuve d'une grande bienveillance, d'un grand intérêt et d'une très bonne disposition à collaborer. Nous avons maintenant l'image de ce nous pourrions faire en matière de production de chaleur dans le quartier Métamorphose de façon beaucoup plus concrète ; cette solution pourrait éventuellement être généralisée. De plus, nous avons pu proposer un modèle économique assez astucieux et intéressant avec cette double intervention du fonds pour le développement durable sur le mode du *contracting* et du fonds pour la promotion de l'utilisation rationnelle de l'électricité avec la dépense électrique supplémentaire liée à ce projet. J'ai cru comprendre que, non seulement M. Perrin est content, mais que cette partie du préavis n'a pas suscité d'opposition, et je vous en remercie.

M. Nicolas Gillard (PLR) : – J'ai trois remarques aux propos du municipal. La première est sur les causes de la pénurie de logements et du rendement. Je rappelle à M. le municipal que nous sortons d'une période où très peu de logements ont été construits ; pendant vingt ans, les investisseurs privés ont trouvé d'autres investissements beaucoup plus profitables que le logement ; ce n'est plus le cas aujourd'hui. Alors, je suis d'accord avec lui qu'aujourd'hui 3,5 % est un bon rendement, mais j'attire son attention sur le fait qu'il va falloir construire pendant des années pour faire face à cette pénurie ; on ne doit donc pas donner le signe aux investisseurs que la Ville tend à pratiquer une politique qui limiterait systématiquement le rendement. Vous avez besoin, tout comme la population de Lausanne, des investisseurs privés, notamment des investisseurs institutionnels privés, qui avaient déserté ce secteur pendant de nombreuses années.

La deuxième remarque concerne le rendement de 5 % que M. le municipal nous annonce. Certes, je prends acte que c'est un rendement correct, mais il faut aussi tenir compte du fait que la marge d'autofinancement de la Ville de Lausanne n'est pas de 100 % et le terrain qu'elle a acheté n'a pas été payé avec des fonds propres. Ce qui veut dire qu'en réalité, quand la Ville achète un terrain, il lui coûte souvent quelque chose en dettes. Donc, le rendement de 5 % n'est pas un rendement net, mais brut.

Dernière remarque : ce qui inquiète dans le préavis ce n'est pas le fait qu'il n'y a eu qu'un investisseur, mais qu'en réalité les conditions du projet ont évolué avec une possibilité de

construire plus de logements, et donc d'être un peu plus rentable par la suite. Ce que nous espérons, monsieur le municipal, c'est de la souplesse ou la même sympathie qui a été accordée à un investisseur coopératif et institutionnel – dont on comprend bien qu'il peut rencontrer un certain agrément – pour d'autres investisseurs qui seraient confrontés aux mêmes difficultés.

M^{me} Sophie Michaud Gigon (Les Verts) : – J'ai trouvé les explications de M. Junod très convaincantes. Cependant mon adhésion s'est arrêtée à un moment donné ; j'aimerais être sûre d'avoir bien compris, donc je pose la question à nouveau. Vous avez dit que c'était intéressant d'avoir des fraîchement Lausannois pour les appartements subventionnés en termes de popularité et de rentrées fiscales. J'aimerais être sûre que les contribuables intéressants ne sont pas les mêmes que ceux qui reçoivent les loyers subventionnés.

M. Guy Gaudard (PLR), rapporteur : – J'interviens à titre personnel. Je souhaite simplement que la Ville comprenne pourquoi vingt-sept investisseurs n'ont pas répondu. C'est possible que Cité-Derrière ait une grande expertise de ces travaux ; personnellement, en tant qu'entrepreneur, cela me pose quand même problème. J'aimerais savoir s'ils ont été confrontés à des difficultés qu'on ignore, par exemple le prix de location annuelle du m². Ce serait intéressant de faire une analyse pour connaître les raisons de ce désistement. Est-ce qu'ils ont eu peur de réagir à cause peut-être de mesures de rétorsion pour les projets futurs ? Je n'en sais rien.

Je trouve également que ne pas avoir transmis certaines informations sensibles, notamment la prolongation de la durée du droit de dix ans et l'augmentation du nombre d'appartements, c'est un peu discutable. Rien n'empêchait la Municipalité d'informer les autres concurrents qu'il y avait eu des propositions évolutives et qu'ils pouvaient peut-être profiter au projet.

Concernant les logements réservés aux Lausannois, M. Mivelaz a donné une belle image ; on sait qu'il y a le risque que les habitants du quartier des Epinettes se fassent expulser pour prolonger un quai CFF. Allez expliquer à ces gens – qui sont de pure souche lausannoise et qui paient leurs impôts ici – qu'on avait des appartements sur la commune, mais qu'il leur faut partir, car, malheureusement, on n'a pas d'appartements pour eux. La bienséance c'est peut-être de prévoir pour que le jour où cela se passe ils aient un choix pour se loger. Je connais un cas à Vers-chez-les-Blanc de deux familles où les deux adolescents de 21 et 22 ans, qui sont nés à Vers-chez-les-Blanc, qui y ont fait l'école et qui font partie de la Société de jeunesse, veulent quitter le domicile familial et se sont mis à la recherche d'un appartement. Ils n'en ont pas trouvé à Lausanne ; ils sont allés à Moudon, mais c'est loin de leurs racines, loin des copains. Il me semble que si on avait fait un effort politique, il y aurait peut-être eu une solution à cela.

M. Hubler qui dit qu'on réserve des appartements pour des gens qui en ont déjà un. Ce n'est pas tout à fait le cas ; ces gens ont peut-être un appartement qui est trop petit, parce que la famille s'agrandit, ou les appartements sont trop grands, parce qu'un des enfants part. C'est clair que l'idée de mon amendement n'est pas d'en faire des résidences secondaires, mais tout simplement que l'appartement que des Lausannois cherchent corresponde aux besoins réels de la famille. Je vous invite à soutenir et à plébisciter cet amendement.

M. Grégoire Junod, municipal, Culture et logement : – Je réponds d'abord à M. Gillard. Je ne répondrai pas sur la politique du logement pour ne pas ouvrir un nouveau débat. Vous évoquez l'évolution des projets. Après la pause, on va probablement débattre d'un autre préavis relatif à l'AquaEcopôle, qui est un projet privé, avec un terrain valorisé à des valeurs moins importantes que celles dont il est question ici et qui, je le dis au passage, a beaucoup évolué. C'est le propre des projets immobiliers de connaître une évolution importante. C'est peut-être les limites des concours d'architecture ; dans le concours d'architecture, on fixe, en général – probablement à tort –, peu de contraintes relatives aux objectifs du projet en termes de niveau des loyers et de rendement au sens large du terme.

Ce qui signifie que le projet est souvent jugé sur des considérations avant tout architecturales plutôt que financières, quand bien même il y a parfois un expert financier à la fin du concours et l'investisseur retenu a souvent l'obligation de faire évoluer un peu le projet. Il n'y a donc pas de volonté de traiter Cité-Derrière autrement qu'un autre investisseur ; cela fait partie de l'évolution d'un projet que d'accepter que l'investisseur demande quelques modifications de manière à ce qu'il puisse à la fois être rentable et remplir les objectifs sociaux, environnementaux ou autres que peut fixer la collectivité.

Par rapport à la question sur les Lausannois et les non-Lausannois, les bénéficiaires d'un logement subventionné ne sont en général pas d'importants pourvoyeurs d'impôts ; par contre, pour faire des logements subventionnés, il y a de l'argent public versé pour moitié par l'Etat de Vaud et, pour l'autre moitié, par la Commune, comme le prévoit le Règlement communal sur l'attribution des logements subventionnés, qui les réserve à des personnes habitant Lausanne depuis trois ans, ou qui y travaillent. Ce principe dit que l'ensemble des contribuables lausannois paie pour une politique sociale portée par la Ville de Lausanne, donc il est normal qu'elle bénéficie prioritairement aux Lausannois ; c'est la logique pour le logement subventionné. Encore une fois, vous ferez ce que vous voulez pour le marché libre sur ce projet et sur les futurs projets, mais en matière de logements subventionnés, c'est le règlement actuel qui fonde cette disposition ; il sera d'ailleurs bientôt sur la table de votre Conseil, puisqu'on va devoir l'adapter ; on aura l'occasion de rediscuter de cette question.

M. Laurent Guidetti (Soc.) : – Je contredis les propos de M. Junod. A mon sens, le problème n'est pas dans l'organisation du concours, mais bien dans la manière dont on le juge. Les critères sont en général bien fixés dans les concours d'architecture, même ceux organisés par la Ville de Lausanne, et il est important de se doter de personnalités dans les membres du jury – c'est particulièrement vrai dans le cadre de ce projet –, qui mettront en œuvre tout ce qu'il faut pour que les critères qu'on s'est fixés soient respectés ; sinon, on se déjuge. Le 6^e prix de ce projet – et je vous invite à vous renseigner sur ce 6^e prix – proposait 20 logements sur ce terrain. Le jury n'a très clairement pas joué son rôle. La Municipalité doit continuer à avoir les mêmes critères qu'elle a toujours eus, mais elle doit faire attention quand elle juge de bien insister sur ces critères auprès des membres du jury. Si on ne les leur rappelle pas en début de jugement, ils se sentent un peu pousser des ailes et commencent à juger sur des critères qui ne sont plus ceux de la Municipalité.

M. Julien Sansonnens (La Gauche) : – Si la Gauche, ou plus largement dans cette assemblée on pouvait hésiter sur la pertinence de l'amendement visant à garantir 50 % de ces habitations aux Lausannois, M. Gaudard a donné un contre-argument parfait en parlant de Lausannois pure souche. C'est une rhétorique assez détestable, mais qui a le mérite au moins de montrer quelles sont les intentions quasiment philosophiques derrière cette intervention. M. Gaudard aurait dû être plus cohérent ou plus conséquent en proposant de réserver ces habitants à des Lausannois d'origine, dont la commune d'origine serait Lausanne, ou peut-être à des gens qui peuvent attester avoir habité pendant quatre ou cinq générations sur Lausanne ; cela aurait été plus cohérent. Cela ne correspond simplement pas à la réalité des migrations aujourd'hui entre la ville et le Grand Lausanne au sein du Canton ; il s'agit donc de refuser cet amendement.

M. Philipp Stauber (UDC) : – J'aimerais introduire une motion d'ordre. J'ai écouté longtemps et avec intérêt cette discussion, mais on est arrivé à la fin de ce que nous pouvons faire ici. Je vous propose de passer au vote.

Le président : – A part M. le municipal, je n'ai plus de demande de parole. (*Rires.*) On va donc pouvoir aller dans votre sens. S'il y a encore une demande de parole après le municipal, je ferai passer votre motion d'ordre.

M. Grégoire Junod, municipal, Culture et logement : – Je ne prolongerai pas cette discussion. Je dis juste à M. Guidetti, qui est architecte, que ses propos émanant d'un architecte, c'est peut-être le signe que je n'ai pas tout à fait tort.

Le droit de superficie est accepté à une très large majorité avec 3 abstentions.

Le président : – Je prie le rapporteur de nous communiquer le vote des conclusions pour la commission.

M. Guy Gaudard (PLR), rapporteur : – Ce sera sportif, monsieur le président. La conclusion 1 a été amendée avec 4 éléments ; les deux premiers ont été acceptés, donc le point a) par 5 voix contre 1 et 3 abstentions et le point b) par 6 voix contre 1 et 2 abstentions. Je dépose à nouveau ce soir les deux amendements suivants, c) – refusé par 3 voix contre 3 et 3 abstentions – et d) – refusé par 5 voix contre 2 et 2 abstentions.

Amendements

c) A l'exception des appartements protégés, 50 % des appartements construits sur ce projet seront réservés prioritairement aux personnes domiciliées à Lausanne de puis trois ans ou qui y travaillent.

d) Pour la PPE, la rente sera due sans échelonnement et calculée au taux maximum prévu dans le préavis 2010/39 (tableau 5, segmentation du parc immobilier PATFIN, lettre J, rendement maximum 5 %).

M^{me} Isabelle Mayor (Les Verts) : – J'ai entendu à plusieurs reprises que le mot prioritairement avait été ajouté à l'amendement c), ce qui ne semble pas être le cas dans le document projeté. Est-ce que cet ajout a bien été fait ?

Le président : – Est-ce qu'on a répondu à votre question ?

Mme Isabelle Mayor (Les Verts) : – Oui, il me semble que oui.

M. Laurent Guidetti (Soc.) : – Je voulais faire la même remarque.

M. Grégoire Junod, municipal, Culture et logement : – Je voulais m'exprimer sur l'amendement d), parce qu'on n'en a pas du tout parlé. M. Gaudard a dit qu'on allait donner un avantage aux propriétaires de PPE en leur proposant un échelonnement de la rente. Je vous invite à refuser cet amendement, qui change passablement la nature du projet. L'ensemble du projet est à prix coûtant ; cela veut dire que la PPE finance une partie des loyers qui seront mis sur le marché libre, sur le marché subventionné et sur le marché en logements protégés, comme je l'ai expliqué dans l'introduction. Il m'apparaît donc que c'est plutôt une compensation juste pour le futur acquéreur de la PPE que de lui octroyer cet échelonnement de la rente, au même titre qu'on le fait pour les locatifs. On n'a pas, à mon sens, un avantage indu pour les acquéreurs de PPE.

M. Guy Gaudard (PLR) : – Quel enthousiasme ! Je pars du principe que l'encaissement des frais de PPE ne va pas se faire sur huit ans. C'est-à-dire qu'une fois que la PPE sera mise à disposition des nouveaux acquéreurs, les émoluments seront encaissés peut-être dans les vingt-quatre mois, ou dans les dix-huit à vingt-quatre mois, à raison de 90 %, puis il y aura peut-être 10 % de garantie pendant une année. Je ne sais pas quelles sont les règles usuelles pour une coopérative. Alors, j'estimais qu'il n'y avait aucune raison de prolonger ou d'échelonner la rente sur huit ans, alors que l'encaissement pour la PPE avait lieu plus tôt.

Le président : – Merci pour cette information. Nous voterons séparément les conclusions 1 à 4, comme l'a fait la commission, et les conclusions 5 à 8 en un bloc. Concernant la conclusion N° 1, point a), nous avons une demande d'appel nominal, et 5 conseillers soutiennent cette proposition. Pour rappel, la commission avait approuvé cet amendement par 5 voix contre 1 et 3 abstentions. Les personnes qui acceptent cette conclusion comme amendée par la commission sont priées de voter oui, et celles qui le refusent de voter non.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

A l'appel nominal, la conclusion N° 1 a), telle qu'amendée par la commission, est adoptée par 52 voix contre 25 et 3 abstentions.

Ont voté oui : M^{mes} et MM. Adam Yves, Allaz Christelle, Alvarez Henry Caroline, Beaud Valéry, Bendahan Samuel, Biéler Benoît, Bonnard Claude, Brélaz-Buchs Marie-Ange, Buclin Hadrien, Bürgin Daniel, Chautems Jean-Marie, Chenaux Mesnier Muriel, Clivaz Philippe, Crausaz Mottier Magali, Decollogny Anne-Françoise, Dolivo Jean-Michel, Faller Olivier, Ferrari Yves, Gaillard Benoît, Gazzola Gianfranco, Gebhardt André, Ghelfi Fabrice, Guidetti Laurent, Hubler Alain, Jaquet-Berger Christiane, Knecht Evelyne, Lapique Gaëlle, Litzistorf Spina Natacha, Mach André, Marti Manuela, Mayor Isabelle, Michaud Gigon Sophie, Michel Stéphane, Mivelaz Philippe, Müller Elisabeth, Ostermann Roland, Paccaud Isabelle, Payot David, Peters Solange, Philippoz Roland, Rapaz Roland, Rebeaud Laurent, Resplendino Janine, Ruiz Rebecca, Ruiz Vazquez Francisco, Sansonnens Julien, Thambipillai Namasivayam, Trezzini Giampiero, Tschopp Jean, Velasco Maria, Voutat Marlène, Zuercher Magali.

Ont voté non : M^{mes} et MM. Abbet Raphaël, Ansermet Eddy, Aubert Eliane, Bettschart-Narbel Florence, Blanc Mathieu, Buffat Marc-Olivier, Cachin Jean-François, Calame Maurice, Chollet Jean-Luc, de Meuron Thérèse, Ducommun Philippe, Fiora-Guttman Martine, Gaudard Guy, Gillard Nicolas, Henchoz Jean-Daniel, Hildbrand Pierre-Antoine, Hmida-Châtelain Caroline, Klunge Henri, Laurent Jean-Luc, Meystre Gilles, Oberson Pierre, Perrin Charles-Denis, Picard Bertrand, Stauber Philipp, Wild Diane.

Se sont abstenus : MM. Graf Albert, Nsengimana Nkiko, Rossi Vincent.

La conclusion N° 1 b) est adoptée à une forte majorité avec quelques avis contraires et abstentions.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

A l'appel nominal, la conclusion N° 1 c) est adoptée par 49 voix contre 22 et 11 abstentions.

Ont voté oui : M^{mes} et MM. Allaz Christelle, Alvarez Henry Caroline, Ansermet Eddy, Aubert Eliane, Beaud Valéry, Bendahan Samuel, Bettschart-Narbel Florence, Blanc Mathieu, Bonnard Claude, Brélaz-Buchs Marie-Ange, Buffat Marc-Olivier, Bürgin Daniel, Cachin Jean-François, Calame Maurice, Chautems Jean-Marie, Chenaux Mesnier Muriel, Clivaz Philippe, de Meuron Thérèse, Decollogny Anne-Françoise, Faller Olivier, Fiora-Guttman Martine, Gaillard Benoît, Gaudard Guy, Gebhardt André, Gillard Nicolas, Guidetti Laurent, Hmida Châtelain Caroline, Henchoz Jean-Daniel, Hildbrand Pierre-Antoine, Klunge Henri, Litzistorf Spina Natacha, Longchamp Françoise, Mach André, Mayor Isabelle, Meystre Gilles, Michaud Gigon Sophie, Michel Stéphane, Mivelaz Philippe, Müeller Elisabeth, Ostermann Roland, Perrin Charles-Denis, Peters Solange, Picard Bertrand, Rapaz Roland, Ruiz Rebecca, Tschopp Jean, Velasco Maria, Wild Diane, Zuercher Magali.

Ont voté non : M^{mes} et MM. Abbet Raphaël, Biéler Benoît, Buclin Hadrien, Crausaz Mottier Magali, Dolivo Jean-Michel, Gazzola Gianfranco, Hubler Alain, Jaquet-Berger Christiane, Lapique Gaëlle, Laurent Jean-Luc, Marti Manuela, Nsengimana Nkiko, Oberson Pierre, Paccaud Isabelle, Payot David, Philippoz Roland, Resplendino Janine, Rossi Vincent, Ruiz Vazquez Francisco, Sansonnens Julien, Stauber Philipp, Thambipillai Namasivayam.

Se sont abstenus : M^{mes} et MM. Adam Yves, Bergmann Sylvianne, Chollet Jean-Luc, Ducommun Philippe, Ferrari Yves, Ghelfi Fabrice, Graf Albert, Knecht Evelyne, Rebeaud Laurent, Trezzini Giampiero, Voutat Marlène.

L'amendement Guy Gaudard – conclusion N° 1 c) – est refusé par 51 voix contre 22 et 9 abstentions.

M. Guy Gaudard (PLR), rapporteur : – La commission a accepté la conclusion No 2 par 6 voix contre 1 et 2 abstentions.

La conclusion N° 2 est adoptée à une forte majorité.

Le scutin est ouvert, puis clos.

La conclusion N° 3 est adoptée par 65 voix contre 6 et 11 abstentions.

M. Guy Gaudard (PLR), rapporteur : – La commission a accepté la conclusion N° 4 par 6 voix contre 1 et 2 abstentions.

La conclusion N° 4 est adoptée à une large majorité.

Les conclusions N°s 5 à 8 sont adoptées à une large majorité, avec 1 avis contraire et quelques abstentions.

Le président : – Je reprends formellement la conclusion 1, que je vous propose de voter dans son ensemble.

La conclusion N° 1 amendée est adoptée à une large majorité, avec quelques avis contraires et abstentions.

Le préavis amendé est adopté.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le préavis N° 2011/24 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'octroyer un droit distinct et permanent de superficie, grevant une surface d'environ 4225 m² de la parcelle N° 354, sise à l'avenue de Morges 139 et à la rue Couchirard 6, en faveur de la Société coopérative Cité-Derrière, pour la construction de quatre bâtiments comprenant au total 104 logements, un commerce, des espaces communautaires, un parking souterrain de 49 places et 7 places de parc extérieures, aux conditions figurant dans le présent préavis :
 - pour des logements libres et subventionnés, le contrôle des loyers devra être effectif pour toute la durée du DDP ;
 - les appartements destinés à la PPE seront mis en vente à raison d'un seul appartement par acquéreur ;
 - A l'exception des appartements protégés, 50 % des appartements construits sur ce projet seront réservés prioritairement aux personnes domiciliées à Lausanne depuis trois ans ou qui y travaillent ;
2. d'autoriser la Municipalité à accorder, à la Société coopérative Cité-Derrière, les appuis financiers prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de quatre bâtiments comprenant au total 104 logements, un commerce, des espaces communautaires, un parking souterrain de 49 places et 7 places de parc extérieures, sis à l'avenue de Morges 139 et à la rue Couchirard 6, sur la parcelle N° 354 ;
3. d'autoriser la Municipalité à ajouter, à la rubrique n° 6200.365 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la Direction de la culture et du logement, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à Fr. 74 592.–, ceci en application des dispositions de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement ;

4. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30 % du montant de l'hypothèque des immeubles en location, soit au maximum un montant de Fr. 6 773 000.–, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;
5. d'allouer à la Municipalité un crédit du patrimoine administratif de Fr. 928 000.– pour réaliser une installation de pompe à chaleur avec sondes géothermiques de 500 mètres combinée avec des panneaux solaires thermiques pour assurer la fourniture de chaleur, par les Services industriels, via un contracting énergétique, au complexe immobilier à construire ;
6. de porter en amortissement du crédit sollicité au point 5 un prélèvement de Fr. 550 000.– (HT) sur le Fonds communal pour le développement durable ;
7. de prendre acte que ce prélèvement sera remboursé au Fonds par un versement annuel de Fr. 32 000.– sur vingt ans dès l'installation en service ;
8. d'allouer à ce projet une subvention du Fonds communal pour l'utilisation rationnelle de l'électricité et la promotion des énergies renouvelables de Fr. 378 000.– (TTC), à porter en amortissement du solde du crédit sollicité au point 5.

Le président : – Nous faisons la pause jusqu'à 21 h.

La séance est levée à 20 h 40.

Rédaction et mise en page : *Patricia Pacheco Delacoste*

Abonnements :

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