

Bulletin du Conseil communal

N° 19



Lausanne

Séance du 19 juin 2012 – Première partie



Bulletin du Conseil communal de Lausanne

Séance du mardi 19 juin 2012

19^e séance publique à l'Hôtel de Ville, le mardi 19 juin 2012, à 18 h et à 20 h 30

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

Sommaire

Ordre du jour960

Première partie.....966

Communications – Dépôts

Pétition de M^{me} Catherine Garrido et M^{lle} Emmanuelle Horny intitulée « Halte aux dealers » (261 signatures).....966

Pétition des Habitants et commerçants du quartier Maupas-Chauderon intitulée « Contre la présence des dealers » (146 signatures)966

Pétition de l'UDC Lausanne intitulée « Qualité de vie à Lausanne » (400 signatures).....967

Communications

Schéma directeur du Nord lausannois – Réunion d'information et lancement de deux consultations publiques967

Séance de présentation des études m2 – m3 optimisations et variante 0 trolleybus-Blécherette968

Direction des finances et patrimoine vert – Invitation au bouquet du chantier de la Sèche des Amburnex969

Demande d'urgences de la Municipalité concernant les préavis N^{os} 2012/12 et 2012/16969

Réfection et entretien des marches de la Tour de Sauvabelin – Financement par le Fonds communal du développement durable.....970

Communications – Dépôts

Motion de M^{me} Natacha Litzistorf Spina et consorts : « Un suivi “post-biture” avec les TSHM ».....970

Motion de M. Vincent Rossi et consorts : « Des *spotteurs* pour “les nuits lausannoises” »..971

Motion de M^{me} Natacha Litzistorf Spina et consorts : « Foule + alcool + attente = mauvais cocktail pour les nuits lausannoises ! ».....971

Postulat de M. Philippe Mivelaz et consorts : « Un volet préventif ouvert sur les nuits lausannoises »971

Postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts : « Faites passer la consigne : plus de civilité, moins de déchets ! »971

Postulat de M. Benoît Gaillard et consorts : « Pour que la nuit reste festive »971

Interpellation de M. Philipp Stauber : « Effectifs à bout de leurs forces, nombre d'interventions en forte augmentation, quel est le bilan de recrutement de la Police lausannoise au 30 juin 2012 ? »971

Interpellation de M. Pierre Oberson : « Travaillez où vous voulez, habitez où vous pouvez, mais de préférence sur le Canton de Vaud ? ».....972

Election complémentaire d'un membre à la Commission permanente des pétitions en remplacement de M. Nkiko Nsengimana (Les Verts), démissionnaire

Discussion972

Election complémentaire d'un membre à la Commission permanente des finances en remplacement de M. Jean Tschopp (Soc.), démissionnaire

Discussion972

Election complémentaire d'un membre à la Commission permanente de gestion en remplacement de M. Vincent Rossi (Les Verts), démissionnaire

Discussion972

Election du Bureau 2012-2013973**Election du président du Conseil communal pour l'année 2012-2013**973**Election du 1^{er} vice-président du Conseil communal pour l'année 2012-2013**973**Election du 2^e vice-président du Conseil communal pour l'année 2012-2013**974**Election de deux scrutateurs pour l'année 2012-2013**974**Election de deux scrutateurs suppléants pour l'année 2012-2013**974**Questions orales**.....975**Lausanne Jardins 2014**

Préavis N° 2012/12 du 15 mars 2012978

Rapport.....985

Discussion987

Projet de construction de 2 bâtiments conformes au concept de « Société 2000 watts », comprenant 59 logements, un centre de quartier, un parking souterrain de 34 places et 3 places de parc extérieures, sis chemin de Bonne-Espérance 30-32
Constitution d'un droit de superficie en faveur de la Fondation lausannoise pour la construction de logements – FLCL – et de la Société immobilière lausannoise pour le logement S. A. – SILL. Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la FLCL. Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la SILL. Octroi d'un prêt chirographaire en faveur de la FLCL. Octroi d'un financement du Fonds communal pour le développement durable pour la réalisation du projet. Octroi d'une subvention d'investissement et d'un crédit d'investissement pour la réalisation de la Maison de quartier des Faverges. Réponse au postulat de M^{me} Elisabeth Müller : « Les droits de superficie, à qui et pourquoi ?

Préavis N° 2012/16 du 26 avril 2012992

Rapport.....1027

Discussion1030

Ordre du jour**A. OPERATIONS PRELIMINAIRES**

1. Communications.
2. Election complémentaire d'un membre à la Commission permanente des pétitions en remplacement de M. Nkiko Nsengimana (Les Verts), démissionnaire.
3. Election complémentaire d'un membre à la Commission permanente des finances en remplacement de M. Jean Tschopp (Soc.), démissionnaire.
4. Election complémentaire d'un membre à la Commission permanente de gestion en remplacement de M. Vincent Rossi (Les Verts), démissionnaire.
5. Election du Bureau 2012-2013.

B. QUESTIONS ORALES**C. RAPPORTS**

- R70. *Postulat de M^{me} Elisabeth Müller* : « Vers une éco-ville. Pour une diminution substantielle du trafic automobile à Lausanne ». (Trx). JACQUES PERNET.
- R72. *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.
- R74. *Postulat de M^{me} Sarah Frund* : « Pour une accessibilité des informations de la Ville de Lausanne à toutes et tous ». (AG). JEAN-LUC LAURENT.
- R76. *Postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand* : « A la maison ou à l'hôtel, en prison à Bois-Mermet ». (Trx). MARTINE FIORA-GUTTMANN.
- R77. *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.
- R78. *Postulat de M. Valéry Beaud* : « Zones de rencontre : vers un partage plus équitable de l'espace public ». (Trx). GIANFRANCO GAZZOLA.
- R79. *Motion de M. Jean-François Cachin et consorts* : « Inégalités de traitement – Règlement pour la Municipalité de Lausanne : modification de l'art. 32, Traitement et restitution des indemnités ». (AG). JEAN-LUC CHOLLET.
- R84. *Motion de M. Pierre-Antoine Hildbrand* : « Neutralité du réseau internet lausannois ». (SI). VALERY BEAUD.
- R86. *Pétition du Conseil des Jeunes, par M. Marc-Olivier Domenjoz, président (54 sign.)* : « Ready to start up – Mise à disposition de la part de la Ville d'une dizaine de bureaux pour des jeunes lausannois souhaitant démarrer leur propre entreprise ». (AG, CL, EJCS). COMMISSION DES PETITIONS (FRANCISCO RUIZ VAZQUEZ).
- R90. *Postulat de M. Benoît Gaillard* : « Agences de notation contre démocratie locale : organiser la riposte ». (FIPAV). ANDRE MACH.
- R92. *Postulat de M. Laurent Rebeaud et consorts* visant à faciliter l'usage de la voirie pour les entreprises lausannoises devant utiliser un véhicule de service pour délivrer des prestations en ville. (Trx, SPS). MARLENE VOUTAT.
- R93. *Pétition de M. Gérald Thonney et consorts (149 sign.)* : « Problèmes de circulation aux chemins de la Chaumière et de Chantemerle, quelques conséquences de la réorganisation du trafic du pôle de la Sallaz ». (Trx). COMMISSION DES PETITIONS (HENRI KLUNGE).

- R94. *Motion de M. Hadrien Buclin et consorts* : « Etendre la gratuité des tl pour les jeunes ». (AG, EJCS, FIPAV). CHRISTELLE ALLAZ.
- R96a. *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) ;
- R96b. *Postulat de M. Mathieu Blanc et consorts* : « Plus de paix pour les Lausannois et plus de pression sur les dealers ! » (SPS). YVES FERRARI.
- R97. *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 (ANNA ZURCHER).
- R99. *Motion de M. David Payot* : « Un Point pour la Commune de Lausanne ! » (FIPAV). ROLAND OSTERMANN.
- R100. *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.
- R101. *Postulat de M. Florian Ruf* : « Energies : quelle stratégie pour Lausanne à l'horizon 2030 ? » (SI). FABRICE MOSCHENI.
- R102. *Préavis N° 2012/08* : Pierre-Henri Loup, route de Montheron 51. Prolongation de la durée du droit distinct et permanent de superficie. (CL). JEAN-LUC CHOLLET.
- R103. *Préavis N° 2012/12* : Lausanne Jardins 2014. (FIPAV). OLIVIER FALLER.
- R104. *Préavis N° 2012/16* : Projet de construction de 2 bâtiments conformes au concept de « Société 2000 watts », comprenant 59 logements, un centre de quartier, un parking souterrain de 34 places et 3 places de parc extérieures, sis chemin de Bonne-Espérance 30-32. Constitution d'un droit de superficie en faveur de la Fondation lausannoise pour la construction de logements – FLCL – et de la Société Immobilière Lausannoise pour le logement S.A. – SILL. Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la FLCL. Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la SILL. Octroi d'un prêt chirographaire en faveur de la FLCL. Octroi d'un financement du Fonds communal pour le développement durable pour la réalisation du projet. Octroi d'une subvention d'investissement et d'un crédit d'investissement pour la réalisation de la Maison de quartier des Faverges. Réponse au postulat de M^{me} Elisabeth Müller : « Les droits de superficie, à qui et pourquoi ? ». (CL, EJCS). ALAIN HUBLER.
- R105. *Préavis N° 2012/17* : Commune de Lausanne. Comptes de l'exercice 2011. (FIPAV). COMMISSION DES FINANCES (GIAMPIERO TREZZINI, PRESIDENT).
- R106. *Préavis N° 2012/20* : Crédits supplémentaires pour 2012 (1^{re} série). (FIPAV). COMMISSION DES FINANCES (PIERRE-ANTOINE HILDBRAND, 1^{er} VICE-PRESIDENT).

D. DROITS DES CONSEILLERS COMMUNAUX

INITIATIVES

- INI42. *Postulat de M. Henri Klunge* : « Récusation en commission ». (18°/5.6.12). DISCUSSION PREALABLE.
- INI43. *Postulat de M. Philipp Stauber* : « Vie nocturne lausannoise – Interdiction de vente à l'emporter de boissons distillées ou considérées comme telles dans les commerces lausannois dès 19h le vendredi et dès 18h le samedi et la veille des jours fériés. » (18°/5.6.12). DISCUSSION PREALABLE.

INI44. *Postulat de M. Philipp Stauber* : « Vie nocturne lausannoise – Heures et zones sans consommation d'alcool sur la voie publique. » (18^e/5.6.12). DISCUSSION PREALABLE.

INI45. *Postulat de M. Philipp Stauber* : « Ecoles, établissements pré- et parascolaires, jardins d'enfants et places de jeux libres de toute consommation d'alcool, de tabac et de drogues. » (18^e/5.6.12). DISCUSSION PREALABLE.

INTERPELLATIONS

INT30. *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/3.5.12]. DISCUSSION.

INT32. *Interpellation de M. Jean-François Cachin* : « Groupe de travail 'Gitans' – Evolution du dossier ». (7^e/22.11.11) [SPS/26.4.12]. DISCUSSION.

INT33. *Interpellation de M. Claude-Alain Voiblet* : « Quel avenir pour le Centre de détention de Bois-Mermet ? ». (9^e/19.1.10) [Trx, CL, SPS/16.5.12]. DISCUSSION.

INT34. *Interpellation de M. Daniel Bürgin* : « Les ressources de notre police municipale ne sont pas inépuisables ! » (2^e/30.8.11) [SPS/16.5.12]. DISCUSSION.

Prochaines séances : 11.9 (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

14.2.12 *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 ». (CL). BENOÎT GAILLARD.

14.2.12 *Motion de M^{me} Anne-Françoise Decollogny et consorts* : « Qualité de vie : pour un 30 km/h au centre-ville ». (Trx). NATACHA LITZISTORF SPINA.

6.3.12 *Rapport-préavis N° 2012/03* : Politique communale en matière de développement durable. Bilan et perspectives et réponse au postulat Charles-Denis Perrin « Une unité développement durable pour un développement responsable de Lausanne ». (AG, SI). ANNE-FRANCOISE DECOLLOGNY.

24.4.12 *Motion de M. Jean-François Cachin et consorts* : « Centre du village de Verschez-les-Blanc : modification de la zone de restructuration ». (Trx). SOPHIE MICHAUD GIGON.

24.4.12 *Postulat de M^{me} Evelyne Knecht* : « 'Haut les masques !' pour que les créateurs établis dans la région profitent davantage de nos institutions subventionnées ». (CL). YVES ADAM.

24.4.12 *Préavis N° 2012/10* : Modification du plan général d'affectation approuvé le 6 juin 2006 concernant les terrains compris entre la Place de Bellerive, la limite nord-ouest de la parcelle 20091, la Jetée-de-la-Compagnie et le Quai du Vent-Blanc. (Trx). EDDY ANSERMET.

- 24.4.12 *Rapport-préavis N° 2012/11* : Intentions municipales en matière de nature en ville. Elaboration d'un concept directeur nature (CDN). Réponses aux postulats de M^{me} Natacha Litzistorf « pour l'intégration systématique, transparente et cohérente de la nature en ville », de M^{me} Nicole Graber « pour la généralisation des toitures plates végétalisées à Lausanne », de M. Pierre-Antoine Hildbrand intitulé « Rasez les thuyas, qu'on voie la biodiversité », de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts « pour l'étude de la mise sous protection de 17% des surfaces communales terrestres et 10% des surfaces aquatiques de la Commune de Lausanne » et de M^{me} Sylvianne Bergmann « Jardinons sous les arbres, c'est bon pour la convivialité et pour réenchanter la ville ». (FIPAV, Trx). NATACHA LITZISTORF SPINA.
- 24.4.12 *Motion de M. Philipp Stauber et consorts* : « Pour un plan annuel de prévention et de répression de la délinquance fixant des priorités et des objectifs chiffrés pour une réduction significative de la criminalité et de la délinquance à Lausanne. » (SPS). MATHIEU BLANC.
- 24.4.12 *Postulat de M. Laurent Guidetti* : « Pour un plan de développement du logement à Lausanne. » (CL). JEAN-LUC LAURENT.
- 22.5.12 *Rapport-préavis N° 2012/14* : Bilan de l'unité « Pilotage et projets » du Service du personnel de 2006 à 2011. Réponse au postulat Longchamp et consorts « Une feuille de route pour la législature sur le flux du personnel de l'Administration communale ». (AG). MIRELLE KNECHT.
- 22.5.12 *Préavis N° 2012/15* : Achat par la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL) de huit immeubles, propriété de la Caisse de pensions du personnel communal de Lausanne (CPCL), sis au chemin de Praz-Séchaud 11 à 30. Octroi d'un prêt chirographaire. Octroi d'un cautionnement solidaire. (CL). PIERRE-ANTOINE HILDBRAND.
- 22.5.12 *Postulat de M. Laurent Guidetti* : « Sortons les immeubles à vendre du marché spéculatif ! » (CL). ESTHER SAUGEON.
- 5.6.12 *Postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand* : « La Carte et le territoire urbain, pour plus d'efficacité et de transparence face aux délits ». (SPS). LAURENT REBEAUD.
- 5.6.12 *Postulat de M^{me} Rebecca Ruiz* : « Du logement d'utilité publique sur les zones d'utilité publique ». (Trx, CL). ELIANE AUBERT.
- 19.6.12 *Rapport-préavis N° 2012/18* : Assainissement de la CPCL. Mise en conformité avec les modifications de la LPP sur le financement des institutions de prévoyance de corporations de droit public ainsi que la réforme structurelle. Révision des statuts de la CPCL. Réponses aux postulats de MM. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts, Claude-Alain Voiblet et David Payot. (AG). ALAIN HUBLER.
- 19.6.12 *Postulat de M. Valéry Beaud* : « Diminue l'allure, augmente le plaisir... à Lausanne aussi ! » (SPS, Trx, AG). ANDRE MACH.
- 19.6.12 *Projet de règlement de M^{me} Evelyne Knecht* : « Article 89 du RCCL : demande de rétablir la contre-épreuve ». (AG). SYLVIANNE BERGMANN.
- 19.6.12 *Motion de M^{me} Evelyne Knecht* : « Pour du logement social partagé ». (EJCS, CL). FLORENCE BETTSCHART-NARBEL.
- 19.6.12 *Préavis N° 2012/19* : Route de Chavannes 13 et 15 – Parcelles 4277 et 4279. Demande de levée partielle de la servitude de restriction de bâtir N° 343'672. (CL). OLIVIER FALLER.
- 19.6.12 *Pétition du Collectif Gare et consorts (env. 750 sign.)* : « Non aux démolitions hâtives des quartiers de la Gare ». COMMISSION DES PETITIONS.

- 19.6.12 *Pétition de Marie-Claude et Alain Garnier* : « Taxe d'épuration : déduction forfaitaire pour l'eau d'arrosage des jardins privés ». COMMISSION DES PETITIONS.
- 19.6.12 *Pétition du Collectif « Non à l'antenne UI orientée vers l'école de Floréal » et consorts (763 sign.)* contre une antenne prévue sur un immeuble voisin de l'école de Floréal et orientée en direction de cet établissement. COMMISSION DES PETITIONS.

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.
- 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.
- 8.11.11 *Interpellation de M. Valéry Beaud et consorts* : « Autoroute de contournement : 45 secondes pour annuler l'effet du M3 et de la certification énergétique des bâtiments ». (6^e/8.11.11) [Trx]. DISCUSSION.
- 17.1.12 *Interpellation de M. Pierre Oberson et consorts* : « Gestion lacunaire de l'occupation des cabanons de Vidy : après la passivité des autorités, l'expulsion à la veille de Noël par la justice ! » (10^e/17.1.12) [AG, SPS, CL, Trx, EJCS, SI]. DISCUSSION.
- 17.1.12 *Interpellation de M. Jean-Daniel Henchoz* : « Une autre dimension à la sécurité en ville : les passages pour piétons sont-ils des pièges pour ces derniers et pour les autres usagers motorisés ? » (10^e/17.1.12) [Trx]. DISCUSSION.
- 17.1.12 *Interpellation de M. Benoît Gaillard* : « Impôt sur les divertissements : quelle application du nouvel arrêté d'imposition ? » (10^e/17.1.12) [SPS]. DISCUSSION.
- 14.2.12 *Interpellation de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts* : « Les zones 30 kilomètres par heure ont-elles été vérifiées pratiquement et juridiquement ? » (12^e/14.2.12) [Trx]. DISCUSSION.
- 8.5.12 *Interpellation de M. Hadrien Buclin* : « Ecrans publicitaires dans les stations du M2 : une aberration écologique ». (16^e/8.5.12) [Trx, AG]. DISCUSSION.
- 8.5.12 *Interpellation de M^{me} Magali Zuercher* faisant suite à l'augmentation des tarifs du Réseau-L. (16^e/8.5.12) [EJCS, AG]. DISCUSSION.
- 8.5.12 *Interpellation de M. Pierre Oberson* : « Gestion lacunaire des cabanons de Vidy – L'heure des comptes a sonné ». (16^e/8.5.12) [Trx]. DISCUSSION.
- 8.5.12 *Interpellation de M. Philipp Stauber* : « Quelles conséquences pour les auteurs de la dénonciation erronée à l'égard de M. Trpkovski ? » (16^e/8.5.12) [SPS]. DISCUSSION.
- 8.5.12 *Interpellation de M. Benoît Biéler et consorts* : « Quelle place pour les coopératives d'habitant-e-s dans la politique du logement de la Ville ? » (16^e/8.5.12) [CL]. DISCUSSION.
- 22.5.12 *Interpellation de M. Mathieu Blanc et consorts* : « Quelles conséquences à l'émeute qui s'est déroulée à Lausanne dans la nuit du 12 au 13 mai ? » (17^e/22.5.12) [SPS]. DISCUSSION.

- 22.5.12 *Interpellation de M. Xavier de Haller et consorts* : « Les hooligans castagent : qui va casquer ? » (17^e/22.5.12) [SPS]. DISCUSSION.
- 22.5.12 *Interpellation de M. Jean-Luc Laurent et consorts* : « Les contribuables lausannois devront payer ». (17^e/22.5.12) [SPS]. DISCUSSION.
- 22.5.12 *Interpellation de M. Mathieu Blanc et consorts* : « Quelques éclaircissements sur la procédure interne à la police communale en cas de dénonciation d'un agent de police ». (17^e/22.5.12) [SPS]. DISCUSSION.
- 22.5.12 *Interpellation de M. Pierre Oberson* : « Reconstruction du nouveau Parlement cantonal, qui de la Ville a été consulté ? » (17^e/22.5.12) [Trx]. DISCUSSION.
- 22.5.12 *Interpellation de M. Philipp Stauber* : « La vie nocturne lausannoise en chiffres : l'envers du décor des nuits festives ». (17^e/22.5.12) [SPS]. DISCUSSION.
- 5.6.12 *Interpellation de M. Philipp Stauber* : « Vie nocturne lausannoise – Horaires d'ouverture des établissements de nuit et de jour soumis à la signature et au respect d'une convention avec la Ville. » (18^e/5.6.12). DISCUSSION.
- 5.6.12 *Interpellation de M. Jean-Luc Laurent* : « Le Canton paie, la Ville engage ! » (18^e/5.6.12). DISCUSSION.
- 5.6.12 *Interpellation de M. Jean-Luc Laurent* : « Une porcherie pour les Roms, des rats pour les voisins, et la main au porte-monnaie pour les Lausannois ? » (18^e/5.6.12). DISCUSSION.
- 5.6.12 *Interpellation de M. Pierre-Antoine Hildbrand* : « 80^e anniversaire de La Vaudoise : pompiers et policiers au travail mais pas sur les stands ? » (18^e/5.6.12). DISCUSSION.
- 5.6.12 *Interpellation de M. Pierre-Antoine Hildbrand* : « Luna Park : la Police du commerce peut-elle interdire l'entreposage de boissons alcooliques sur les stands même pour une consommation personnelle ? » (18^e/5.6.12). DISCUSSION.

Première partie

Membres absents excusés : M^{mes} et MM. Christiane Blanc, Sébastien Guex, Caroline Hmida-Chatelain, Evelyne Knecht, Sophie Michaud Gigon, Florian Ruf.

Membres absents non excusés : M^{me} et M. Claude Nicole Grin, Julien Sansonnens.

Membres présents 92

Membres absents excusés 6

Membres absents non excusés 2

Effectif actuel 100

A 18 h, à l'Hôtel de Ville.

Communication – Dépôt

Pétition de M^{me} Catherine Garrido et M^{lle} Emmanuelle Horny intitulée « Halte aux dealers » (261 signatures)

Lausanne, le 15 mai 2012

Monsieur le Président,

Malgré nos plaintes répétées à la police, il n'y a pas eu les mesures nécessaires prises contre les dealers qui trafiquent en toute impunité.

Ils sont de plus en plus nombreux dans nos rues. Nous en avons plus qu'assez de voir les transactions se faire sous nos fenêtres et le va-et-vient des voitures qui viennent chercher la drogue, la journée à proximité du collège St Roch. Quelle éducation donner à nos enfants quand ils voient ça ? Sans compter l'insécurité pour les dames et les personnes âgées qui n'osent plus sortir le soir. Est-ce que cette situation est normale ???

Nous, ne les supportons plus. Il faut que cette situation change.

Nous vous remercions pour l'attention que vous porterez à notre pétition et dans l'attente de vos nouvelles, veuillez croire M. le Président, à l'assurance de nos sentiments respectueux.

(Signé) *Catherine Garrido et Emmanuelle Horny*

Texte de la pétition

Pétition contre les dealers dans le quartier St-Roch, Pré-du-marché, Clos-de-Bulle.
Adressée à la Commission des pétitions de la Ville de Lausanne.

Communication – Dépôt

Pétition des Habitants et commerçants du quartier Maupas-Chauderon intitulée « Contre la présence des dealers » (146 signatures)

Lausanne, le 8 juin 2012

Madame, Monsieur,

La situation dans le quartier est devenue intolérable ; nous vous demandons de faire le nécessaire pour la solution définitive d'un problème qui dégrade la vie d'une multitude de citoyens.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

(Signé) *Kiosque Cojocarui SARL*

Texte de la pétition

Pétition des habitants et commerçants du quartier Maupas-Chauderon contre la présence des dealers.

Communication – Dépôt

Pétition de l'UDC Lausanne intitulée « Qualité de vie à Lausanne » (400 signatures)

Lausanne, le 18 juin 2012

Monsieur le Président,

Mesdames, Messieurs,

Par la présente, nous vous adressons la pétition ci-jointe, munie de 400 signatures concernant la situation sécuritaire et l'ordre public dans notre ville. Constatant une dégradation régulière de la qualité de vie, les soussignés demandent par leur pétition que la Municipalité prenne les mesures suivantes pour rendre leur ville aux Lausannois:

- Renforcer l'action et l'engagement de la police ainsi que la protection des droits des policiers et des autres agents publics.
- Diminuer les diverses nuisances nocturnes générées par le développement de l'offre de détente et de loisirs.
- Faire disparaître le trafic des stupéfiants de nos rues ainsi que les zones alternatives ouvertes.
- Rétablir la propreté des espaces urbains pour diminuer le sentiment d'insécurité.
- Interdire la pratique de la mendicité et l'exploitation de personnes à cette fin.
- Installer la vidéosurveillance dans les quartiers sensibles de l'espace public.

Nous vous remercions de prendre en compte notre initiative et tout en restant à votre disposition, recevez, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers, nos salutations les meilleures.

(Signé) *Yorick Cazal et Pierre Oberson*

Communication

Schéma directeur du Nord lausannois – Réunion d'information et lancement de deux consultations publiques

Lausanne

Le Schéma directeur du Nord lausannois (SDNL), ses communes partenaires ainsi que l'Etat de Vaud ont le plaisir de vous informer que les deux études:

- Etude stratégique d'accessibilité multimodale du Nord lausannois ;
- Stratégie de préservation et d'évolution de la nature et du paysage ;

sont terminées et en passe de devenir deux nouvelles annexes au Schéma directeur du Nord lausannois d'avril 2007.

Tous les documents relatifs à ces deux études seront soumis à consultation publique du 4 juillet au 31 août 2012. Les impacts des recommandations et mesures qu'ils contiennent sont à découvrir lors de leur

présentation publique, le mardi 3 juillet 2012

de 20 h à 22 h 30, à la Grande Salle du Petit-Mont (Pl. du Petit-Mont 3)

au Mont-sur-Lausanne,

en présence des autorités politiques et des responsables techniques.

Dès le 4 juillet 2012, vous pourrez télécharger tous les documents utiles directement sur le site www.sdn.ch ou les consulter auprès des Greffes des communes du SDNL.

L'étude stratégique d'accessibilité multimodale a été initiée en 2011 et a permis de mieux appréhender les volumes et la nature des déplacements dans le Nord lausannois et de déterminer quelles infrastructures en transports publics et en voiries seront nécessaires lorsque notre secteur atteindra son plein développement.

Déclinée en deux parties depuis juin 2010, l'étude stratégique de préservation et d'évolution de la nature et du paysage, et son volet spécifique « Parc d'agglomération de la Blécherette », exprime la volonté de nos autorités de se doter d'une stratégie et d'outils opérationnels pour mettre en valeur et préserver l'environnement dans les décennies à venir. Cette étude sera complétée l'an prochain d'une troisième partie « Agriculture », étude complémentaire actuellement en cours et qui a pour but d'intégrer, de maintenir et de soutenir l'agriculture périurbaine comme moyen de développement de notre secteur et d'une agglomération durable.

Communication

Séance de présentation des études m2 – m3 optimisations et variante 0 trolleybus-Blécherette

Lausanne, le 14 juin 2012

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Monsieur le Syndic, Madame la Municipale, Messieurs les Municipaux,

Par ce courrier, nous vous informons qu'une séance d'information aura lieu à

la salle du Conseil de l'Hôtel de Ville le 20 juin 2012 de 18 h 30 à 19 h 15

pour une présentation *des études m2 – m3 optimisations et variante 0 trolleybus - Blécherette*. Le Bureau du Conseil vous invite cordialement à assister à cette séance.

Le programme est le suivant :

1. 18 h 30 ouverture séance
2. Présentation liée à la desserte bus (variante E0) par M. C. Jémelin, des tl
3. Présentation des optimisations métros m2 et m3, par M. P. Eturnaux, de Routes et mobilité
4. 19 h 15 clôture

Nous vous remercions par avance de prendre bonne note de cette information et nous vous prions d'accepter, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, Monsieur le Syndic, Madame la Municipale, Messieurs les Municipaux, nos très cordiales salutations.

Bureau du Conseil communal de Lausanne

Le président : *Claude-Alain Voiblet*

Le secrétaire du Conseil : *Frédéric Tétaz*

Communication

Direction des finances et patrimoine vert – Invitation au bouquet du chantier de la Sèche des Amburnex

Lausanne, le 15 juin 2012

Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Afin de fêter la fin des travaux de reconstruction du chalet d'alpage de la Sèche des Amburnex, nous avons le plaisir de vous convier au bouquet de chantier et à la petite agape, qui aura lieu sur place le samedi 30 juin 2012 à 11 h.

Nous vous rendons attentifs au fait que les invités devront parquer sur la place indiquée au Moé et qu'ils sont priés de se rendre à pied sur le lieu de la manifestation (20 à 30 minutes, cf. plan ci-joint). Un véhicule sera à disposition pour les personnes à mobilité réduite.

Vous voudrez bien nous confirmer votre présence par courriel (fodovi@lausanne.ch), jusqu'au vendredi 22 juin 2012, afin que nous puissions nous organiser au mieux.

Espérant vous rencontrer lors de cet événement, nous vous prions d'agréer, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

(Signé) : *Florence Germond*, conseillère municipale

Communication

Demande d'urgences de la Municipalité concernant les préavis N°s 2012/12 et 2012/16

Lausanne, le 11 juin 2012

Monsieur le Président,

La Municipalité vous adresse les demandes d'urgences suivantes pour la séance du Conseil communal du 19 juin 2012 :

R 103 Préavis N° 2012/12 - « Lausanne Jardins 2014 »

Motif: La Municipalité souhaite pouvoir engager le lancement du concours international de projets dans les meilleurs délais.

R 104 Préavis N° 2012/16 - « Projet de construction de 2 bâtiments conformes au concept de "Société 2000 watts" comprenant 59 logements, un centre de quartier, un parking souterrain de 34 places et 3 places de parc extérieures, sis au chemin de Bonne-Espérance 30-32 - Constitution d'un droit de superficie en faveur de la Fondation lausannoise pour la construction de logements – FLCL – et de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. – SILL. Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la FLCL. Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la SILL. Octroi d'un prêt chirographaire en faveur de la FLCL. Octroi d'un financement du Fonds communal pour le développement

durable pour la réalisation du projet. Octroi d'une subvention d'investissement et d'un crédit d'investissement pour la réalisation de la Maison de quartier des Faverges. Réponse au postulat de M^{me} Elisabeth Müller: "Les droits de superficie, à qui et pourquoi ? »

Motif: La Municipalité attend la décision du Conseil communal pour pouvoir démarrer la construction des deux bâtiments au chemin de Bonne-Espérance.

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

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Christian Zutter*

Communication

Réfection et entretien des marches de la Tour de Sauvabelin – Financement par le Fonds communal du développement durable

Lausanne, le 1^{er} juin 2012

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Les marches de la partie inférieure de la Tour de Sauvabelin, jusqu'au premier étage, souffrent d'une dégradation avancée due à une stagnation des eaux de pluie entre les marches et la ceinture.

Le bureau mandaté pour évaluer les travaux à faire, préconise de réaliser un vide de ventilation permettant ainsi l'évacuation de l'eau et un séchage plus rapide de la ceinture ; ces mesures d'assainissement permettant de supprimer la progression du champignon responsable des dégradations.

La Municipalité a adopté le 31 mai 2012 l'octroi d'une contribution maximale de Fr. 70 000.– à titre de financement pour la réfection et l'entretien des marches de la Tour de Sauvabelin. Elle sera prélevée sur le Fonds communal du développement durable.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Christian Zutter*

Communication – Dépôt

Motion de M^{me} Natacha Litzistorf Spina et consorts : « Un suivi "post-biture" avec les TSHM »

Lausanne, le 19 juin 2012

(Signé) *Natacha Litzistorf et 6 cosignataires*

Communication – Dépôt

Motion de M. Vincent Rossi et consorts : « Des *spotteurs* pour “les nuits lausannoises” »

Lausanne, le 19 juin 2012

(Signé) *Vincent Rossi et 6 cosignataires*

Communication – Dépôt

Motion de M^{me} Natacha Litzistorf Spina et consorts : « Foule + alcool + attente = mauvais cocktail pour les nuits lausannoises ! »

Lausanne, le 19 juin 2012

(Signé) *Natacha Litzistorf Spina et 6 cosignataires*

Communication – Dépôt

Postulat de M. Philippe Mivelaz et consorts : « Un volet préventif ouvert sur les nuits lausannoises »

Lausanne, le 19 juin 2012

(Signé) *Philippe Mivelaz et 4 cosignataires*

Communication – Dépôt

Postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts : « Faites passer la consigne : plus de civilité, moins de déchets ! »

Lausanne, le 16 juin 2012

(Signé) *Pierre-Antoine Hildbrand et 3 cosignataires*

Communication – Dépôt

Postulat de M. Benoît Gaillard et consorts : « Pour que la nuit reste festive »

Lausanne, le 19 juin 2012

(Signé) *Benoît Gaillard et 3 cosignataires*

Communication – Dépôt

Interpellation de M. Philipp Stauber : « Effectifs à bout de leurs forces, nombre d'interventions en forte augmentation, quel est le bilan de recrutement de la Police lausannoise au 30 juin 2012 ? »

Lausanne, le 7 juin 2012

(Signé) *Philipp Stauber*

Communication – Dépôt

Interpellation de M. Pierre Oberson : « Travaillez où vous voulez, habitez où vous pouvez, mais de préférence sur le Canton de Vaud ? »

Lausanne, le 19 juin 2012

(Signé) *Pierre Oberson*

Election complémentaire d'un membre à la Commission permanente des pétitions en remplacement de M. Nkiko Nsengimana (Les Verts), démissionnaire

Discussion

M^{me} Isabelle Mayor (Les Verts) : – Les droits citoyens lui tiennent particulièrement à cœur, et ce n'est pas sa licence en sciences sociales et politiques qui fera penser le contraire. Après être entrée dans notre Conseil communal en 2006, elle a envie de s'investir davantage et de mieux connaître les demandes de la population lausannoise, afin d'avoir une appréhension plus complète du fonctionnement de notre Ville. Les Verts sont heureux de vous proposer la candidature de Maria Velasco à la Commission permanente des pétitions.

M^{me} Maria Velasco est élue à l'unanimité.

Le président : – Nous la félicitons.

Election complémentaire d'un membre à la Commission permanente des finances en remplacement de M. Jean Tschopp (Soc.), démissionnaire

Discussion

M^{me} Solange Peters (Soc.) : – Ma présence n'est pas due à des éléments extérieurs ; j'ai donc l'honneur de vous proposer pour le remplacement de Jean Tschopp un architecte que vous connaissez tous. Il est d'ailleurs l'auteur d'une thèse traitant de l'esthétique dans les ouvrages de génie civil. Vous ne le saviez peut-être pas – je ne le savais pas moi-même. Cette personne travaille actuellement au Service du développement territorial et fait partie du Conseil communal depuis 2000 ; il est notre président de groupe, raison pour laquelle c'est moi qui le présente. J'ai l'honneur de vous présenter Philippe Mivelaz pour cette fonction et je vous invite à le soutenir. Il a également été membre de la Commission de gestion pendant un certain nombre d'années et de la Commission de politique régionale. Je ne peux que vous encourager à lui donner ce nouveau mandat de notre Conseil communal.

M. Philippe Mivelaz est élu à l'unanimité.

Le président : – Je le félicite.

Election complémentaire d'un membre à la Commission permanente de gestion en remplacement de M. Vincent Rossi (Les Verts), démissionnaire

Discussion

M^{me} Isabelle Mayor (Les Verts) : – Sa solide et longue expérience politique, qu'il a exercée aux trois niveaux institutionnels, mais également sur le terrain, lui donne toute légitimité pour se plonger dans la complexité de la gestion de notre Ville. Il mettra sans conteste les compétences qu'il a acquises tout au long de sa carrière professionnelle au

service de la Commission de gestion, qui nécessite rigueur, disponibilité, objectivité et force de proposition. Les Verts vous proposent avec enthousiasme la candidature de leur président vaudois, Laurent Rebeaud.

M. Laurent Rebaud est élu avec un avis contraire et sans abstention.

Le président : – Je le félicite.

Election du Bureau 2012-2013

Le président : – Pour l'élection du Bureau normal, nous vous proposons un Bureau extraordinaire pour le dépouillement. Chaque groupe politique a fait une proposition. Nous avons reçu les propositions suivantes : M^{me} et MM. Claude Bonnard, Marlène Voutat, Cédric Fracheboud, Henri Klunge et Yves Adam. Nous proposons M. Claude Bonnard pour présider ce Bureau de dépouillement.

Nous voterons avec l'aide des huissiers et la commission se retirera ensuite pour le dépouillement des votes ; nous aurons directement les résultats complets.

Formellement, j'aimerais que vous votiez simplement le Bureau de cinq personnes, donc M^{me} et MM. Bonnard, Voutat, Fracheboud, Klunge et Adam.

Election du président du Conseil communal pour l'année 2012-2013

M. Alain Hubler (La Gauche) : – Au nom du groupe La Gauche, j'ai le grand plaisir de vous proposer la candidature de M^{me} Janine Resplendino. M^{me} Resplendino est membre de notre Conseil depuis 2009 et fait partie du Bureau depuis un an. Elle a en outre siégé à la Commission permanente de politique régionale et à la Commission des naturalisations. M^{me} Resplendino a une formation atypique : après une licence en sciences politiques, elle a effectué une seconde formation d'infirmière en soins généraux. Elle a eu un parcours riche et est active dans la recherche universitaire sur la santé scolaire. Depuis 2006, M^{me} Resplendino est cadre au Service de la santé publique. Par ailleurs – et c'est à relever –, elle a déjà fait ses preuves, puisqu'elle a eu l'occasion de remplacer notre président au moins une fois, en tant que présidente du Bureau électoral. Je vous suggère et vous encourage à accueillir M^{me} Resplendino et à lui accorder vos suffrages.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

Election du 1^{er} vice-président du Conseil communal pour l'année 2012-2013

M. Benoît Biéler (Les Verts) : – Le groupe des Verts a le plaisir de vous proposer la candidature de Natacha Litzistorf pour le poste de vice-présidente du Conseil. Politologue de formation, Natacha Litzistorf dirige depuis onze ans une association à but non lucratif active dans le développement territorial et la promotion de la santé à tous les niveaux institutionnels. Membre pendant douze ans du Conseil de l'organisation du territoire, commission fédérale extraparlamentaire gérée par le Secrétariat à l'économie et l'Office du développement territorial, elle siège actuellement et depuis 2004 à la Commission fédérale extraparlamentaire du Fonds suisse pour le paysage. Entrée au Conseil communal en 2007 en cours de législature précédente, elle a été réélue en 2011. Natacha Litzistorf vient de siéger au Bureau pendant une année en tant que 2^e vice-présidente.

C'est donc sans surprise que le groupe des Verts vous soumet sa candidature pour le poste de vice-présidente.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

Election du 2^e vice-président du Conseil communal pour l'année 2012-2013

M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR) : – Le groupe PLR a l'honneur de vous présenter un candidat qui participe déjà à la vie du Bureau. Il a derrière lui un engagement très important au niveau communal, cantonal et fédéral dans le domaine des associations professionnelles et dans la défense de l'économie privée. Il a le sens de l'accueil et du rayonnement de Lausanne. Nous avons le plaisir de vous présenter un ancien constituant, un membre réélu du Conseil communal, Jacques Pernet.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

Election de deux scrutateurs pour l'année 2012-2013

M. Philippe Mivelaz (Soc.) : – Le groupe socialiste a le plaisir de vous présenter la candidature d'un homme d'expérience dans ce Conseil et philosophe, M. Yvan Salzman.

M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR) : – Au nom du groupe PLR, j'ai le plaisir de vous présenter un jeune ingénieur chimiste, qui était actif chez les jeunes Libéraux-Radicaux avant d'être élu au Conseil communal ; il est membre de la Commission d'établissement de Béthusy. Je vous propose la candidature de M. Henri Klunge.

Le président : – Il y a deux propositions : M. Salzman et M. Klunge. Vous pouvez inscrire les deux noms sur le même bulletin.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

Election de deux scrutateurs suppléants pour l'année 2012-2013

M. Philippe Mivelaz (Soc.) : – Le groupe socialiste a l'honneur de vous présenter un autre homme d'expérience, un passionné de cinéma, particulièrement de courts métrages. Ici, on tourne plutôt des longs métrages – cela le changera. Je vous propose la candidature de M. Philippe Clivaz.

M. Benoît Biéler (Les Verts) : – Le groupe des Verts vous propose la candidature de Nicole Graber pour ce poste de scrutatrice suppléante. Architecte paysagiste de formation et active dans un bureau de conseil en écologie appliquée, elle a été élue au Conseil communal en 2006. Membre du Bureau du Conseil lors de la législature précédente en tant que scrutatrice suppléante, puis comme scrutatrice, elle a apprécié l'entente et l'esprit de consensus qui y régnait. Le groupe des Verts vous propose donc sa candidature.

Le président : – J'ai une remarque : avant la législature, il y avait une répartition entre les partis politiques. Nous aurons donc trois propositions pour ce poste de scrutateur suppléant, si je comprends bien. Dans la convention qu'on avait passée, il y avait pour cette année La Gauche pour la présidence, les Verts pour la 1^{re} vice-présidence, le PLR pour la 2^e vice-présidence, un PLR et un socialiste pour les deux scrutateurs, un socialiste et un UDC pour les deux scrutateurs suppléants. Mais on peut toujours remettre cela en question.

M. Benoît Biéler (Les Verts) : – Le groupe des Verts retire la candidature annoncée – par erreur visiblement – pour la scrutatrice suppléante.

M. Philipp Stauber (UDC) : – J’ai l’honneur de vous présenter la candidature de Philippe Ducommun. Il a 41 ans et est père d’un petit garçon de deux ans et demi. Inspecteur à la brigade criminelle de la Police judiciaire de Lausanne depuis plus de dix ans et député au Grand Conseil depuis 2007, il a été réélu en mars de cette année pour une nouvelle législature. Dans ce cadre, il a été membre de la Commission des affaires judiciaires et de grâces et occupera, dès la rentrée au mois d’août prochain, une place au sein de la Commission des affaires extérieures. Elu au Conseil communal de Lausanne en mars 2011, il siège avec assiduité dans cet organe depuis son assermentation et porte son intérêt sur la sécurité et les problèmes de la vie nocturne lausannoise, qui sont en relation avec sa profession. Philippe Ducommun se présente à ce poste dans le but de perpétuer la bonne image apportée par notre président sortant en étant à l’écoute des différents bords politiques et dans un état d’esprit de partage d’opinions.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

Questions orales

Question

M. Jean-Michel Dolivo (La Gauche) : – J’ai une question pour M. le syndic Brélaz ou pour M. Tosato. La communauté tarifaire vaudoise Mobilis a annoncé des augmentations de tarifs différenciées selon les zones et selon les régions. Les Lausannois et Lausannoises seront aussi touchés par ces augmentations. D’après ce que j’ai lu, ces augmentations entrent en vigueur à la fin de l’année prochaine. C’est tout à fait à l’opposé de ce qui devrait être une politique de développement des transports publics et donc d’accès plus large aux prestations. Ma question est la suivante : est-ce que la Municipalité, qui n’est pas directement impliquée dans la communauté tarifaire, mais l’est par l’intermédiaire des tl, est intervenue, et comment, pour contester ces hausses de tarifs dans la zone Mobilis ? Ce qui me semblerait nécessaire, en tout cas en ce qui concerne les Lausannois.

Réponse de la Municipalité

M. Daniel Brélaz, syndic : – Comme vous le savez peut-être, des négociations ont lieu depuis deux ans sur la future communauté tarifaire et chacun y introduit un certain nombre de priorités. La Ville et d’autres communes ont comme priorité le retour à l’ancien régime pour les personnes âgées : on a obtenu le maintien d’une zone Lausanne, à l’exception des zones foraines, alors que c’était contesté par certains, qui auraient souhaité qu’on sépare Lausanne en deux zones. Finalement, après une longue discussion, comme il y a toujours, entre une dizaine de partenaires, la Ville et d’autres ont pris en considération le fait que, dans ce nouveau système, toute non-augmentation revenait à une subvention supplémentaire pour les CFF de l’ordre de 1 à 2 millions de francs. Le système est fait de cette manière au niveau national. Au conseil d’administration des tl, une large majorité a accepté le système, quelques-uns se sont abstenus, dont certains membres des exécutifs de Lausanne et de Renens, vu les problèmes contradictoires posés.

M. Jean-Michel Dolivo (La Gauche) : – On sait aussi qu’un des problèmes aujourd’hui est que les comptes de l’ensemble des partenaires de Mobilis n’ont pas été tous mis sur la table. Est-ce le cas pour les tl ? Y a-t-il eu des problèmes à ce niveau dans la communauté tarifaire ?

M. Daniel Brélaz, syndic : – Je ne sais pas si des partenaires n’ont pas donné leurs comptes correctement ; cela m’étonnerait, parce qu’ils sont tous contrôlés par l’organe cantonal compétent, sauf les CFF, qui subventionne. Je ne vois donc pas pourquoi

quelqu'un aurait donné des comptes incomplets ; si c'était le cas, cet organe nous le dirait. Mais je ne l'ai pas entendu.

En ce qui concerne les tl, tout a été fait dans les règles de l'art et les comptes seront définitivement approuvés à l'assemblée générale du 21 ; à notre connaissance, tout est en ordre.

Question

M^{me} Françoise Longchamp (PLR) : – Après le premier week-end durant lequel des bagarres ont eu lieu la nuit dans le quartier de Bel-Air, M. le directeur de la Sécurité publique et sports avait affirmé devant ce Conseil que les interventions de la Gendarmerie vaudoise, venue en renfort à la Police municipale, n'occasionneraient pas de coût supplémentaire pour la Commune de Lausanne. Alors que la gendarmerie a dû intervenir à plusieurs reprises, et qu'elle devra certainement encore le faire, M. Vuilleumier peut-il maintenir cette affirmation ?

Réponse de la Municipalité

M. Marc Vuilleumier, municipal, Sécurité publique et sports : – Comme je l'ai déjà dit plusieurs fois à cette tribune, et encore plus depuis l'entrée en vigueur de la police coordonnée au 1^{er} janvier, il y a la volonté des uns et des autres de s'entraider quand c'est nécessaire. Par exemple, lorsqu'il y a eu le sommet de la francophonie, des policiers lausannois sont allés à Montreux. C'est aussi vrai dans l'autre sens, et peut-être plus souvent, car Lausanne est une ville-centre où des gendarmes viennent seconder leurs collègues de la Police municipale. Cela a été le cas pour les fameuses nuits, tout comme pour le week-end passé et le week-end d'avant ; ce le sera probablement pendant un certain temps.

Aujourd'hui, on discute de l'augmentation des effectifs qui font partie du contrat d'accréditation entre le Canton et les communes qui ont des polices. En attendant l'augmentation des effectifs, il n'a pas été discuté de manière avérée qu'il y aurait facturation des interventions de la gendarmerie à Lausanne, notamment la nuit.

Question

M. David Payot (La Gauche) : – Le 6 mai, un quotidien orange paraissant le dimanche a publié une pleine page de publicité dans laquelle le directeur d'une entreprise de transports publics, que nous appellerons M. J., intervenait pour vanter les mérites d'une compagnie de téléphonie – dont nous tairons le nom – et pour laquelle ils ont, semble-t-il, un contrat. Cette collaboration public-privé me paraît mal contrôlée et m'inquiète. Je demande donc à M. B., syndic et représentant de la Commune dans cette entreprise de transports publics, s'il a été informé de cette démarche et si elle est appelée à se répéter ?

Réponse de la Municipalité

M. Daniel Brélaz, syndic : – Je ne lis pas le journal orange en question aussi bien que M. Payot, donc je n'ai pas vu l'annonce. Le Conseil n'a jamais été mis au courant de ce genre de contrat, fait improbable. Selon la compagnie, cela pourrait poser des problèmes de concurrence. Il faudrait être sûr de quelle compagnie il s'agit. Ceci dit, c'est clair que, dans certains contrats de partenariat, on pourrait aussi être amené à vanter le partenariat, mais c'est objectivement délicat ; cela mérite au minimum une analyse.

Question

M. Jean-Luc Laurent (UDC) : – Ma question s'adresse à M. le municipal Vuilleumier ou à M. le municipal Junod. Nous avons constaté avec satisfaction la démolition du camp de Roms aux Prés-de-Vidy. Pouvez-vous nous dire où ils se trouvent maintenant ?

Réponse de la Municipalité

M. Oscar Tosato, municipal, Enfance, jeunesse et cohésion sociale : – Suite à l'opération réussie aux Prés-de-Vidy, les différentes personnes se sont réparties en Ville.

Durant ce week-end, quelques-uns et quelques-unes ont été logés par la paroisse de la Sallaz le vendredi, samedi et dimanche. Elles ont quitté la paroisse lundi matin et les locaux étaient de nouveau libres pour accueillir les APEMS.

Question

M^{me} Isabelle Mayor (Les Verts) : – Ma question s’adresse à M. Vuilleumier ; elle est de saison et sera bien plus *light* que les nuits lausannoises – cela le changera.

Je suis allée dernièrement à la piscine de Montchoisi. Je ne sais pas comment cela se passe ailleurs, mais plusieurs personnes se sont plaintes dans cette piscine du manque de parasols, alors qu’on parle un peu partout de prévention vis-à-vis du soleil pour lutter contre les cancers de la peau. J’aimerais savoir si la Municipalité a décidé de ratiboiser les parasols des piscines qui y sont généralement mis à disposition des citoyens ou qui, à mon sens, devraient l’être.

Autre exemple, par rapport aux poubelles de tri : dans cette piscine, il y a une ou deux grosses poubelles où tout le monde met joyeusement les papiers, PET et cannettes en alu. La piscine est un endroit où les enfants vont avec plaisir et je pense qu’elles doivent être un exemple en matière de tri des déchets ; les parents peuvent aussi donner l’exemple à leurs enfants dans cet endroit particulièrement joyeux qu’est la piscine. J’aimerais savoir comment sont prises les décisions par rapport aux poubelles de tri dans ces endroits, qui mériteraient vraiment d’avoir tout ce qu’il faut pour trier un maximum de déchets.

Le président : – Je vous rappelle la règle : on peut poser une question.

Réponse de la Municipalité

M. Marc Vuilleumier, municipal, Sécurité public et sports : – Les piscines louent des parasols, mais je ne sais pas s’il y en a assez ou non. Je vais me renseigner et je vous répondrai.

Par rapport aux déchets, c’est clair qu’une installation dépendant de l’Administration lausannoise doit être exemplaire, ou au moins avoir une politique de tri des déchets active. Si ce n’est pas le cas – cela sera vérifié –, on prendra des mesures, notamment pour que les parents puissent donner l’exemple aux enfants. Là aussi, je vous répondrai plus précisément après renseignement.

Question

M. Mathieu Blanc (PLR) : – Ma question s’adresse à M. le municipal Vuilleumier. Elle concerne le squat qui se trouve à l’avenue de Ruchonnet 36, dont le cas est connu – je crois qu’on en a parlé. La presse en a parlé à la suite d’une intervention policière mouvementée. Or j’ai été interpellé par des habitants de Ruchonnet, qui vivent des situations assez compliquées, surtout le week-end, avec des fêtes organisées. Par exemple, le 2 et le 3 juin, plus de 50 personnes ont fait la fête jusqu’à 5 h du matin, empêchant tout le monde de dormir. La police a été interpellée, mais n’est apparemment pas intervenue.

Récemment, le week-end passé, les squatteurs ont fait encore beaucoup de bruit jusqu’à tard et lorsque les voisins ont appelé le 117, ont leur a répondu qu’ils étaient au courant des problèmes, mais qu’il était difficile d’intervenir avec des squatteurs. Je souhaiterais que la Municipalité confirme qu’elle ne tolère aucune forme de squat ; surtout, je pose la question suivante : quelles sont les mesures envisagées pour rendre un peu de paix aux habitants de cette rue ?

Réponse de la Municipalité

M. Marc Vuilleumier, municipal, Sécurité publique et sports : – La Ville n’a jamais dit qu’elle ne tolérerait pas de squat. Elle a une politique constante en la matière, soit d’inciter les propriétaires à prendre contact avec les squatteurs, quand c’est possible, et à signer un contrat de confiance. C’est ce qui se fait dans la plupart des situations et on constate que

ces contrats sont respectés, puisque les personnes quittent les installations une fois que les travaux prévus sont imminents.

Par rapport à Ruchonnet 36, une intervention difficile dont la presse s'est fait l'écho a effectivement eu lieu. La police est claire : lorsqu'il y a des plaintes, elle doit intervenir et faire cesser l'infraction. Je ne sais pas si ce samedi elle a réussi à faire cesser l'infraction, mais cela peut ne pas être le cas. On peut déposer des plaintes et des dénonciations à la police. Bien sûr, ce type de comportement ne peut pas être accepté lorsqu'il gêne les voisins immédiats.

Question

M. Fabrice Moscheni (UDC) : – Ma question s'adresse aux municipaux Vuilleumier et Tosato. J'ai pris connaissance avec beaucoup de plaisir du projet pour régler la mendicité à Lausanne, avec son ensemble de règles, d'actions, mais aussi d'exceptions qui me rappellent les plus belles heures de mes études universitaires. Il y a une action de base très intéressante, le concept de 5 mètres. Est-ce que cette distance fatidique qui définit la limite entre la loi et l'illégalité a été basée sur une étude scientifique ou une hypothèse de travail ?

Réponse de la Municipalité

M. Marc Vuilleumier, municipal, Sécurité publique et sports : – Le préavis a été soumis au Conseil communal il y a quelques jours et une commission a été nommée. Je crois que le premier rendez-vous a été fixé au 6 juillet ; on pourra débattre de tout cela de manière globale à ce moment.

Question

M^{me} Martine Fiora-Guttman (PLR) : – Je ne sais pas tout à fait à qui s'adresse ma question, mais j'imagine au responsable du Service d'organisation et d'informatique. Les personnes qui ont un ordinateur et qui sont connectées par câble n'ont aucun problème pour rentrer dans Goéland. Cela fait maintenant deux mois qu'une fois sur deux, nous ne pouvons pas y accéder par l'intermédiaire de nos iPad. C'est dommage que, au Conseil communal, on doive encore se promener avec un ordinateur portable. J'aimerais bien une réponse ou, tout du moins, savoir si l'on peut trouver une solution pour la rentrée.

Réponse de la Municipalité

M. Daniel Brélaz, syndic : – Le syndic ne transporte pas tous les ordinateurs possibles dans une mallette secrète pour les tester au fur et à mesure. Je prends simplement acte du problème que vous rencontrez et on essayera de le résoudre dans les meilleurs délais, soit pas forcément pour demain soir, mais pour la rentrée.

Lausanne Jardins 2014

Préavis N° 2012/12 du 15 mars 2012

Finances et patrimoine vert

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité propose à votre Conseil d'accorder à l'Association Jardin Urbain une subvention d'investissement de 1 million de francs pour réaliser le projet *Lausanne Jardins 2014*. Celui-ci perpétue et renouvelle l'héritage des quatre précédentes éditions de Lausanne Jardins, en 1997, 2000, 2004 et 2009. Cette manifestation a contribué à faire rayonner l'image de Lausanne, lui conférant une renommée internationale dans le domaine de l'art du jardin. Cette manifestation reste également novatrice pour la réflexion sur le jardin urbain.

2. Lausanne Jardins de 97 à 2009 : un rendez-vous régulier, une expérience à renouveler

2.1 Un esprit d'intégration

En 1997, 2000, 2004 et 2009, la Ville de Lausanne a organisé quatre éditions de la manifestation *Lausanne Jardins*, qui s'est d'emblée forgé une réputation internationale. Événement culturel mêlant paysagisme et réflexion sur la ville, elle possède la caractéristique, unique au monde¹, d'insérer des jardins dans l'espace urbain : rues, places, terrains délaissés, façades de bâtiments ou toitures. Il en résulte une très forte capacité d'intégration, entre professionnels de l'art du jardin, intellectuels, scientifiques, artistes, flâneurs et amateurs intéressés par la présence du végétal dans la ville.

En 1997 a eu lieu le premier festival de jardins urbains à Lausanne, *Jardins faisant*. Trois autres éditions ont suivi : en 2000, *Jardins la ville* ; en 2004, *Jardins de passage* et, en 2009, *Jardins dessus dessous*.

Plus qu'une réflexion sur le jardin, cet événement est d'abord un regard sur la place du jardin en ville. Chaque édition propose des thématiques très différentes :

- La première investissait la ville, son centre et inaugurait différents modes de création de jardins dans l'espace public. La seconde édition concernait un nombre restreint de sites ayant pour particularité d'être déjà des espaces de jardins. Ces deux éditions furent menées par Lorette Coen, également fondatrice de la manifestation.
- Les deux éditions suivantes, menées par Francesco Della Casa, s'inscrivaient dans l'urbanité propre à la ville de Lausanne et à son évolution. Les grands espaces de l'Ouest à proximité des voies ferrées pour l'année 2004, le tracé du nouveau métro en 2009 et un parcours de haut en bas pour découvrir des quartiers excentrés.
- De nombreux acteurs de la société lausannoise, associations à but culturel ou social, commerçants, artisans, se sont greffés de manière soutenue à la manifestation lausannoise. La population et les visiteurs ont pu découvrir des lieux méconnus de la ville, des paysages inattendus et des sites délaissés.
- Les professionnels, paysagistes et urbanistes, et les chercheurs, biologistes ou sociologues, y ont découvert un vaste champ de réflexions et d'expérimentations, révélant le potentiel spécifique de la manifestation lausannoise dans la perspective générale d'un développement urbain durable et dans l'art des jardins en particulier.

2.2 Un succès aux multiples facettes

Si elle a su retenir immédiatement l'attention des spécialistes, la manifestation a par ailleurs séduit le grand public lausannois, suisse et étranger, lors de chacune de ses éditions. Ce succès résulte de l'effet conjoint de plusieurs facteurs :

- Ses jardins (34 en 1997, 29 en 2000, 34 en 2004 et 30 en 2009) sont réalisés dans la réalité concrète et contraignante de la ville, directement offerts à l'usage et au plaisir de la population et non dans l'espace exclusif et limité d'un lieu d'exposition ou d'un conservatoire botanique.
- Lausanne s'est révélée comme un pôle regroupant de multiples compétences dans ce domaine – l'Etablissement horticole de la Bourdonnette, l'Ecole polytechnique fédérale, l'Université et nombre d'artistes, d'historiens, d'horticulteurs et de paysagistes - qui ont trouvé dans les quatre premières éditions de la manifestation l'occasion de développer et de renforcer leur savoir.

¹ Comme le signale l'ouvrage de référence de Jean-Pierre Le Dantec, « Le Sauvage et le régulier », Editions du Moniteur, Paris 2002.

- Le concours d'idées international qui permet de sélectionner les paysagistes, artistes, architectes, urbanistes, scénographes et autres professionnels du jardin et de la ville contribue à élargir l'audience et la réputation de la manifestation bien au-delà des frontières nationales.
- Des partenariats avec des écoles locales ont eu lieu, comme par exemple en 1997, avec l'ECAL, pour la création graphique et les supports de signalétique.
- De nombreux colloques, conférences, expositions, projections de films et vidéos, accompagnés d'une animation artistique et sociale nourrissent l'information et le débat ouvert auprès des citoyens, suscitant une démarche participative qui se traduit par le travail volontaire et de multiples initiatives spontanées.
- La durée de la manifestation, déterminée par le temps du développement des végétaux, restituée dans l'espace urbain un rythme biologique directement perceptible par la population. En cela, elle a une signification temporelle plus riche que d'autres événements culturels qui, par nature, sont moins étroitement liés au rythme naturel des saisons.
- Au fil des éditions, la manifestation a établi un lien étroit avec le thème des transports publics, du jardin établi au long des talus du parcours de la « Ficelle » en 1997, en passant par le « Jardin ferroviaire », planté sur une vingtaine de wagons en 2000, par la ligne FMR, une liaison ferroviaire voyageurs entre Lausanne et Renens via Sébeillon en 2004 jusqu'à la ligne du métro m2 qui a servi de « remonte-pente » pour les visiteurs et qui a même accueilli certains jardins. Elle remet à l'honneur la pratique de la flânerie, encourageant de ce fait les plaisirs de la marche au quotidien pour les déplacements à travers la ville.
- L'implication de milieux associatifs (Mouvement des aînés, Jardins familiaux, Appartenances, Fleur de pavé, Sleep in, Lausanne Roule, Société d'étudiants) et scolaires (jardins d'écoles) ainsi que de la population des quartiers (soupes confectionnées par des associations et distribuées aux visiteurs) ont contribué à ancrer la manifestation dans la mémoire affective de nombreux Lausannois.
- Le développement des relations transfrontalières, concrétisé par une coopération étroite avec la Saline royale d'Arc-et-Senans, en Franche-Comté, des échanges avec des institutions de formation en France et en Suisse et la mise en place de synergies de communication.
- Une exposition, qui rassemble une riche documentation photographique de *Lausanne Jardins*, a circulé dans toute l'Europe. Elle a été présentée à Porto, Lanzarote, Huesca, Zurich, Bâle et Arc-et-Senans. Deux ouvrages et plusieurs publications² ont eux aussi contribué à matérialiser la mémoire des trois premières manifestations. Le carnet de route de 2009 (2 éditions distinctes), permet autant une découverte de la ville qu'il perpétue la présence des interventions éphémères.
- Le développement des visites guidées, par une offre étoffée adressée à la fois à la population et à diverses délégations provenant des autres villes suisses ou de l'étranger. Un manuel didactique a par ailleurs été adressé à 125 000 élèves vaudois du second cycle.
- Un site internet interactif, permettant de superposer des cartes historiques et aériennes de la ville, de 1723 à nos jours, présente une riche galerie de photographies de l'édition 2004. Les éléments de l'édition 2009 sont venus enrichir le nombre de données disponibles. L'ensemble des documents de travail élaborés par le bureau technique de

² *Une envie de ville heureuse* et *Le jardin ferroviaire*, réalisés sous la direction de Lorette Coen, et quatre numéros spécifiques de la revue *TRACÉS*.

Lausanne Jardins qui renseigne de façon approfondie les sites et abords de cette dernière édition y sont consultables. Le nombre de visiteurs a encore augmenté pour approcher les 60 000 pendant le déroulement de la manifestation.

2.3 Une méthode qui s'affine

La méthode de travail élaborée lors des quatre premières éditions a incontestablement été validée par le succès rencontré.

Il est désormais acquis que le concours international de projets représente la forme la plus adaptée pour réunir des contributions originales de très grand intérêt. La notoriété acquise aujourd'hui par la Ville de Lausanne dans le domaine de l'art des jardins, offre en effet, la garantie d'une participation internationale extrêmement relevée, venue des cinq continents.

Par ailleurs, la manifestation a démontré sa faculté remarquable de susciter une fédération d'initiatives provenant d'associations, de privés ou de protagonistes de la scène artistique. Il convient de poursuivre et de renforcer cet aspect si particulier de la manifestation, qui révèle l'extraordinaire capacité de mobilisation de la population lausannoise en faveur d'un événement culturel de haut niveau.

Lors de chaque édition, les organisateurs ont eu le souci d'élaborer un concept inédit :

- 1997 : « Jardins faisant » a fait découvrir le centre historique et sa liaison avec le lac, le long du parcours de la « Ficelle » ;
- 2000 : « Jardins la ville » se déployait sur quatre pôles, le cimetière du Bois-de-Vaux, la colline de Montriond, l'esplanade de Montbenon et le quartier du Flon ;
- 2004 : « Jardins de passage » parcourait la succession des quatre plateaux ferroviaires de la vallée fossile du Flon, de la place de l'Europe à la gare de Renens ;
- 2009 : « Jardins dessus dessous » proposait de parcourir en surface les passages souterrains du nouveau métro (m2).

La capacité de renouveler les contenus de la manifestation sans en altérer l'esprit reste, aujourd'hui encore, l'un de ses défis majeurs.

2.4 Un bilan très positif

Les quatre premières manifestations *Lausanne Jardins '97*, *Lausanne Jardins 2000*, *Lausanne Jardins 2004* et *Lausanne Jardins 2009* ont engendré pour la Ville de Lausanne une très forte notoriété internationale dans le domaine de l'art du jardin, concrétisée par de nombreux articles dans la presse internationale, des émissions de radio et de télévision. Cette renommée se double d'un fort capital de sympathie auprès de la population lausannoise.

Ce travail de « révélation de la ville par le jardin », à la fois touche identitaire et fondement du succès de la manifestation, a permis d'accumuler une somme considérable de contacts, d'affiner un savoir-faire et d'asseoir une réputation. Il mérite d'être poursuivi et enrichi par de nouveaux développements.

3. « Landing » – Le projet Lausanne Jardins 2014

3.1 Landing

atterrir – déposer – se poser

Lausanne Jardins est une manifestation temporaire, durant de juin à octobre. Elle se doit d'être visible, surprenante, festive aussi, afin de toucher un nombre important de visiteurs. Elle doit aussi interroger les passants, les Lausannois et susciter la curiosité. Par ailleurs, cette manifestation utilisant le végétal (et donc le vivant) se prépare et se construit en amont. Cette phase préparatoire, indispensable pour assurer la faisabilité d'un jardin est indissociable de l'événement.

Les commissaires, Christophe Ponceau et Adrien Rovero, sont mandatés par l'Association Jardin Urbain. Ils réunissent deux compétences : celle d'un paysagiste et scénographe expérimenté et celle d'un designer de renommée internationale et enraciné dans le terreau local proche et enseignant à l'Ecole cantonale d'Art de Lausanne (ECAL). Ils souhaitent expérimenter une manifestation montrant que la ville peut être un jardin et que de multiples espaces peuvent accueillir le végétal, la vie. A l'exemple des friches qui, livrées à elles-mêmes se transforment seules en milieux différents, accueillant le vivant.

Prenant comme point de départ la spontanéité du monde végétal, ils proposent un événement en trois temps, mettant en scène la fabrication d'une trentaine de jardins, leur installation sur les différents sites et ensuite leur présence pendant la durée de la manifestation jusqu'au démontage.

Dès janvier 2014, l'avenue du Chablais 46 accueille et protège les installations en devenir, avant leur livraison sur site. La fabrication et la transformation des futurs jardins deviennent visibles, visitables parfois. Les concepteurs voient et comprennent l'évolution de leur création. Enfin, l'engagement du Service des parcs et domaines, partenaire et soutien indispensable depuis la création de la manifestation, est mis en avant.

3.2 Méthodologie

3.2.1 Au hasard des jardins

Lausanne Jardins se reconcentre pour être visible, perceptible, sensible. Comme un retour aux sources pour fêter la cinquième édition de la manifestation, celle-ci se développera dans un périmètre plus restreint :

A l'ouest, le pont Chauderon en sera sa limite et à l'est, le pont Bessières; au sud, elle s'arrêtera à proximité de la gare CFF ; enfin, au nord, le parc de l'Hermitage, promontoire dominant la ville, pourrait constituer un point de départ vers le centre.

Sur un plan-maquette, le centre ville a été ceinturé par un cadre en bois pour limiter la dispersion, une poignée de graines fut jetée pour semer les futurs jardins. Ce jeu de hasard s'est révélé porteur, de par la diversité des sites qu'il a proposé : des jardins, des rues, des places, des passages couverts, un parc, des cours d'immeuble, des chemins. Autant d'éléments constitutifs et spécifiques de la ville de Lausanne. Cela permettait déjà d'envisager des parcours pour appréhender la diversité architecturale et urbanistique de la ville.

Par ailleurs, plusieurs points de chute proposaient aussi une réflexion plus précise sur des thématiques concernant la ville en général : stationnement, lieux de dépose des ordures ménagères, mur de soutènement, jardin sur dalles. Un parcours « développement durable » se dessina alors.

Enfin, dans l'idée d'inviter des concepteurs reconnus à concevoir des jardins « à poser », certains lieux, comme une impasse dans laquelle ne s'engagent de fait que les habitants, représentaient le site idéal pour un atterrissage. Comme l'apparition spontanée de la végétation à un endroit où on ne l'attend pas.

3.2.2 Jardins parachutés

Le projet de la manifestation *Lausanne Jardins 2014* propose d'éprouver la possibilité de jardins spontanés, adaptés à l'environnement urbain, viables à long terme et mobiles. Il s'agira autant d'inventer de nouvelles formes que de renouveler la présence du végétal en ville.

Les principaux objectifs du projet sont :

- Proposer de nouveaux modes d'installation du végétal en ville et envisager des modes d'interventions inventifs, nouveaux, mobiles. Approcher la possibilité de jardins prototypiques transposables dans d'autres villes et portant la marque « Lausanne Jardins ».

- Encourager la participation d'équipes pluridisciplinaires aptes à réfléchir différemment à la thématique, tout en gardant conscience et respect des contraintes inhérentes au végétal.
- Montrer et expliciter l'ensemble des phases de conception et création d'un jardin. Cette démonstration, en amont de la manifestation, s'adressera à la fois au public et aux groupements de concepteurs retenus.
- Créer des parcours et des promenades dans le centre ville qui permettent un regard neuf sur sa diversité urbanistique, architecturale et historique la mettant en valeur.
- Valoriser le très riche patrimoine paysager et architectural de la ville de Lausanne, en son centre. Et faire en même temps découvrir des lieux cachés, peu connus, sis dans le périmètre traditionnel du centre ville.

3.2.3 *Le temps des jardins*

La session *Lausanne Jardins 2014* se déroulera en trois temps :

De novembre 2013 à mai 2014 : *le jardin des jardins*

Le site du Service des parcs et domaines, à l'avenue du Chablais 46, constitue le lieu de préparation et de réalisation des futurs jardins. Le montage progressif de chacun d'entre eux se déroulera sur place en vue d'une installation simultanée sur plusieurs sites.

En juin 2014 : *la parade des jardins*

Pour l'ouverture de la manifestation, le transport des jardins vers leur lieu d'atterrissage est concentré sur une ou deux journées. Ainsi l'inauguration de la manifestation se présente comme un défilé accompagné d'animations. Rendue manifeste par la spontanéité de l'événement, la métamorphose de Lausanne devient une fête.

En octobre 2014 : *l'envolée des jardins*

Pour clôturer la manifestation, un autre événement festif aurait lieu, faisant revenir à Lausanne l'ensemble des concepteurs et des participants pour l'enlèvement ou la pérennisation de leur réalisation.

3.2.4 *Les goûts des jardins*

Vu son succès, l'expérience proposée en 2000, 2004 et 2009 par le service des parcs et promenades (actuellement Service des parcs et domaines), invitant la population à déguster des soupes aux légumes, sera renouvelée. En collaboration avec diverses associations, un jardin potager permettait de cultiver les légumes et les plantes aromatiques servant à la préparation de plats culinaires propres aux différentes communautés dont étaient issus les riverains du site. Ces rendez-vous conviviaux, devenus une tradition forte de la manifestation *Lausanne Jardins*, permettront à nouveau de confronter le goût et le regard, deux des sens majeurs sollicités par l'art du jardin, dans toute la diversité des cultures qui composent la population lausannoise.

Par ailleurs, le thème du jardin potager et de la place qu'il occupe dans la ville, sous diverses formes (jardins familiaux, plantages, carrés potagers) s'inscrit parfaitement dans la thématique très actuelle de l'agriculture urbaine de proximité qui viendra alimenter la réflexion des participants au concours.

3.2.5 *Jardins d'écoles*

La participation des établissements scolaires de la ville est devenue une tradition très appréciée de la manifestation *Lausanne Jardins*. Initiée en 2000 par l'opération *Jardins d'écoles*, elle s'est encore développée par l'envoi d'un guide didactique d'une quinzaine de pages, adressé à près de 125 000 élèves du cycle secondaire en 2004. L'objectif est de sensibiliser les enseignants et les élèves à l'art du jardin, par exemple en l'intégrant dans un enseignement ou en proposant un projet didactique qui peut aller jusqu'à l'élaboration

d'un jardin. En 2009, plusieurs projets ont été réalisés avec des enfants inscrits en APEMS ou dans des centres socioculturels. Ce type de collaboration sera reconduit avec notamment les établissements scolaires situés dans le périmètre de *Lausanne Jardins 2014*, qui seront invités à participer à la manifestation.

3.2.6 Projets participatifs

Une collaboration avec les associations de quartiers situées dans le périmètre de la manifestation pourra être envisagée, les invitant à réaliser l'implantation de jardins, puis de les pérenniser en prenant en charge leur l'entretien, éventuellement avec l'assistance du Service des parcs et domaines.

4. Aspects financiers

Pour *Lausanne Jardins 2014*, la Municipalité a inscrit le montant d'un million de francs au plan des investissements pour les années 2012 à 2015, y compris un compte d'attente de 160 000 francs ouvert selon la communication au Conseil Communal du 16 novembre 2011. Les montants prévus pour la session 2014 sont du même ordre de grandeur que ceux dépensés lors des éditions précédentes. La subvention sera versée à l'Association Jardin Urbain, en charge de la réalisation et de la supervision du projet, qui devra compléter le budget de l'opération par l'acquisition de fonds privés. A titre indicatif, le budget de l'Association Jardin Urbain pour 2013 et 2014 se présente de la manière suivante :

RECETTES (en francs)	2013	2014	TOTAL
Subvention communale, y compris			
Compte d'attente (160'000 francs)	500'000. —	500'000. —	1'000'000. —
Mécénat, dons	200'000. —	500'000. —	700'000. —
Sponsoring	50'000. —	250'000. —	300'000. —
Total	750'000. —	1'250'000. —	2'000'000. —

DEPENSES (en francs)	2013	2014	TOTAL
Concours & exposition	100'000. —	0. —	100'000. —
Jardins et Arts de la ville	250'000. —	750'000. —	1'000'000. —
Promotion et communication	100'000. —	150'000. —	250'000. —
Frais généraux	20'000. —	30'000. —	50'000. —
Mandats	160'000. —	270'000. —	430'000. —
Assurances, impôts, taxes	25'000. —	40'000. —	65'000. —
Divers et imprévus	45'000. —	60'000. —	105'000. —
Total	700'000. —	1'300'000. —	2'000'000. —

4.1 Charges financières

Calculées sous la forme d'annuités constantes au taux de 3,25 % pendant deux ans et avec un montant de 1 000 000 de francs, les charges financières s'élèveront à 524 000 francs.

Les charges d'exploitation supplémentaires, engendrées par le surcroît d'entretien l'année de la manifestation, seront compensées par le rééchelonnement de certains travaux ou feront l'objet d'une rubrique particulière dans le budget 2014 du Service des parcs et domaines.

Les charges d'exploitation ultérieures, engendrées par le maintien de certains aménagements, ne peuvent faire l'objet d'une estimation à ce jour. Cependant, ces coûts,

ainsi que ceux nécessaires à la pérennisation, interviendront selon décision de maintenir ou non des objets concernés.

5. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis n° 2012/12 de la Municipalité, du 15 mars 2012 ;

ouï le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'approuver le présent rapport de la Municipalité sur le projet *Lausanne Jardins 2014* ;
2. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 1 million de francs pour subventionner l'Association Jardin Urbain, afin de réaliser le projet *Lausanne Jardins 2014* ;
3. d'amortir annuellement la dépense prévue sous chiffre 2 à raison de 500 000 francs par la rubrique 6601.331 du Service des parcs et domaines ;
4. de porter à la rubrique 6601.390 du Service des parcs et domaines les intérêts relatifs à l'octroi du crédit mentionné sous chiffre 2.
5. de balancer le compte d'attente no 6600.581.678 ouvert pour financer les frais d'études par prélèvement sur le crédit mentionné sous chiffre 2.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Christian Zutter*

Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Olivier Faller (Soc.), rapporteur, Eddy Ansermet (PLR), Claude Bonnard (Les Verts), Jean-Daniel Henchoz (PLR), Manuela Marti (Soc.), Jaques Pernet (PLR), Janine Resplendino (La Gauche), Francisco Ruiz Vazquez (Soc.), Sandrine Schlienger (UDC), Maria Velasco (Les Verts).

Municipalité : M^{me} Florence Germond, municipale, Finances et patrimoine vert.

Rapport polycopié de M. Olivier Faller (Soc.), rapporteur :

Présidence : Olivier Faller.

Membres présents : M^{mes} Manuela Marti, Janine Resplendino, Sandrine Shlienger, Maria Velasco et MM. Eddy Ansermet (en remplacement de Martine Fiora-Guttmann), Claude Bonnard (en remplacement de Marie-Ange Brélaz), Jean-Daniel Henchoz (en remplacement de Xavier de Haller), Jacques Pernet, Francisco Ruiz Vazquez.

Représentant-e-s de la Municipalité : M^{me} Florence Germond, directrice Finances et patrimoine vert ; MM. Pierre Sterchi, chef de division, Service des parcs et domaines, Etienne Balestra, chef de division, Service des parcs et domaines, Michaël Rosselet, chef de section, Service des parcs et domaines.

Invités : MM. Christophe Ponceau et Adrien Rovero, commissaires de l'exposition *Lausanne Jardins 2014* (présence le premier quart d'heure pour présenter le concept).

Notes de séance : M^{me} Geneviève Claus, que nous remercions pour la qualité de son PV.

Lieu : salle de conférence du Service financier (Chauderon 9, 1^{er} étage)

Date : 16 mai 2012

Début et fin de la séance : 14 h-15 h 10

La séance débute avec une présentation du concept *Lausanne Jardins 2014* par les deux commissaires à l'aide d'un petit film régulièrement interrompu afin d'apporter quelques commentaires plus détaillés. A noter les informations relevantes suivantes : recentrage de l'exposition sur le centre ville, concept s'inspirant sur le fonctionnement des plantes sur « l'aléatoire, le spontané, l'improbable » grâce au potentiel des jardins à s'implanter « naturellement », concept prévoyant de réaliser un véritable *event* lors de l'installation des jardins en ville.

Quelques remarques et questions sont adressées directement aux deux commissaires par les membres de la commission. A relever les regrets d'un membre de voir ce film en anglais, de même que le nom de la manifestation (« *Landing* »). M^{me} la municipale précise que le nom restera Lausanne Jardins et que seul le titre de l'édition change d'une version à l'autre. L'emploi de la langue anglaise est destiné au concours international qui sera mis sur pied et qu'il est l'objet déjà de débats au sein du comité.

En complément d'information M^{me} la municipale précise que le crédit sollicité sera alloué à l'Association Jardins Urbains qui a déjà organisé les éditions 1997, 2000, 2004 et 2009 et qui se charge de trouver par sponsoring l'équivalent car l'exposition coûte le double du crédit sollicité.

Elle insiste encore sur divers aspects : le rayonnement national et international que cette exposition apporte à la ville de Lausanne, le nombre de visiteurs estimé entre 50 000 et 100 000 (l'entrée gratuite ne permet pas de connaître le nombre exact), le fort attachement de la population locale, la trentaine de jardins prévus et le développement des liens avec les associations professionnelles, de quartiers ou encore les écoles, l'éventuelle pérennisation qui sera décidée en fin de manifestation.

Quelques remarques de membres de la commission permettent de compléter les informations :

- Un membre souhaite mieux connaître l'Association Jardin Urbain et s'étonne que le Conseil communal n'ait jamais reçu de rapports de la part de cette association. M^{me} la municipale fera suivre cette demande auprès du comité de l'association.
- Pourquoi un espacement de 3, 4 puis 5 ans entre les expositions : M^{me} la municipale précise que c'est une expo par législature dont la durée a changé ces derniers temps.
- Demande de renseignement sur l'évolution des budgets. M^{me} la municipale informe qu'ils sont stables depuis les deux dernières éditions.
- Demande s'il sera fait, lors du concours, référence à l'entretien écologique et sans herbicide et s'il y a des conditions quant aux espèces choisies. Réponse est donnée que c'est la volonté de la Ville que l'entretien soit le plus naturel possible, que le choix des plantes soit le plus indigène possible.
- Regret manifesté que l'événement insolite qui s'est invité à la manifestation en 2002 avec la création d'un jardin par un collectif de sans-papiers ne soit pas mentionnée dans le préavis au point 2.2 : l'implication des milieux associatifs. M^{me} la municipale s'excuse pour l'oubli de cet élément et propose qu'il soit mentionné dans le présent rapport. Elle relève encore que la liste n'est pas exhaustive dans le préavis et qu'elle est susceptible d'être allongée.
- Information sur le financement externe des précédentes éditions et annonce qu'un complément d'informations sera demandé à l'association.

- La gestion de la parade fait partie de l'élaboration du concept et dépendra des financements externes et des moyens financiers à disposition.
- Demande d'implication des banques ou fondations comme sponsors, mais c'est du ressort de l'association. Précision encore que le compte d'attente de CHF 160 000.– est inclus dans le crédit d'ouvrage et que les 100 000 francs prévus pour le concours englobent l'organisation de concours et les prix.

Conclusion de la commission : suite à ce complément d'information, la commission vote globalement les 5 points du préavis et approuve ce dernier à l'unanimité (10 voix).

Discussion

M. Olivier Faller (Soc.), rapporteur : – Le préavis propose d'accorder une subvention de 1 million de francs à l'Association Jardin Urbain pour réaliser le projet *Lausanne Jardins 2014*.

La discussion est ouverte.

M^{me} Natacha Litzistorf Spina (Les Verts) : – Je déclare mes intérêts, qui ne sont pas pécuniaires, mais passionnés, puisque je suis la présidente de l'Association Jardin Urbain depuis une année.

Je reviens sur quelques points qui font, à mes yeux, la valeur ajoutée de cette manifestation et qui pourront aussi trouver gré aux vôtres. Ce qui est intéressant avec Lausanne Jardins, c'est qu'on a une expérience grandeur nature de ce que peut être le jardin dans la ville et qui fait justement la qualité de la vie en ville, dont nous discutons beaucoup dans nos projets, ici, au Conseil communal. De plus, Lausanne Jardins valorise toutes les compétences métier qu'on a déjà dans l'administration lausannoise, qui trouvent ici une expression intéressante, dans une grande manifestation qui a, on le verra, une aura internationale. Cette manifestation contribue à l'attractivité de la Ville de Lausanne en tant que ville verte ; je salue le fait qu'on ait des facteurs d'attractivité de ce type. On peut voir ce facteur d'attractivité s'exprimer dans le nombre de personnes qui viennent voir cette manifestation de très loin à la ronde.

Par rapport à la présidence que j'ai reprise, mes envies et mes souhaits se manifestent à travers différents points et en gardant les expériences de ce qui s'est fait précédemment – les valeurs ajoutées que j'ai mentionnées –, d'en rajouter encore d'autres et de les renforcer. Le premier point est celui de la créativité et de la modernité. On a une nouvelle équipe en place, mais on a gardé des membres du comité pour bénéficier de l'expérience et de l'expertise de ceux qui ont déjà organisé Lausanne Jardins à plusieurs reprises. La nouvelle équipe est au niveau plus pratique, du faire, avec des profils différents ; il y a un designer et scénographe paysagiste ; deux personnalités vont nous aider à faire rayonner cette manifestation de par le monde – n'ayons pas peur des mots. On veut rendre cette manifestation accessible à tous, que ce soit physiquement – on le verra avec le projet pour les personnes à mobilité réduite –, ou en ne faisant pas une manifestation réservée à une élite intellectuelle. Lausanne Jardins s'adresse vraiment à un tout le monde et nous tenons à garder cette composante essentielle.

Autre point important qui s'exprimera encore plus fort dans cette manifestation : tout ce qui a trait à la mobilité douce. Avec ce type de manifestation, on favorise la marche dans notre ville et la collaboration avec les transports publics se confirme. Le directeur des tl est dans le comité ; c'est aussi une garantie pour nous d'aller de l'avant sur cet aspect important.

Un point qui me tient particulièrement à cœur pour cette prochaine édition, c'est le renforcement avec les milieux économiques, les petits commerces et les hôteliers ; on a étoffé notre comité avec des représentants de ce monde. Je souhaite aussi, dans la prochaine édition, renforcer la pérennisation. Ces dernières années, on a réussi à pérenniser

quelques jardins : 5 en 2000, 9 en 1997, 3 en 2004 et 5 en 2009. C'est un élément important quand on investit de l'argent.

Le dernier point, pour lequel j'associe fortement notre municipale, M^{me} Germond, avec laquelle je travaille main dans la main et dans le même état d'esprit, concerne la gouvernance entre l'association et la Ville. Je vous garantis qu'elle est très présente, tout comme nous, pour la meilleure gouvernance pour ce genre d'opération. Nous avons d'ailleurs déjà mis une série de mesures en place : nous avons signé une convention de partenariat pour éclaircir les modalités de travail entre l'association et la Ville ; nous nous engageons à envoyer le rapport d'activités à l'ensemble des conseillers communaux, ce qui n'était pas le cas avant ; et, peut-être l'élément le plus important, nous avons beaucoup travaillé – je peux vous affirmer que la rigueur de notre municipale, M^{me} Germond, s'est pleinement exprimée – sur un suivi financier et sur des économies. Preuve en est la diminution de moitié du mandat, qui était confié pour la gestion et les finances. Les commissaires sont maintenant deux à la place d'un, et cela pour le même prix.

Vous l'aurez compris, nous avons une capitale olympique, qui s'exprime à travers des projets. Nous avons aussi une Lausanne capitale mondiale des jardins ; je vous invite à cultiver ensemble notre Lausanne Jardins et à soutenir le préavis de la Municipalité.

M^{me} Manuela Marti (Soc.) : – En tant que membre de la commission, je m'exprime au nom du Parti socialiste. Lausanne Jardins est un très beau concours international, qui se déroule au début de chaque législature. Il remporte toujours un vif succès populaire et donne une visibilité nationale et internationale à la Ville de Lausanne. A relever encore que l'installation de jardins contemporains dans l'espace urbain reste à ce jour unique au monde.

En 2014, le concept Lausanne Jardins se réalisera dans un périmètre plus restreint que les autres années, puisqu'il partira de la Gare de Lausanne pour terminer à la Cathédrale. Le parcours pourra ainsi se faire en une journée. Cette réalisation répond au besoin du citoyen de découvrir le patrimoine lausannois sur un mode propice à la flânerie et à la découverte intuitive. Pour terminer, il faut relever un apport financier intéressant de l'Association Jardin Urbain. Je ne peux donc que vous encourager à accepter la mise en œuvre de cet événement.

M. Jean-Luc Chollet (UDC) : – Mon groupe et moi-même avons apprécié l'exposé aussi enthousiaste qu'exhaustif de notre collègue et présidente, M^{me} Litzistorf. En 1997, ce n'était pas évident d'aller dans ces jardins, il fallait oser. On aurait pu se reposer simplement sur une ville qui est extraordinairement verte, dont la qualité des jardins publics est avérée – la renommée aussi. Et pourtant, l'équipe d'alors a décidé de faire un pas supplémentaire, sans aucune garantie de succès. Le concept Jardins pour un été a été un succès populaire dès 1997 qui ne s'est jamais démenti ; il a été très loin au-delà des frontières communales, cantonales, voire même nationales.

Ce concept de jardins où on peut aller se balader en sortant du travail ou le week-end, seul ou en famille et redécouvrir une ville que l'on croyait connaître, est tout simplement génial ; il permet également une grande émulation entre ce qui était à l'époque le Service des parcs et promenades, devenu maintenant le Service des parcs et domaines (SPADOM), et le secteur privé. C'est donc avec enthousiasme que mon groupe acceptera le crédit demandé ; les autres aussi, j'en suis sûr.

Je ne peux empêcher un clin d'œil au point 3.2.4 Les goûts des jardins, où l'on nous parle de soupe aux légumes, qui est la pièce maîtresse des journées à la ferme que nous avons depuis vingt-cinq ans, et qui est confectionnée par les enfants pour être ensuite dégustée. On est très loin du « Toto mange ta soupe » de Fernand Raynaud que certains d'entre nous ont connu. C'est même de la concurrence déloyale pour les fabricants de soupes en sachet, de potages ou autres minestrone, car les enfants n'ont jamais dégusté une aussi bonne soupe que celle qu'ils ont confectionnée eux-mêmes. Gageons que cela leur donnera

quelques idées. Si c'est une des formes de pérennisation – car il y en a d'autres –, pourquoi pas ? Cela vaudra quand même la peine.

M. Jean-Daniel Henchoz (PLR) : – C'est un ravissement d'avoir entendu les deux premiers exposés émanant de la gent féminine. Je les rassure : la grande majorité du groupe PLR soutiendra ce préavis. En revanche, il formule deux observations. La première est liée à la pérennisation de certains jardins, dont on a déjà entendu parler, et la deuxième est liée à l'investissement financier.

En ce qui concerne la pérennisation, le PLR l'estime justifiée vu le redimensionnement de l'évènement sur plusieurs kilomètres au centre-ville. Dans le contexte des chiffres 3.2.1 et 3.2.6 du préavis et afin de conserver des traces de la manifestation, il serait adéquat que certains espaces soient assortis de plantes vivaces et d'un mobilier idoine.

Pour ce qui a trait à l'aspect financier – non négligeable –, on souhaite que le subventionnement de 1 million de francs dévolu à l'Association Jardin Urbain soit non seulement le fait du Patrimoine administratif, mais également pour les espaces pérennes alimentés par le Fonds de développement durable. Il sied aussi que l'association élargisse la contribution de fonds privés, tant par le biais du mécénat que par le sponsoring, le but étant de réduire la part à charge de la collectivité.

Enfin, en gérant un budget de l'ordre de 2 millions de francs largement subventionné, l'association doit être tenue de présenter un bilan financier. Le groupe PLR propose donc trois amendements aux conclusions 1, 2 et 3.

Amendements

1. d'approuver le présent rapport de la Municipalité sur le projet « Lausanne Jardins 2014 », *tout en sauvegardant la part des projets qui devront être pérennes et conformes au concept directeur nature (CDN) dans une mesure significative qui pourrait se situer à 1/3 de l'ensemble,*
2. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 1 million de francs *dont 300 000 francs seront à prélever sur le Fonds du développement durable* pour subventionner l'Association Jardin Urbain, afin de réaliser le projet « Lausanne Jardins 2014 », *à charge à cette dernière de présenter un bilan financier au 31 décembre 2014,*
3. d'amortir annuellement la dépense prévue sous chiffre 2 à raison de *350 000 francs* par la rubrique 6601.331 du Service des parcs et domaines ;

M^{me} Janine Resplendino (La Gauche) : – Je n'ai pas eu le temps de lire les amendements, mais si la végétation foisonne à Lausanne, la position du groupe La Gauche sera sobre. Nous soutenons ce préavis qui réunit presque tout le monde, puisqu'il y a maintenant un amendement.

Le président : – Nous voterons ces amendements séparément.

M^{me} Florence Germond, municipale, Finances et patrimoine vert : – Engagées dans la cité tel que vous l'êtes, vous savez mieux que quiconque que Lausanne Jardins est une manifestation très chère au cœur des Lausannois. Chaque édition est un succès populaire magnifique, avec près de 100 000 visiteurs. Les jardins jaillissent au cœur de la ville, ce qui la rend belle et attractive ; les jardins nous permettent aussi de découvrir la ville, au-delà de la spontanéité qu'ils créent. Lausanne Jardins a souvent été pour moi par exemple l'occasion de découvrir des lieux insolites que l'on ne côtoierait pas forcément dans la vie quotidienne ; cette manifestation nous permet de les découvrir.

Mais, en plus d'être un succès populaire, Lausanne Jardins bénéficie d'un rayonnement exceptionnel dans son domaine de spécificité, soit l'art du jardin. Lausanne Jardins a en effet une renommée internationale, comme nous en avons discuté en commission. J'en veux pour preuve que la manifestation Lausanne Jardins est, à chaque édition, relayée par

les plus grands quotidiens de la planète – *New York Times*, *El País*, *La Repubblica*, etc. ; tous ces quotidiens ont présenté cette manifestation à leurs lecteurs. C'est donc un événement culturel unique, qui allie l'art du jardin et les réflexions sur la ville. La force de Lausanne Jardins est d'allier ce succès populaire et le succès très pointu soit la reconnaissance des professionnels de l'art du jardin. La preuve – s'il en faut encore une – c'est la participation au concours international ; lors du dernier concours international, il y avait 240 équipes pluridisciplinaires provenant d'une vingtaine de pays et cinq continents étaient représentés.

Lausanne Jardins n'est pas seulement une manifestation de jardins, mais c'est aussi l'occasion de créer une dynamique avec plusieurs acteurs de la cité : les associations de quartier, les sociétés de développement, le Mouvement des aînés, par exemple, les jardins familiaux, pour ne citer que les associations qui ont participé à la dernière édition. Lausanne Jardins c'est aussi l'occasion d'avoir des activités pédagogiques et didactiques avec des écoles. La subvention représente 1 million et elle est complétée par des fonds privés, recherchés par l'Association elle-même. Ces fonds privés ont été de près de 800 000 francs lors de la dernière édition ; l'investissement de la Ville est presque donc doublé par l'apport des privés.

Le premier amendement sur la pérennité, puis la conformité au concept directeur nature est tout à fait intéressant et acceptable ; il va dans le sens de l'association ; on peut donc entrer en matière. D'ailleurs, depuis 1997, plus d'une vingtaine de jardins ont été pérennisés, comme le plantage de Praz-Séchaud, la station du CHUV, le Looping au tunnel de la Barre, le Carrousel au giratoire de Malley, ou encore une technique de haie en saule tressée. Tous ces jardins ont pu être pérennisés dans la continuité de la manifestation Lausanne Jardins.

La Municipalité peut aussi se rallier à la deuxième partie de l'amendement, soit de pérenniser le tiers de la manifestation. Partant du principe qu'une partie de ces jardins peut être pérennisée, la Municipalité peut se rallier à cette proposition ; vous êtes bien sûr libres de l'accepter ou non.

Concernant la présentation du bilan financier, on le fait évidemment volontiers. J'ai d'ailleurs les comptes complets de la précédente édition à votre disposition, qui ont été révisés par le Service de la révision. Il y a donc un contrôle serré de l'usage de la subvention par la Ville. L'amendement au point 3 est un amendement technique qui découle de la décision sur le point 2.

En conclusion, Lausanne Jardins est une magnifique manifestation avec un magnifique succès populaire, mais qui bénéficie aussi d'une aura à un niveau international et parmi les spécialistes de l'art du jardin. C'est aussi bien plus que cela, c'est une manifestation qui crée un dynamisme avec plusieurs associations locales de la ville. Je vous invite donc à soutenir ce rapport-préavis.

La discussion est close.

Le scrutin sur le premier amendement est ouvert, puis clos.

Le premier amendement est adopté par 73 voix contre 2 et 4 abstentions.

M. Jean-Michel Dolivo (La Gauche) : – J'ai une question. Le premier amendement ne me pose pas de problème. Pour le deuxième, il y a un problème de délai. Est-ce que le bilan financier peut être fait au 31 décembre 2014 pour un projet de la même année ? Vous dites que vous le tenez à disposition ; je comprends bien, mais est-ce que cela peut être le bilan l'année même ? C'est un problème ! Je n'aime pas voter des choses qu'on ne peut pas réaliser ensuite.

Deuxièmement, qu'est-ce que cela signifie au niveau budgétaire ? Normalement, sur quel type de crédit sont pris en charge les frais pour Lausanne Jardins ? Quel sera l'impact s'il y a 300 000 francs de moins ?

M. Nicolas Gillard (PLR) : – Je ne sais pas si je peux répondre à une des questions de M. Dolivo. Il me semble que l'expression « un bilan financier au 31 décembre 2014 » indique la période sur laquelle le bilan doit être produit. Il me semble que l'amendement est assez clair.

M^{me} Florence Germond, municipale, Finances et patrimoine vert : – En effet, il pourrait se trouver que quelques factures doivent passer sur l'année civile 2015, mais, en principe, la manifestation peut être bouclée au 31 décembre 2014. De toute façon, les comptes sont tenus chaque année par l'association. Simplement qu'en 2014 ils ne seront peut-être pas totalement complets, mais seulement à 90 % ; vous pouvez mettre 2015, mais on peut même vous informer chaque année de la tenue des comptes de l'association, comme pour n'importe quelle manifestation. Si vous voulez vraiment être sûr d'avoir l'entier des dépenses de la manifestation, vous pouvez indiquer 2015, ou on peut mettre un bilan financier complet chaque année.

Le million que la Municipalité sollicite impacte le budget d'investissement, qui est ensuite amorti en deux temps ; c'est pour cela qu'il y avait deux fois 500 000 francs. Avec l'amendement, il y a 700 000 au budget d'investissement et 300 000 sur le Fonds du développement durable ; cela ne change pas le montant versé à l'association, qui reste à 1 million. C'est simplement la provenance des fonds de la Ville qui sont répartis entre le budget d'investissement et le Fonds pour le développement durable. Il n'y aura pas d'impact sur la manifestation, c'est simplement de la cuisine interne à la Ville.

M. Vincent Rossi (Les Verts) : – Les Verts constatent qu'une fois de plus, on considère le Fonds pour le développement durable comme un fourre-tout. Cependant, je ne pense pas que notre groupe sera opposé à l'utilisation de ce fonds pour ce projet. Nous aimerions que la Municipalité dise formellement si elle considère que l'allocation de cet argent correspond à l'esprit et à la lettre du règlement actuel du Fonds pour le développement durable, qui est heureusement en cours de révision.

M^{me} Florence Germond, municipale, Finances et patrimoine vert : – Par rapport à la part qui est pérennisée, la Municipalité estime que cela peut correspondre audit règlement. Mais pas pour la partie qui n'est pas pérennisée.

Le scrutin sur le deuxième amendement est ouvert, puis clos.

Le deuxième amendement est adopté par 61 voix contre 5 et 17 abstentions.

Le troisième amendement est adopté sans avis contraire et quelques abstentions.

La discussion est close.

M. Olivier Faller (Soc.), rapporteur : – La commission a voté les cinq conclusions du préavis ensemble et les a approuvées à l'unanimité.

Le président : – Nous avons voté les conclusions 1 à 3 séparément ; je vous propose donc de voter les conclusions 4 et 5 telles qu'elles figurent dans le préavis.

Le préavis est adopté sans avis contraire et 6 abstentions.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le préavis N° 2012/12 de la Municipalité, du 15 mars 2012 ;
- vu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'approuver le présent rapport de la Municipalité sur le projet *Lausanne Jardins 2014*, tout en sauvegardant la part des projets qui devront être pérennes et conformes au concept directeur nature (CDN) dans une mesure significative qui pourrait se situer à 1/3 de l'ensemble ;

2. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 1 million de francs dont 300 000 francs seront à prélever sur le Fonds du développement durable pour subventionner l'Association Jardin Urbain, afin de réaliser le projet *Lausanne Jardins 2014* à charge à cette dernière de présenter un bilan financier au 31 décembre 2014 ;
3. d'amortir annuellement la dépense prévue sous chiffre 2 à raison de 350 000 francs par la rubrique 6601.331 du Service des parcs et domaines ;
4. de porter à la rubrique 6601.390 du Service des parcs et domaines les intérêts relatifs à l'octroi du crédit mentionné sous chiffre 2 ;
5. de balancer le compte d'attente N° 6600.581.678 ouvert pour financer les frais d'études par prélèvement sur le crédit mentionné sous chiffre 2.

Projet de construction de 2 bâtiments conformes au concept de « Société 2000 watts », comprenant 59 logements, un centre de quartier, un parking souterrain de 34 places et 3 places de parc extérieures, sis chemin de Bonne-Espérance 30-32

Constitution d'un droit de superficie en faveur de la Fondation lausannoise pour la construction de logements – FLCL – et de la Société immobilière lausannoise pour le logement S. A. – SILL

Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la FLCL

Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la SILL

Octroi d'un prêt chirographaire en faveur de la FLCL

Octroi d'un financement du Fonds communal pour le développement durable pour la réalisation du projet

Octroi d'une subvention d'investissement et d'un crédit d'investissement pour la réalisation de la Maison de quartier des Faverges

Réponse au postulat de M^{me} Elisabeth Müller : « Les droits de superficie, à qui et pourquoi ?

Préavis N° 2012/16 du 26 avril 2012

Culture et logement, Enfance, jeunesse et cohésion sociale

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, en faveur de la Fondation lausannoise pour la construction de logements (ci-après FLCL) et de la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. (ci-après SILL), grevant 3403 m² de la parcelle 5718 d'une surface de 5069 m², afin de permettre la réalisation de deux bâtiments comprenant 59 logements, un centre de quartier et un parking souterrain de 34 places. Sur les deux bâtiments dédiés à la location, le bâtiment FLCL regroupe un centre de quartier ainsi que 22 logements subventionnés ; le bâtiment SILL contient, quant à lui, 18 logements subventionnés et 19 logements à loyers modérés et contrôlés sur la durée du DDP. De plus, dans le but de maintenir des loyers accessibles, la Municipalité demande l'autorisation d'accorder aux sociétés précitées :

- Un cautionnement solidaire à l'attention de la FLCL et de la SILL, d'un montant global maximal de 6 156 386 francs, représentant 30 % du montant de l'hypothèque des deux immeubles (terrain non compris).
- Une subvention de 350 000 francs, à prélever sur le Fonds communal pour le développement durable, aide attribuée en vertu de l'article 1, alinéas A. b), d) et k) et pour laquelle le comité de pilotage Agenda 21 a donné un préavis favorable lors de sa séance du 14 février 2012. En effet, en vue de la réalisation des projets liés à Métamorphose, la Municipalité a souhaité vérifier la compatibilité des aspects

environnementaux et sociaux inhérents aux ambitions qu'elle porte pour le quartier durable des Plaines-du-Loup. Elle a donc mandaté les deux sociétés pour construire des logements aux loyers accessibles au plus grand nombre et s'inscrivant dans le cadre du concept de « Société 2000 watts »³. A ce titre, le projet décrit dans le présent préavis atteint le standard Minergie-P-Eco et respecte les cibles énergétiques fixées dans le cadre d'une « Société 2000 watts » (cf. §8 Respect des critères de développement durable).

- Ce préavis propose également d'octroyer un prêt chirographaire communal de 1 167 617 francs en faveur de la FLCL, tenant lieu de fonds propres.

Par ailleurs, ce préavis, prévoyant l'octroi d'un droit de superficie, permet de répondre au postulat de M^{me} Elisabeth Müller « Les droits de superficie, à qui et pourquoi ? ». La postulante demande en effet qu'une récapitulation documentée des droits distincts et permanents de superficie (ci-après DDP) déjà octroyés soit fournie aux conseillers communaux afin que ceux-ci puissent se déterminer, à la lumière des attributions passées, pour céder les nouveaux droits dans le cadre des projets de constructions « 3000 logements » et « Métamorphose ».

2. Table des matières

[Supprimée]

3. Historique du projet

La démarche participative « *Quartiers 21* », initiée par la Ville de Lausanne en 2004, 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 nouveaux logements respectant les critères de développement durable. Ce programme a fait l'objet du préavis n° 2005/45⁴ « 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. La parcelle n° 5718, située le long du chemin de Bonne-Espérance, fait partie de cet inventaire.

Afin de poursuivre la réalisation des 3000 nouveaux logements, la Municipalité a décidé, dans sa séance du 29 juillet 2009, de désigner pour la réalisation de ce projet la FLCL et la nouvelle société d'investissement immobilière de la Ville, la SILL SA. Toutefois, afin de garantir une opération harmonieuse et un rythme de construction sans interruption importante, la Municipalité a exigé que ces deux maîtres d'ouvrage organisent un concours restreint d'architecture sur l'ensemble de la parcelle. Ce concours devait aboutir à un projet d'ensemble cohérent, respectant le règlement du PGA dédié aux zones de forte densité, tout en permettant de scinder l'opération en deux lots réalisables par les deux maîtres d'ouvrage distincts.

Enfin, dans le cadre de ce programme de logements majoritairement subventionnés, la Municipalité a encouragé les maîtres d'ouvrage à intégrer une certaine mixité sociale en prévoyant une proportion raisonnable d'appartements à loyers modérés et contrôlés. Par ailleurs, dans l'optique de la réalisation future du quartier durable des Plaines-du-Loup, elle a également demandé aux deux maîtres d'ouvrage de viser un standard environnemental conforme à la « Société 2000 watts » (Minergie-P-Eco ou équivalent) et d'intégrer le respect des critères de développement durable selon la méthode SméO développée conjointement par la Ville de Lausanne et le Canton de Vaud.

³ Société 2000 watts : concept issu des Ecoles polytechniques fédérales, visant une prise en considération transversale des consommations en énergie primaire de la société suisse, de manière à les réduire d'un facteur 3 tout en limitant les émissions de gaz à effet de serre à 1 tCO₂/pers.an soit une réduction d'un facteur 9 par rapport à la situation actuelle.

⁴ BCC 2006, T. II (n° 15), pp. 697 ss.

4. Parcelle

La parcelle 5718 présente les caractéristiques suivantes :

Extrait du registre foncier Lausanne/5718		
Bien-fonds:	Bien-fonds Lausanne/5718	
Registre foncier:	Lausanne	
Tenue du registre foncier:	Fédérale	
Etat descriptif de l'immeuble		
Commune:	132 Lausanne	
Numéro d'immeuble:	5718	
Adresse(s):	Chemin de Bonne-Espérance 30/32/34/36	
Autre(s) plan(s):	100	
No plan:	89	
Surface:	5'069m ² , numérique	
Mutation:	17.08.2004 2004/4443/0, Expropriation, , au DP : 62 m ² 27.09.2004 2004/5233/1, Mensuration 09.12.2011 2011/6542/0, Groupement de bien-fonds, , de P. 5717 : 1280 m ² , de P. 5719 : 1296 m ² , de P. 5720 : 1159 m ²	
Genre(s) de nature:	Place-jardin, 3'434m ² Forêt, 730m ² Revêtement dur, 422m ²	
Bâtiment(s):	Habitation, No ECA 11165, 104m ² Bâtiment B409, 18m ² Habitation, No ECA 11110, 104m ² Habitation, No ECA 11166, 104m ² Habitation, No ECA 11167, 105m ² Garage, No ECA 3436, 16m ² Garage, No ECA 13176, 32m ²	
Feuillet de dépendance:		
Mention mens. officielle:		
Estimation fiscale:	fr. 1'545'000.00, 2011, 25.01.2012	
Observation(s):		
Propriété		
Propriété individuelle		
Lausanne la Commune, Lausanne	02.11.1990 494773, Achat	
Mentions		
(Affichage uniquement des mentions publiques. Art. 106a de l'Ordonnance sur le registre foncier)		
Aucune		
Servitudes		
18.05.1934 348002	C	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/004360
		En faveur de: Lausanne/5716
		En faveur de: Lausanne/5721
		En faveur de: Lausanne/5725
		En faveur de: Lausanne/5726
		En faveur de: Lausanne/5727

		En faveur de: Lausanne/5728
		En faveur de: Lausanne/5746
18.05.1934 348002	D	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/004360
		A la charge de Lausanne/5727
		A la charge de Lausanne/5728
18.05.1934 348003	C	Canalisation(s) d'égouts, ID.2004/004361
		En faveur de: Lausanne/5727
17.08.2004 2004/4444/0	C	Canalisation(s) Collecteur d'égouts, ID.2005/000596
		En faveur de:Epalinges la Commune, Epalinges
		En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne
		En faveur de:Pully, la Commune, Pully
21.09.2011 2011/4829/0	C	Passage à pied et pour tous véhicules, ID.2011/002201
		En faveur de: Pully/1249

Charges foncières

Aucune

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

Voir registre foncier

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

Voir registre foncier

Gages immobiliers

Voir registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 19.03.2012:

Aucune

5. Concours d'architecture

Comme évoqué au paragraphe 3, ces parcelles, colloquées dans la zone de forte densité, ont fait l'objet d'un concours d'architecture pour un avant-projet, suite à une procédure sélective sur dossier. Cette procédure, organisée par la FLCL et la SILL, a été lancée en mars 2010. Sur les 38 dossiers reçus, le jury a sélectionné six bureaux, pour développer un avant-projet, qui ont rendu leur proposition en juin 2010. A l'issue de ce deuxième tour, réalisé sous couvert de l'anonymat, le jury a désigné à l'unanimité le projet « Village People » du bureau Tribu Architecture, lauréat de ce concours.

6. Maître de l'ouvrage**6.1 FLCL**

La Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL) est une fondation de droit privé inscrite au Registre du commerce depuis le 28 avril 1967 et dont le capital de dotation est entièrement en mains de la Ville de Lausanne. Nommé par la Municipalité, le conseil de fondation compte actuellement 9 membres choisis au sein de l'administration communale ou désignés par les partis politiques.

Cette fondation a pour but de construire, acquérir et gérer des immeubles bénéficiant ou non de l'aide des pouvoirs publics. Son parc immobilier se compose, à ce jour, de 790 logements répartis en 50 immeubles qu'elle a construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics. Ils se situent tous à Lausanne, principalement à la « Bourdonnette », route de Chavannes 103-213 (construits en 1973), mais également rue Saint-Roch 15 et chemin des Eterpeys 1-7, 10-14, 24-28 (construits en 1987), chemin de Florency 10 (construits en 1996), avenue de Cour 87-89 (achetés en 1994 et rénovés en 1996), Jardins de Prélaz 3-5-6-8 et chemin de Renens 17 (construits en 2003), rue Centrale 26-28-30 et chemin de la Clochette 16 A-B-C-D (construits en 2006) et avenue d'Echallens 81-83 (achetés en 2009).

6.2 SILL

La création de cette société a été décidée dans le cadre du rapport-préavis n° 2008/59 sur la recapitalisation de la CPCL, adopté le 23.06.2009⁵. Suite à la dissolution de la Coopérative Colosa, la Municipalité a souhaité créer une nouvelle société anonyme d'investissement immobilier répondant aux critères de développement durable et aux besoins en matière de logements sociaux. Son conseil d'administration, à l'image de l'ancienne Colosa, étant nommé par la Municipalité et sa présidence assurée de droit par le conseiller municipal en charge du logement. La nouvelle société, intitulée SILL – Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. –, est actuellement dotée d'un capital de cinq millions de francs, avec une autorisation donnée par le Conseil communal de l'augmenter jusqu'à 20 millions. Son but est la promotion de logements à loyers modérés tenant compte des critères de développement durable. Pour atteindre ce but, la société peut procéder à toute opération immobilière, soit : acquisition, construction, gérance, administration et vente de tous immeubles, participation à toutes entreprises actives dans le domaine de l'immobilier.

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

Afin de permettre à la nouvelle société de constituer rapidement son parc locatif, la Municipalité lui a réservé, à ce stade, quatre opérations dans le cadre du préavis « 3000 nouveaux logements ». La première, en cours de chantier, concerne la réalisation de deux immeubles au chemin de la Prairie – opération Avenue de Provence (abritant 28 appartements réservés aux aînés et 24 logements à loyers contrôlés) ; la deuxième concerne une partie du quartier des « Fiches Nord », la troisième fait l'objet du présent préavis et la quatrième concerne le site du Calvaire en collaboration avec la société coopérative Maison ouvrière.

7. Caractéristiques du projet de construction

7.1 Description du projet

Accessible depuis le chemin de Bonne-Espérance, le projet propose un ensemble cohérent de deux bâtiments implantés au nord du périmètre de construction, de manière à former un front bâti donnant sur un espace vert reliant les façades sud des bâtiments à la Vuachère.

En occupant intégralement les gabarits constructibles dans les extrémités, à l'ouest et à l'est de la parcelle, ce projet réussit à relier le contexte bâti, compact d'un côté, étroit et allongé de l'autre, pour proposer une composition unitaire, tout en dégagant une distance généreuse entre les deux édifices, assurant un dégagement pour le voisinage arrière. Autour de cet espace central reliant les deux immeubles, s'articulent les entrées de chacun des édifices et le passage vers le bois situé au sud de la parcelle, pour ainsi former un lieu

⁵ BCC n° 19/1 et 2 du 23.06.2009

de rencontre protégé et ponctué par les jeux d'enfants et le jardin de permaculture⁶ qui sera utilisé dans le cadre des activités du centre de quartier. Situés en zone de forte densité, les deux volumes comptent six niveaux hors-sol (R+4+2 attiques).

Le bâtiment ouest, propriété de la FLCL, abrite le centre de quartier occupant les deux niveaux inférieurs (niveau – 1 et rez-de-chaussée) et du logement dans les étages supérieurs (1^{er} étage jusqu'au 2^e attique). Directement accessible depuis l'espace rue, le centre de quartier, organisé comme un ensemble cohérent, assure une grande flexibilité d'utilisation et une synergie entre les différents espaces, en fonction des plages horaires propres à chacune des activités qu'il peut recevoir. Depuis l'entrée de ce centre, située au rez-de-chaussée de l'immeuble, l'on accède au centre de vie enfantine, à un espace bibliothèque, à la cafétéria et à un espace atelier. Au niveau inférieur, on trouve la salle polyvalente et sa cuisine semi-professionnelle, la salle de répétition ou encore l'espace dédié aux adolescents et aux jeunes adultes. Traité de manière autonome, ce dispositif complet et cohérent apporte une vraie valeur ajoutée à l'ensemble du quartier, sans préteriter – grâce aux mesures de protection acoustique mises en œuvre – la qualité des 22 appartements subventionnés qui occupent les étages supérieurs de ce bâtiment.

Le deuxième édifice, implanté à l'est de la parcelle, est propriété de la SILL. Il est traité en deux volumes unifiés mais décalés, de manière à respecter la limite à la forêt. Ce bâtiment est constitué de 37 appartements dont 18 seront subventionnés et 19 destinés au marché libre avec des loyers contrôlés. Si certains des logements du rez-de-chaussée donnant sur le nord de la parcelle possèdent des jardins semi-privatifs, les appartements côté sud sont légèrement surélevés, garantissant ainsi une autonomie par rapport aux jardins collectifs donnant sur la Vuachère.

L'ensemble des appartements des deux immeubles possèdent une cave d'étage et un minimum de deux orientations. En plaçant presque systématiquement les chambres au calme, c'est-à-dire aux angles et donc à l'écart des murs mitoyens des appartements voisins, les espaces de séjour, coins à manger et bureaux peuvent s'orienter vers deux directions et permettre des activités différenciées simultanées. Les services et sas d'entrée forment, en outre, une couronne protégeant l'intérieur des logements des nuisances des cages d'escalier. Enfin, la répartition et la taille différenciée des ouvertures selon leur orientation répondent favorablement à la valorisation optimale des gains solaires pour répondre au standard 2000 watts.

Cet ensemble comprend un sous-sol unifiant les deux bâtiments et accessible aux véhicules depuis l'angle constitué par l'intersection du nord-est de la parcelle et du chemin de Bonne-Espérance. Il regroupe le niveau inférieur du centre de quartier, les locaux techniques nécessaires aux deux bâtiments, des caves supplémentaires, un abri PC de 50 places (les 74 manquantes faisant l'objet du paiement d'une taxe compensatoire) ainsi qu'un parking de 34 places pour voitures. En complément de ce parking, 3 places visiteurs sont prévues en surface, ce qui porte le total à 37 places, contre un minimum de 34 places imposé par le PGA (art. 61 et annexe). A noter que, parmi les 34 places situées en sous-sol, 2 sont adaptées aux handicapés. Concernant les deux-roues, un total de 111 places est prévu, dont 94 dans un abri fermé et 17 en extérieur, situées devant le centre de quartier.

Caractéristiques générales du projet :

Surface bâtie	1 730	m ²
Surface brute de plancher totale (yc parking et techniques)	8 845	m ²
Surface brute de plancher utile totale	7 038	m ²
Cube SIA 116 total (yc parking et techniques)	29 534	m ³

⁶ Permaculture : contraction de « Agriculture permanente », la permaculture constitue un ensemble de pratiques visant à créer une production agricole durable, très économe en énergie et respectueux des êtres vivants et de leurs relations réciproques. Elle vise à produire de la nourriture tout en renforçant l'écosystème et particulièrement les êtres vivants qui en font partie.

Coefficient d'occupation du sol COS 0.40

Coefficient d'utilisation du sol CUS 1.62

Surfaces nettes locatives par maître de l'ouvrage et par affectation (exprimées en m² net):

Affectation	FLCL [m ² net]	SILL [m ² net]	Total [m ² net]
Logements subventionnés	2 035.1	1 370.6	3 405.7
Logements marché libre	0	1 582.3	1 582.3
Centre de quartier	756.3	0	756.3
Total	2 791.4	2 952.9	5 744.3

A noter que les surfaces nettes locatives mentionnées dans ce préavis (indiquées sous l'unité m²net) correspondent à la surface utile principale (SUP) définie selon la norme SIA 416. En d'autres termes, il s'agit ici des surfaces délimitées par l'intérieur des murs extérieurs, déduction faite de l'ensemble des murs de refend (murs porteurs, piliers, etc.), de l'emprise des cloisons, des gaines techniques ou éventuels canaux de cheminée. Les surfaces des balcons et terrasses ne sont pas intégrées dans la surface nette locative, mais elles pourront être mentionnées séparément lors de la mise en location. Enfin, s'agissant de la particularité de ce projet, qui prévoit des caves d'étage pour chaque logement, et compte tenu du fait que les locataires peuvent en faire un usage libre (dressing, garde-manger, etc.), il a été convenu, dans le respect des prérogatives du Canton (Département de l'Intérieur - Unité logement), d'intégrer la surface de ces espaces dans la surface nette locative. Cette définition s'applique aux calculs des loyers moyens par m²net.an.

Aucune autre définition des surfaces locatives ne sera tolérée lors de la mise en location des appartements.

7.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet propose une mixité fonctionnelle en associant aux logements un centre de quartier. Cette structure, qui apporte une plus-value à l'ensemble du quartier, constitue, par sa vocation même de lieu de rencontre, un véritable vecteur d'intégration du projet au sein du quartier des Faverges.

Il prévoit ainsi une diversité sociale qui a été établie en cohérence avec le contexte global du quartier et se traduit par la mise en location de 40 logements subventionnés et 19 logements destinés au marché libre, pour lesquels les loyers seront contrôlés sur la durée du DDP. Cette opération s'inscrit dans une volonté de proposer des loyers attractifs pour la majorité des ménages lausannois. A ce titre, il est important de noter que le loyer moyen pratiqué sur les 59 logements sera de 188 fr./m² net.an seulement, tout en offrant une variété de loyers, puisque les logements subventionnés seront loués à 165 fr./m² net.an et les logements en marché libre à un loyer moyen de 236 fr./m²net.an. Par ailleurs, sur cette même thématique, il est ici essentiel de rappeler que 32 logements sur les 59 sont compatibles avec l'obtention de prestations complémentaires soit, pour des personnes seules, 13 x 2,5 pièces dont les loyers sont inférieurs à 1100 fr. /mois et, pour les familles, 19 x 3,5 pièces dont les loyers sont inférieurs à 1250 fr./mois. Enfin, l'ensemble des 4,5 pièces du bâtiment FLCL affiche des loyers inférieurs à 1445 fr./mois. In fine, cette opération totalise 34 logements sur les 59 qui respectent les barèmes de loyers fixés dans le cadre d'une demande de soutien auprès de la Cellule logement ou des prestations complémentaires.

La diversité des typologies fournit enfin les conditions cadres propices à l'obtention d'une mixité générationnelle et structurelle des ménages (personnes seules, couples, familles, familles monoparentales, etc.). Le projet réparti entre les deux maîtres de l'ouvrage (cf. tableau ci-dessous) accueille ainsi 22% de 2,5 pièces, 44% de 3,5 pièces, 31% de 4,5

pièces et 3% de 5,5 pièces, pour une surface habitable totale d'environ 4988 m² nets, auxquels viennent s'ajouter 436 m² de balcons/terrasses.

Typologies	Surfaces <i>m² net</i>	FLCL	SILL		Total Sub + ML <i>nb logements</i>
		Subventionnés <i>nb logements</i>	Subventionnés <i>nb logements</i>	Marché libre <i>nb logements</i>	
2.5 pièces	50.4 à 58.5	0	7	6	13
3.5 pièces	73.8 à 86.6	11	8	7	26
4.5 pièces	96.3 à 114.5	11	3	4	18
5.5 pièces	110 à 125.3	0	0	2	2
Total		22	18	19	59

A noter que la répartition des logements subventionnés et libres dans le bâtiment SILL se fait de la manière suivantes : les logements subventionnés sont situés au rez-de-chaussée, au deuxième et au quatrième étage ; les logements en marché libre se situent au premier et troisième étage ainsi qu'aux attiques. Ainsi, les meilleures situations et orientations n'ont pas été systématiquement réservées au marché libre.

7.3 Permis de construire

Le dossier d'enquête a été déposé le 20 avril 2011. L'enquête publique, qui s'est déroulée du 5 juillet au 4 août 2011, a donné lieu à deux oppositions, retirées par la suite, et deux interventions. Le permis de construire a été délivré suite à la décision municipale intervenue le 1^{er} février 2012.

7.4 Comité de pilotage en phase de réalisation

Dès l'ouverture du chantier qui sous réserve d'acceptation du préavis par le Conseil communal devrait intervenir en juillet 2012 et 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. Selon toute vraisemblance la durée du chantier devrait être de 24 mois.

8. Respect des critères de développement durable

Faisant partie intégrante du préavis n° 2005/45 « *Création de 3 000 nouveaux logements à Lausanne* », ce projet a fait l'objet, dès la phase de concours, d'une évaluation de la durabilité selon la méthode *SméO*. Ce diagnostic qui a révélé les vertus du projet de concours a ensuite été mis à jour selon l'état d'avancement du projet, de manière à confirmer la pertinence des choix effectués jusqu'à la mise en soumission des différents lots. Les résultats synthétiques de ce management de la durabilité sont présentés en annexe 3 – Evaluation SméO.

Par ailleurs, en appui de cette démarche globale sur la durabilité du projet, il a été décidé du point de vue écologique de satisfaire aux exigences du label *Minergie P Eco*[®], alliant sobriété énergétique, optimisation du confort thermique, acoustique ou visuel et qualité environnementale du bâtiment. Comme décrit précédemment, ce choix, fixé par la Municipalité de Lausanne au moment de l'attribution de la parcelle aux deux maîtres de l'ouvrage, est motivé par la volonté de réaliser une première construction respectant les principes d'une « Société 2000 watts » et ce, en vue de la réalisation de l'écoquartier des Plaines-du-Loup.

8.1 Aménagements extérieurs et biodiversité

La surface verte minimale nécessaire, selon art. 51 PGA, est de 1400 m². Ce projet, hormis le fait qu'il respecte l'ensemble des quotas quantitatifs à la hausse : 1655 m² au sol et 841 m² en toiture végétalisée (art. 54 PGA), propose un concept d'aménagements

extérieurs de qualité, intégrant un jardin de permaculture et une prairie dont les bénéfices écologiques sont bien supérieurs au traditionnel gazon. Par ailleurs, le choix de végétaliser les toitures, outre le fait d'apporter une plus-value écologique au projet en termes de surfaces vertes, est pertinent au vu de la densité de capteurs solaires photovoltaïques prévus en toiture. En effet, ces derniers sont d'autant plus efficaces que la température de la toiture est basse. Or, contrairement à une toiture en gravier pour laquelle la température de surface peut atteindre 70°C en été, une toiture végétalisée permet, grâce au phénomène d'évapotranspiration des plantes, de la limiter à seulement 30°C durant la même période. Cette association pertinente fonctionne donc comme une symbiose entre deux mesures écologiques. Enfin, une place de jeux de 84 m², attenante au centre de quartier mais accessible à l'ensemble des locataires, agrémentera le parc.

8.2 Société 2000 watts

Le concept de « Société 2000 watts » vise le double objectif d'une réduction d'un facteur 3 des consommations en énergie primaire et d'un facteur 9 des émissions de gaz à effet de serre par rapport au standard des consommations suisses. Pour permettre de satisfaire cet objectif ambitieux et d'assurer la cohérence du concept, une prise en compte holistique des consommations énergétiques du bâtiment est indispensable. Ainsi, la documentation SIA D0216 et les nouveaux cahiers techniques SIA 2039 et 2040⁷ décrivent précisément les cibles énergétiques à respecter pour les quatre postes de consommation liés au bâtiment, à savoir : l'énergie grise des matériaux de construction, la chaleur nécessaire à assurer le climat intérieur et la fourniture d'eau chaude sanitaire, l'électricité sollicitée par l'éclairage artificiel et les appareils électriques et, enfin, les dépenses en énergie inhérente à la mobilité induite. Sur ces quatre postes de consommation, l'objectif 2000 watts se résume à limiter les dépenses en énergie primaire à seulement 120 kWh/m²A_E.an et les émissions de gaz à effet de serre à 16,2 kgCO₂/m²A_E.an (A_E : surface de référence énergétique établie selon la SIA 380/1 et exprimée en m²).

8.2.1 Réduction de l'impact des matériaux de construction sur le cycle de vie des bâtiments

La première mesure déployée pour limiter la quantité de matériaux, et donc d'énergie grise à mettre en œuvre sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles, réside dans l'efficacité des deux volumes projetés ainsi que la rationalité du niveau de sous-sols. Le facteur de forme du projet, soit le rapport entre la surface d'enveloppe et les surfaces habitables, est de seulement 0,8 alors qu'il est fréquent, pour ce type d'affectation, de dépasser 1,1 m² d'enveloppe pour 1 m² de surface chauffée. Concrètement, ce gain de 25% de surface d'enveloppe, élément de construction qui représente une part importante de l'écobilan global d'un bâtiment, permet, tout en réduisant les coûts d'investissement, d'alléger la facture en énergie grise et tout particulièrement l'empreinte carbone des bâtiments.

En complément de ce fondement essentiel du projet, le choix d'un mode constructif et de matériaux en accord avec la labellisation *Eco*[®], permet de limiter encore l'impact écologique de la construction. A ce titre, la part de béton recyclé sera supérieure à 50% de la masse des constructions en béton pour lesquelles le béton recyclé peut être utilisé. Ce béton recyclé sera fourni à partir d'une gravière située dans un rayon de 25 km maximum autour du chantier. Le choix d'une façade ventilée permet d'envisager une plus grande durabilité dans le temps et donc une limitation des cycles de rénovation de cet élément de construction. La mise en œuvre d'une isolation particulièrement performante en façade consommant, à qualité thermique équivalente, 25% d'énergie en moins que du polyuréthane, ou encore le recours (dans les zones de circulation) à des chapes brutes teintées dans la masse évitant la mise en œuvre de revêtements de sol supplémentaires, sont autant de mesures permettant de réduire également la consommation d'énergie grise.

⁷ Documentation D0216 : « Objectifs de performance énergétique SIA » ; cahiers techniques SIA 2039: « Mobilité » et SIA 2040 « Objectifs de performances énergétiques – édition 2011 ».

Concernant l'isolation des bâtiments, il est intéressant de noter que la bonne compacité d'un projet ayant également pour corollaire de réduire les besoins en chauffage, les épaisseurs nécessaires à l'obtention du label *Minergie-P*[®] ont pu être ramenées à seulement 24 cm en façade, alors même que 30 cm, voire 35 cm, sont généralement indispensables. Au final, l'écobilan global de ces deux immeubles est de 23,5 kWh/m²A_E.an d'énergie grise, ce qui est nettement inférieur à l'objectif d'une « Société 2000 watts » qui impose, pour ce poste, une limite maximum de 31 kWh/m²A_E.an.

8.2.2 Réduction des besoins de chaleur & système de production d'énergie thermique

L'accent a été mis sur la qualité thermique de l'enveloppe avec une épaisseur d'isolation de 24 cm en façade et en toiture. De par l'architecture orientée proposée dans le cadre de ce projet, les apports solaires sont conséquents et devraient compenser à eux seuls environ 40% des déperditions de chaleur des bâtiments (pertes par les parois et par renouvellement d'air). Si nous considérons en plus la valorisation des apports internes (chaleur dégagée par les habitants et les installations électriques du bâtiment), les apports gratuits devraient couvrir près de 3/4 des déperditions de chaleur du projet. De manière à assurer une qualité thermique optimale de l'enveloppe, le choix s'est porté sur du triple vitrage pour la quasi totalité des menuiseries (coefficient $U_{[\text{fenêtres} + \text{cadres}]}$ inférieur à 0.7 W/m².K). Les seuls vitrages qui dérogent à ce principe sont en double vitrage performant (doubles fenêtres coulissantes dans les séjours des appartements orientés à l'est ou à l'ouest ; coefficient $U_{[\text{fenêtres} + \text{cadres}]}$ inférieur à 1.1 W/m².K) et ce, pour des raisons de limitation du poids des ouvrants dans le but de faciliter leur manipulation par les futurs locataires. Cette enveloppe thermiquement performante possèdera également une étanchéité particulièrement soignée, de manière à limiter les infiltrations d'air froid dans l'immeuble. Cet aspect sera contrôlé sur le chantier à l'occasion d'un test de mise sous pression de l'immeuble, visant à faire la preuve de la bonne exécution des ouvrages de ce point de vue. Enfin, en complément de ces mesures statiques, un système de ventilation double flux permet *in fine* de réduire les besoins de chauffage du projet à seulement 9.2 kWh/m²A_E.an, soit l'équivalent de 0.9 litre de mazout par m² et par an. Cette performance thermique des bâtiments se traduit par une réduction des besoins de chauffage de l'ordre de 67%, par rapport à la norme SIA 380/1 édition 2009 qui constitue le cadre légal actuel.

S'agissant des besoins en eau chaude sanitaire (ECS), un certain nombre de mesures ont été prises pour les limiter. Tout d'abord, la centralisation des salles de bains et sanitaires autour des circulations et leur superposition d'un étage sur l'autre permet de rationaliser la longueur du réseau de distribution et donc, de réduire les déperditions induites par la fourniture d'ECS. Le réseau de distribution sera par ailleurs isolé, conformément à l'annexe 4 du règlement d'application de la loi cantonale sur l'énergie. Concernant le centre de quartier et compte tenu des activités qui y sont envisagées, il a été convenu entre les maîtres d'ouvrage et l'utilisateur final de réserver la distribution d'eau chaude à la seule cuisine semi-professionnelle. Les sanitaires du centre seront donc uniquement alimentés en eau froide. En complément, l'ensemble des robinetteries installées sont équipées de régulateur de débit afin d'éviter, à qualité de confort identique, de gaspiller la ressource en ECS. Enfin, si conformément à la loi cantonale sur l'énergie les bâtiments ne seront pas équipés de compteurs individuels de chauffage, des compteurs volumétriques permettront d'établir un décompte des frais d'ECS par appartement et de manière spécifique pour le centre de quartier. Cette mesure a pour objectif d'intéresser les futurs locataires à leurs économies d'eau chaude, de manière à les orienter vers un comportement responsable. Le besoin en eau chaude sanitaire est estimé à ce stade à 12.4 kWh/m²A_E.an, soit une réduction probable de 1/3 par rapport aux consommations normalisées.

Afin de répondre aux ambitions d'une « Société 2000 watts », le projet se doit par ailleurs d'utiliser une source de production de chaleur efficace, renouvelable et pauvre en CO₂. Suite à une analyse des performances environnementales et des coûts à long terme de trois scénarii de production de chaleur, et compte tenu de la situation éloignée de l'hyper centre de Lausanne, le choix s'est porté sur une chaudière à pellets commune aux deux bâtiments.

Bien que la situation des particules fines ne soit pas critique dans cette partie de la ville, la cheminée sera toutefois équipée d'un filtre à particules permettant de limiter grandement ces émissions de poussières inhérentes à la combustion du bois.

8.2.3 Limitation des besoins d'électricité et système de production renouvelable in situ

Tout d'abord, la valorisation de l'éclairage naturel a été optimisée en dimensionnant les ouvertures de manière à respecter les exigences du label *Eco*[®]. En renfort des mesures prises dans les pièces de vie, des éclairages zénithaux amèneront de la lumière naturelle dans les cages d'escalier des deux immeubles. Finalement, le degré de réalisation lumière naturelle établi selon le label *Eco*[®] est de 83%, c'est-à-dire bien au-delà des 50% minimum exigés. En complément de cette mesure, l'ensemble des éclairages artificiels des communs (partie logements et centre de quartier), du parking et des caves sera économe (tubes fluorescents et lampes basse consommation) et couplé à des détecteurs de présence.

S'agissant des appareils électroménagers, les classes d'efficacité les plus performantes ont systématiquement été choisies (réfrigérateur A++, lave-linge A+/A/A, lave-vaisselle A+++/A, cuisinière A). En renfort de ces mesures et sous réserve des rentrées de soumissions encore à venir, il est prévu que les lave-linge et lave-vaisselle acceptent l'eau chaude en entrée, ce qui permettrait d'éviter d'avoir recours au chauffage électrique de l'eau nécessaire aux cycles de lavage. En d'autres termes, une part importante des consommations d'électricité de ces appareils sera évitée et l'énergie thermique nécessaire sera produite par la chaufferie à pellets 100% renouvelable. Si ce choix est confirmé, les charges inhérentes à l'utilisation des lave-vaisselle et lave-linge seront réduites d'un facteur 2 à 3. Pour ce qui est des monoblocs assurant le renouvellement d'air, l'ensemble des ventilateurs est prévu en courant continu, ce qui permet de réduire les consommations d'électricité de ces appareils d'environ 30%. S'agissant du centre de quartier, chaque pièce dont le taux d'occupation est très variable (par ex. la salle polyvalente), sera équipée d'une sonde CO (monoxyde de carbone) permettant d'adapter le débit brassé en fonction des besoins réels. Cette régulation permettra de réduire largement les consommations d'électricité des ventilateurs du monobloc dédié au centre.

Enfin, en complément de ces mesures d'économie d'électricité, chacun des bâtiments sera équipé d'une installation photovoltaïque implantée en toiture. Représentant une puissance totale d'environ 16 kWp, les simulations effectuées permettent d'envisager une production de 14 000 kWh/an. Ne faisant pas l'objet d'un contrat de rachat via Swissgrid, condition *sine qua non* à l'obtention du label *Minergie P*[®], la majorité de la production sera consommée sur place, ce qui devrait représenter un abaissement des factures d'électricité d'environ 10%.

8.2.4 Mesures en faveur de la réduction de l'impact environnemental de la mobilité induite

La situation en zone urbaine, la limitation du nombre de places de parc, le nombre de places deux-roues disponibles, la proximité des lignes de bus 9 et 12 (dont les fréquences sont de 8 et 14 min.) ainsi que la présence de commerces distribuant les produits courants, sont autant de conditions cadres permettant de déconditionner le recours systématique au véhicule individuel motorisé. Compte tenu de ces hypothèses, du profil type de besoins en mobilité des Lausannois (environ 37 km/pers.jour) et des performances du parc automobile actuel, les consommations d'énergie inhérentes à la mobilité ont été estimées selon le nouveau cahier technique SIA 2039. Ainsi, en 2012, elles devraient être de l'ordre 36 kWh/m²A_E.an. Si nous nous projetons en 2050, date à laquelle l'ensemble du parc automobile aura été renouvelé, elles devraient se limiter à seulement 24 kWh/m²A_E.an et ainsi largement satisfaire les performances exigées par une « Société 2000 watts » (limite de 34 kWh/m²A_E.an).

8.2.5 Synthèse des performances énergétiques du projet

En conclusion, lorsque nous agrégeons l'impact des quatre postes de consommation décrits ci-dessus, le projet devrait, à terme, consommer 122 kWh/m²A_E.an d'énergie primaire et émettre 15 kgCO₂/m²A_E.an. Si la condition posée sur la limitation des émissions de gaz à effet de serre est clairement satisfaite, le léger dépassement, quant à la cible en énergie primaire (+2,5%), est largement compensé par le fait que la production de chaleur est à 83% renouvelable. Ainsi, lorsque nous considérons uniquement la part non renouvelable des énergies sollicitées, les dépenses en énergie primaire passent nettement sous la limite 2000 watts (-13% dès maintenant et -24% en 2050, si nous intégrons les progrès techniques attendus en termes d'efficacité des véhicules).

Finalement, sous réserve de la bonne exécution des mesures décrites ci-dessus et d'un comportement adéquat de la part des utilisateurs, ce projet est compatible au concept de « Société 2000 watts ».

8.3 Confort, santé

8.3.1 Confort thermique, visuel et acoustique

La mise en œuvre d'une isolation extérieure, associée aux vitrages majoritairement triples, va grandement limiter, pour ne pas dire supprimer, le phénomène des parois froides qui, par rayonnement, sont source d'inconfort. De la même manière, à l'inverse d'un système simple flux, synonyme de courant d'air froid via les entrées d'air, le système double flux prévu va pulser l'air neuf dans les pièces de vie à une température dépassant 16°C. Enfin, les planchers chauffants à très basse température ($T_{\text{départ}} = 30^{\circ}\text{C}$) permettront de garantir le confort individuel des habitants, tout en participant à une meilleure valorisation des apports solaires.

S'agissant du confort visuel, l'ensemble des pièces de vie bénéficiera d'un apport conséquent en éclairage naturel (degré de réalisation lumière = 83%). Pour exemple, tous les séjours bénéficient d'une surface minimale d'ouvrants de 614 m².

Le confort acoustique a particulièrement été soigné, dans le respect des exigences de la norme SIA 181 édition 2006. Même si seules les exigences minimales sont légales dans le cadre de ce projet, les contraintes structurelles imposant certaines épaisseurs de murs porteurs conduisent souvent au respect d'exigences accrues. A ce titre, la qualité de l'enveloppe, et tout particulièrement des vitrages, assure la protection des surfaces habitables du bruit extérieur. L'emploi d'une ventilation double flux complète ces mesures, en évitant la création de ponts acoustiques par la mise en œuvre d'entrées d'air en façade. De la même manière, une attention particulière a été portée quant à la protection de l'environnement extérieur et ce, principalement vis-à-vis du centre de quartier pouvant accueillir des activités bruyantes. Ainsi, pour les salles polyvalentes et de répétition, l'ensemble des mesures visant à satisfaire les exigences fixées par la directive du 10 mars 1999 (Détermination et évaluation des nuisances sonores liées à l'exploitation des établissements publics) ont été prises : mur en béton plein de 22 cm, double fenêtre et sas au niveau de la porte donnant sur l'extérieur, etc. Pour limiter la transmission des bruits intérieurs, la salle polyvalente est conçue comme une boîte dans la boîte (chape flottante, murs entièrement doublés, faux-plafond acoustique). Les locaux du centre de quartier, mitoyens avec les logements du bâtiment FLCL, seront séparés par une dalle en béton de 26 cm d'épaisseur et d'une chape flottante. Enfin, toutes les mesures en faveur d'une bonne isolation acoustique entre étages, entre cages d'escalier et appartements, appartements d'un même étage et gaines techniques à l'intérieur des logements, ont été prises (désolidarisation des escaliers et balcons, dalles et murs porteurs séparatifs de 22 cm, gaines techniques réalisées en cloisons légères sur ossatures métalliques, etc.).

8.3.2 Santé et écotoxicité

Conformément au label *Eco*[®], tous les bois mis en œuvre dans des locaux chauffés ne subiront aucun traitement préventif avec des produits chimiques de préservation, l'utilisation de panneaux dérivés du bois avec collage à l'urée formaldéhyde ainsi que la mise en œuvre de produits contenant des solvants sont exclues. Le revêtement de la façade ventilée sera un bardage bois en sapin blanc nature, prépatiné de manière à avoir un état de surface homogène obtenu naturellement (traitement du type *Biod* ou *Ecogris*). Ce procédé permet d'atteindre (par une colonisation du bois à l'aide de champignons) une durabilité élevée du bardage et ceci sans qu'un entretien chimique et périodique ne soit nécessaire.

9. Coût de l'opération

9.1 Coût de construction

		fr.	%
CFC 0	Terrain*	0.-	0
CFC 1	Travaux préparatoires	783 450.-	3.44
CFC 2	Bâtiments et parking	18 143 310.-	79.57
CFC 3	Equipements d'exploitation centre de quartier	1 392 590.-	6.11
CFC 4	Aménagements extérieurs	609 950.-	2.68
CFC 5	Frais secondaires	1 346 290.-	5.90
CFC 6	Réserves	525 840.-	2.31
Total	Réalisation CFC 0 à 6 (sans DDP, sans subvention) arr.	22 801 430.-	100.0

*Terrain : nul puisque faisant l'objet d'une redevance annuelle définie selon les conditions d'octroi du DDP.

Le coût total de l'opération est réparti sur les 2 immeubles de la manière suivante :

Immeuble FLCL de 22 logements, 1 centre de quartier et

13 places de parc fr. 11 676 167.-

Immeuble SILL de 37 logements et 21 places de parc fr. 11 125 263.-

A noter que, compte tenu de la performance énergétique et sous réserve du résultat du test de mise sous pression des bâtiments, ce projet recevra 200 000 francs de subventions cantonales au titre de l'obtention du label *Minergie P Eco*[®]. En complément, et sous réserve de l'acceptation du Conseil communal, ce projet recevra également 350 000 francs émanant du Fonds du développement durable de la Ville au titre de la compatibilité à la « Société 2000 watts ». Ces 550 000 francs de subventions écologiques seront répartis entre les maîtres d'ouvrage, selon la même clé, et ramèneront donc le montant à amortir à 22 251 430 francs.

Enfin, comme décrit au paragraphe 12.4, une subvention d'investissement d'un montant de 1 600 000 francs, regroupant l'ensemble des plus-values inhérentes aux équipements spécifiques du centre de quartier (montant du CFC 3), ainsi qu'une participation aux CFC 1+2+4+5, sera assumée par un crédit d'ouvrage de la Direction jeunesse, enfance et cohésion sociale (DEJCS).

En conséquence, le montant à amortir par les deux maîtres de l'ouvrage (FLCL et SILL) déterminant pour l'établissement des loyers est de 20 651 430 francs.

9.2 Conditions de mise sur le marché

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

Immeuble FLCL

Logements subventionnés : fr. 165.-/m²net.an, subventions déduites et rente DDP incluse.

Centre de quartier : fr. 205.-/m²net.an, après déduction de la subvention d'investissement de la DEJCS et rente DDP incluse.

Places de parc intérieures : fr. 150.- par place et par mois x 13 places.

Places de parc extérieures : fr. 80.- par place et par mois x 1 place.

Immeuble SILL

Logements subventionnés : fr. 165.-/m²net.an, subventions déduites et rente DDP incluse.

Logements marché libre : fr. 236.-/m²net.an, rente DDP incluse.

Places de parc intérieures : fr. 150.- par place et par mois x 21 places.

Places de parc extérieures : fr. 80.- par place et par mois x 2 places.

9.3 Prêt chirographaire en faveur de la FLCL

S'agissant du financement du bâtiment de la FLCL, il est demandé d'octroyer un prêt chirographaire communal de 1 167 617 francs, tenant lieu de fonds propres. Ce montant correspond à 10% du coût total de construction du bâtiment FLCL, admis par les autorités subventionnantes cantonale et communale, déduction faite du prix du terrain. Accordé pour une durée limitée, ce prêt sera remboursable et amortissable en 50 ans, l'amortissement commençant dès la mise en location de l'immeuble.

Le taux d'intérêt de ce prêt ne bénéficiera pas d'un intérêt fixe. Durant les dix premières années d'exploitation, le taux pratiqué coïncidera au taux de référence appliqué aux prêts hypothécaires en 1^{er} rang, conformément à l'art. 20 al. A) du Règlement d'application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement. Dès la onzième année d'exploitation, le Service du logement et des gérances étudiera la possibilité d'appliquer une marge supplémentaire qui ne pourra toutefois excéder de plus de 1% le taux de référence susmentionné. L'introduction de cette marge se fera en relation avec les possibilités offertes par le bilan d'exploitation de l'immeuble de la FLCL.

10. Aspects spécifiques des logements subventionnés

10.1 Répartition du coût de construction

Répartition par CFC du coût de construction des 40 logements subventionnés, hors places de parc intérieures et avant subventions *Minergie P*[®] et Fonds communal du développement durable.

		fr.	%
CFC 0	Frais particuliers	0.-	0.0
CFC 1	Travaux préparatoires extraordinaires	464 494.-	3.9
CFC 2	Bâtiment	10 077 423.-	83.8
CFC 4	Aménagements extérieurs	361 629.-	3.0
CFC 5	Frais secondaires	798 193.-	6.6
CFC 6	Réserves	331 399.-	2.7
Total	Réalisation CFC 0-1-2-4-6 (sans DDP)	12 033 138.-	100.0

10.2 Financement

	fr.	%
Fonds propres	1 203 314.-	10.0
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^e rang	10 829 824.-	90.0
Total	12 033 138.-	100.0

10.3 Charges

	fr.	%	fr.
Fonds propres	1 203 314.-	3.5	42 116.-
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	10 829 824.-	2.5	270 746.-
Amortissement	10 829 824.-	1.0	108 298.-
Frais généraux	14 671 469.-	1.7	249 415.-
Terrain DDP	2 638 331.-	5.0	131 917.-
Total			802 491.-

10.4 Participations des pouvoirs publics

			%	fr.
Canton	Abaissement des loyers	802 491	15	120 374.-
Commune	Abaissement des loyers	802 491	15	120 374.-
Total annuel des abaissements de loyers				240 747.-
Total des participations cantonales sur 15 ans				1 805 606.-
Total des participations communales sur 15 ans				1 805 606.-

S'agissant des conséquences financières pour la Ville, cela implique de prévoir à la rubrique n° 3304.365 « 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 120 374 francs, ceci en application des dispositions de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. Compte tenu de la planification de cette opération, cette aide linéaire devrait débuter en 2015 pour s'achever en 2030.

10.5 Loyers des logements subventionnés

Les montants indicatifs des loyers y compris frais accessoires, c'est-à-dire que seuls les frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire des parties privatives seront en sus de ce loyer, se présentent comme suit :

Bâtiment FLCL

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative (m ² net)	Loyers sans aide	Loyers abaissés
1	3.5	73.8	1 447	1 013
1	3.5	76.4	1 498	1 048
1	3.5	80.9	1 586	1 110
1	3.5	81.3	1 594	1 116
4	3.5	86.2	1 690	1 183
3	3.5	86.6	1 698	1 188
1	4.5	96.3	1 888	1 321
4	4.5	99.2	1 945	1 361
1	4.5	102.1	2 002	1 401
1	4.5	102.9	2 017	1 412
4	4.5	105	2 059	1 441
Revenu locatif annuel en francs			478 824	335 100

Bâtiment SILL

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative (m ² net)	Loyers sans aide	Loyers abaissés
1	2.5	50.4	991	694
3	2.5	55.4	1 089	762
3	2.5	58.5	1 150	805
2	3.5	75.7	1 489	1 042
3	3.5	80.2	1 577	1 104
3	3.5	81.0	1 593	1 115
3	4.5	114.5	2 252	1 576
Revenu locatif annuel en francs			323 424	226 368

11. Aspects spécifiques des logements contrôlés

Le loyer moyen des logements en marché libre situés aux étages 1, 3, 5 et 6 de l'immeuble SILL sera plafonné à 236 francs-/m² net_{SIA416}-an, y compris frais accessoires, c'est-à-dire que seuls les frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire des parties privatives seront en sus de ce loyer.

A noter que certains appartements situés aux attiques posséderont un loyer légèrement supérieur à la moyenne décrite ci-dessus, de manière à compenser la perte d'état locatif induite par le fait que l'ensemble des 2.5 pièces (6 appartements) seront PC compatibles (c'est-à-dire à un loyer, y compris charges et frais accessoires, inférieur à 1 100 francs par mois).

Pour exemple et bien que des disparités de prix entre appartements puissent apparaître en fonction de leur surface, de leur orientation ou de l'étage auquel ils se situeront, les loyers mensuels moyens par type d'appartements seront :

2,5 pièces (56,1 m ² net)	environ 1033 francs
3,5 pièces (79,9 m ² net)	environ 1581 francs

4,5 pièces (112,7 m ² net)	environ 2260 francs
5,5 pièces (117,7 m ² net)	environ 2403 francs.

Enfin, pour garantir que les logements ne subissent des hausses de loyer qui iraient à l'encontre du but de l'opération et du présent préavis, un article a été prévu à cet effet dans le droit de superficie, notamment pour les 19 appartements destinés au marché libre (immeuble SILL). Il garantit que toute modification justifiée du loyer doit avoir été dûment autorisée par la Commune, et cela pour toute la durée du DDP. Les loyers devront permettre la couverture des coûts et être conformes aux dispositions du droit du bail.

12. Aspects spécifiques du centre de quartier

12.1 Le quartier des Faverges

Situé entre l'avenue du Léman et les abords de la Vuachère, le quartier Chissiez-Faverges se caractérise par ses logements anciens, à loyer modéré, une représentation importante de communautés étrangères, d'enfants, et de jeunes adultes. Mais aussi de personnes âgées vivant aux Faverges depuis longtemps. La densité au mètre carré est importante. Côtoyant le « croissant doré lausannois » des avenues Florimont et Rambert, les habitants ont parfois le sentiment de vivre dans un quartier oublié et connoté. Géographiquement, ce quartier s'inscrit entre deux lignes ferroviaires celle arrivant de Berne et celle du Valais. De plus, le quartier est bordé au nord par l'avenue du Léman et au sud par la commune de Pully et le quartier de Château sec. Le quartier compte la garderie Zig Zag Zoug, la paroisse de Saint-Jacques sur les hauts du quartier, l'Accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS) de Vanil-Chissiez, un restaurant et un kiosque. Le quartier élargi du côté ouest à Montchoisi, au nord à l'avenue Rambert ou encore du côté est à l'avenue du Léman, compte plus de 5000 habitants.

12.2 Le centre socioculturel des Faverges

C'est dans cette perspective de création de lien social, de rencontres et d'encadrement, qu'en 2001, un espace d'accueil provisoire a pu être ouvert dans deux salles de classe de l'ancienne école du Vanil. Dès 2003, l'ancien garde-meuble de la Fondation du Levant a été transformé en un centre socioculturel. Ce Centre actuel des Faverges occupe une surface de 177 m² au chemin de Bonne Espérance 41. Afin de correspondre au mieux aux besoins du quartier, cet ancien local commercial a été aménagé en un hall d'accueil, un coin cuisine, jeux, détente et de bureaux. Dès 2003, trois animateurs socioculturels (2,5 EPT), engagés par la Fondation pour l'animation socioculturelle lausannoise, interviennent sur le quartier. L'implantation de ce centre a permis aux habitants de se constituer en association et de s'investir, entre autres, pour une meilleure desserte en transports publics ou la rénovation de leurs places de jeux.

La mission de l'équipe d'animation, en collaboration avec l'association du quartier, est de proposer une animation socioculturelle soutenant l'émergence et le développement de projets collectifs, d'offrir aux habitants des occasions de s'engager pleinement dans leur lieu de vie, d'être à l'écoute de leurs besoins et de les aider à y répondre. Le centre développe des prestations à l'intention des enfants, des adolescents, des familles et des adultes, propose un espace d'accueil, organise des sorties, des camps, des soirées d'échange ainsi que des fêtes de quartier. Les animateurs et une secrétaire comptable, employée à 0,2 EPT, assurent la mission du centre, en collaboration avec l'association de quartier composée de représentants des habitants.

Plus spécifiquement, les activités se déclinent de la manière suivante :

- enfants : accueil hebdomadaire, sorties culturelles et sportives, activités créatives parents/enfants, activités sportives, sorties et visites culturelles, journées à la carte pendant les vacances scolaires, « Places au soleil » ;

- adolescents et préados : accueil libre hebdomadaire, journées à la carte pendant les vacances scolaires, animations de proximité, ateliers de rap, mise en place de projets participatifs et de soutiens scolaires ponctuels, tournoi de foot El Toque, Lausanne sur Mer, fête de la musique ;
- adultes et familles : accueils parents-enfants, accueils thématiques sur les questions éducatives et développement de l'enfant, accueils aînés et sorties culturelles pour les aînés, accueil « Café-contact », ateliers et cours de cuisine, cours de français avec garde des petits, cours de danse orientale et de yoga ;
- pour tous : Fêtes de quartier, de la courge, de la Saint-Nicolas, distributions de paniers bio des Jardins des Faverges, Tr@nche de vie – projet multimédias avec les habitants, forums participatifs, etc.

12.3 La Maison de quartier des Faverges

12.3.1 Préambule

Le projet de Maison de quartier aux Faverges proposé dans ce préavis répond à quatre objectifs :

- il s'inscrit dans la continuation de la démarche participative inhérente à l'Agenda 21, dont une des demandes était « la modification de la mission des actuels centres socioculturels afin qu'ils fonctionnent en tant que Maisons de quartier », répondant en cela aux propositions émises par les habitants et habitantes dans le cadre des conférences de consensus en 2004 ;
- il s'inscrit dans le cadre du processus de démarche participative, tel que décrit dans le rapport final Quartiers 21 ;
- il s'inscrit dans la continuation du rapport-préavis 2007/22 7^e partie « Vivre ensemble – Politique des quartiers et de proximité – Conclusions de l'Agenda 21 », amendé par votre Conseil en matière de Maison de quartier, demandant une réécriture de cette matière, tout en laissant la possibilité à notre exécutif de finaliser et de présenter des projets de Maison de quartier ;
- il représente une opportunité unique dans le quartier des Faverges de se greffer sur la construction de logements.

12.3.2 Une Maison de quartier aux Faverges, un projet pour qui, avec qui, par qui et pourquoi ?

La Maison de quartier deviendra ce que ses habitants, avec la collaboration de la Ville et de la Fondation pour l'animation socioculturelle lausannoise (FASL), en feront. Le projet, tel qu'il a été conçu permet néanmoins d'anticiper quelques principes de fonctionnement et certaines particularités de ce lieu.

12.3.3 Un lieu de démocratie de proximité

L'association et/ou le Conseil de Maison de quartier détermineront les priorités d'animation, analyseront les besoins exprimés par les habitants du quartier et garantiront une équité d'accès à la Maison de quartier.

L'équipe d'animation, en collaboration avec l'association et/ou le Conseil de Maison de quartier, garantira l'organisation et la mise en œuvre des activités socioculturelles à l'intention des habitants. Elle aura une tâche importante de diagnostic des besoins du quartier et ne se limitera pas au périmètre de la Maison de quartier. Les animateurs mettront à la disposition des habitants leur méthodologie de conduite de projet et leur capacité organisationnelle.

12.3.4 Un juste équilibre entre bénévolat et professionnalisme

Afin de permettre aux nombreux bénévoles des associations de ne pas s'épuiser en tâches administratives et/ou de gestion courante, la Ville mettra à disposition des habitants un espace dont la gestion sera sous la responsabilité directe de la FASL ainsi que du personnel engagé par cette dernière, en rapport avec le développement des activités communautaires et des nouveaux espaces mis à disposition. Ce personnel permettra de répondre à l'émergence de nouveaux projets, d'assurer une gestion efficiente de la Maison de quartier dont la coordination et la planification des différentes activités, la mise en lien des différents acteurs de la Maison de quartier, la coordination des missions des animateurs, personnel administratif et d'entretien, la gestion budgétaire, la location des salles, les entretiens courants intérieurs et extérieurs (surfaces en dur : accès, chemins, placette, etc.).

L'expérience des Maisons de quartier existantes comme celle de Sous-Gare ou de Chailly permettra aux bénévoles et aux professionnels de s'en inspirer. Selon ses spécificités, la Maison de quartier des Faverges, pour autant qu'elle garde l'esprit d'équité et qu'elle assure une représentation significative des divers acteurs sociaux du quartier, aussi bien individuels qu'associatifs, édictera elle-même ses propres règles de désignation et de fonctionnement des organes exécutifs, législatifs et de contrôle. Il reviendra ensuite à la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de la cohésion sociale (DEJCS) de prendre acte de la composition des organes qui auront été mis en place. Elle respectera leur autonomie. Toutefois, en cas de désintérêt ou de dysfonctionnement grave dans la gestion de la Maison de quartier, sur la base d'un audit neutre, la DEJCS se substituera aux organes défaillants.

12.3.5 Un lieu de rencontre à la dimension des besoins et de la diversité des habitants des Faverges

Le projet de Maison de quartier, par sa dimension et par la priorité donnée aux salles polyvalentes, permettra à des activités de diverses natures de s'y dérouler et à des habitants d'âges différents de se rencontrer.

Un espace d'accueil à l'étage supérieur, cafétéria, donnera aux habitants l'occasion de contacts et de discussions en toute convivialité. La grande salle polyvalente, à l'étage inférieur, ainsi que trois plus petites salles, permettront aux sociétés locales, aux groupements d'habitants et aux institutions proches de bénéficier de locaux pour une large palette d'activités diversifiées. Parmi ces petites salles, deux locaux spécifiques seront créés pour des activités exigeant des équipements particuliers telles qu'un atelier de bricolage et une salle de répétition de musique.

La garderie Zig Zag Zoug, sise au chemin de Bonne-Espérance 24bis, développera, en accord avec le service d'accueil de jour des enfants, une halte-jeux aux horaires étendus offrant des prestations d'apprentissage du français et d'intégration aux enfants et aux familles.

Le local des jeunes et adolescents sera situé à l'étage inférieur de la Maison. Il leur permettra de se rencontrer en toute liberté sous la responsabilité des animateurs et de pratiquer des activités liées à leur âge, tout en maintenant le contact avec les autres usagers dans les lieux collectifs tels que l'espace accueil.

La Maison de quartier accueillera les activités culturelles et associatives déjà existantes ainsi que celles à venir, de manière à répondre le plus largement possible aux attentes des différentes tranches d'âges de la population, soit de la petite enfance aux personnes âgées. La surface de cette future Maison de quartier est de 756,3 m² net pour environ 640 m² net utiles correspondant à la somme des surfaces des différents locaux utiles (hors circulations intérieures).

Les locaux prévus sont répartis de la manière suivante :

- Sous-sol :
- grande salle polyvalente, séparable en deux par une paroi mobile, avec régie, d'environ 160 m² net ;
 - cuisine semi-professionnelle ;
 - salle pour les jeunes et les adolescents d'environ 70 m² net ;
 - salle de répétition avec un espace enregistrement d'environ 60 m² net ;
 - locaux techniques pour le chauffage, les installations sanitaires et la ventilation ;
- Rez-de-chaussée :
- cafétéria et espace d'accueil, avec kitchenette, traversant jusqu'à la terrasse, d'environ 70 m² net ;
 - petite salle polyvalente d'environ 60 m² net ;
 - deux bureaux pour l'équipe d'animation et de la halte-jeux, représentant environ 40 m² net ;
 - atelier pour les activités manuelles, d'environ 60 m² net ;
 - salle pour la petite enfance et salle de repos (halte-jeux) d'environ 75 m² net ;
 - sanitaires pour la petite enfance (halte-jeux) ;
 - locaux de rangement ;
 - locaux sanitaires pour la Maison de quartier ;
 - hall central de distribution avec ascenseur ;

12.4 Aspects financiers

12.4.1 Coût des travaux de la Maison de quartier

Les locaux de la Maison de quartier sont propriété de la FLCL, tout comme le bâtiment où ils se situent. Ainsi, la FLCL louera ces surfaces à la Ville. En regard de la qualité du locataire, la FLCL accepte de baisser le rendement qu'elle pratique sur la maison de quartier, comparativement à celui qu'elle obtiendra sur la partie logements, et de diminuer les montants nécessaires à la constitution du fonds de rénovation. La totalité des surcoûts induits par les équipements spéciaux (ventilation, insonorisation, sanitaires, cuisine, séparateur de graisse, etc.), nécessaires au fonctionnement de cette Maison et constituant le CFC 3 de l'opération, ainsi qu'une partie des coûts de construction (CFC 1+2+4+5) seront pris en charge par la Ville à travers une subvention d'investissement. Les frais d'ameublement seront, quant à eux, pris en charge à travers un crédit d'investissement.

Le devis détaillé est calculé sur la base du projet élaboré par les mandataires et par les résultats de la mise en soumission des travaux préparatoires et des installations techniques. Sur la base d'environ 70% des soumissions rentrées, le montant des surcoûts liés aux équipements spécifiques à la Maison de quartier est de 1 392 590 francs, soit 6,11% du coût de construction et se décompose comme suit :

<i>CFC 33 Installations électriques</i>	<i>fr.</i>	<i>96'120.-</i>
<i>CFC 34 Installations chauffage, ventilation</i>	<i>fr.</i>	<i>308'820.-</i>
<i>CFC 35 Installations sanitaires</i>	<i>fr.</i>	<i>53'600.-</i>
<i>CFC 37 Aménagements intérieurs 1</i>	<i>fr.</i>	<i>477'040.-</i>

<i>CFC 38 Aménagements intérieurs 2</i>	<i>fr. 244'000.-</i>
<i>CFC 39 Honoraires</i>	<i>fr. 213'010.-</i>
CFC 3 (total)	fr. 1'392'590.-
<u>Part des CFC 1+2+4+5 que la Ville envisage de couvrir</u>	<u>fr. 200'000.-</u>
Montant total de la subvention d'investissement	<u>fr. 1'592'590.-</u>

Forts des expériences de la Maison de quartier de Chailly et de la Pontaise, le mobilier peut être estimé à 200 000 francs. La FLCL ne pouvant prendre en charge du mobilier dans le plan financier de son opération de construction, la Municipalité sollicite un crédit d'investissement pour cette partie.

Montant total du crédit d'investissement **fr. 200'000.-**

Un montant de 1 800 000 francs figure au plan des investissements pour les années 2012-2015. Le montant total de la subvention d'investissement et du crédit d'investissement est de 1 792 590 francs arrondi à 1 800 000 francs.

12.4.2 Charges d'exploitation

La dotation en personnel affecté au centre actuel de rencontre et d'animation des Faverges (2,5 EPT) ne suffira pas à assurer la gestion opérationnelle de la Maison de quartier. En effet, l'exploitation de cette dernière amènera une augmentation des charges annuelles de personnel, principalement liée à l'engagement d'un/e directeur/rice, au renforcement des pôles administratif et animation socioculturelle ainsi qu'à l'engagement de personnel de nettoyage supplémentaire. Le personnel de la Maison de quartier remplira les tâches suivantes :

- mettre en œuvre les orientations stratégiques décidées par le Conseil de maison ;
- coordonner, planifier et développer les différents projets et activités de la Maison de quartier ;
- développer des partenariats ;
- favoriser les synergies entre les différents usagers et acteurs de la Maison de quartier ;
- promouvoir et valoriser la Maison de quartier auprès des associations et institutions extérieures et des différents publics ;
- développer une politique de communication auprès du public ;
- assurer la responsabilité de la gestion financière et administrative de la Maison de quartier ;
- assurer la responsabilité de la bonne maintenance des locaux.

Nouvelles charges liées au personnel de direction, d'animation, d'entretien et administratif :

Engagement d'un/e directeur/rice à 60% :	fr. 75'000.-
Renforcement du pôle animation socioculturelle de 50% :	fr. 45'000.-
Renforcement du pôle administratif de 15% :	fr. 15'000.-
Personnel de nettoyage, base annuelle brute :	<u>fr. 40'000.-</u>
Total	<u>fr. 175'000.-</u>

La FLCL, propriétaire de l'immeuble, assurera son entretien (dont le fonds de rénovation sera amputé des 1 600 000 francs de subvention d'investissement de la Ville) et son

exploitation. A cet effet, les charges d'entretien et d'exploitation y relatives seront payées par la FASL et seront portées en augmentation de la subvention.

Les charges d'entretien et d'exploitation de l'immeuble sont estimées à :

Chaleur et ventilation	fr.	6'500.-
Electricité	fr.	6'000.-
Sanitaire	fr.	2'500.-
Total	fr.	<u>15'000.-</u>

L'augmentation des charges de personnel de 175 000 francs ainsi que des charges d'entretien et d'exploitation de 15 000 francs seront portées en augmentation de la subvention de la FASL dès 2014.

Le programme de législature tient compte des charges annuelles supplémentaires indiquées ci-dessus.

12.4.3 Charges financières

Charges d'intérêt : calculées sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 3,25%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis s'élèvent à 32 200 francs par année, à compter de l'année 2014.

Charges d'amortissement : en fonction des durées d'amortissement retenues, 5 ans pour la subvention et 10 ans pour le mobilier, les charges d'amortissement s'élèvent à 340 000 francs par année pour les cinq premières années ; elles s'élèveront à 20 000 francs pour les cinq dernières. Compte tenu de la planification actuellement retenue, les amortissements devraient être réalisés à partir de 2016.

En cas de non-acceptation du projet de centre de quartier décrit dans ce préavis, un crédit complémentaire, permettant de financer les honoraires que la FLCL devra engager pour adapter le projet aux demandes d'un nouveau locataire devra être demandé.

12.4.4 Loyer

Le loyer facturé par la FLCL au Service de la jeunesse et des loisirs est fixé à fr. 205 / m²_{net}.an. Ce prix au m² est inférieur d'environ 13% aux loyers avant aides fixés pour les logements, ce qui s'explique principalement par la baisse de rendement que la FLCL a offert en raison de la qualité (sécurité, pérennité) du locataire. Les charges (chaleur, électricité et eau), qui feront l'objet d'un décompte annuel séparé du reste de l'immeuble, sont estimées à 15 000 francs et seront prises en charge par la FASL. Il y a lieu de mentionner que les charges locatives annuelles pour le centre actuel sont de 54 540 francs (sans garage de rangement ni place de parc). Le bail à loyer pour le centre actuel sera dénoncé et ainsi une économie de 54 540 francs est prévisible sur la subvention communale à la FASL, ce qui compensera en partie le nouveau loyer. Il y a lieu de noter, par ailleurs, que le bail à loyer avec la FLCL sera conclu sur une première période de 15 ans avec loyer bloqué, puis renouvelable tous les cinq ans. Compte tenu de l'ensemble des conditions susmentionnées, le loyer net annuel de la nouvelle Maison de quartier sera de 154 980 francs.

Lors de l'entrée en jouissance des locaux par le Service de la jeunesse et des loisirs, les charges figureront à son budget de fonctionnement.

13. Aspects spécifiques du réaménagement des parcelles privées Ville n° 9057 et 9058**13.1 Description du projet**

Les deux parcelles 9057 et 9058 bordant le projet au nord font partie du domaine privé de la Ville. L'usage de ces deux parcelles est actuellement laissé à bien plaisir aux propriétaires des parcelles voisines, n° 5725, 5726 et 5727. Dans le cadre du projet de construction de deux nouveaux bâtiments de logements et du réaménagement du chemin du Cap, il semble opportun de profiter de la fin du chantier de logements pour améliorer l'aménagement de ces espaces. Cette transformation devrait apporter une réponse aux souhaits exprimés de modérer la vitesse des véhicules à proximité des immeubles jouxtant ces parcelles, pour se rapprocher des aménagements propices à la création d'une zone de rencontre (20 km/h).

Forts de ce constat, un avant-projet a été chiffré et permet de définir les montants d'intervention suivants :

1. Réfection partielle de l'enrobé yc bordure trottoir	fr.	38'598.-
2. Fourniture et pose d'une couche arable pour engazonnement	fr.	2'009.-
3. Fourniture et pose de bancs en béton	fr.	16'200.-
4. Fourniture et pose de poubelles en acier yc protection conteneurs	fr.	21'870.-
5. Fourniture et pose de 6 mâts lumineux yc raccordement	fr.	51'084.-
6. Fourniture et plantation d'arbres d'avenue	fr.	5'400.-
7. Traçage des places de parking	fr.	6'094.-
8. Honoraires	fr.	37'800.-
9. Divers et imprévus	fr.	<u>17'906.-</u>
Le montant total TTC du projet établi est de :	fr.	196'961.-
Arrondi à :	fr.	<u>200'000.-</u>

Ce montant de 200 000 francs sera donc inscrit dans le cadre du crédit cadre 2014 « Rénovation et extension des réseaux ».

En contrepartie de cet investissement, la Ville va résilier les prêts à usage relatifs à ces deux parcelles, de manière à exploiter les 39 places de parc qui seront recrées sur cet espace. Louées à 80 francs/mois l'unité, ces 39 places devraient ramener dans les comptes de la Ville un état locatif annuel d'environ 37 440 francs, soit un temps de retour sur investissement compris entre 5 et 6 ans.

Finalement, des négociations seront également menées avec les voisins, de manière à définir dans quelle mesure ils devront participer au financement d'une partie de la position 6 « Fourniture et pose de 6 mâts lumineux », investissement dont ils bénéficieront également en termes de sécurisation de leurs immeubles.

14. Demande de cautionnements

Dans le cadre de cette opération, la commune de Lausanne entend faciliter la conclusion d'emprunts en les garantissant par deux cautionnements au bénéfice de la FLCL d'une part et de la SILL d'autre part.

Coût total des travaux (hors terrain)		fr.	22 801 430. -
Hypothèque relative au coût des travaux	90%	fr.	20 521 287. -
Montant du cautionnement	30%	fr.	6 156 386.-
Dont le cautionnement pour la FLCL		fr.	3 152 565.-
Dont le cautionnement pour la SILL		fr.	3 003 821.-

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) de chacune des deux opérations, en se portant caution solidaire pour un montant de 3 152 565 francs au maximum en faveur de la FLCL et pour un montant de 3 003 821 francs au maximum en faveur de la SILL. 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, la somme des deux cautionnements sera plafonnée au montant global de 6 156 386 francs.

15. Conséquences du préavis

15.1 Conséquences sur le budget d'investissement

(en milliers de CHF)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Dépenses d'investissements	800.0	600.0	400.0	0.0	0.0	0.0	1'800.0
Recettes d'investissements	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total net	800.0	600.0	400.0	0.0	0.0	0.0	1'800.0

15.2 Conséquences financières sur le budget de fonctionnement

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(en milliers de CHF)							
Charges de personnel	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charges d'exploitation	0.0	345.0	465.4	465.4	465.4	465.4	2'206.6
Charges d'intérêts	0.0	32.2	32.2	32.2	32.2	32.2	161.0
Amortissement	0.0	0.0	0.0	340.0	340.0	340.0	1'020.0
Total charges suppl.	0.0	377.2	497.6	837.6	837.6	837.6	3'387.6
Diminution de charges	0.0	0.0	- 54.5	- 54.5	- 54.5	- 54.5	- 218.0
Revenus	0.0	0.0	- 259.9	- 259.9	- 259.9	- 259.9	- 1039.6
Total net	0.0	377.2	183.2	523.2	523.2	523.2	2'130.0

16. Réponse au postulat de M^{me} Elisabeth Müller

Le présent préavis, prévoyant l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (ci-après DDP), offre concrètement l'occasion de répondre au postulat de M^{me} Elisabeth Müller « Les droits de superficie, à qui et pourquoi ? ».

Déposé le 4 février 2010⁸, développé le 12 avril 2011 et renvoyé à la Municipalité pour étude et rapport⁹, le postulat demande à la Municipalité qu'à l'avenir, chaque nouvelle requête de DDP, contenue dans un préavis portant sur les programmes de construction d'immeubles, soit accompagnée d'un document récapitulatif et documenté des DDP déjà attribués.

Estimant également que les appartements qui font le plus défaut à Lausanne sont, d'une part, les logements subventionnés et, d'autre part, les grands appartements à loyers abordables pour les familles, M^{me} Elisabeth Müller suggère que la construction d'une partie du parc dans le marché libre soit confiée à des coopératives d'habitants, en raison de la maîtrise que ces locataires-copropriétaires peuvent conserver sur la gestion et les loyers de leur immeuble, dès le début de l'opération. Pour réaliser ces objectifs et afin d'éviter d'éventuels abus dans le choix des superficiaires, elle propose la constitution d'un inventaire des bénéficiaires.

Cet inventaire a pour but de permettre aux conseillers communaux de savoir à qui et à quelles fins ont été attribuées les parcelles jusqu'à ce jour et, sur cette base, de garantir notamment qu'à l'avenir, non seulement un tiers des constructions du projet « 3000 logements » soient subventionnés, mais également que la règle des trois tiers exposée dans le cadre de « Métamorphose » – soit un tiers de logements subventionnés, un tiers de logements coopératifs et un tiers de logements du marché libre – soit observée par une distribution judicieuse des parcelles, la Municipalité répondant ainsi aux engagements pris envers les Lausannois et aux objectifs urbanistiques de la Ville.

Afin d'atteindre les buts assignés, la postulante demande très précisément que le récapitulatif des DDP contienne deux types de renseignements. Premièrement, une classification des superficiaires en trois groupes, soit : les organisations vouées à la construction de logements subventionnés ou contrôlés, les coopératives de logements ou de locataires et, enfin, toute autre organisation disposant d'une parcelle octroyée en droit de superficie. Deuxièmement, une classification selon le type de construction, soit : les logements subventionnés ou contrôlés, les logements pour étudiants ou personnes âgées, les appartements loués sur le marché libre et les appartements en PPE.

La Municipalité a souhaité répondre positivement au postulat de M^{me} Müller, et elle a donc décidé de remettre à chaque commission nantie de l'examen d'un préavis portant sur l'octroi d'un droit de superficie, un récapitulatif tenu à jour de l'ensemble des droits distincts et permanents de superficie. La présente liste ne sera pas accessible au public pour des raisons de protection des données (art. 16 de la loi cantonale sur l'information).

17. Droit distinct et permanent de superficie

Structure du contrat

- Chapitre I Exposé préalable
- Chapitre II Droit distinct et permanent de superficie
 - A. Constitution du droit de superficie
 - B. Responsabilité des superficiaires
 - C. Obligations des superficiaires

⁸ BCC 2009-2010 T.II (n°11) p.191.

⁹ BCC 2010-2011 T.II (n° 15) pp.638 et ss.

*D. Droit de contrôle du superficiant**E. Cessibilité et transmissibilité du droit**F. Retour des constructions*

Chapitre III Divers

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
Redevance	La redevance s'élèvera à 5% de la valeur de la parcelle fixée dans l'acte constitutif du droit de superficie. Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation chaque 5 ans.
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.
– 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 citée dans les deux éventualités évoquées ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque de la construction et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que 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 ».
Contrôle des loyers	Les loyers seront contrôlés par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie.

CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Par devant Jean-Luc MARTI, notaire à Lausanne, canton de vaud,—

comparaissent : _____

d'une part : _____

au nom de la COMMUNE DE LAUSANNE, Monsieur Grégoire Junod Conseiller municipal, qui agit en vertu de la procuration datée du ..., pièce ci-annexée, et de la décision du Conseil communal, séance du ...-et qui mentionne que Madame le Préfet a été informée de cette opération conformément à l'article 142 de la loi du 28 février 1956 sur les communes, par lettre du ... 2012,-----

ci-après nommée « la superficiante ».—

d'autre part :-----

- au nom de SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA (numéros CHE-115.138.978 et CH-550-1062011-9), société anonyme dont le siège est à Lausanne, ..., à ..., et ..., à ..., qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux,-----

- au nom de Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL), (numéros CHE-108.239.580 et CH-550.0.055.833-8) fondation dont le siège est à Lausanne, ..., à ..., qui agit en vertu de procuration du ..., légalisée et ci-annexée,-----

ci-après nommées « les superficiaires ».—

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

I. EXPOSE PREALABLE

La superficiante est propriétaire de la parcelle désignée comme il suit au Registre foncier :-----

Etat descriptif de l'immeuble		
Commune :		Lausanne
Numéro d'immeuble :		5718
Adresse(s) :		Chemin de Bonne-Espérance 30/32/34/36
Autre(s) plan(s) :		100
No plan :		89
Surface :		5'069m2, numérique
Genre(s) de nature :		Place-jardin, 3'434m2
		Forêt, 730m2
		Revêtement dur, 422m2
Bâtiment(s) :		Habitation, No ECA 11165, 104m2
		Bâtiment B409, 18m2
		Habitation, No ECA 11110, 104m2
		Habitation, No ECA 11166, 104m2
		Habitation, No ECA 11167, 105m2
		Garage, No ECA 3436, 16m2
	Garage, No ECA 13176, 32m2	
Estimation fiscale :		Fr. 1'545'000.00
Propriété		
Propriété individuelle : Lausanne la Commune, Lausanne		
Mention		
Aucune		
Servitudes		
348'002	C	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/4360
348002	D	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/4360
348003	C	Canalisation(s) d'égouts, ID.2004/4361
2004/4444/0	C	Canalisation(s) Collecteur d'égouts, ID.2005/596
		En faveur de la Commune d'Epalinges

		En faveur de la Commune de Lausanne
		En faveur de la Commune de Pully
2011/4829/0	C	Passage à pied et pour tous véhicules, ID.2011/2201
Charge foncière, annotation et gage immobilier		
Néant		

La parcelle susdésignée demeure assujettie aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public et 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.—

Les superficiaires ont l'intention de faire construire, sur la parcelle 5718 susdésignée, deux bâtiments conformes au concept de la « Société 2000 watts » comprenant 59 logements, un centre de quartier, un parking souterrain de 34 places et 3 places de parc extérieures, dont la description figure à l'article 4 ci-dessous.—

Ces bâtiments seront régis par une propriété par étages constituée de trois lots, soit un lot pour chacune des superficiaires et le troisième lot en copropriété entre les deux superficiaires, par moitié chacune.—

A cet effet, les superficiaires sollicitent de la superficiante la mise à disposition d'une partie de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie.—

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

—II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE —

A. Constitution—

Article 1 – Constitution—

Afin que les nouvelles constructions précitées ne soient pas incorporées à la parcelle 5718 susdésignée, la superficiante constitue en faveur des superficiaires, qui acquièrent en copropriété à concurrence d'une demie (1/2) chacune, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779, et 779 a) à l) du Code civil suisse.—

Cette servitude grève une surface de 3'403 m² de la parcelle 5718, entourée d'un trait tillé rouge et désignée comme suit selon plan spécial et tableau de mutation dressés le ... 2012, par le géomètre officiel Yves Deillon, documents qui seront produits au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte :-

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	(20665)
Adresse(s) :	Chemin de Bonne-Espérance 30, 32, 34, 36
No plan :	89
Autre plan :	100
Surface :	3'403 m ²
Genres de nature :	Habitation, No ECA 11165, 104 m ² Bâtiment B409, 18 m ² Habitation, No ECA 11110, 104 m ² Habitation, No ECA 11166, 104 m ² Habitation, No ECA 11167, 105 m ² Garage, No ECA 13176, 32 m ² Jardin, numéro ad hoc 1, 2866m ² Route, chemin, numéro ad hoc 2, 70 m ²

Les comparants ès qualité ont pris connaissance des plans et tableau de mutation par le notaire et les ont approuvés.—

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre elle-même et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle qui sera grevée par le droit

distinct et permanent de superficie. De plus, elle certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle.——

Il est rappelé enfin que la fraction de 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 2 – Durée——

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

Toute demande de prolongation devra être formulée par les superficiaires quatre (4) ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 90 ans, les superficiaires s'engageant d'ores et déjà à donner leur consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier.——

En cas de prolongation du droit de superficie, la superficiante pourra adapter les clauses du présent acte aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne la valeur du terrain et par voie de conséquence le montant de la redevance de superficie.-

La prolongation du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier.——

Article 3 – Immatriculation——

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

Article 4 - Constructions autorisées——

Les superficiaires s'engagent à réaliser deux bâtiments de 6 niveaux hors-sol qui seront régis par une propriété par étages constituée de trois lots. Le bâtiment « ouest » abritera un centre de quartier sur les deux niveaux inférieurs et 22 appartements subventionnés occuperont les étages supérieurs. Le bâtiment « est » comportera 37 appartements dont 18 seront subventionnés et 19 destinés au marché libre avec des loyers contrôlés. Un sous-sol, courant sous les deux immeubles comprend le niveau inférieur de la maison de quartier, des locaux techniques, des caves, un abri PC ainsi qu'un parking de 34 places.—

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, les superficiaires s'engagent à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. Les superficiaires s'engagent en outre à ce que les deux immeubles respectent les exigences du label Minergie-Eco® et soient conforme au concept de « Société 2000 watts ». Sous réserve de la validation du test de mise sous pression des immeubles, les superficiaires s'engagent enfin à prendre toutes les mesures permettant d'atteindre la labellisation Minergie-P®.——

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux (2) ans dès l'entrée en force des permis de construire, tous délais de recours échus.——

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence des superficiaires, la superficiante pourrait demander le retour anticipé de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. Si les travaux de construction n'ont pas débuté, aucune indemnité n'est due de part et d'autre. S'ils ont débuté, l'indemnité est calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par les superficiaires). Les superficiaires s'engagent à signer toute réquisition à cet effet.—

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

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

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues aux superficiaires (article 17 - retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par les superficiaires et article 18 - retour à l'échéance), ces dernières feront connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, étape par étape, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions et de leurs parties intégrantes. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante.——

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable 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 les superficiaires ou leurs locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.———

Article 6 – Montant de la redevance de superficie———

Taux———

Tant que durera le droit de superficie, les superficiaires devront une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain. Le montant annuel est fixé à deux cent vingt deux mille cinq cents francs (CHF 222'500.—).———

Valeur du terrain———

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du potentiel constructible utilisé et de l'affectation de la parcelle. Elle a été fixée à quatre millions quatre cent cinquante mille francs (CHF 4'450'000.—).———

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension des bâtiments, notamment en raison d'une modification du coefficient d'utilisation du sol, l'agrandissement ou la construction de nouveaux bâtiments devront être autorisés par la superficiante et la redevance sera adaptée en conséquence.—

Exigibilité de la rente———

La redevance sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier locataire; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.———

Hypothèque légale———

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit six cent soixante sept mille cinq cents francs (CHF 667'500.—). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger des superficiaires qu'ils consentent à l'augmentation de l'hypothèque légale.———

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de huitante pour cent (80 %) au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage.

Indexation———

Ladite redevance pourra être ajustée tous les cinq ans (5 ans) en tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder. L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui existant à la date d'exigibilité de la redevance.———

Valeur des constructions cédées———

Les bâtiments numéros d'assurance-incendie 3436, 11110, 11165, 11166, 11167, 13176 et B0409 sont cédés libres de bail aux superficiaires dans le cadre de la constitution du présent droit de superficie.———

Ces bâtiments sont destinés à être démolis. Ils sont cédés dans leur état actuel que les superficiaires déclarent bien connaître et pour lesquels ils ne forment aucune réserve, avec tous leurs droits, leurs parties intégrantes et leurs accessoires, libre de tous autres droits et charges que ceux figurant ci-dessus, sans aucune garantie quant aux défauts apparents ou aux défauts qui apparaîtront ultérieurement.———

Demeure réservée la garantie instaurée par l'article 199 du Code des obligations, de droit impératif.———

Le coût de la démolition, de la dépollution et du désamiantage éventuels est à la charge des superficiaires.—

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention orale ou écrite entre elle-même et des tiers, mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques.———

Article 7 Entrée en possession———

La prise de possession et l'entrée en jouissance du terrain grevé par les superficiaires, de même que le transfert des risques à ces dernières, ont lieu le jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier.———

La parcelle objet du droit de superficie sera mise à disposition dans son état actuel, bien connu des superficiaires.———

B. Responsabilité des superficiaires—

Article 8 Exclusion de la responsabilité de la superficiante-

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

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

La superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par les superficiaires.—

Les superficiaires prendront à leur charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées ; ils ne pourront pas invoquer la responsabilité de la superficiante.—

Article 9 Garantie—

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain sera libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier le jour de l'inscription au Registre foncier de la servitude de superficie.—

Article 10 Sites contaminés—

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de contamination, ni au sujet des immeubles, ni de la zone où ils se situent, et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas sur la liste cadastrée des sites contaminés, après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud.—

En cas de pollution de la parcelle grevée, les superficiaires s'engagent à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32d de la loi fédérale sur la protection de l'environnement.—

C. Obligations des superficiaires—

Article 11 – Obligations des superficiaires—

Pendant toute la durée du droit de superficie, les superficiaires s'engagent à :—

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

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

c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé.—

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

e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article six (6);—

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

g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent acte ;—

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

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

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

k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, 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, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions des superficiaires, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;——

l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, respectivement pour les logements subventionnés, appliquer les baux proposés par le canton dans le cadre de l'application de la loi sur le logement, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie et dont les loyers auront été approuvés par la superficiante conformément au paragraphe p) ci-dessous ;——

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

n) 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.—

p) accepter un contrôle des loyers par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer.—

Aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal, ils ne sont pas soumis au contrôle de la superficiante.—

Article 12 – Modifications——

Pendant toute la durée du droit de superficie, les modifications suivantes ne pourront intervenir que sur la base d'une autorisation écrite préalable de la superficiante :——

Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ;———

Modification du projet de construction ;———

Extension des bâtiments et installations.———

D. Droit de contrôle de la superficiante-

Article 13 Visite des lieux——

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

Article 14 - Consultation des documents des superficiaires-

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., des sociétés superficiaires en tout temps pour veiller au respect du présent acte.—

E. Cessibilité et transmissibilité du droit———

Article 15 - Cession et transfert économique du droit———

Le droit de superficie est cessible et transmissible.———

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

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;-

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

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

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

Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, les superficiaires pourront exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt quatre (23) du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.———

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

F. Retour des constructions——

Article 16 - Retour anticipé pour cause d'intérêt public——

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

Article 17 - Retour anticipé pour cause de violation de leurs obligations par les superficiaires——

En cas de violation grave ou réitérée par les superficiaires des obligations assumées par elles en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées à l'article onze (11), la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf, lettre f, du Code civil suisse.———

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

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

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

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

Le paiement de l'indemnité ne pourra être opéré en mains des superficiaires qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires.

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

Les superficiaires s'engagent à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie.———

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-trois (23) ci-après.———

Article 18 - Retour à l'échéance———

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

En contrepartie, une indemnité sera due aux superficiaires. Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de construction et des parties intégrantes des bâtiments, ainsi que sur les impenses d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».-

L'indemnité sera déterminée de la façon suivante :———

- si c'est la superficiante qui renonce à la prolongation ou au renouvellement du droit, l'indemnité correspondra à la valeur des bâtiments à dire d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance, amortissements de vétusté et d'obsolescence déduits ;———

- si ce sont les superficiaires qui renoncent à la prolongation ou au renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de 50 % (cinquante pour cent).———

A défaut d'entente sur l'identité de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne.———

III. DIVERS -

Article 19 – Servitudes———

Le présent droit de superficie est intéressé aux servitudes numéros 348'002, 348'003, 2004/4444 et 2011/4829 affectant actuellement la parcelle 5718.

Les superficiaires s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires ou utiles à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage.———

Les superficiaires devront requérir l'accord de la superficiante en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire.———

Article 20 – Autorisation à bien-plaire———

La partie Nord de la parcelle 5718 qui n'est pas grevée de la servitude de superficie objet du présent acte est mise à disposition des superficiaires à bien-plaire, l'entretien de cette zone étant à leur charge.———

Article 21 – Publicité———

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Il tiendra toutefois compte des intérêts légitimes des superficiaires. Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames.——

Article 22 – Contributions diverses——

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

Article 23 – 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 composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente.—

La superficiante et les superficiaires désigneront chacune un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile suisse s'appliquent pour le surplus.——

Le for est à Lausanne.——

Article 24 – Annotation de clauses spéciales——

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) feront l'objet d'annotations au Registre foncier.——

Article 25 – Modification éventuelles de la loi——

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

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

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

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

Article 26 – Autres dispositions——

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

* * * * *

Article 27 – Loi sur l'acquisition d'immeuble par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE)-

a) Au sujet de SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA à Lausanne, et après avoir consulté ses livres et sur la base des attestations du Conseil d'administration et des actionnaires, le notaire soussigné est en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou titulaires d'un permis de type "C" ou d'un permis de type "B"/UE- AELE avec domicile principal en Suisse : —

- détiennent la totalité du capital-actions ;——

- sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70 % ;——

- constituent la totalité du Conseil d'administration.——

En outre, les représentants de SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA certifient que ladite société n'agit pas à titre fiduciaire.——

b) Au sujet de Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL), à Lausanne, et après recherches spéciales, le notaire soussigné est en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou titulaires d'un permis de type "C" ou d'un permis de type "B"/UE- AELE avec domicile principal en Suisse :
——

- sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70 % ;——

- constituent la totalité du Conseil.——

En outre, les représentants de Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL) certifient que la fondation n'agit pas à titre fiduciaire.——

Article 28 – Frais – droits de mutation—

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier ainsi que les éventuels droits de mutation cantonal et communal, de même 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 les constructions projetées sont à la charge des superficiaires, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.——

L'exonération partielle du droit de mutation cantonal et d'inscription au Registre foncier est demandée par les superficiaires conformément à l'article 23 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. L'exonération partielle du droit de mutation communal est d'ores et déjà accordée.—

En vue de garantir la part non exonérée des droits de mutation cantonal et communal, les superficiaires ont versé sur le compte du notaire soussigné, pour être consignée sous la responsabilité de ce dernier, une provision de ... francs (CHF ...).—

Réquisitions pour le registre foncier—

1. Constitution d'un droit de superficie de nonante (90) ans en faveur de SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, société anonyme dont le siège est à Lausanne, et Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL), fondation dont le siège est à Lausanne avec immatriculation comme droit distinct et permanent ;—

2. Annotation : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), ainsi que 17 à 18 (conditions de retour des constructions) ;—

3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article sept cent septante-neuf (779), lettre i) du Code civil suisse.—

DONT ACTE,—

lu par le notaire aux comparants ès qualité qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à—

LAUSANNE, le ... deux mille douze.—

18. 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° 2012/16 de la Municipalité, du 26 avril 2012 ;

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 3 403 m² de la parcelle n° 5718, sise au chemin de Bonne-Espérance 30-32, en faveur de la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL) et la Société immobilière lausannoise pour le logement SA (SILL), pour la construction de deux bâtiments comprenant au total 59 logements, un centre de quartier, un parking souterrain de 34 places et 3 places de parc extérieures, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. d'autoriser la FLCL et la SILL à constituer trois lots de propriété par étage (les deux immeubles et le parking) pour faciliter la gestion des infrastructures communes et du DDP ;
3. d'autoriser la Municipalité à ajouter, à la rubrique n° 3304.365 « 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 120 374 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 de l'opération de la FLCL (hors terrain), soit au maximum un montant de 3 152 565 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;

5. 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 de l'opération de la SILL (hors terrain), soit au maximum un montant de 3 003 821 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;
6. d'octroyer un prêt chirographaire communal de 1 167 617 francs en faveur de la FLCL, tenant lieu de fonds propres et amortissable sur 50 ans ;
7. d'allouer une subvention de 350 000 francs, à prélever sur le Fonds communal pour le développement durable, en vertu de l'article 1, alinéas A. b), d) et k) du règlement dudit Fonds ;
8. d'allouer à la Municipalité une subvention d'investissement du patrimoine administratif de 1 600 000 francs comme participation à la construction de la Maison de quartier des Faverges ;
9. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 200 000 francs dédié à financer l'achat du mobilier de la Maison de quartier des Faverges ;
10. d'amortir annuellement la subvention d'investissement mentionnée sous chiffre 8, à raison de 320 000 francs par la rubrique 5610.331 du budget du Service de la jeunesse et des loisirs ;
11. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 9 à raison de 20 000 francs par la rubrique 5610.331 du budget du Service de la jeunesse et des loisirs ;
12. de faire figurer sous la rubrique 5610.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant des crédits figurant sous chiffres 8 et 9 ;
13. d'autoriser la Municipalité à conclure un bail à loyer pour la Maison des Faverges et d'augmenter, au plus tôt en 2014, la subvention octroyée à la FASL pour les charges d'entretien et d'exploitation, y compris le personnel supplémentaire, dès la prise en jouissance de l'objet sous la rubrique 5610.365 ;
14. d'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2014 du Service de la jeunesse et des loisirs le montant du loyer net sous la rubrique 5610.316 ;
15. d'approuver la réponse au postulat de M^{me} Elisabeth Müller.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Christian Zutter*

Annexes :

- Annexe 1 : Plan de situation & assiette du DDP
- Annexe 2 : Plans des étages du projet
- Annexe 3 : Evaluation SméO
- Annexe 4 : Projet de réaménagement des parcelles privées Ville n° 9057 et 9058
- Annexe 5 : Tableaux détaillés des conséquences financières par direction

Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Alain Hubler (La Gauche) rapporteur, Eddy Ansermet (PLR), Benoît Biéler (Les Verts), Cédric Fracheboud (UDC), Benoît Gaillard (Soc.), Guy Gaudard (PLR), Elisabeth Müller (Les Verts), Namasivayam Thambipillai (Soc.), Diane Wild (PLR).

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

Rapport photocopié de M. Alain Hubler (La Gauche) :

La Commission N° 66 chargée de l'examen du préavis cité en titre s'est réunie le 25 mai 2012, de 15 h à 17 h au Centre d'animation des Faverges sis chemin de Bonne-Espérance 41. La Commission était composée de M^{mes} et MM. Eddy Ansermet (remplaçant M. Philippe Jacquat), Benoît Biéler, Cédric Fracheboud, Benoît Gaillard, Guy Gaudard, Elisabeth Müller, Namasivayam Thambipillai (remplaçant M. Florian Ruf), Diane Wild et du soussigné Alain Hubler qui a fait office de président-rapporteur. M. Philippe Mivelaz était excusé.

La Municipalité et l'Administration étaient représentées par M^{mes} et MM. Grégoire Junod, directeur de la Culture et du logement, Elinora Krebs, cheffe du Service du logement et des gérances, Ulrick Liman, responsable section durabilité et économie de la construction, Charles-André Bruttin, délégué à la commission immobilière. M^{me} Patricia Perez, secrétaire au Service du logement et des gérances a assuré la prise de notes de séance ce pourquoi nous la remercions chaleureusement.

Les maîtres de l'ouvrage étaient représentés par MM. A. Varela, architecte, bureau Tribu'architecture, F. Vaultier, SILL, J.-M. Tahier, SILL, R. Morandi, FLCL et P. Meyer, FLCL.

Discussion générale

Après les présentations d'usage, le municipal de la Culture et du logement expose les points essentiels du projet. Il en ressort que celui-ci est exemplaire sous plusieurs aspects : les performances énergétiques, le prix des loyers correspondant aux besoins de la population (Fr. 230.-m²/an sans subvention), la mixité sociale avec logement subventionné et libre contrôlé, l'architecture, l'aspect foncier et également la présence d'une maison de quartier.

Examen du préavis point par point

1. Objet du préavis

Un commissaire relève que ce projet lui semble irréprochable du point de vue architectural et pose plusieurs questions.

Comment fonctionne le montage financier ? Comment les appartements seront-ils attribués ? Qui sont les membres de la FLCL ? Que signifie marché libre avec loyer contrôlé ? Prêt chirographaire pour la FLCL : pour le quartier des Fiches la FLCL va-t-elle également bénéficier de prêts de la Ville ? Il aimerait en comprendre le fonctionnement. Il relève qu'à son sens, les acteurs du privé sont oubliés dans ce projet.

Le municipal en charge du dossier répond que pour la FLCL et la SILL la composition est décidée par la Municipalité sur selon les propositions des partis politiques en début de législature. Concernant le prêt aux sociétés communales, c'est un choix assumé de la Municipalité. Souvent en Suisse, les municipalités développent de l'immobilier grâce à des sociétés communales. Pour la SILL, il s'agit de l'application du préavis de l'assainissement de la CPCL qui prévoit que le capital de la SILL soit libéré au fur et à mesure des besoins. La FLCL n'a pas de fonds propres c'est pour cela que la Ville lui octroie un prêt chirographaire pour chaque opération. Sur les critères d'attribution, la SILL s'est dotée de règles claires et d'une commission d'attribution. Pour les subventionnés, les critères sont fixés par règlement cantonal. Concernant le marché libre, il s'agit de contrôler que les augmentations de loyer soient conformes au droit du bail sur toute la période du droit de superficie, soit nonante ans.

3. Historique du projet

Suite à plusieurs questions, on apprend que la Ville est devenue propriétaire de cette zone en acquérant des terrains privés au fil des années ; qu'un concours en deux temps a été mis sur pied. 38 bureaux d'architectes ont rendu un dossier de candidature et, sur cette base, le

jury a retenu 6 bureaux qui ont développé et proposé un projet. Enfin, le bilan du préavis « 3000 logements » s'établit pour l'instant à 1250 logements construits ou en construction.

7. Caractéristiques du projet de construction

On nous informe que l'absence de studio est due au fait qu'ils ne correspondent pas aux besoins de la population. Le PLR regrette le faible nombre de places de parc dans le parking souterrain. Le directeur de culture te logement rappelle que ces places coûtent cher et obèrent le prix de telles constructions. On apprend aussi que la surface de location est la surface balayable, selon la norme 416 de la SIA et que la redevance correspond à 5% de la valeur du terrain.

8. Caractéristiques du projet de construction

Le label Minergie-P® permet d'économiser 66 à 75 % de charges de chauffage, ainsi celles-ci devrait se monter à 40 Fr./mois pour un appartement de 100 m². Pour ce qui concerne l'électricité, il est plus difficile de chiffrer l'économie possible car elle dépend trop du comportement du consommateur.

Toujours à propos du chauffage, on nous informe que les pellets ont un bilan CO₂ neutre et que dans le cas présent, la solution à gaz était plus chère, car la Loi cantonale vaudoise impose de poser des capteurs solaire thermiques en toiture lorsque l'on se chauffe avec de l'énergie fossile.

9. Coût de l'opération

Un commissaire s'étonne du bon coût de l'opération – 300 000 francs en moyenne par appartement. Selon le municipal c'est le résultat du travail des architectes qui est confirmé par les soumissions rentrées à 90 %.

12. Aspects spécifiques du centre de quartier

Concernant la maison de quartier, un directeur sera engagé par la Fondation pour l'animation socioculturelle lausannoise (FASL). Un lien hiérarchique entre les collaborateurs, dont les animateurs, est souhaité afin qu'il y ait un responsable de la Maison de quartier.

La cafétéria sera ouverte aux gens de quartier selon les horaires déterminés par l'association qui gèrera la maison de quartier, en collaboration avec le directeur et l'équipe. Ainsi, aucun horaire n'a été déterminé pour l'heure.

S'il n'est pas prévu de bureau spécifique pour les associations du quartier, ces dernières pourront certainement ponctuellement louer un espace selon des modalités qui seront déterminées par l'association qui gèrera la Maison.

Le personnel de nettoyage sera engagé par la FASL conformément à la pratique dans les autres maisons de quartier ou dans les centres socioculturels.

16. Réponse au postulat Müller

En réponse au postulat, la synthèse de tous les DDP octroyés par la Ville est jointe en annexe. Le tableau complet est consultable, sur rendez-vous, auprès de la Commission immobilière. Une colonne supplémentaire y sera rajoutée pour les coopératives d'habitants concernées par les programmes 3000 logements et Métamorphose. Ces informations se retrouveront en chiffres globaux dans la synthèse et ce, dès le prochain préavis traitant d'un DDP. Le nombre de DDP par superficiaire sera également intégré dans le futur tableau complet. La rubrique « Autres » du tableau de synthèse donnera plus de détails.

La postulante relève l'intérêt des coopératives d'habitants qui, à son avis, devraient être davantage promues à travers le projet des 3000 logements.

17. Droit distinct et permanent de superficie

A propos du retour à l'échéance, un commissaire estime qu'avec les efforts que fait la Ville la construction devrait revenir à la Ville gratuitement en fin DDP. M. Bruttin répond que, selon le code civil, si la construction a encore une valeur, le propriétaire du terrain doit indemniser le constructeur. Toutefois, toutes les conventions sont possibles. Notons aussi que c'est le plus sûr moyen pour le bénéficiaire du droit de superficie n'entretienne plus les constructions à l'approche de l'échéance.

Déterminations et vote des conclusions

Finalement les conclusions sont votées comme il suit.

Conclusion 1 : acceptée à l'unanimité.

Un amendement sous forme de conclusion 1 bis est proposé par M. Gaudard :

« L'ensemble des 59 logements et places de parc des immeubles sis à Bonne-Espérance 30-32 – Lausanne, construits par la SILL et la FLCL seront réservés à des Lausannois domiciliés ou travaillant sur le territoire de la Commune au moins depuis 5 ans. »

Certains commissaires s'opposent à cet amendement qui leur semble excessif, notamment en raison de l'exigence de travailler 5 ans à Lausanne avant de pouvoir y déménager

L'amendement est accepté par 5 « oui » et 3 « non » (un commissaire étant excusé et un autre ayant dû partir avant le vote des conclusions).

Conclusion 2 : acceptée à l'unanimité

Conclusion 3 : acceptée à l'unanimité

Conclusions 4 à 14 acceptées à l'unanimité

Conclusion 15 : acceptée à l'unanimité

Discussion

M. Alain Hubler (La Gauche) rapporteur : – Il s'agit d'un projet de construction de deux bâtiments conformes au concept de Société à 2000 watts, qui comprennent 59 logements, un centre de quartier, un parking souterrain de 34 places et 3 places de parc extérieures, situés au chemin de Bonne-Espérance 30 à 32. Il s'agit aussi de la constitution d'un droit de superficie en faveur de la Fondation lausannoise pour la construction de logements et de la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A.

Outre les aspects financiers, c'est aussi la réponse au postulat de M^{me} Elisabeth Müller intitulé « Les droits de superficie à qui et pourquoi ? »

Le président : – Nous allons ouvrir une discussion, puis passer en revue le point 17 Droit distinct et permanent de superficie, que nous voterons. Nous voterons ensuite les conclusions.

La discussion est ouverte.

M. Guy Gaudard (PLR) : – Le principe d'intégrer un centre de quartier à Bonne-Espérance regroupé à du logement est bon, raison pour laquelle le projet est relativement plaisant. Architecturalement, ces constructions subventionnées sont intéressantes ; il y a 59 logements, soit 13 deux-pièces et demi, 26 trois-pièces et demi, 18 quatre-pièces et demi et 2 cinq-pièces et demi.

Malheureusement, et malgré toutes les initiatives en cours visant à favoriser le logement des apprentis et des jeunes en formation, il faut déplorer l'inexistence de studios, regrettable oubli. C'est un des points faibles de ce projet, qui s'ajoute au manque inexplicable de places de parc. En effet, leur nombre se limite à 34 unités en sous-sol. Vont-elles être attribuées par tirage au sort et bonjour le parking sauvage dans ce quartier qui, somme toute, est en cul-de-sac ?

Au-delà de ces considérations matérielles, relevons qu'arbitrairement et sans fondement, comme pour le préavis des Fiches, on a à nouveau occulté les acteurs immobiliers privés étant à même de valoriser cette parcelle, puisque aucun appel d'offres public ou de mise aux enchères des droits de superficie n'a eu lieu. En effet, les bénéficiaires habituels quasi monolithiques que sont la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. (SILL) et la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL), favorisés par un micmac financier, se verront octroyer les droits à bâtir de cette surface foncière pour nonante ans. Pour garantir le financement boiteux de ces constructions, on passe d'un cautionnement de la Ville de 6 156 386 francs en faveur des superficiaires à un prêt chirographaire à la FLCL de 1 167 617 francs en guise de fonds propres amortissables sur cinquante ans.

Pour l'anecdote, samedi 9 juin, à l'occasion des 125 ans de la Rozavère et de l'inauguration de la rénovation d'une aile d'un des bâtiments, M. le conseiller d'Etat Maillard saluait la participation financière de cette institution pour matérialiser une partie des travaux. Il a rappelé, à juste titre, que dans « fondation », il y a le mot « fond » et que ne pas en avoir, enlève toute crédibilité à cette dernière. Cette remarque s'applique à la FLCL, puisqu'elle a dans sa hotte plusieurs projets de construction, dont un important dans le quartier des Fiches. Va-t-on à nouveau bricoler pour l'aider à financer ses futures intentions immobilières ? En favorisant la SILL – qui, je le rappelle, est née grâce à notre extrême générosité, amenant à la dissolution de Colosa S.A. pour recapitaliser de manière substantielle le puissant fond de la CPCL –, on va devoir très rapidement relever son capital de 5 millions par un multiple de 4 – soit 20 000 francs ou l'équivalent de celui d'une SARL –, alors que celui de la FLCL ne variera pas d'un iota. Tout cela nous laisse pantois.

On peut donc s'interroger sur la légitimité de ces deux entités parapubliques et se demander si une fusion ne devrait pas être envisagée, puisqu'elles poursuivent les mêmes buts avec les mêmes carences financières. Vu de l'extérieur, on peut avoir l'impression que la Ville se mue en concurrent du secteur privé et se déguise en actrice foncière présente uniquement pour cautionner, prêter de l'argent voire accorder d'extrêmes facilités à des sociétés lui appartenant. Il est critiquable de ne faire appel au secteur privé que lorsqu'on n'a pas les moyens de financer un projet.

Ce préavis innove sur plusieurs paramètres, puisque les loyers seront calculés sur les surfaces nettes au sol, sans les refend. Ceci signifie que tout ce qui est cloison, gaine technique, mur porteur, mur extérieur, voire canal de cheminée n'est pas inclus dans le montant du loyer, alors que cela fait partie intégrante de l'appartement. Bien que la Ville encaisse la redevance sur une partie de la surface de la parcelle et non sur un tantième de la totalité des loyers encaissés annuellement, on peut qualifier cette pratique d'anormale.

Une seconde innovation est la notion de logements en marché libre avec plafonnement contrôlé des loyers. Le terme « libre » perd toute sa substance, comme la règle des trois tiers. Au final, le but de ce préavis est de mettre sur le marché 59 appartements à loyer subventionné ou modéré et, vu la difficulté souvent inextricable que certains de nos contribuables ont pour dénicher un appartement, j'ai proposé un amendement visant à favoriser les Lausannois lors de leurs recherches. Un article a été publié dans le journal *Le Temps* du 30 mai, que vous avez pu lire tout à l'heure. Les réponses que M. Junod donne au journaliste tendent à étayer cet amendement visant à réserver l'ensemble des 59 logements à des Lausannois domiciliés ou travaillant sur le territoire de la Commune au moins depuis cinq ans. Pourquoi cinq ans et pas trois, comme pour le projet Sirius ? Tout simplement parce qu'il n'appartient pas à la Ville de Lausanne de se substituer au Canton en matière de construction de logements à loyers subventionnés ou modérés et qu'un appel d'air ne doit pas être créé en attribuant ce type de logement à un non-Lausannois au détriment d'un contribuable qui a participé à acquérir, voire à entretenir cette parcelle par l'impôt. Je ne comprends également pas pourquoi ce que la Ville applique en matière d'engagement d'apprentis, à savoir qu'ils doivent obligatoirement habiter la Commune

pour espérer se faire engager, ne peut s'appliquer aux logements de nos contribuables. Le PLR vous invite à soutenir cet amendement et à accepter les conclusions 1 à 14 de ce préavis. Concernant le postulat de M^mc Müller, le PLR est relativement satisfait des réponses de la Municipalité dans les grandes lignes et vous invite également à accepter la conclusion N° 15.

M. Bertrand Picard (PLR) : – A l'instar de mon collègue Guy Gaudard, je voulais m'élever contre le fait qu'il n'y a que deux tiers de places de parc par rapport à l'ensemble des logements. En effet, si je prends l'exemple du chemin de Bérée, on se rend compte que, le même raisonnement ayant été fait, on retrouve des voitures partout sur la voie publique, ainsi que sur les trottoirs, empêchant un flux normal de la circulation des piétons et des vélos. Je n'aimerais pas que cette situation se reproduise dans ce cas. En conséquence, je souhaite que ces places de parc soient beaucoup plus nombreuses et qu'il y ait au moins une place de parc par logement.

M. Cédric Fracheboud (UDC) : – A titre personnel, je me prononce favorablement sur le préavis 2012/16. Je le trouve de bonne qualité ; il répond aux besoins d'une majorité des citoyens lausannois, même si le montage financier me semble un peu particulier. Je remarque que, maintenant, il est habituel que la Commune de Lausanne se substitue aux promoteurs du secteur privé.

Je rappelle que les prix des loyers ont explosé ces dernières années, privant une part de nos citoyens, soit les ouvriers, les retraités ou des familles de pouvoir se loger sur le marché libre. Leurs revenus sont souvent restés fixes ou ont augmenté de quelques pour-cent et, pendant cette période, les prix des loyers ont explosé. Le préavis proposé aujourd'hui permet d'avoir des prix de construction relativement bas et de fixer des loyers abordables, en respectant les vœux du Conseil communal de promouvoir la mixité sociale dans les quartiers.

Comme je l'ai indiqué en commission, je vois quelques bémols dans ce projet. Il s'agit du choix de couvrir le toit de panneaux photovoltaïques ; il aurait été mieux de mettre un peu de thermique, qui permet d'avoir de bons rendements ; cela s'appelle avoir un bon fonctionnement. On m'a répondu qu'on ne voulait pas faire des oppositions entre les sources d'énergie ; ce n'est pas tellement réussi ! J'ai exercé le métier de ramoneur pendant vingt et un ans et j'ai une certaine expérience dans le domaine des systèmes de chauffage. L'installation d'une chaudière à bois est, de mon point de vue, très intéressante. Le niveau d'émanations de CO₂ lors de la combustion du bois est égal à la quantité de CO₂ qui a été utilisée par le bois pour sa croissance ; c'est donc vraiment très favorable. J'ai aussi réfléchi à l'usage de pellets au lieu de bois déchiqueté. Il n'y a aucune usine de production de pellets dans la région romande et, a priori, ils doivent être commandés le plus loin possible en Suisse – en Suisse alémanique en règle générale, voire en Allemagne. Comme il faut utiliser des transports de longue durée pour les amener dans notre région, cela diminue le côté écologique de la chose, puisqu'il y a l'impact du transport en camion.

L'autre chose dans ce préavis qui m'a chagriné, c'est le nombre de places de parc de stationnement, qui correspond effectivement au PGA mais, vu la taille des appartements prévus pour des familles avec plusieurs enfants, il est bien compliqué de faire usage uniquement des transports publics pour les besoins essentiels de ravitaillement. A ce sujet, on m'a répondu que les appartements de plus petite taille étaient réservés aux personnes retraitées et qu'elles n'avaient pas besoin de voiture. Je laisse les personnes concernées en juger. De plus, les problèmes de parcage dans le quartier sont chroniques ; les travaux qui s'y déroulent ne peuvent qu'augmenter la tension. Malgré cela, ce projet est globalement bon et je vous invite à le soutenir.

M. Benoît Biéler (Les Verts) : – Les Verts se réjouissent de voir se concrétiser cette nouvelle étape du projet « 3000 logements », qui exprime la volonté de ce Conseil et la politique immobilière de la Ville.

A notre avis, ce projet fixera un nouveau standard du respect des principes du développement durable dans la construction. En effet, en respectant les ambitions de la Société à 2000 watts, ainsi que les labels Minergie-P-ECO, ce projet limitera grandement l'impact sur l'environnement. En regroupant deux sociétés de la Ville qui offrent des types de logement différents, avec des tailles d'appartements variées, on pourra avoir une mixité sociale assez importante. Malgré tous ses atouts, son coût reste particulièrement bas pour une construction neuve. De plus, ce projet permet de concrétiser une nouvelle maison de quartier au bénéfice des habitants.

J'aimerais revenir sur le nombre de places de parc, que je trouve tout à fait proportionné. La Municipalité nous fait une proposition pragmatique. Elle propose un tiers d'appartements sans place de parc, ce qui correspond exactement au nombre de ménages qui n'ont pas de voiture à Lausanne. Il est tout à fait possible de se passer de voiture pour une partie de la population, et c'est ce que les chiffres démontrent. L'objectif n'est pas de priver tous les habitants de voitures, bien au contraire.

Les Verts s'opposent à la conclusion 1 bis proposée par M. Gaudard. Ils n'adhèrent pas à ce principe de ségrégation entre de bons et de moins bons Lausannois, selon un critère arbitraire de cinq années de domicile à Lausanne. D'autant que ce critère risque de frapper certaines personnes fragilisées, comme celles en instance de divorce et qui doivent rapidement retrouver un logement. Il nous paraît également excessif et inutile de statuer sur les pratiques d'attribution des appartements par le Service du logement et des gérances, alors que le directeur nous a dit en commission que son service vérifie d'ores et déjà l'attachement des futurs habitants à notre ville et que la SILL devrait en faire de même dans les critères d'attribution de ses appartements. C'est pourquoi nous proposerons formellement, par voie d'amendement, la suppression de la conclusion 1 bis.

M. Jean-Michel Dolivo (La Gauche) : – Je ne peux que saluer la construction de ces immeubles. Ces bâtiments vont permettre de mettre 59 logements sur le marché à des coûts relativement raisonnables. C'est tout à fait utile, même si ce n'est qu'une goutte d'eau dans une mer de pénurie. Je trouve très positif que, dans la convention qui lie les parties pour la constitution du DDP, on prévoit un contrôle des loyers durant toute la durée du droit de superficie, ce qui montre bien l'intention d'éviter des loyers spéculatifs.

J'ai une question pour le directeur de Culture et logement : pourquoi la Ville ne prévoit-elle pas dix pour cent dans la convention qu'elle garde en main ? C'est le pourcentage qui avait été avancé pour le Service du logement et des gérances. Aujourd'hui, les services sociaux sont confrontés à des personnes avec des situations précaires, voire très précaires, qui sont expulsées de leur appartement ; ils doivent souvent trouver des solutions de relogement d'urgence. Ce serait l'occasion de mettre en œuvre cette intention qui avait été exprimée dans des préavis précédents. Il serait peut-être utile de prévoir une telle clause dans la convention.

M. Philippe Mivelaz (Soc.) : – Le Parti socialiste soutient également ce projet remarquable à bien des égards, notamment pour son aspect énergétique et la maîtrise de l'ensemble, depuis la démarche du concours de sélection sur dossier et une maîtrise des coûts pour offrir, au final, des logements à des loyers abordables. Donc, ce que M. Gaudard appelle un micmac financier, c'est finalement une opération qui permet d'offrir aux Lausannois et aux futurs Lausannois des logements à des prix abordables.

Par rapport aux places de parc, effectivement, le nombre prévu est conforme au PGA. On remarque une tendance à avoir moins de voitures en ville, ce qui est plutôt positif pour l'environnement, mais aussi au niveau du coût ; offrir des places de parc en surnombre a aussi un coût sur les logements.

En ce qui concerne l'amendement proposé par M. Gaudard, le groupe socialiste ne comprend pas très bien cette surenchère par rapport à la jurisprudence de l'avenue de Morges ; cela n'a pas tellement de sens d'introduire ici une règle plus restrictive. Construire des logements à Lausanne, ce n'est pas simplement installer un jeu de chaises

musicales pour les Lausannois, mais c'est aussi accueillir de nouveaux habitants. Ce n'est pas forcément une opération désintéressée de la Ville, parce que les droits de superficie sont plutôt rentables sur le long terme. Pour toutes ces raisons, nous soutiendrons ce projet et refuserons l'amendement accepté en commission.

M. Yves Ferrari (Les Verts) : – Je déclare mes intérêts, que je répète assez souvent à cette tribune : j'ai siégé pendant cinq ans à la FLCL et je suis actuellement vice-président du conseil d'administration de la SILL ; j'ai également été membre du jury qui a retenu le projet qui vous est soumis aujourd'hui.

Avec ce préavis, nous avons un véritable tournant dans les projets de logement. Pour la première fois, vous avez à vous prononcer sur un projet novateur, qui répond aux normes Minergie-P-ECO. Il permet d'être en dessous de la norme pour la société à 2000 watts ; cela à un prix de l'ordre de 3800 francs toutes taxes comprises, hors DDP, ce qui ne s'est jamais produit à Lausanne. Nous avons donc un objet extrêmement intéressant d'un point de vue environnemental et du point de vue social, parce qu'il y a une mixité assurée au sein de ces deux bâtiments ; ce projet est également extrêmement intéressant du point de vue économique.

M. Gaudard dit que la FLCL et la SILL pourraient fusionner parce qu'elles poursuivent les mêmes buts ; je suis navré de vous dire que ce n'est pas tout à fait vrai. Dans les statuts de la FLCL il est précisé qu'elle ne peut faire que du subventionné, raison pour laquelle l'un des deux bâtiments n'a que des appartements subventionnés, alors que la SILL peut faire des logements subventionnés et des logements à loyer contrôlé ; cela assure une certaine mixité sur les deux immeubles. Avant que mon voisin derrière moi à gauche dise que je fais le coucou, parce que je squatte dans un nid qui n'est pas le mien, je m'empresse de dire qu'il y a là derrière une idée de M. Gillard – il siège d'ailleurs à la FLCL également –, qui pourra vous parler de ce projet. Nous avons donc très clairement une distinction entre du subventionné et du contrôlé. Ce n'est pas négligeable et cela permet cette mixité souvent demandée par ce plénum.

Par rapport aux logements pour étudiants, donc aux studios qui auraient pu être construits, j'en prends acte. Je ne vous cache pas qu'il y a de nombreuses demandes pour les personnes âgées, pour des étudiants et pour des personnes seules. A un moment donné, le maître de l'ouvrage fait un cahier des charges et demande aux architectes d'y répondre. Il est envisageable d'intégrer cette donnée dans des bâtiments qui sont peut-être mieux situés par rapport aux instituts de formation ; nous pourrions l'inclure dans le cahier des charges, au même titre que les personnes qui ont des problèmes de mobilité.

Par rapport au parking, je ne reviendrai pas sur ce qu'a dit M. Biéler ; c'est parfaitement juste, cela répond au PGA et, surtout, cela permet d'être en dessous des normes de la société à 2000 watts, parce que les habitants peuvent se déplacer en transports publics. C'est quelque chose qui tient à cœur à une majorité de ce Conseil communal ; je veux bien admettre que cela ne fait pas plaisir à l'ensemble du Conseil communal, mais force est de constater que l'ensemble des habitants de la Cité bénéficie de ce type de transport, étant donné que cela occasionnera moins de bruit, moins de pollution sonore et moins de pollution olfactive tout court.

Considérant le fait qu'il s'agit vraiment d'un projet novateur, d'un tournant au niveau de la politique du logement à Lausanne et des intérêts que je vous ai largement expliqués au départ, je ne peux que vous encourager à soutenir ce préavis en votant l'ensemble des conclusions, telles que la Municipalité le propose.

M. Jean-Pascal Gendre (PLR) : – On a évoqué le cas des places de parc, en disant qu'un tiers des ménages lausannois ne possèdent pas de véhicule. On a une autre réalité : il y a 0,8 voiture – soit presque une – par ménage à Lausanne. Cette répartition est certainement différente en fonction des quartiers. On est ici dans un quartier où les transports publics ne sont pas encore à la hauteur de ce qu'ils devraient être et, malheureusement, on va prêter les habitants en ne leur donnant pas la possibilité de se parquer de manière

raisonnable dans leur quartier. Je rappelle également que plus de 60 % du trafic de véhicules est fait pour les loisirs. On peut certes vouloir favoriser les transports publics en ville, encore faut-il construire des métros et des lignes de bus. Il faut également garder à l'esprit qu'on n'utilise pas son véhicule que pour aller au travail ou faire les commissions, mais pour les loisirs.

Ce projet est sous-dimensionné d'environ un tiers en ce qui concerne les places de parc, ce qui prétérite beaucoup trop les futurs locataires et les familles ; si j'ai bien compris, on interdit l'accès aux loisirs hors de Lausanne à des retraités, puisqu'on part du principe qu'ils n'auront plus le droit à un véhicule. On leur interdit déjà de prendre le train de bonne heure le matin. Nous sommes donc d'avis que ce projet devrait être redimensionné en ce qui concerne les places de parc.

M. Jean-Luc Chollet (UDC) : – Effectivement, chaque fois qu'on aura un projet substantiel de construction de logements, se posera le problème du parcage ; c'est une volonté politique affichée par la majorité en place. Je ne suis pas sûr que si la majorité changeait, on reviendrait au tout à la voiture. On se rend compte les uns et les autres qu'une politique de développement des transports publics n'a de chance que si elle s'accompagne d'une politique volontairement restrictive en matière de développement individuel : c'est une évidence. Autrement, chacun croira qu'on peut prendre sa voiture parce que l'autre prendra les transports publics. On aura ce débat encore un certain nombre de fois.

Mon collègue Fracheboud se demande pourquoi c'est toujours la Commune qui doit encore et toujours porter le chapeau et l'effort principal en matière d'aide au logement et pourquoi on n'y intègre pas également le secteur privé. C'est une question de répartition et de façon de travailler en matière d'aide au logement. On s'aperçoit qu'avec un revenu moyen, on n'arrive plus à nourrir une famille et à la loger ; c'est une évidence ! Donc, soit on aide en subventionnant la pierre ou en subventionnant la personne. Les partis bourgeois représentés ici ont mené un combat de près de vingt ans pour étendre l'aide à la pierre d'une variante d'aide à la personne. Pendant un certain nombre d'années, ils se sont trouvés face à une opposition systématique de la gauche, qui disait – et ce n'était pas toujours totalement dépourvu de raison – qu'ils ne voyaient pas pourquoi les deniers publics serviraient à enrichir ou à stimuler l'aisance de certains propriétaires ou régisseurs, qui ne se gênaient pas pour avoir des loyers élevés. En mettant un petit peu de bonne volonté de part et d'autre, on est arrivé à cette diversification de l'aide et c'est une bonne chose.

En ce qui concerne notre ville, il faut reconnaître que, dans les années nonante, s'il n'y avait pas eu de coopératives de logements, le privé n'aurait pas construit grand-chose. M. Biéler se demande pourquoi M. Gaudard propose d'être restrictif vis-à-vis des non-Lausannois ; il y a quelque chose de déplaisant dès l'instant où l'on a une démarche restrictive, certes, mais Lausanne fait un effort conséquent et elle ne saurait se substituer au Canton. Et je ne crois pas que cela soit faire preuve d'un esprit de clocher par trop excessif que de vouloir, pour une fois, fermer un peu en disant qu'on va favoriser ceux qui habitent chez nous.

Quant à la proposition de notre collègue Dolivo sur les appartements de secours, là aussi, j'aurais tendance à dire qu'il faudrait une réponse plus large, en tout cas de l'agglomération et de la région, voire du Canton. Lausanne fait un effort substantiel ; réserver 10 % pour des appartements de secours signifie que quelqu'un doit bien payer le loyer et faire face aux frais fixes de ces logements ; une fois de plus, ce serait le contribuable. Là aussi, il nous appartient de faire en sorte que le Canton fasse sa part d'effort.

M. Charles-Denis Perrin (PLR) : – J'ai trois questions. Vous savez que j'aime la transparence ; j'aurais aimé avoir de la transparence dans les critères qui ont permis de sélectionner six bureaux d'architectes pour le premier tour. Malgré tout, on s'étonne de

voir souvent certains noms ; il y a sans doute des critères objectifs et j'aimerais les connaître. Cela pourrait permettre aussi à d'autres bureaux de savoir comment mieux se préparer pour être sélectionnés dans des concours de cette nature.

Par rapport au jury, est-ce que ce sont des jurys des futurs bénéficiaires du droit de superficie ? Enfin, j'aimerais faire une remarque au sujet de l'obligation de construire dans un certain délai. Il y a sept ans, on a octroyé un droit de superficie à une entité dont je ne sais plus quel était le statut. En sept ans, elle n'a pas réussi à construire des logements ; cela veut dire que cela fait sept ans qu'on n'encaisse pas de redevance. On devrait prendre l'habitude de mettre une clause de construction dans un certain délai. C'est clair que, sur un projet de cette envergure, il n'y a aucun risque, mais, puisqu'on a souvent tendance à reprendre les contrats de droit de superficie les uns après les autres, une clause éviterait ce genre de question.

J'ai une question piège. On parle de capteurs solaires qui produiront 14 000 kWh et qui abaisseront ainsi la facture d'électricité. J'aimerais savoir de quelle facture d'électricité on parle, parce que, chacun ayant un compteur, je ne sais pas comment vous allez attribuer cette électricité, qui viendra quand elle veut, c'est-à-dire quand il fait beau. Est-ce qu'il y aura un compteur principal et puis les différentes coopératives vendront ou sous-traiteront la vente d'électricité, ce qui n'est absolument pas légal ? J'aimerais qu'on m'explique comment il est possible que ces capteurs solaires produisent de l'électricité et que, à ce moment-là, les compteurs ne tournent pas.

M^{me} Magali Zuercher (Soc.) : – Je souhaitais poursuivre avec les éloges sur ce projet. Il y a quelques semaines, nous avons eu un vaste débat sur la pertinence de l'îlot, qui était la meilleure forme urbaine à Lausanne et sur le fait que le PGA était un outil qui semblait être dépassé. Je pense que ce projet est exemplaire parce qu'il nous démontre ce soir qu'il n'y a sans doute pas une seule manière de faire la ville et une seule forme urbaine. L'îlot en est une, mais il en existe d'autres et, dans un tissu comme celui du chemin de Bonne-Espérance, on voit qu'avec les règles du PGA on arrive très clairement à faire un projet qui délimite un espace de rue et un espace de jardins et qui offre à chacun et à chacune des espaces clairement différenciés publics et privés. A cet égard, ce projet est vraiment très intéressant.

Je rappelle à celles et ceux qui indiquent que le stationnement serait sous-dimensionné qu'il est conforme au PGA ; d'autre part, on voit que de nombreuses places deux-roues sont prévues dans le projet et figurent sur les plans de situation. Sur le plan de situation, figure une place de parc Mobility. Dans ce projet, on commence à avoir une nouvelle manière de penser la mobilité, pas seulement à travers sa voiture, mais avec les deux-roues ou des voitures partagées par plusieurs.

M. Jean-Michel Dolivo (La Gauche) : – J'ai deux remarques à l'intention du directeur de Culture et logement. La première concerne le fait qu'on réserve un certain nombre de logements aux services sociaux de la Ville. C'était une des décisions, compte tenu des propositions acceptées par le Conseil dans un préavis qui avait été présenté par la Municipalité, parce qu'il y a aujourd'hui une pénurie énorme de logements à ce niveau. Il y a eu des cas où la Ville a dû louer des logements, qu'elle sous-loue après à des prix tout à fait scandaleux ; ce serait donc beaucoup plus utile que la Ville dispose de logements directement, qu'elle puisse ensuite octroyer au moins à quelques familles ou personnes dans une très grande précarité qui ne trouvent pas de logement.

La deuxième remarque concerne l'amendement du PLR sur la préférence lausannoise. On mesure l'aspect démagogique de l'intervention de M. Gaudard à son amendement. Il critique le fait que les étudiants ne puissent pas y trouver facilement un logement, puisqu'il n'y a pas de studios prévus. Il faut qu'il m'explique cela, car les étudiants viennent en grande partie de l'extérieur de la ville, donc ils n'habiteraient pas à Lausanne depuis cinq ans et, selon le PLR, ne pourraient de toute façon pas bénéficier d'un logement. On mène

deux critiques de front ; malheureusement elles sont contradictoires, ce qui prouve le caractère largement démagogique de ces amendements.

M. Jean Tschopp (Soc.) : – J'interviens sur le nombre de places de parc ; il y aura deux tiers de places de parc par rapport aux ménages qui habiteront ces immeubles locatifs. J'habite moi-même dans un complexe relativement récent, dont le PPA a dû être voté il y a une douzaine d'années, et qui a été construit en 2007. On n'avait sans doute pas anticipé la réduction de l'usage de la voiture des habitants de cette ville et le résultat c'est que de nombreuses places de parc restent inoccupées. Pour autant, leur prix ne diminue pas.

La politique d'investissement de la Ville dans les transports publics porte ses fruits ; elle ne se limite pas à certains quartiers. On doit tenir compte de ce décalage et de cette évolution dans l'usage de la voiture et dans le rapport à la mobilité. Pour toutes ces raisons, je pense que la grille de répartition proposée dans le préavis est tout à fait en phase avec ce qui se fait à l'heure actuelle et ne lésera personne.

M. Guy Gaudard (PLR) : – En réponse à M. Dolivo, on peut parler de démagogie si l'on est attaché à favoriser les étudiants lausannois à se loger à Lausanne plutôt que les étudiants venant de l'extérieur. Il en va de même pour les apprentis. Je rappelle que le problème de logement à Lausanne est récurrent. Tout le monde reconnaît qu'un Lausannois qui déménage a des difficultés à trouver un logement. Et, en principe, un Lausannois qui déménage aimerait rester sur la Commune. En l'occurrence, le fait de privilégier les Lausannois domiciliés sur le territoire depuis cinq ans, ou qui y travaillent depuis cinq ans, ne me paraît pas excessif. C'est un critère tout à fait correct puisque, de toute manière, on parle de logements subventionnés. A mon sens, on accorde les logements subventionnés d'abord aux Lausannois avant de privilégier des non-Lausannois qui seraient intéressés par les loyers peu élevés. C'est la raison pour laquelle je vous invite à accepter cet amendement. Je remercie mon collègue Chollet, qui a tout à fait compris le but non démagogique de ma proposition.

M. Grégoire Junod, municipal, Culture et logement : – Comme l'a très justement dit Yves Ferrari, ce projet marque une étape importante dans le développement de la politique lausannoise du logement. Jamais nous ne sommes allés aussi loin en matière de performances énergétiques. Ce bâtiment sera le premier construit sur un terrain communal entièrement compatible avec la société à 2000 watts. Contrairement à d'autres projets et contrairement à ce qui est souvent le cas en matière de politique du logement, ces performances énergétiques ne se sont pas faites au détriment du prix des loyers. Sur ce projet, nous répondons pleinement aux besoins et aux attentes de la population lausannoise. Les trois-pièces et demi de 80 m² auront des loyers qui oscilleront entre 1593 et 1615 francs par mois ; nous sommes en plein dans les besoins des milieux modestes, mais aussi de la classe moyenne. Nous construisons le m² à 36 francs, sans subvention.

Aujourd'hui, pour répondre aux besoins des Lausannois, nous devrions avoir sur le marché au moins la moitié de logements qui se situent à un niveau inférieur à celui-ci. Avec ce préavis, nous sommes donc parfaitement dans la cible et j'en suis très heureux. La pénurie est forte et les difficultés sont grandes pour les classes moyennes qui cherchent à se loger. On trouve des logements en PPE, qui sont chers, et une partie de logements subventionnés, mais, actuellement, la plus grande difficulté de la population de l'ensemble de l'arc lémanique est de trouver des logements qui se situent dans des prix moyens – entre 200 et 270 francs le m². Nous sommes ici parfaitement dans la cible.

On a aussi une mixité sociale dans ce projet avec des logements subventionnés et des logements en marché libre, monsieur Gaudard, mais avec des loyers contrôlés, pas plafonnés ; c'est-à-dire que les investisseurs s'engagent, par ce droit de superficie, à respecter le droit du bail – et c'est fort heureux. Cela signifie que, aussi longtemps que court le droit de superficie, les loyers pourront, bien sûr, être adaptés à la hausse, mais ils devront respecter les dispositions du droit du bail, sans rendement excessif. Cela me paraît

être la moindre des choses ; lorsque la Commune met une parcelle à disposition de sociétés publiques ou privées, la moindre des choses est qu'elle fixe quelques règles ; celles du respect de la législation fédérale me paraissent aller de soi. Vu le niveau des prix de location actuels sur le marché, on sait que ces dispositions ne sont pas toujours scrupuleusement respectées par certains propriétaires ; il nous paraît donc important de le préciser dans le droit de superficie.

Je le dis encore : en matière de logements subventionnés, comme en matière de logements à loyer contrôlé, les rendements sont raisonnables ; ils sont supérieurs au taux de référence de 1 %, soit aujourd'hui 3,25 % ; ce sont de bons rendements, très supérieurs à ceux pratiqués et offerts par de très nombreux fonds immobiliers. C'est important de le dire.

Un petit mot sur le logement d'utilité publique. Ce dimanche, à Zoug et à Lucerne, les citoyens ont accepté deux initiatives populaires pour renforcer le logement d'utilité publique. Cela a été le cas il y a quelques mois à Zurich, où les Zurichois ont souhaité par votation populaire que la Ville compte 30 % de logements d'utilité publique. C'est vraiment l'avenir de la politique du logement que d'avoir des logements dont les loyers sont fondés sur les coûts, avec des rendements qui demeurent raisonnables. C'est comme cela, monsieur Gaudard, que nous pouvons avoir des loyers qui demeurent raisonnables et accessibles à la majorité de la population. Et c'est bien la caractéristique principale de ce projet. On peut en être particulièrement fiers ; d'ailleurs, malgré les critiques, les personnes qui se sont exprimées ont dit soutenir ce préavis. C'est précisément parce qu'il permet de bien répondre aux besoins de la population.

On parlait de mixité sociale en ce qui concerne le mélange de logements subventionnés et de logements en marché libre. Lorsque les conditions de vie de certains bénéficiaires de logements subventionnés s'améliorent, cela permettra de les garder dans ces immeubles pour préserver un tissu social ; tous les investisseurs coopératifs nous disent à quel point c'est important d'avoir cette mixité pour permettre à des gens qui s'insèrent dans le quartier d'y rester. Nous avons aussi une mixité fonctionnelle, puisque ce projet permet au quartier de bénéficier enfin d'un bel espace pour une maison de quartier.

Monsieur Gaudard, vous avez parlé de micmac financier, d'opérations qui ne seraient pas très propres ni très claires et de privilèges de sociétés parapubliques. Ce ne sont pas des sociétés parapubliques, mais publiques ; c'est clairement assumé par la Municipalité et par la Ville de Lausanne. La FLCL et la SILL ont été créées pour remplacer l'ancienne société Colosa ; elles sont à 100 % aux mains de la Ville. Si nous les avons créées – et récemment pour la SILL –, c'est précisément parce que nous pensons utile d'avoir quelques acteurs publics à côté des acteurs privés, des coopératives, des fondations et autres pour développer une politique du logement, mais aussi parce que cela génère des rendements pour la Ville. Nous avons eu récemment une séance du conseil d'administration de la SILL ; sans vouloir trahir les discussions du conseil d'administration, il s'avère que la SILL – et elle n'est pas en situation de monopole – n'a pas encore un seul logement dans ses projets actuels. Elle en développe quelques-uns et si nous réservons quelques parcelles à la SILL, c'est précisément parce qu'on souhaite que cette société, que le Conseil communal a dotée d'un capital de 20 millions, puisse se développer, avoir une taille critique suffisante et jouer un rôle sur le marché du logement pour offrir une mixité sociale et des logements accessibles à la majorité de la population. Si l'on s'en tient aux normes actuelles du marché immobilier, figurez-vous que dans trois à cinq ans, la SILL aura probablement généré une plus-value de plusieurs dizaines de millions en termes de valorisation de patrimoine immobilier pour la Ville de Lausanne. C'est donc aussi pour cette raison qu'on défend les sociétés publiques en matière de logement. Mais je vous rassure, monsieur Gaudard, l'essentiel des parcelles communales n'est pas cédé à des sociétés municipales, mais à des sociétés privées. Il se trouve que, sur ce projet, on travaille avec deux acteurs publics.

Un mot aussi sur l'intérêt de l'opération pour la Ville de Lausanne. Sur cette parcelle, le sol est valorisé à hauteur de 4,5 millions pour un projet de construction qui coûte au total 21,5 millions. L'incidence foncière, c'est-à-dire le rapport entre ce que vaut le terrain et le coût du projet immobilier, est de l'ordre de 17 % ; c'est une valeur très raisonnable. Ceci signifie que, dans ce projet, Lausanne offre non seulement des loyers intéressants et construit des bâtiments exemplaires sur le plan énergétique, mais valorise aussi correctement son sol. Je donne un exemple intéressant : si le même projet se réalisait aujourd'hui à Zurich, qui est la plus grande ville de Suisse et la plus active en matière de logements d'utilité publique, la valeur du terrain serait fixée à 10 % du projet, soit 2 millions de francs, et le droit de superficie serait fixé à 2,5 %. Lausanne a un souci légitime depuis longtemps, c'est de valoriser correctement son sol ; nous le faisons sur ce projet.

En ce qui concerne le prêt chirographaire, monsieur Gaudard, nous avons deux sociétés : la SILL et la FLCL. M. Ferrari a expliqué tout à l'heure la différence entre ces deux sociétés, qui ont des objectifs complémentaires et des rôles un peu différents en matière de logement. Il se trouve que la SILL a été dotée par le Conseil communal d'un capital propre de 20 millions et que la FLCL n'a jamais été dotée de capital – ce que vous releviez dans votre intervention ; ce qui signifie que, chaque fois que la FLCL réalise une opération, on lui cède du capital propre par prêt chirographaire. Je l'ai dit en commission, si le Conseil communal, par le biais d'une motion ou d'un postulat, souhaitait que l'on fasse différemment et qu'on dote la FLCL d'un capital propre pour éviter de recourir à ce type d'instrument, je n'y suis pas opposé ; cela ne change rien sur le fond. Il s'agit du capital initial que la Ville investit dans la société, mais il faut savoir que, pour la SILL et pour la FLCL, sur ce projet, cela génèrera des rendements pour la collectivité.

Je réponds maintenant à quelques questions. En ce qui concerne les places de parc, M. Chollet a dit ce qu'il fallait dire, à savoir que ce n'est pas une position idéologique qu'on souhaite affirmer avec ce préavis. Ma voisine et collègue municipale me signalait qu'au sein de la Municipalité, 30 % des membres n'ont pas de voiture. J'appartiens à ceux qui en ont une et qui l'utilisent assez régulièrement. Je suis donc aussi sensible aux arguments que vous avancez, mais j'aimerais dire à la minorité de ce Conseil que, sur tous les projets de nouveaux logements construits selon les normes du PGA – et on ne va pas tellement au-delà –, on constate que cela répond assez bien à la demande. Il n'y a pas lieu d'avoir ici des débats idéologiques ; les habitudes de la population évoluent avec le temps. Il se trouve que les nouvelles générations recourent moins à la voiture qu'auparavant et on a moins besoin de construire de places de parc. Par ailleurs, il faut relever que tous les investisseurs, publics comme privés, sont réticents à construire des places de parc en sous-sol, parce que c'est extrêmement coûteux. C'est donc aussi par souci d'économie qu'on essaie de ne pas trop construire de places de parc. Enfin, je relève que sur la parcelle de la Commune qui se trouve devant les bâtiments, on a plusieurs dizaines de places accessibles aux locataires.

Deuxième remarque sur le logement étudiant : le Conseil communal a récemment adopté un postulat de M. Gaillard qui demandait de développer le logement étudiant. Il ne demandait pas le développement du logement spécifiquement étudiant au détriment de logements de catégorie standard, mais que l'on puisse intégrer quelques logements pour étudiants dans l'ensemble des projets. Alors, monsieur Gaudard, si l'on crée des studios, on crée des typologies différentes d'appartements qui renchérissent aussi le coût du projet. La politique que l'on souhaite favoriser suite à l'adoption de ce postulat est plutôt de proposer que, dans les différents projets immobiliers que nous développons, nous puissions louer un ou deux logements, voire un peu plus, à la Fondation solidarité logements étudiants, qui peut louer ces appartements à des étudiants ou des apprentis en collocation. Cela nous paraît un bon système, qui est aussi réversible si, un jour, l'Université et l'EPFL construisent suffisamment de logements pour répondre à la demande de logements pour

étudiants, ce que l'on souhaite, car c'est en principe de leur responsabilité. C'est pourquoi on souhaite procéder plutôt de la sorte que de construire des studios.

M. Dolivo a mentionné les logements de secours. On a beaucoup de logements de secours dans des logements de la Ville de Lausanne, notamment lorsque les immeubles deviennent un peu anciens ; on essaie d'en développer. La collaboration entre les services de mon collègue Tosato et les miens fonctionne extrêmement bien. En ce qui concerne ce projet, cela répond en partie à votre demande : suite à la modification du règlement sur les logements construits avec l'aide des pouvoirs publics, 15 % de tous les logements subventionnés de la Ville – c'est vrai pour ce projet, comme pour tous les autres – peuvent être réservés par le Service du logement ; la cellule logement a la compétence de placer les locataires qu'elle souhaite dans ces logements, c'est-à-dire les plus vulnérables et ceux qui ont un besoin urgent de logement. Souvent, ils logent dans des logements de secours ; donc cela aura aussi pour effet de libérer d'autres logements de secours et c'est vrai pour ce projet comme pour d'autres. Je vous avoue que ce n'est pas une disposition toujours simple à appliquer ; quand bien même c'est dans le règlement, les gérances des coopératives sont parfois réticentes à accepter des locataires difficiles. S'agissant de la FLCL, qui est une société communale – et cela a parfois quelques avantages, monsieur Gaudard –, c'est en général une disposition qui fonctionne bien et ce sera le cas aussi pour la SILL. On utilisera donc cette disposition dans le cadre de ce projet comme pour d'autres projets de la Ville.

On a longuement débattu sur la question de réserver des logements à des Lausannois dans le cadre de l'avenue de Morges. Pour le logement subventionné, la question est réglée par les dispositions réglementaires : pour avoir un logement subventionné, il faut soit travailler à Lausanne depuis plus de trois mois, c'est-à-dire qu'il faut avoir un contrat, soit être habitant de la ville depuis plus de trois ans. Ce sont des dispositions réglementaires auxquelles on ne peut pas déroger par le biais de ce droit de superficie. S'agissant du sol de logement, la Ville de Lausanne a maintenant ses critères d'attribution des logements ; cela vous sera présenté dans le futur préavis en réponse à l'audit. Vous verrez à cette occasion que, parmi les critères d'attribution des logements en figure un exclusif, qui est d'exercer une activité professionnelle à Lausanne, de vivre à Lausanne depuis deux ans ou d'y avoir vécu deux ans au cours des cinq dernières années. C'est un critère qui permet aux personnes qui répondent à ces critères de passer devant les autres. On a donc souhaité appliquer la doctrine que vous vouliez pour l'avenue de Morges à l'ensemble des logements de la Ville ; cela nous paraît une bonne réponse que de le faire ainsi. Dans le cadre de ce projet, la question se pose pour la SILL, qui s'est dotée des mêmes règles. La SILL a fixé ses conditions d'attribution pour les immeubles de Provence, qui seront les premiers à être mis en location et a aussi décidé de les réserver prioritairement à des gens qui travaillent à Lausanne ou qui y vivent depuis plus de deux ans.

Maintenant, M. Gaudard revient avec un nouvel amendement. En commission, il a dit que ce projet tient beaucoup au cœur des Lausannois, alors il a proposé cinq ans. Vous pourriez proposer sept ans pour le prochain projet, et puis on pourrait passer à dix ans ; on pourrait ensuite dire qu'il faut être né à Lausanne. Je vous propose de vous arrêter là. J'ai eu l'occasion de le dire au moment du préavis sur l'avenue de Morges : cette règle me paraît légitime vu la situation de pénurie actuelle et sachant que ce sont des projets initiés par la Ville, à mi-chemin entre une politique sociale et une politique du logement, mais je ne suis pas sûr qu'il faille faire de la surenchère et aller plus loin. Je vous invite à rejeter l'amendement accepté par la commission et à vous en tenir au texte du préavis, sachant encore une fois que, pour la SILL, la règle qui s'applique est celle que je viens de vous donner.

Pour répondre à M. Perrin, les critères qui ont été fixés au moment du concours datent un peu. Ce sont effectivement les maîtres d'ouvrage qui ont composé le jury du concours, qui a été un concours sur appel d'offres et, effectivement, le jury a choisi les bureaux – 6, je crois, dont 2 bureaux expérimentés, 2 jeunes bureaux et 2 bureaux qui avaient une

expérience en cours de développement de projet. Depuis, de l'encre a coulé sur la question de la soumission des sociétés communales au marché public, et la SILL aussi bien que la FLCL ont maintenant décidé de se soumettre au marché public pour éviter toute polémique ; c'est aussi juste au niveau du droit et c'est le cas sur tous leurs nouveaux projets, notamment celui des Fiches.

Sur la question du terrain, vous avez raison, monsieur Perrin. Quand on développe et qu'on achète un terrain, il reste parfois inutilisé, donc sans rentabilité. C'est difficile de fixer une contrainte aux investisseurs parce que c'est de la responsabilité de la Ville. On peut démarrer le projet une fois qu'on a légalisé ce terrain, établi un PPA et, parfois, trouvé les investisseurs. On a une responsabilité presque aussi grande que l'investisseur. Néanmoins, il faut se rappeler qu'un droit de superficie nous rapporte 4 à 5 fois la valeur du terrain en nonante ans. On s'y retrouve, même si on n'a pas de rendement pendant quelques années. Sur ce projet – c'est peut-être un avantage que M. Gaudard n'a pas relevé –, la rente du droit de superficie est touchée dès le départ et elle n'est pas progressive au cours des dix premières années. Mon collègue Jean-Yves Pidoux vous répondra sur les capteurs solaires.

M. Jean-Yves Pidoux, municipal, Services industriels : – Je répondrai exclusivement à la question posée par M. Charles-Denis Perrin sur la manière de rémunérer le courant produit par les panneaux solaires photovoltaïques. C'est une question piège, que je m'étais aussi posée. Mais elle est à la fois piège et pertinente. Effectivement, dans le dispositif actuel lausannois, c'est-à-dire dans la manière dont le Service de l'électricité gère les compteurs pour facturer l'électricité consommée, il n'est pas possible de faire tourner un compteur à l'envers.

Par ailleurs, comme on vous le dit dans le préavis, il n'est pas possible de solliciter la rétribution à prix coûtant (RPC) pour l'électricité solaire photovoltaïque dans ce cas, parce que cela serait en contradiction avec les exigences de la norme Minergie-P. Et, comme l'a également dit M. Perrin, on ne sait pas exactement à qui attribuer la production de ces panneaux solaires photovoltaïques. Cette question a été posée aux techniciens et aux professionnels à la fois du Service du logement et des gérances et au service commercial du Service de l'électricité, qui planchent sur une solution ; la formulation du préavis est un peu imprécise. Ce n'est pas la facture d'électricité des consommateurs qui diminuera, mais bien leur consommation d'électricité. Alors, comment pourront-ils être récompensés pour cette électricité produite sur le site, respectivement pour l'électricité qu'ils consommeront en moins ? Nous traitons actuellement cette question avec du réglage fin.

Ceci dit, je m'intéresse beaucoup aux questions de principe, comme M. Perrin. La production est très petite, comme on vous le dit dans le préavis : 16 KW de puissance c'est à peu près 14 000 ou peut-être 15 000 kWh annuels, c'est-à-dire l'équivalent de 3 à 6 ménages sur les 59 qu'il y aura sur le site, si on utilise toujours cette unité de mesure un peu extensible. Non seulement cela correspond à peu par rapport à cet ensemble, mais on peut certainement dire que les panneaux solaires photovoltaïques pourraient très bien être assignés à la production et à la consommation des équipements collectifs : les salles polyvalentes, de l'air pulsé, etc., qui nécessiteront de l'électricité. Je n'ai donc aucun doute que la question de M. Perrin était pertinente et qu'on trouvera une solution aisée à ce problème.

M. Guy Gaudard (PLR) : – Les salées sont moins bonnes froides que tièdes ; je ne ferai donc pas trop long. Je remercie M. Junod pour ses réponses et j'allège mon amendement. Comme pour le projet Sirius, je ramène à trois ans la période de domiciliation ou de travail sur la Commune pour pouvoir bénéficier d'un de ces appartements. Je remplace donc les cinq ans par trois ans dans l'amendement.

Le président : – L'amendement que vous avez déposé en commission a été approuvé par la commission ; c'est donc maintenant l'amendement de la commission. Il faut déposer un nouvel amendement signé pour qu'on puisse le prendre en compte.

M. Guy Gaudard (PLR) : – D'accord. J'attendais encore une réponse de la part de M. Junod : j'aimerais savoir s'il y a des critères d'attribution des droits de superficie entre le public et le privé et pourquoi on octroie cette parcelle plutôt au public qu'au privé.

Amendement

Pour le projet Bonne Espérance, l'ensemble des 59 appartements sera réservé à des Lausannois domiciliés ou travaillant sur le territoire de la Commune au moins depuis 3 ans, comme pour le projet Sirius, accepté par le Conseil.

M. Grégoire Junod, municipal, Culture et logement : – La doctrine municipale actuelle est la suivante : lorsqu'on attribue une parcelle à une société communale, à savoir la FLCL ou la SILL, on le fait directement par décision municipale. Pour le reste, on fait des appels d'offres avec une série de critères. Nous ferons tout prochainement un appel d'offres auprès de diverses sociétés pour plusieurs centaines de logements, sauf dans les cas où on est lié pour des raisons historiques – de promesses, de servitudes ou autres – à des investisseurs ou propriétaires, à qui ces parcelles sont réservées pour différentes raisons. Donc oui, nous faisons des appels d'offres, mais pas lorsqu'il s'agit de sociétés municipales.

M. Benoît Biéler (Les Verts) : – Malgré l'exigence reformulée dans cette conclusion nouvelle de M. Gaudard, elle reste inacceptable. Premièrement, on essaie de fixer un critère pour rendre les Lausannois prioritaires, mais cet amendement est formulé de manière à dire que tous les appartements sont réservés aux Lausannois. Ce n'est donc pas une question de priorité, mais une priorité absolue donnée aux Lausannois.

Deuxièmement, l'exigence d'avoir travaillé durant plusieurs années à Lausanne est beaucoup plus problématique. Vouloir que les gens qui trouvent un travail à Lausanne continuent d'habiter à l'extérieur, c'est un moyen de créer des pendulaires ; c'est probablement une très mauvaise solution d'un point de vue environnemental, mais aussi par rapport aux nuisances pour les Lausannois. Nous avons eu des garanties de la part du directeur du logement selon lesquelles des critères seraient appliqués à la fois pour les logements subventionnés et pour les logements de la SILL. Je vous propose donc de refuser cette conclusion et d'accepter mon amendement, afin que les critères appliqués par le Service du logement et des gérances restent en force pour ce projet.

Amendement

Suppression de la conclusion 1 bis

M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR) : – Je soutiendrai l'amendement déposé par le membre de notre groupe, M. Gaudard. M. Biéler fait confusion ; il s'agit d'une condition alternative : c'est l'un ou l'autre. Il ne s'agit pas de forcer les gens à travailler et à habiter à Lausanne pour pouvoir postuler pour ce logement. Il est de bonne politique écologiste d'espérer que les gens qui travaillent à un endroit puissent aussi y loger, respectivement que les gens qui habitent à un endroit puissent travailler à proximité.

M. Benoît Biéler (Les Verts) : – J'ai une autre lecture du texte, puisqu'on demande à ces futurs locataires d'être soit domiciliés sur Lausanne soit d'y travailler depuis trois ans. Ce qui veut dire que, si l'on trouve un travail aujourd'hui et qu'on souhaite habiter pas loin, c'est-à-dire à Lausanne, on ne peut pas selon ces critères ; on force donc les gens à rester à l'extérieur de Lausanne alors qu'ils y ont un travail et on crée de nouveaux pendulaires.

La discussion est close.

La discussion sur le droit distinct et permanent de superficie n'est pas utilisée.

M. Alain Hubler (La Gauche), rapporteur : – La conclusion N° 1 a été acceptée à l'unanimité, tout comme les conclusions suivantes. La discussion s'est portée sur l'amendement sous forme de conclusion 1 bis.

Le président : – Nous votons comme la commission l'a fait, c'est-à-dire avec l'amendement 1 bis accepté par la commission.

Nous avons un premier amendement de M. Gaudard, qui propose une réduction du délai à trois ans à la conclusion 1 bis.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

L'amendement Guy Gaudard est refusé par 48 voix contre 32 et 3 abstentions.

Le président : – Nous avons un deuxième amendement de M. Biéler.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

L'amendement Benoît Biéler est adopté par 53 voix contre 32 et sans abstention.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

Les conclusions 2 à 15 sont adoptées par 75 voix contre 2 et 8 abstentions.

Le préavis est adopté sans avis contraire et quelques abstentions.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le préavis N° 2012/16 de la Municipalité, du 26 avril 2012 ;
- 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 3403 m² de la parcelle n° 5718, sise au chemin de Bonne-Espérance 30-32, en faveur de la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL) et la Société immobilière lausannoise pour le logement SA (SILL), pour la construction de deux bâtiments comprenant au total 59 logements, un centre de quartier, un parking souterrain de 34 places et 3 places de parc extérieures, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. d'autoriser la FLCL et la SILL à constituer trois lots de propriété par étage (les deux immeubles et le parking) pour faciliter la gestion des infrastructures communes et du DDP ;
3. d'autoriser la Municipalité à ajouter, à la rubrique n° 3304.365 « 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. 120 374.–, 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 de l'opération de la FLCL (hors terrain), soit au maximum un montant de Fr. 3 152 565.–, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;
5. 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 de l'opération de la SILL (hors terrain), soit au maximum un montant de Fr. 3 003 821.–, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;
6. d'octroyer un prêt chirographaire communal de Fr. 1 167 617.– en faveur de la FLCL, tenant lieu de fonds propres et amortissable sur 50 ans ;

7. d'allouer une subvention de Fr. 350 000.–, à prélever sur le Fonds communal pour le développement durable, en vertu de l'article 1, alinéas A. b), d) et k) du règlement dudit Fonds ;
8. d'allouer à la Municipalité une subvention d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 1 600 000.– comme participation à la construction de la Maison de quartier des Faverges ;
9. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 200 000.– dédié à financer l'achat du mobilier de la Maison de quartier des Faverges ;
10. d'amortir annuellement la subvention d'investissement mentionnée sous chiffre 8, à raison de Fr. 320 000.– par la rubrique 5610.331 du budget du Service de la jeunesse et des loisirs ;
11. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 9 à raison de Fr. 20 000.– par la rubrique 5610.331 du budget du Service de la jeunesse et des loisirs ;
12. de faire figurer sous la rubrique 5610.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant des crédits figurant sous chiffres 8 et 9 ;
13. d'autoriser la Municipalité à conclure un bail à loyer pour la Maison des Faverges et d'augmenter, au plus tôt en 2014, la subvention octroyée à la FASL pour les charges d'entretien et d'exploitation, y compris le personnel supplémentaire, dès la prise en jouissance de l'objet sous la rubrique 5610.365 ;
14. d'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2014 du Service de la jeunesse et des loisirs le montant du loyer net sous la rubrique 5610.316 ;
15. d'approuver la réponse au postulat de M^{me} Elisabeth Müller intitulé « Les droits de superficie, à qui et pourquoi ? ».

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