

Bulletin du Conseil communal

N° 2



Lausanne

Séance du 24 septembre 2013 – Première partie



Bulletin du Conseil communal de Lausanne

Séance du 24 septembre 2013

2^e séance publique à l'Hôtel de Ville, le 24 septembre 2013, à 18 h et à 20 h 30Sous la présidence de M^{me} Natacha Litzistorf Spina, présidente**Sommaire**

Ordre du jour	97
Première partie	105
Communications	
Démission de M ^{me} Isabelle Paccaud du Conseil communal.....	105
Démission de M. Philipp Stauber de la Commission permanente des finances.....	105
Retrait de l'interpellation « Taxis » par M. Benoît Gaillard	106
Demande d'urgence de la Municipalité pour le Préavis N° 2013/8.....	106
Communications – Dépôts	
Question écrite de M. Pierre-Yves Oppikofer concernant une interpellation et dénonciation à la Commission de police.....	106
Question écrite de M. André Gebhardt : « Forêt de Vernand-Dessous ».....	107
Question écrite de M. Pierre-Antoine Hildbrand : « Participations, délégations et absentéismes des membres de la Municipalité ».....	107
Interpellation de M. Gilles Meystre et consort : « Stabilisation et croissance de Beaulieu : Anne, ma sœur Anne, ne vois-tu rien venir ? ».....	107
Interpellation de M. Hadrien Buclin : « Marchandisation agressive et anti-écologique de l'espace public par la direction des tl, acte II »	107
Communication	
Absence de M. Tosato.....	107
Questions orales	107
Motion de M. Henri Klunge : « Occupons l'espace public, faisons des terrasses »	
Développement photocopié.....	109
Discussion	110
Motion de M. Guy Gaudard : « Création d'un fonds d'aide aux commerçants lors de travaux publics »	
Développement photocopié.....	110
Discussion	111
Postulat de M^{me} Anne-Françoise Decollogny : « Bancs publics ! »	
Développement photocopié.....	111
Discussion	112
Postulat de M. Benoît Gaillard : « Lausanne – ses terrasses animées, ses parcs conviviaux ! »	
Développement photocopié.....	113
Discussion	114

Postulat de M. Laurent Guidetti : « Pour une reconquête de l’espace public, des ‘festivals de rue’ lausannois ! »	
Développement photocopié.....	115
Discussion	115
Postulat de M. Laurent Guidetti : « Pour un soin apporté à l’occupation des rez-de-chaussée : une piste pour une meilleure sécurité dans l’espace public »	
Développement photocopié.....	116
Discussion	117
Postulat de M. Julien Eggenberger : « Pour un parc public dans le quartier Valmont - Praz-Séchaud - Vennes »	
Développement photocopié.....	117
Discussion	118
Motion de M. Charles-Denis Perrin : « Pour une approbation, par le Conseil communal de Lausanne, des plans de quartiers englobant des terrains appartenant à la Ville, mais situés sur d’autres communes »	
Développement photocopié.....	118
Discussion	118
Motion de M^{me} Françoise Longchamp : « Pour l’introduction d’un jour par semaine de télétravail dans l’administration communale lausannoise »	
Développement photocopié.....	120
Discussion	121
Motion de M. Pierre-Yves Oppikofer : « La Ville construit 1000 logements d’utilité publique »	
Développement photocopié.....	121
Discussion	122
Postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand : « Accès à la culture : pour un évènement fédérateur lausannois »	
Développement photocopié.....	123
Discussion	124
Postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand : « Economie lausannoise : forces et faiblesses, développements et rendement fiscal »	
Développement photocopié.....	124
Discussion	125
Plan partiel d’affectation concernant les terrains compris entre les avenues des Bergières, Antoine-Henri-Jomini et du Mont-Blanc et le Centre de congrès et d’expositions de Beaulieu. Demande d’un crédit d’ouvrage pour l’aménagement des espaces extérieurs. Convention de développement et promesse de constitution d’un DDP à Orox Capital Investment SA	
Préavis N° 2013/8 du 7 mars 2013.....	125
Rapport de majorité.....	181
Rapport de minorité.....	190
Discussion	192

Ordre du jour

A. OPERATIONS PRELIMINAIRES

1. Communications.

B. QUESTIONS ORALES

C. RAPPORTS

- R61. Préavis N° 2012/40 : Gestion des immeubles du patrimoine financier de la Ville de Lausanne. Mise en œuvre des recommandations de l’audit, clarification des procédures et amélioration du contrôle interne. Réponse à la motion de M^{me} Isabelle Truan et consorts : « Critères d’attribution et conditions locatives du patrimoine de la Ville de Lausanne ». (LSP). DAVID PAYOT.
- R63. Postulat de M^{me} Elisabeth Müller : « Et si on reparlait du péage urbain ? » (AGC). COMMISSION DE POLITIQUE REGIONALE (MARLENE VOUTAT).
- R64. Préavis N° 2012/35 : Bilan du contrat de quartier de Montelly. (SIPP, TRX). GIANFRANCO GAZZOLA.
- R67. Postulat de M. Valéry Beaud : « Pour une desserte en métro m3 adaptée au futur écoquartier des Plaines-du-Loup ? » (TRX). ROLAND PHILIPPOZ.
- R68. Rapport-préavis N° 2012/55 : Réponse au postulat de Charles-Denis Perrin et consorts : diminuer les exigences réglementaires pour augmenter l’isolation des bâtiments. (TRX). ANNE-FRANÇOISE DECOLLOGNY.
- R72. Rapport-préavis N° 2012/43 : Bellerive-Plage. Réponses aux postulats de M. Guy Gaudard et de M. François Huguenet, ainsi qu’aux deux nouvelles conclusions apportées par le Conseil communal au rapport-préavis N° 2009/67. Demande de crédit complémentaire. (SIPP, TRX). EVELYNE KNECHT.
- R73. Pétition du collectif « NON au projet de la Bâloise – NON au bétonnage des Cottages » et consorts (718 sign.) : « Opposition aux demandes de permis de construire (P) au ch. des Cottages 1, 3 et 5 ». (TRX). COMMISSION DES PETITIONS (HENRI KLUNGE).
- R74. Motion de M^{me} Françoise Longchamp et consorts : « Pour un fonds spécial, pour risques de tournées, partagé ». (AGC). MARIA VELASCO.
- R75. Rapport-préavis N° 2012/57 : Réponse à la motion Pierre-Yves Oppikofer « Soutien de la Ville de Lausanne au projet pilote ‘Mentorat Emploi Migrants’ de l’EPER (Entraide Protestante Suisse) pour l’insertion professionnelle des migrantes et migrants ». (EJCS, AGC). MARIA VELASCO.
- R79a. Motion de M. Nkiko Nsengimana et consorts : « Lausanne consommerait-elle autant de coke qu’Amsterdam ? Pour un état des lieux et le développement de stratégies de lutte répressives contre le trafic de drogue et le blanchiment d’argent issu de la drogue ». (LSP) ;
- R79b. Postulat de M. Nkiko Nsengimana et consorts : « Nous avons la loi, ils ont le temps ! La lutte contre le trafic de drogue de rue passe aussi par la réappropriation de l’espace public et par la mobilisation citoyenne ». (SIPP, LSP). MAGALI ZUERCHER.
- R80. Postulat de M. Valéry Beaud : « Pour une différenciation de l’offre en stationnement selon le type de localisation, aussi pour les affectations au logement ». (TRX). CLAUDE-ALAIN VOIBLET.

- R81. Motion de M. Gilles Meystre demandant de transformer l'impôt sur les divertissements en une taxe affectée à la sécurité lausannoise. (SIPP). PHILIPPE CLIVAZ.
- R85. Pétition de Jean-Jacques Bort et consorts (14 sign.) demandant une limitation de la vitesse à 30 km/h au chemin du Levant. (TRX). COMMISSION DES PETITIONS (MARIE-ANGE BRELAZ-BUCHS).
- R86. Motion de M. Julien Sansonnens : « Antennes de téléphonie mobile : le principe de précaution doit s'appliquer ». (TRX). CHRISTELLE ALLAZ.
- R88. Rapport-préavis N° 2013/5 : Réponse au postulat de M. Laurent Guidetti « Pour des conditions de travail décentes dans les bureaux mandatés par la Ville ». (EJCS, TRX). ANDRE MACH.
- R89. Motion de M. Jean-Daniel Henchoz : « A qui le 'trop-plein' d'impôt résultant de l'introduction des taxes liées à l'élimination des déchets ? » (FIPAV). COMMISSION DES FINANCES (PIERRE-ANTOINE HILDBRAND).
- R90. Pétition des Jeunes libéraux-radicaux Vaud et consorts (2423 sign.) : « Extension des heures d'ouverture, dissipation des nuisances ! ». (LSP). COMMISSION DES PETITIONS (MARIA VELASCO).
- R91. Postulat de M. Denis Corboz : « De la boîte au lit, en pyjama ! » (AGC). JEAN-LUC LAURENT.
- R93. Rapport-préavis N° 2012/39 : « Favoriser l'intégration professionnelle des personnes handicapées ». Réponse au postulat de M. Jean Tschopp. (AGC). BERTRAND PICARD.
- R95. Postulat de M. Julien Sansonnens : « Sport pour tous, aussi à la Pontaise ! » (SIPP). DIANE WILD.
- R98. Rapport-préavis N° 2013/6 : Politique sociale de la vieillesse. Réponses aux postulats Picard « Pour une politique municipale globale et mieux coordonnée au profit des aînés » et « Pour une meilleure information quant à l'hébergement de la personne âgée, entre les soins à domicile et l'hébergement en EMS, en ville de Lausanne » et au postulat Wermelinger « Espace Riponne : la maison lausannoise des seniors et des organisations actives en faveur des aînés ». (EJCS). ELISABETH MÜLLER.
- R99. Postulat de M^{me} Sophie Michaud Gigon et consorts : « Doter le Nord-Ouest lausannois d'un parcours santé (type piste vita) ». (SIPP, FIPAV). DIANE WILD.
- R100. Préavis N° 2013/13 : Remplacement des équipements d'ozonation de l'usine de Bret. (TRX). OLIVIER FALLER.
- R1. Motion de M. Hadrien Buclin : « Pour un contrôle plus systématique des loyers par la Ville ». (LSP). FLORENCE BETTSCHART-NARBEL.
- R2. Pétition des enfants et des habitants du quartier de City-Blécherette (62 sign.) concernant la pose d'un grillage. (LSP, EJCS). COMMISSION DES PETITIONS (SANDRINE SCHLIENGER).
- R3. Postulat de M. Charles-Denis Perrin et consorts : « Pour une durabilité des finances lausannoises grâce à une identification et une projection sur le long terme des besoins en investissement et en entretien, des dépenses et des recettes ». (FIPAV). CLAUDE BONNARD.
- R4. Rapport-préavis N° 2013/7 : Ecologie industrielle à Lausanne. Réponse au postulat de M^{me} Natacha Litzistorf. (SiL, TRX, FIPAV). FABRICE MOSCHENI.

- R5. Postulat de M. Jean-Daniel Henchoz : « Revêtements routiers silencieux : l'environnement et la qualité de vie à Lausanne y gagnent ». (TRX). NKIKO NSENGIMANA.
- R6. Postulat de M^{me} Elisabeth Müller : « Un Sud-Ouest trop perméable aux TIM ». (TRX). JEAN-DANIEL HENCHOZ.
- R7. Rapport-préavis N° 2013/17 : Réponse de la Municipalité au postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts « Faites passer la consigne : plus de civilité, moins de déchets ! » (TRX). YVES FERRARI.
- R8. Rapport-préavis N° 2013/18 : Bénévolat des jeunes pour les jeunes : pour un réel encouragement ! Réponse au postulat de M^{me} Isabelle Mayor. (EJCS, AGC). GAËLLE LAPIQUE.
- R9. Postulat de M. Jean-Luc Laurent : « Les cadres lausannois à Lausanne ou environs ». (AGC). JACQUES-ETIENNE RASTORFER.
- R10. Postulat de M^{me} Natacha Litzistorf Spina et consorts : « Métamorphose, vers une nouvelle gouvernance ». (TRX). COMMISSION DE POLITIQUE REGIONALE (JEAN-LUC CHOLLET).
- R11. Préavis N° 2013/8 : Plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre les avenues des Bergières, Antoine-Henri-Jomini et du Mont-Blanc et le Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu. Demande d'un crédit d'ouvrage pour l'aménagement des espaces extérieurs. Convention de développement et promesse de constitution d'un DDP à Orox Capital Investment SA. (TRX, LSP, FIPAV). CLAUDE-ALAIN VOIBLET (président) ; LAURENT GUIDETTI (rapport de majorité) ; LAURENT REBEAUD (rapport de minorité).
- R12. Postulat de M^{me} Muriel Chenaux Mesnier et consorts : « Osez postuler ! Un objectif légitime pour toutes et tous ». (AGC). ISABELLE MAYOR.

D. DROITS DES CONSEILLERS COMMUNAUX

INITIATIVES

- INI1. Motion de M. Henri Klunge et consorts : « Occupons l'espace public, faisons des terrasses ». (1^{re}/10.9.13). DISCUSSION PREALABLE.
- INI2. Motion de M. Guy Gaudard : « Création d'un fonds d'aide aux commerçants lors de travaux publics ». (1^{re}/10.9.13). DISCUSSION PREALABLE.
- INI3. Postulat de M^{me} Anne-Françoise Decollogny : « Bancs publics ! » (1^{re}/10.9.13). DISCUSSION PREALABLE.
- INI4. Postulat de M. Benoît Gaillard : « Lausanne – ses terrasses animées, ses parcs conviviaux ! » (1^{re}/10.9.13). DISCUSSION PREALABLE.
- INI5. Postulat de M. Laurent Guidetti pour une reconquête de l'espace public, des « festivals de rue » lausannois ! (1^{re}/10.9.13). DISCUSSION PREALABLE.
- INI6. Postulat de M. Laurent Guidetti : « Un soin apporté à l'occupation des rez-de-chaussée : une piste pour une meilleure sécurité dans l'espace public ». (1^{re}/10.9.13). DISCUSSION PREALABLE.
- INI7. Postulat de M. Julien Eggenberger : « Pour un parc public dans le quartier Valmont–Praz–Séchaud–Vennes ». (1^{re}/10.9.13). DISCUSSION PREALABLE.
- INI8. Motion de M. Charles-Denis Perrin et consorts : « Pour une approbation, par le Conseil communal de Lausanne, des plans de quartiers englobant des terrains appartenant à la Ville, mais situés sur d'autres communes ». (1^{re}/10.9.13). DISCUSSION PREALABLE.

- INI9. Motion de M^{me} Françoise Longchamp : « Pour l'introduction d'un jour par semaine de télétravail dans l'administration communale lausannoise ». (1^{re}/10.9.13). DISCUSSION PREALABLE.
- INI10. Motion de M. Pierre-Yves Oppikofer : « La Ville construit 1000 logements d'utilité publique ». (1^{re}/10.9.13). DISCUSSION PREALABLE.
- INI11. Postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand : « Accès à la culture : pour un événement fédérateur lausannois ». (1^{re}/10.9.13). DISCUSSION PREALABLE.
- INI12. Postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts : « Economie lausannoise : forces et faiblesses, développements et rendement fiscal ». (1^{re}/10.9.13). DISCUSSION PREALABLE.

INTERPELLATIONS

- INT51. Interpellation de M^{me} Anna Zürcher : « Points de récolte PET à Lausanne : avis de recherche ! » (13^e/12.2.13) [TRX/4.4.13]. DISCUSSION.
- INT1. Interpellation de M. Pierre Oberson : « Gestion lacunaire des cabanons de Vidy – L'heure des comptes a sonné ». (16^e/8.5.12) [TRX/4.7.13]. DISCUSSION.
- INT2. Interpellation de M. Pierre Oberson : « Reconstruction du nouveau Parlement cantonal, qui de la Ville a été consulté ? » (17^e/22.5.12) [TRX/4.7.13]. DISCUSSION.
- INT3. Interpellation de M. Mathieu Blanc : « Insalubrité, deal, injections : que fait la Municipalité pour lutter contre les zones de non-droit telles que le passage reliant la rue du Tunnel à celle de Riant-Mont ? » (1^{re}/11.9.12) [LSP/13.6.13]. DISCUSSION.
- INT4. Interpellation de M. Jean-Luc Laurent : « L'automobiliste : une vache à lait ou un simple pigeon ? » (5^e/13.11.12) [LSP/20.6.13]. DISCUSSION.
- INT5. Interpellation de M. Claude-Alain Voiblet : « La CPCL n'est pas la vache à lait d'organismes affiliés ou de certains rentiers privilégiés ! » (9^e/29.1.13) [AGC/11.7.13]. DISCUSSION.
- INT6. Interpellation de M. Jean-François Cachin : « Où en est le nouveau règlement communal pour le SDIS ? » (17^e/14.5.13) [SIPP/20.6.13]. DISCUSSION.
- INT7. Interpellation de M. Pierre Oberson : « Mobilité douce, tout peut-il être fait au détriment de la sécurité des piétons ? » (17^e/14.5.13) [TRX, LSP/20.6.13]. DISCUSSION.
- INT8. Interpellation de M. Henri Klunge : « Une décoration urbaine dynamique et durable ». (19^e/28.5.13) [FIPAV/25.7.13]. DISCUSSION.
- INT9. Interpellation de M. Jean-Luc Laurent : « Via sicura : quelle implication pour les policiers lausannois ? » (19^e/28.5.13) [LSP/15.8.13]. DISCUSSION.
- INT10. Interpellation de M. Jacques Pernet : « City Management... suite... et... ? » (20^e/11.6.13) [AGC/4.7.13]. DISCUSSION.

Prochaines séances : 8.10 (18 h et 20 h 30), 5.11 (18 h et 20 h 30), 19.11 (18 h et 20 h 30), 3.12 (18 h et 20 h 30) et 4.12 (19 h 30), 10.12 (19 h 30) *en réserve*.

Au nom du Bureau du Conseil :

La présidente : *Natacha Litzistorf Spina*

Le secrétaire : *Frédéric Tétaz*

POUR MÉMOIRE

I. RAPPORTS (EN ATTENTE DE LA FIN DES TRAVAUX DE LA COMMISSION)

- 19.6.12 Projet de règlement de M^{me} Evelyne Knecht : « Article 89 du RCCL : demande de rétablir la contre-épreuve ». (AGC). SYLVIANNE BERGMANN.
- 11.12.12 Postulat de M. Nicolas Gillard : « Deux hectares pour un stade ». (LSP). ALAIN HUBLER.
- 11.12.12 Motion de M. Guy Gaudard : « Répartition équitable des parcelles constructibles appartenant à la Ville ». (LSP). FABRICE GHELFI.
- 29.1.13 Motion de M. Hadrien Buclin : « Halte à l'érosion du pouvoir d'achat du personnel de la Ville ! Pour une indexation fondée sur le renchérissement réel du coût de la vie ». (AGC). PIERRE-ANTOINE HILDBRAND.
- 26.2.13 Projet de règlement de M^{me} Thérèse de Meuron : « Projet de révision totale du Règlement du Conseil communal du 12 novembre 1985 ». (AGC). PIERRE-ANTOINE HILDBRAND.
- 26.2.13 Rapport-préavis N° 2013/4 : Postulat de M^{me} Françoise Longchamp : Responsabilisons les délinquants mineurs par l'introduction à Lausanne de la « conciliation extrajudiciaire ». (AGC, LSP, EJCS). ROLAND OSTERMANN.
- 16.4.13 Rapport-préavis N° 2013/9 : Quelle aide à l'apprentissage la Municipalité envisage-t-elle ? Réponse au postulat de M. Guy Gaudard. (EJCS, AGC). MIRELLE KNECHT.
- 16.4.13 Motion de M. Pierre Oberson : « Les parkings motos et la mobilité transfrontalière ». (TRX). ALAIN HUBLER.
- 14.5.13 Rapport-préavis N° 2013/11 : De la micro-informatique sans macrocrédit ? Réponse au postulat de M. Charles-Denis Perrin. (AGC). ALAIN HUBLER.
- 14.5.13 Rapport-préavis N° 2013/12 : Réponse à la motion de M. Guy Gaudard : « Cautionnons... ce qui doit l'être ». (LSP). SOLANGE PETERS.
- 28.5.13 Rapport-préavis N° 2013/15 : Soutien au monde associatif lausannois et promotion du bénévolat. Réponse à la motion Diane Gilliard et consorts « Pour une étude visant à la création d'une maison des associations », à la motion Gilles Meystre et consorts « Demandant une analyse détaillée des besoins en matière de salles à disposition des sociétés locales lausannoises », au postulat Roland Philippoz « Pour la promotion et la valorisation de l'engagement bénévole et de la vie associative (article 70 de la Constitution vaudoise) » et à l'interpellation Rebecca Ruiz « Pénurie de salles à disposition des associations lausannoises : l'exemple du Centre culturel chilien ». (EJCS). ANNE-FRANÇOISE DECOLLOGNY.
- 11.6.13 Rapport-préavis N° 2013/19 : Réponse au postulat de MM. Jean-François Cachin et Guy-Pascal Gaudard « Pour plus de sécurité sur le chemin piétonnier reliant l'avenue de la Vallonnette au chemin du Devin ». (LSP). ANNE-LISE ICHTERS.
- 11.6.13 Rapport-préavis N° 2013/20 : Réponse au postulat de M. Vincent Rossi : « Construire Minergie à Lausanne est une pratique normale ». (LSP). BENOIT GAILLARD.
- 25.6.13 Rapport-préavis N° 2013/22 : Réponse à trois motions, quatre postulats et trois pétitions concernant la Direction des travaux et relatifs à la mobilité en ville de Lausanne. (TRX). JEAN-MARIE CHAUTEMS.

- 25.6.13 Projet de règlement de M. Philipp Stauber et consorts : « Lausanne sans mendicité ». (LSP). NICOLAS GILLARD.
- 25.6.13 Pétition du comité pour le rétablissement de la ligne 6 jusqu'à Praz-Séchaud et consorts (4343 sign.) : « Rétablissement de la ligne N° 6 jusqu'à Praz-Séchaud ». (TRX). COMMISSION DES PETITIONS.
- 10.9.13 Rapport-préavis N° 2013/24 : Réponse au postulat de M^{me} Marlène Bérard : « Enfin le paiement par SMS des parkings, places de parc, titres de transports et amendes d'ordre ». (TRX). MARLENE VOUTAT.
- 10.9.13 Préavis N° 2013/25 : Réfection, agrandissement et transformations du collège de Villamont. Demande de crédit complémentaire. (EJCS, TRX). DENIS CORBOZ.
- 10.9.13 Préavis N° 2013/26 : Plan partiel d'affectation Chalet-de-Praroman concernant la parcelle N° 15754. Radiation partielle du plan d'extension légalisé N° 599 du 28.11.1980 concernant les régions périphériques et foraines de Lausanne. Elargissement du chemin du Chalet-de-Praroman. Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie à la Fondation internationale pour le développement du tir à l'arc (FIDTA). (TRX, LSP). ROLAND OSTERMANN.
- 10.9.13 Postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts : « Petite ceinture, TIM et réhabilitation de la Place du Tunnel ». (TRX). MAURICE CALAME.
- 10.9.13 Motion de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts : « Consultations communales : un retard qui fait gagner du temps ». (AGC). NKIKO NSENGIMANA.
- 10.9.13 Motion de M. Claude Bonnard pour l'introduction de dispositions de planification des antennes de téléphonie mobile dans le plan directeur communal. (TRX). ALAIN HUBLER.
- 10.9.13 Motion de M. Claude Bonnard pour l'introduction d'un stationnement payant pour les deux-roues motorisés, au centre de Lausanne et dans les quartiers stratégiques. (TRX). MARIA VELASCO.
- 10.9.13 Motion de M. Guy Gaudard : « Pour un renforcement des critères d'attribution de parcelles publiques ». (LSP). MATHIEU BLANC.
- 24.9.13 Préavis N° 2013/27 : Projet Métamorphose. Rapport au Conseil communal sur l'évolution du projet Métamorphose et sur son évaluation financière. Modification du Plan général d'affectation au lieu-dit La Tuilière–Blécherette. Demande de crédit pour la participation communale au déplacement de la route de Romanel, l'aménagement provisoire du carrefour de la Blécherette et les travaux de construction des nouveaux réseaux souterrains. Demande de crédit d'étude pour le centre de football de la Tuilière. Demande de crédit pour l'organisation d'un concours sur la partie sud du site de la Tuilière. Demande de crédit pour l'étude de sept objets Métamorphose. (AGC, SIPP, LSP, TRX, EJCS, FIPAV, SiL). YVES FERRARI.
- 24.9.13 Préavis N° 2013/28 : Plan partiel d'affectation « Bérée 2 » concernant la parcelle N° 7309, comprise entre l'autoroute A9, la forêt de Valmont, la limite est des parcelles N°s 20'546 et 20'543 et le plan légalisé N° 620. Radiation partielle du plan légalisé N° 620 « Bérée ». (TRX). PIERRE-YVES OPIKOFER.
- 24.9.13 Préavis N° 2013/29 : Remplacement du Système d'aide à l'engagement de la centrale d'alarme et d'engagement du Corps de police. (LSP). FRANÇOISE LONGCHAMP.
- 24.9.13 Rapport-préavis N° 2013/30 : Construction de logements modulaires pour les usagers du Service social Lausanne : octroi d'un droit de superficie à la coopérative Cité Derrière. Réponse au postulat Stéphane Michel : « La

résolution des problèmes d'hébergement précaire passe aussi par des seuils adaptés ». (EJCS, LSP). JANINE RESPLENDINO.

- 24.9.13 Préavis N° 2013/31 : Assainissement et entretien d'installations sportives. Demande de crédit-cadre. (SIPP). JEAN-LUC CHOLLET.
- 24.9.13 Rapport-préavis N° 2013/32 : Réponse au postulat de M. Jean-François Cachin et consorts « Une nouvelle réaffectation du P+R provisoire de Vennes ». (TRX). ROLAND RAPAZ.
- 24.9.13 Rapport-préavis N° 2013/33 : Réponse aux postulats de MM. Gilles Meystre « Pour une stratégie en matière de locaux dédiés à l'administration... ou comment éviter que l'amélioration du service au public demeure une intention à géométrie variable » et Guy Gaudard « SSL = Un seul toit ». (LSP, EJCS). DAVID PAYOT.
- 24.9.13 Préavis N° 2013/34 : Evolution et extension des infrastructures informatiques et du réseau RÉCOLTE pour la période 2013-2017. (AGC). VALENTIN CHRISTE.
- 24.9.13 Rapport-préavis N° 2013/35 : Centre de tir sportif de Vernand. Centralisation des activités de tir. Réponse au postulat de M. Jean-François Cachin. (SIPP). ANDRE GEBHARDT.
- 24.9.13 Rapport-préavis N° 2013/36 : Réponse à la motion de M. Alain Hubler et M^{me} Evelynne Knecht « Un péage urbain pour financer la gratuité des tl : étude d'une solution écologique et sociale pour Lausanne ». (TRX). PHILIPPE MIVELAZ.
- 24.9.13 Préavis N° 2013/37 : Projet de construction de 8 bâtiments « Minergie-P-Eco[®] », comprenant 131 logements, 2 zones d'activité et un parking souterrain de 93 places, sis chemin de Bérée 22a/b/c/d, 24a/b et 26a/b. Constitution de trois droits distincts de superficie grevant les parcelles N^{os} 20546 et 7277, en faveur de la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. – SILL. Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la SILL. (LSP). ALAIN HUBLER.
- 24.9.13 Préavis N° 2013/38 : Projet de construction de 2 bâtiments conformes au standard « Minergie-P-Eco[®] », comprenant 28 logements, un local d'activités, une bibliothèque de quartier, une garderie de 22 places, un parking de 88 places, dont 68 publiques et 20 privées, sis avenue de la Sallaz 53 et 55. Constitution d'un droit de superficie en faveur de la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. – SILL. Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la SILL. (LSP, EJCS). BERTRAND PICARD.
- 24.9.13 Préavis N° 2013/39 : Parcelle 244 – chemin des Sauges 20 à Lausanne – Propriété de la Commune de Lausanne. Radiation de la servitude « Hauteur des constructions » Id 2001/004550 à charge des parcelles 2492, 2493 et 2494 et en faveur des parcelles 2431 et 2449. (LSP). FLORIAN RUF.

II. INTERPELLATIONS (EN ATTENTE DE LA REPONSE DE LA MUNICIPALITE)

- 25.9.12 Interpellation de M. Benoît Gaillard : « Taxis lausannois : comment garantir un salaire décent ? » (2^e/25.9.12) [SIPP]. DISCUSSION.
- 9.10.12 Interpellation de M. Nkiko Nsengimana : « Qui sont les revendeurs de drogue de rue à Lausanne ? » (3^e/9.10.12) [LSP]. DISCUSSION.
- 14.5.13 Interpellation de M. David Payot : « Amender les sans-domicile, à quel prix ? » (17^e/14.5.13) [LSP]. DISCUSSION.

- 11.6.13 Interpellation de M. Nicolas Gillard et consorts : « Grands travaux à Lausanne : chaos et gouffre sans fin ou changements organisés et gérés par la Municipalité ? » (20^e/11.6.13) [TRX]. DISCUSSION.
- 25.6.13 Interpellation de M. Hadrien Buclin : « Aide au logement des personnes précarisées : pourquoi certaines dispositions réglementaires sont-elles si timidement appliquées par la Ville ? » (21^e/25.6.13) [LSP, EJCS]. DISCUSSION.
- 10.9.13 Interpellation de M. Jean-Daniel Henchoz : « Levée de voile sur le tarif municipal relatif aux infrastructures portuaires et aux rives du lac sises sur la commune de Lausanne. » (1^{re}/10.9.13). DISCUSSION.
- 10.9.13 Interpellation de M. Jean-Luc Laurent : « Quel avenir pour le cimetière du Bois-de-Vaux ? » (1^{re}/10.9.13). DISCUSSION.

Première partie

Membres absents excusés : M^{mes} et MM. Thérèse de Meuron, Cédric Fracheboud, Jean-Pascal Gendre, Isabelle Mayor, Fabrice Moscheni, Philipp Stauber.

Membres présents	93
Membres absents excusés	6
Membre absents non excusés	0
Membre démissionnaire	1
Effectif actuel	99

A 18 h, à l'Hôtel de Ville.

Communication

Démission de M^{me} Isabelle Paccaud du Conseil communal

Lausanne, le 24 septembre 2013

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs le Conseillers communaux,

Par la présente, je vous informe de ma démission du Conseil communal de Lausanne à partir du 24 septembre 2013.

En effet, ma situation professionnelle précaire ne me laisse pas suffisamment d'énergie et de temps pour remplir de manière satisfaisante la tâche de défendre au sein de ce Conseil les intérêts des Lausannois-e-s, en particulier des plus démunis-e-s.

Croyez que je regrette profondément de devoir prendre cette décision et je vous souhaite à toutes et à tous une bonne continuation,

Je vous adresse, Mesdames, Messieurs, mes meilleures salutations.

(Signé) *Isabelle Paccaud*

Communication

Démission de M. Philipp Stauber de la Commission permanente des finances

Lausanne, le 12 septembre 2013

Madame la Présidente du Conseil communal

Lors de la séance du vendredi 6 septembre, Madame la Directrice des finances, Florence Germond, a informé la COFIN que le budget 2014 n'était disponible pour révision qu'à partir du lundi 14 octobre. En tenant compte de mon absence du 15 au 24 octobre et du délai du 15 novembre pour finaliser les travaux de la COFIN, il m'est impossible de concilier l'étude du budget et les travaux de la COFIN avec mes engagements professionnels. Ainsi je vous prie de prendre acte de ma démission de ladite commission.

En vous remerciant d'avance de votre compréhension, je vous prie de recevoir, Madame la Présidente, mes salutations distinguées.

(Signé) *Philipp Stauber*

Communication

Retrait de l'interpellation « Taxis » par M. Benoît Gaillard

Courriel du 10 septembre 2013

Monsieur le secrétaire,

Je retire mon interpellation par le présent message. Une réponse lui a été apportée dans le cadre du conseil intercommunal.

Cordialement.

Benoît Gaillard

Communication

Demande d'urgence de la Municipalité pour le Préavis N° 2013/8

Lausanne, le 30 août 2013

Madame la présidente,

La Municipalité vous adresse la demande d'urgence suivante pour la séance du Conseil communal du 24 septembre 2013 :

16.4.13 Préavis N° 2013/8 : Plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre les avenues des Bergières, Antoine-Henri-Jomini et du Mont-Blanc et le Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu. Demande d'un crédit d'ouvrage pour l'aménagement des espaces extérieurs. Convention de développement et promesse de constitution d'un DDP à Orox Capital Investment SA.

Motif : au vu des enjeux en présence et du temps déjà consacré à diverses évolutions du projet, la Municipalité souhaite que ce préavis puisse être traité sans plus attendre.

Cet objet est inscrit dans les « Pour mémoire » de l'ordre du jour du 10 septembre 2013. La commission a siégé et les rapports de majorité et de minorité devraient être rendus sous bref délai.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à ces lignes et vous prions d'agréer, Madame la présidente, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire adjoint : *Sylvain Jaquenoud*

Communication – Dépôt

Question écrite de M. Pierre-Yves Oppikofer concernant une interpellation et dénonciation à la Commission de police

Lausanne, le 12 septembre 2013

(Signé) *Pierre-Yves Oppikofer*

Communication – Dépôt

Question écrite de M. André Gebhardt : « Forêt de Vernand-Dessous »

Lausanne, le 18 septembre 2013

(Signé) *André Gebhardt*

Communication – Dépôt

Question écrite de M. Pierre-Antoine Hildbrand : « Participations, délégations et absentéismes des membres de la Municipalité »

Lausanne, le 24 septembre 2013

(Signé) *Pierre-Antoine Hildbrand*

Communication – Dépôt

Interpellation de M. Gilles Meystre et consort : « Stabilisation et croissance de Beaulieu : Anne, ma sœur Anne, ne vois-tu rien venir ? »

Lausanne, le 24 septembre 2013

(Signé) *Gilles Meystre et 1 cosignataire*

Communication – Dépôt

Interpellation de M. Hadrien Buclin : « Marchandisation agressive et anti-écologique de l'espace public par la direction des tl, acte II »

Lausanne, le 24 septembre 2013

(Signé) *Hadrien Buclin*

Communication

Absence de M. Tosato

La présidente : – M. le conseiller municipal Oscar Tosato devra s'absenter de 18 h 30 à 20 h. Il nous rejoindra donc dans le feu de l'action d'un dossier que nous allons discuter tout à l'heure.

Questions orales

Question

M. Xavier de Haller (PLR) : – L'un de mes quotidiens régionaux favoris m'a appris, la semaine dernière, que les futurs membres des forces de l'ordre vaudoises, voire communales, allaient s'entraîner et se former en France, afin de maintenir l'ordre dans des situations plus ou moins troublées. Il ressort également de cet article que cette formation vise notamment à lutter contre les cocktails Molotov et autres jets d'objets plus ou moins

dangereux, et pourrait s'avérer utile pour contenir – je crois que c'est le terme qui a été utilisé dans l'article – les fêtards lors des sorties de boîtes de nuit. Mes questions sont relativement simples et elles sont adressées à M. le municipal en charge de la sécurité publique. Première question : est-ce que la Ville de Lausanne est partie prenante de ce processus de formation ? Deuxième question : est-ce que, dans un proche avenir, on peut s'attendre à avoir des « robocops », vous me passerez l'expression, aux sorties des boîtes de nuit de Lausanne ? Vous me direz en passant que, finalement, le samedi soir ce n'est pas trop grave, puisqu'ils iront directement de Malley au centre-ville avec les supporters.

Réponse de la Municipalité

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – J'ai découvert cet article comme vous, tout comme ce cursus de formation. La formation des aspirants policiers est de la responsabilité de l'académie de Savatan – mais vous le savez sans doute –, qui forme à la fois les aspirants de l'ensemble des corps des polices municipales, de la Police cantonale vaudoise et l'ensemble des polices valaisannes. Donc, le cursus de formation et les échanges organisés avec Saint-Astier, qui sont effectivement une tradition à l'école de Savatan, sont de la responsabilité de l'académie de police de Savatan, tout comme les programmes qui s'y opèrent.

M. Xavier de Haller (PLR) : – Je remercie le municipal pour cette réponse à ma première question, parfaitement complète et précise. J'avais une deuxième question, qui était de savoir si, dans un proche avenir, on pouvait s'attendre à avoir des agents de police formés par Savatan et en France en tenue de « robocops » dans les boîtes de nuit.

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – Monsieur de Haller, je vais vous donner une réponse que vous connaissez déjà, mais cela vous fait plaisir de me poser la question. Les forces de police et les moyens engagés dépendent des événements, y compris quand il y a des encadrements de manifestations, notamment sportives. Il n'y a pas systématiquement des « robocops » présents. Par contre, la police doit être prête à faire face à n'importe quelle situation. Par chance, et vous le savez aussi, on n'a pas dû engager des moyens policiers importants durant les nuits, en tout cas toute cette année et rarement par le passé. Mais cela peut arriver de temps en temps et, dans ces cas, effectivement, nos forces de police, à Lausanne, sont formées dans le maintien de l'ordre. Ce n'est pas le cas de l'ensemble des corps des polices municipales. C'est le cas de la Police cantonale vaudoise et de la Police de Lausanne qui, effectivement, sont souvent confrontées à des missions de maintien de l'ordre, la plupart du temps en lien avec des événements sportifs.

Question

M^{me} Christiane Jaquet-Berger (La Gauche) : – La piscine de Bellerive est un des fleurons sportifs de notre ville. Or certains collègues du Conseil communal avaient relevé à quel point il pouvait être difficile de conjuguer les travaux entrepris et la fréquentation habituelle de cette belle piscine. Est-ce qu'à l'heure actuelle la Municipalité peut tirer un bilan de cet été un peu chahuté à Bellerive ?

Réponse de la Municipalité

M. Marc Vuilleumier, municipal, Sports, intégration et protection de la population : – Je remercie M^{me} Jaquet de sa question. Effectivement, le bilan de Bellerive, malgré le début de saison très difficile lié au temps et au fait que les travaux d'entretien des pelouses n'ont pas pu être réalisés à temps, a enregistré un nombre d'entrées excessivement important. Pour donner quelques chiffres, en 2010, il y a eu 151 000 entrées ; en 2011 : 155 000, en 2012 : 183 000 et en 2013, ce ne sont pas moins de 207 000 entrées qui ont été enregistrées. Montchoisi a environ 10 % d'entrées en moins.

En ce qui concerne Bellerive, le retour des usagers sur les nouveaux équipements qui sont maintenant à disposition a été très positif, et il le sera encore plus l'année prochaine, lorsque tous les travaux seront terminés.

Question

M. Mathieu Blanc (PLR) : – J’ai une question pour M. Marc Vuilleumier ou pour M. Grégoire Junod, comme mon collègue de Haller, à propos des nuits lausannoises. Suite de la demande que j’avais faite au nom du groupe PLR sur des états généraux sur la nuit, la Municipalité avait indiqué en mai dernier qu’elle les organiserait au cours de l’automne, avec tous les partenaires impliqués, pour tirer un premier bilan des résultats des nuits lausannoises et des nouvelles mesures que nous avons adoptées au Conseil communal. On apprend aujourd’hui, aussi par la presse que, demain, la Municipalité devrait déjà tirer un premier bilan. Est-ce qu’elle va tirer ce premier bilan avant les états généraux qu’elle va convoquer ? Est-ce que vous pouvez toujours nous confirmer l’existence de ces états généraux qui avaient été demandés par le PLR et qui nous semblent toujours extrêmement importants à la suite des événements qui se sont déroulés cet été et des récentes décisions prises par d’autres villes – je pense notamment à Berne ?

Réponse de la Municipalité

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – Les états généraux auront lieu le 20 novembre prochain. Vous serez d’ailleurs consulté. Je pense que cela n’a pas encore été fait, puisque vous posez la question ce soir, mais vous serez consulté sur le contenu de leur organisation, pour savoir si cela correspond aux souhaits que vous aviez émis, puisque vous êtes l’auteur de la proposition faite au Conseil communal. Ils sont donc bien agendés et ils auront bien lieu. Ils vont nourrir le futur préavis « Vie nocturne 2 », qui avait été annoncé à l’époque par la Municipalité, et qui est en cours de préparation sous l’égide de l’Observatoire de la sécurité. Il touche à la fois la police et la direction de M. Tosato. Il concerne le développement des volets de prévention, comme cela avait été annoncé. C’est, en partie, des réflexions des états généraux qu’on va se nourrir pour finaliser ce préavis.

Quant à la conférence de presse de demain annoncée par la presse, nous tirerons un premier bilan des mesures qui ont été mises en place dans le cadre du plan d’action de sécurité et du dispositif Héraclès, comme nous l’avions d’ailleurs annoncé au mois de janvier, qui est maintenant en vigueur depuis le 1^{er} avril dernier.

Motion de M. Henri Klunge : « Occupons l’espace public, faisons des terrasses »

Développement polycopié

- On va boire un verre ?
- Volontiers, où y a-t-il une terrasse ?

Qui n’a jamais entendu ou prononcé ces deux phrases ? Je crois pouvoir aisément dire : « personne ».

En effet, si la ville de Lausanne a fait des efforts ces dernières années pour augmenter l’offre en terrasses (Flon plage, le Bourg plage, pl. Pépinet, pl. de la Palud...), je suis persuadé qu’une vraie politique de promotion des terrasses pourrait être menée de manière à ce que les gens vivant, travaillant ou passant à Lausanne puissent plus facilement s’attarder dans nos rues ou sur nos places.

En effet, la création ou l’agrandissement des terrasses rapporterait de l’argent à la ville par les émoluments plus importants payés par les établissements, mais augmenterait aussi le passage dans les établissements publics qui devraient probablement engager du monde pour servir les clients supplémentaires. Alors, à l’heure où l’on nous encourage à réinvestir l’espace public afin de résoudre les différents problèmes d’incivilité en ville, cette solution pleine de bon sens semble couler de source.

Les exemples ne manquent pas de terrasses pouvant-être agrandies : l'esplanade du Great Escape, les Arches, le Pur, le Nomade, le Buffet de la gare,...

De nouvelles terrasses temporaires pourraient aussi être créées sur la place Chauderon, la place de l'Europe, la place de Milan, ...

Cette motion demande donc à la Municipalité de :

1. Favoriser les établissements publics à avoir une terrasse partout où la sécurité des personnes et des bâtiments le permet.
2. Là où c'est possible, créer ou encourager la création de structures temporaires durant la saison d'été afin que des terrasses puissent y prendre place.

Discussion

M. Henri Klunge (PLR) : – Si vous parlez à des tenanciers d'établissements publics à Lausanne, beaucoup vous diront qu'ils aimeraient ouvrir une terrasse ou agrandir leur terrasse et que la Ville ne sera sûrement pas d'accord. Si vous parlez avec les Lausannois, ils vous diront qu'ils sont toujours à la recherche, du moins pendant les beaux jours, d'une terrasse pour boire un verre et discuter avec leurs amis, ou même manger. Si vous allez dans d'autres villes à l'étranger, vous verrez que, souvent, on voit beaucoup plus de terrasses qu'à Lausanne. En tant que touristes, on aime s'arrêter à ces terrasses pour se reposer après une visite, ou autre. C'est pour cela que je pense que la Ville de Lausanne pourrait faire mieux que sa promotion actuelle des terrasses à beaucoup d'endroits, et qu'il faudrait les autoriser partout où la sécurité le permet, et non seulement où on le veut bien. Je pense à beaucoup d'endroits. C'est un sujet complexe et cette motion mérite d'être travaillée en commission pour qu'on puisse mieux comprendre le sujet dans un plus petit groupe qu'en plénum et que la Municipalité directement.

La proposition de renvoi en commission est appuyée par cinq conseillers.

La discussion n'est pas utilisée.

La motion est renvoyée en commission.

Motion de M. Guy Gaudard : « Création d'un fonds d'aide aux commerçants lors de travaux publics »

Développement photocopié

Nul ne saurait l'ignorer, la Ville de Lausanne connaît des mutations d'ampleur dont font partie, entre autres, Métamorphose et les axes forts. Ces transformations urbaines ambitieuses sont très positives mais elles comprennent également leur lot d'inconvénients et d'incertitudes. Il en résulte généralement que ces divers chantiers ont un impact négatif sur la marche des affaires des petites et grandes enseignes, mettant parfois en péril leur survie. L'emploi est ainsi directement touché puisque certains commerces n'ont d'autre choix, pour sauvegarder leur activité, que de licencier du personnel. Le Conseil d'administration de l'ACL (société coopérative des commerçants lausannois) confirme cette situation et soutient cette initiative.

Dans la conjoncture actuelle et eu égard au rôle de Lausanne, ceci doit être autant que possible évité. On doit pouvoir imaginer un fonds d'aide aux commerces destiné à exclure les risques de licenciements. Politiquement l'emploi commercial doit être une priorité et sa sauvegarde un devoir. Lors de cas de rigueur, divers mécanismes devraient être mis en place pour financer ce fonds qui servirait, par exemple, à permettre le recours à un chômage partiel et technique à l'exemple de ce qui existe dans certaines branches selon la conjoncture ou lorsque les conditions météorologiques, ne permettent pas le travail. Des

licenciements ou des fermetures de commerces directement liés aux travaux seraient ainsi évités.

Divers fonds existent actuellement, tel celui du 700^e anniversaire de la Confédération ou encore celui de l'utilisation rationnelle de l'énergie. Concernant l'approvisionnement de ce fonds d'aide aux commerçants, il serait envisageable d'y affecter certaines recettes de taxes pesant directement sur les commerces ou les intérêts moratoires perçus par la Ville lorsque par la faute des mandataires des travaux durent plus longtemps que planifiés. Il serait également admissible d'intégrer dans chaque préavis où d'importantes interventions proches de commerces sont prévues, une quote-part en % du crédit d'ouvrage demandé, tel qu'appliqué pour le poste divers et imprévus.

Il est indispensable que la Ville reconnaisse les problèmes rencontrés par les commerçants et les entreprises lors de travaux lourds et de longue durée. Il est évident que tous les réaménagements ont pour but principal d'améliorer la qualité de la vie d'un quartier. Toutefois, comme ils participent également à la dégradation du tissu commercial local, il est de notre devoir de veiller à ne pas plonger une partie de ses employés dans le désarroi et la recherche d'emploi.

Cette motion demande à la Municipalité d'explorer les pistes proposées et de mettre en pratique celles qui permettront de garantir la pérennité de l'emploi aux collaborateurs des entreprises ou commerces directement affectés et de façon importante par des travaux publics, voire de proposer d'autres alternatives.

Discussion

M. Guy Gaudard (PLR) : – Les travaux publics ont régulièrement un impact négatif sur le commerce local. Nous le subissons de plein fouet actuellement à Chailly et, prochainement, c'est le centre-ville qui sera concerné par des travaux. Des licenciements de personnel imputables à ces interventions sur le domaine public ont eu lieu et se poursuivent actuellement à Chailly.

Cette initiative vise à exclure cette situation dégradante et humiliante pour les personnes qui la subissent. Une commission sera à même d'explorer toutes les pistes utiles afin de garantir à chaque travailleur la dignité que lui apporte son emploi, sans crainte de se voir licencier suite à une défection constante de la clientèle.

La discussion est ouverte.

M^{me} Elisabeth Müller (Les Verts) : – Je pense que cette motion mérite d'être examinée par une commission.

Cette proposition est appuyée par cinq conseillers.

La discussion est close.

La motion est renvoyée en commission.

Postulat de M^{me} Anne-Françoise Decollogny : « Bancs publics ! »

Développement polycopié

Plusieurs places et rues ont été réaménagées au cours de ces dernières années et comportent, comme on peut s'y attendre, des bancs publics. Citons par exemple le sud de la place de la Riponne, le haut de la rue Marterey, la place Pépinet, la Place de l'Europe, notamment. D'autres aménagements sont prévus, tel l'aménagement de la place de la Sallaz. Parmi les bancs installés ces dernières années, ils sont à chaque fois différents, qu'il s'agisse de leur forme (droits ou arrondis), de la matière qui les compose (bois, béton, par ex.), mais ils présentent toutefois des particularités communes : ils sont assez bas, ils sont plats, et ne comportent généralement pas de dossiers ni d'accoudoirs. En d'autres termes,

ils sont peu confortables et peu accessibles à des personnes âgées, souvent à mobilité réduite, aux femmes enceintes, notamment. Trop bas, ils permettent difficilement de se relever. Sans dossier ni accoudoir, ils ne permettent pas de s'y reposer vraiment, voire de s'y installer pour plusieurs heures, comme le font des mamans, des papas ou des grands-parents qui surveillent leur descendance. En d'autres termes, ils sont plutôt destinés à des jeunes, dans l'idée qu'ils ne vont pas y rester longtemps. Si l'on veut un siège confortable, il reste les terrasses de bistrot. Les bancs confortables, avec dossiers, bref adaptés au corps humain, semblent une espèce en voie d'extinction.

On observe par ailleurs que les bancs se concentrent essentiellement sur les places et dans les jardins publics. Ils sont en revanche peu fréquents le long des rues, à quelques exceptions près. Mentionnons parmi celles-ci les trois bancs situés le long de l'avenue du Théâtre, entre la maison de l'Opéra et le cinéma Capitole.

Or la topographie de Lausanne, avec ses particularités de pentes et donc de montées, est souvent rude pour les personnes âgées ou à mobilité réduite. Que l'on songe à la rue du Bugnon, à l'avenue d'Ouchy, ou à l'avenue de la Harpe. La marche faisant partie de la mobilité douce, définie comme prioritaire à Lausanne, les bancs a fortiori devraient également en faire partie.

Ce postulat se veut complémentaire à la démarche de l'AVIVO qui, en collaboration avec la Ville, a défini un type de bancs adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite. Il est également complémentaire au postulat de Benoît Gaillard « *Lausanne – ses terrasses animées, ses parcs conviviaux !* ». Il se veut également une contribution à la politique au profit de nos aînés telle que définie dans le rapport-préavis 2013/6.

Ainsi, nous demandons à la Municipalité de bien vouloir :

Etudier et définir une politique d'installation de bancs publics confortables et adaptés pour l'ensemble de la ville et qui corresponde aux besoins des différentes catégories d'usagers, quel que soit leur âge ou leur handicap, sur les places, les aires de détente, les jardins publics, et le long des rues en pente, et ceci dans le cadre d'un calendrier échelonné dans le temps, de manière à ménager les finances communales.

Discussion

M^{me} Anne-Françoise Decollogny (Soc.) : – Le postulat que je vous présente s'appelle *Bancs publics !*, comme dans la chanson de Brassens. En effet, les bancs publics participent de la vie en ville, du plaisir d'y vivre, et ils font en particulier partie de la mobilité douce, voire très douce, c'est-à-dire la marche à pied. Les aménagements récents d'espaces publics ou leur rénovation ont été accompagnés de l'installation de nombreux bancs publics. On peut relever deux caractéristiques. La première, c'est que ces bancs sont généralement des banquettes sans dossier, très souvent en béton et relativement bas. Ils ne sont donc pas prévus pour qu'on y soit confortablement installé et qu'on ait envie d'y rester un moment, voire plus, s'il s'agit de parents qui accompagnent leur progéniture dans un parc durant une à deux heures, ou qu'il s'agisse de personnes âgées. La deuxième caractéristique, c'est qu'ils sont en général installés dans des parcs ou des espaces de jeux.

Or Lausanne, avec sa topographie particulière et ses rues en pente, présente peu de possibilités de se reposer un moment pour les personnes âgées ou à mobilité réduite lorsqu'elles grimpent des rues en pente. Ainsi, nous demandons à la Municipalité d'étudier et de proposer une politique d'installation de bancs publics confortables, adaptés aux différentes catégories d'usagers, sur les places, les aires de détente, les jardins publics, ainsi que, et j'insiste, sur les rues en pente.

La discussion est ouverte.

M. Olivier Français, municipal, Travaux : – Une séance de commission est nécessaire pour dire ce qu'on fait déjà et ce qu'on continue à faire, qui va exactement dans l'esprit du

postulat. Ainsi, tout le monde gagnera du temps et vous aurez l'information immédiate. Je demande en renvoi en commission.

La discussion est close.

Le postulat est renvoyé en commission.

Postulat de M. Benoît Gaillard : « Lausanne – ses terrasses animées, ses parcs conviviaux ! »

Développement polycopié

L'espace public est le lieu de la rencontre, du débat, de l'échange d'idées et de la discussion. Pour que cet espace public puisse s'incarner concrètement, et donc exister, dans les villes modernes, il faut que l'on puisse s'y rencontrer, s'y asseoir pour discuter, y partager un verre ou y pratiquer une activité collective. Depuis quelques décennies, l'importance d'accorder aux rues et aux places un rôle qui dépasse celui de la simple circulation des véhicules motorisés et, accessoirement, des piétons, est reconnue assez largement, et prise en compte dans l'aménagement urbain, y compris à Lausanne. Les parcs publics nombreux, les places et rues piétonnes en rendent compte, à la satisfaction d'un grand nombre d'usagers.

Cependant, certains de ces lieux publics manquent parfois de l'animation régulière et en quelque sorte organisée que permettrait l'installation d'un stand ou d'un kiosque de vente de boissons et de nourriture (permanent ou temporaire), de terrasses de cafés ou d'autres activités – sans qu'il soit aucunement question d'évincer la possibilité de se rendre dans un tel lieu sans rien acheter ni consommer. Ce type de présence contribue d'ailleurs à la mise en place d'une certaine régulation sociale.

Depuis quelques mois, la place Chauderon a connu un renforcement de la présence policière visible, et elle est à nouveau davantage fréquentée par les passants et les badauds. L'installation d'une terrasse sur la place, en complément des mesures d'encouragement à la tenue du marché de brocanteurs le jeudi, permettrait de poursuivre le mouvement pour rendre cet espace à nouveau convivial. Dans le même ordre d'idées, et sans prétention d'exhaustivité, la place Bel-Air / esplanade Jean-Monnet (toit du bâtiment de la FNAC), le sud de la place de la Riponne, l'esplanade de la cathédrale ou encore éventuellement la place de l'Europe pourraient peut-être bénéficier de l'installation de terrasses ou de kiosques sur le domaine public, et suivre ainsi un cheminement similaire à celui de la place Pépinet, passée de l'état de parking à celui de place conviviale offrant des dizaines de places extérieures. Enfin, d'autres places plus excentrées, telle que celle de la Sallaz, offrent également un potentiel.

Quant aux espaces verts, l'exemple de la Folie Voltaire à Mon-Repos incite à penser que d'autres grands parcs lausannois pourraient profiter d'une offre de petite restauration, de vente de glaces et/ou de boissons. Par exemple, peut-être l'esplanade de Montbenon, dont l'occupation pose parfois problème profiterait-elle, en complément de mesures plus sécuritaires, de la présence, en journée du moins, d'un kiosque ou d'une terrasse. Dans un autre ordre d'idée, le petit bâtiment situé au nord-est de la colline de Montriond constitue un terrain intéressant pour l'implantation d'un petit café sur le modèle du kiosque de Saint-François.

S'il est clair que la Ville ne dispose pas de l'ensemble des leviers d'action pour agir en faveur de telles installations, puisque toute installation exploitée commercialement requiert l'octroi d'une licence cantonale, elle dispose néanmoins de quelques possibilités de mettre en place une politique d'incitation.

Par ce postulat, la Municipalité est donc invitée à étudier la mise en place d'un plan d'encouragement aux implantations nouvelles de terrasses, kiosques ou autres activités

sur le domaine public tels que marchés ou brocantes, dans le respect de la tranquillité des zones d'habitation les plus denses. Ce plan pourrait notamment comprendre les mesures suivantes :

- *Exemption, pour une première période d'exploitation, des taxes communales d'utilisation du domaine public pour les nouveaux projets correspondant au plan ;*
- *Réalisation d'un aide-mémoire récapitulatif, à l'intention des personnes intéressées, les conditions à remplir et les autorités compétentes pour les différentes décisions ;*
- *Publication d'un inventaire des édicules communaux (anciennes salles d'attente, anciennes toilettes publiques, etc.) pouvant faire l'objet d'une éventuelle réaffectation.*

Discussion

M. Benoît Gaillard (Soc.) : – Etant donné le nombre de postulats, motions et dépôts qui sont développés ce soir, je serai bref.

Avec ce texte, il ne s'agit pas de faciliter des démarches administratives ou d'engager une souplesse accrue vis-à-vis d'acteurs économiques. Au contraire, il s'agit, eu égard à l'occupation des espaces publics et eu égard à la création de terrasses, que la Municipalité renverse la perspective. Se pose la question de savoir quels établissements n'ont pas de terrasse et pourraient en avoir une. Quel lieu public ne bénéficie-t-il pas d'une offre de restauration à l'emporter, comme cela peut être le cas, par exemple, à la place Chauderon, avec un chalet à sandwiches, ou au parc Mon Repos avec de la restauration servie sur place ? On peut se tourner vers les acteurs économiques et les tenanciers de restaurants existants pour leur proposer de contribuer à l'animation de ces lieux par la création de ce type d'espaces, de terrasses, d'édicules, d'offres nouvelles.

Récemment, on a vu un certain nombre de lieux, qui étaient un peu sinistrés, retrouver une viabilité grâce notamment à l'action de la police, mais pas seulement ; on peut penser à la place Chauderon. Ce sont des places qui, à notre sens, bénéficieraient de l'implantation non seulement de baraques à sandwiches, mais aussi – pourquoi pas – d'une vraie terrasse, qui occuperait l'espace public pendant la journée. Pour cette raison, nous suggérons ce renversement de perspective par la mise en place d'une sorte de plan directeur des espaces publics, qu'il s'agirait d'occuper de façon un peu plus efficace.

Quelques mesures sont suggérées en sus à la fin du postulat. Il s'agit de se poser la question de l'utilité de supprimer éventuellement les taxes d'occupation du domaine communal dans un premier temps pour un encouragement. De plus, il s'agirait de publier une liste de ces espaces ou édicules qui pourraient être recyclés, comme cela a été récemment le cas, par exemple, avec le kiosque de St-François. Je pense qu'on a tous en tête des exemples d'abribus et d'anciens kiosques dans les parcs qui ne sont plus occupés et qui pourraient bénéficier de ce type d'occupation à des tarifs avantageux. D'autres pistes sont évoquées dans le texte. Je vous invite à renvoyer ce postulat en commission et me permettez de suggérer au Bureau qu'il soit renvoyé à la même commission que cela qui traitera de l'initiative de mon collègue Klunge. En effet, si les approches sont différentes, je considère que les objectifs se rejoignent.

La proposition de renvoi en commission est appuyée par cinq conseillers.

Le postulat est renvoyé en commission.

Postulat de M. Laurent Guidetti : « Pour une reconquête de l'espace public, des 'festivals de rue' lausannois ! »

Développement polycopié

Chaque année d'avril à octobre, les différents quartiers de San Francisco organisent des *street fairs* dont la renommée de certains a largement dépassé les frontières nationales. Lors de ces « festivals de la rue », une ou quelques rues d'un quartier sont coupées à la circulation routière le temps d'un week-end. Les habitants sont invités à prendre possession de l'espace public. Ainsi, chaque quartier s'est créé un événement propre. Un gigantesque vide-grenier à Haight Ashbury, un festival de jazz à Fillmore, un festival de musique Bluegrass dans le Golden Gate Park, un marché artisanal à Union, etc.

À l'instar de la fête des voisins qui invite les habitants d'un même immeuble à se rencontrer, une fête à l'échelle d'un quartier permet de faire connaissance et de développer les relations sociales avec ses voisins à plus large échelle. Aujourd'hui déjà certains événements lausannois participent à la reconquête de l'espace public comme le vide-grenier du parc de Milan qui rassemble la foule chaque année, un samedi début juin.

Ce type d'événements de proximité est un signe de la reconquête de l'espace public par ses habitants. En tant qu'expression de l'identité d'un quartier, ils permettent de découvrir la diversité des quartiers et des habitants d'une ville et de les voir sous un angle différent. A San Francisco, c'est aussi devenu un attrait touristique indéniable, un outil de fierté et de marketing urbains.

Le présent postulat demande que la Ville encourage et facilite de telles manifestations, par exemple par des exemptions de taxes, en coupant la circulation routière de rue à la demande des associations et sociétés de développement des quartiers et en coordonnant les festivals entre eux, principalement pour éviter qu'ils ne soient organisés le même week-end.

Discussion

M. Laurent Guidetti (Soc.) : – Ce postulat s'inspire d'une expérience que j'ai pu vivre à San Francisco dans les années nonante ; j'y apprenais l'anglais et j'en profitais pour participer à ces *street fairs* tous les week-ends. Ces *street fairs* sont une manière pour les quartiers de conquérir l'espace public le temps d'un week-end et de s'exposer aux autres quartiers de la ville. C'est une manière festive de le confisquer, le temps d'un week-end, à la circulation routière et d'en profiter – cela améliore l'identité d'un quartier –, et pas uniquement pour des manifestations sportives.

Le postulat demande simplement qu'on évalue la possibilité d'organiser ces festivals de rue, pour qu'ils n'aient pas tous lieu le même week-end, et pour voir aussi comment on pourrait améliorer les infrastructures et les rendre gratuites pour celles et ceux qui ont le courage de se lancer dans une organisation pareille. Je vous invite à le renvoyer immédiatement à la Municipalité, sans passer par une commission.

La discussion est ouverte.

M^{me} Françoise Longchamp (PLR) : – Contrairement à M. Guidetti, je pense que un tel sujet mérite d'être traité en commission.

Cette proposition est appuyée par cinq conseillers.

La discussion est close.

Le postulat est renvoyé en commission.

Postulat de M. Laurent Guidetti : « Pour un soin apporté à l'occupation des rez-de-chaussée : une piste pour une meilleure sécurité dans l'espace public »

Développement polycopié

S'il importe de réfléchir à l'occupation du domaine public et aux activités qui peuvent s'y déployer de manière à réinvestir l'espace public, à le rendre plus convivial et plus sûr, une autre piste de réflexion à envisager est sans doute celle du rapport entre les bâtiments qui bordent le domaine public et celui-ci, en particulier, l'occupation des rez-de-chaussée. Selon le type d'activités qui s'y implantent, la rue trouvera un caractère fort différent : des épiceries, des cafés, des jardins encerclés de grandes haies ou flamboyant de fleurs diverses, des rez-de-chaussée rehaussés, des équipements publics ouverts ou non le week-end (piscine, musée, théâtre, ...). Dès lors, la question ne saurait se limiter à celle de vitrines séduisantes ou de seules activités commerciales qui attireraient des chalands. Les activités qui prennent place contribuent dans une large mesure à l'animation de la rue mais aussi à l'envie que l'on aura ou pas d'y marcher, de s'y arrêter, de flâner ou, au contraire, de passer le plus vite possible.

Par ailleurs, la répartition des affectations dans les bâtiments est fort variable d'un quartier à l'autre. Il n'est pas rare que dans les quartiers centraux, des affectations publiques occupent les étages des bâtiments alors qu'en périphérie, les logements occupent les rez-de-chaussée. Par l'affectation des rez-de-chaussée, il y a donc clairement un moyen d'atteindre les objectifs louables de mixité fonctionnelle.

C'est le plan général d'affectation (PGA) et son règlement qui définissent les droits à bâtir sur domaine privé et ainsi les relations que les bâtiments entretiennent avec l'espace public. Certaines dispositions limitent clairement ces relations alors que d'autres les favorisent : contiguïté, distances aux limites ou limite des constructions, etc.

Les articles du PGA sont sans doute aujourd'hui insuffisants et la réflexion devrait porter sur une adaptation des normes qui régissent les rez, d'accompagner ces changements afin de faire en sorte que ceux-ci soient, autant que faire se peut, compatibles avec des utilisations diverses et nouvelles. Entre une affectation strictement commerciale et une utilisation uniquement résidentielle, il y a ainsi la possibilité de chercher de nouvelles pistes visant à utiliser ces surfaces pour des services publics, par exemple – crèches, accueil para-scolaire, lieu de rencontres pour les habitant-e-s, guichets de l'administration – en valorisant leur proximité avec la rue.

Par ailleurs, le propriétaire d'un bâtiment sera plus ou moins enclin à affecter dans les rez des affectations appropriées. Certains maîtres d'ouvrage rechigneront par exemple à prévoir d'autres affectations que du logement au rez, ce qui nécessite pourtant de gérer la difficile cohabitation entre espace privé du logement et espace public et qui ne participe certainement pas à l'animation de l'espace public. En tant que propriétaire foncier, la Ville a l'occasion de participer à améliorer l'animation des espaces publics en imposant aux bénéficiaires de droits de superficie sur ses terrains d'aménager les rez-de-chaussée en accord avec les principes décrits ci-dessus.

Le présent postulat demande ainsi :

- d'intégrer dans la future révision du PGA des dispositions complémentaires sur le traitement des rez-de-chaussée, par exemple par l'intégration de hauteurs à la corniche permettant des sur-hauteurs des rez-de-chaussée, l'octroi de droits à bâtir dans les distances aux limites avec le domaine public, l'interdiction de façades borgnes, le traitement des espaces extérieurs entre façade et espace public, etc.
- d'exiger des sociétés bénéficiaires de DDP de la Ville d'implanter dans les rez les affectations adéquates et de prévoir des aménagements participant à l'animation de l'espace public.

Discussion

M. Laurent Guidetti (Soc.) : – Pour ce postulat, le constat part du principe que l'espace public est défini par les rez-de-chaussée qui le bordent. Souvent, une partie des problèmes sur le domaine public dépend de ce qui s'y passe dans le domaine privé. A ce titre, je suggère de travailler la relation entre le plein et le vide, entre le domaine privé et le domaine public. Pour ce faire, je suggère deux pistes, mais il y en a certainement d'autres : se préoccuper du Plan général d'affectation qui définit les droits à bâtir sur le domaine privé, et donc de cette relation ; puis, par voie de droit de superficie, quand c'est le cas, d'inciter les coopératives et les différents organes au bénéfice de ce droit à être attentifs à y mettre certaines occupations de nature à participer à une utilisation de l'espace public conviviale et plus intéressante que de la circulation uniquement. Je vous invite à renvoyer de postulat immédiatement et simplement à la Municipalité, sans passer par une commission.

La discussion est ouverte.

M^{me} Florence Bettschart-Narbel (PLR) : – Contrairement à M. Guidetti, je pense que ce sujet mérite d'être débattu en commission.

Cette proposition est appuyée par cinq conseillers.

La discussion est close.

Le postulat est renvoyé en commission.

Postulat de M. Julien Eggenberger : « Pour un parc public dans le quartier Valmont - Praz-Séchaud - Vennes »

Développement polycopié

La ville de Lausanne peut être fière des espaces verts qu'elle met à disposition de ses habitants. L'objectif principal de l'aménagement d'un parc public est d'améliorer le cadre de vie en suscitant et en animant une vie de quartier plus harmonieuse et conviviale et en offrant des lieux de détente. Leur utilité socio-culturelle n'est plus à démontrer ; le succès très important que connaissent ces espaces dans les autres quartiers de la ville suffit amplement. Différents quartiers ont bénéficié de nouveaux espaces ces dernières années lorsque des besoins se sont manifestés ou que des opportunités sont apparues (Square de la Borde, Parc de la Brouette, Place Jean-Monnet,...). Selon les aménagements choisis, ils permettent aussi à différentes générations d'usager-ère-s de profiter de ces lieux.

Les quartiers du Nord-Est de la ville se sont développés principalement pendant la deuxième moitié du XX^e siècle, ils sont constitués principalement de grands ensembles immobiliers. Ils souffrent d'un manque d'équipements publics dans plusieurs domaines. Dans celui des espaces de détente, plusieurs petits espaces, souvent résiduels, existent sur des domaines privés du quartier, malheureusement souvent très proches des habitations et posant donc des problèmes d'usage (horaire,...). Par ailleurs, ces dernières années, des équipements sportifs ont été réalisés ou rénovés par la ville (Terrains de sport de Grand Vennes et de Praz Séchaud, espace multisports des Boveresses). Par contre, le secteur ne bénéficie d'aucun grand équipement public de détente.

Le développement très important prévu dans ce quartier, notamment la zone des Fiches, augmentera significativement la population concernée. La densification continue du secteur a aussi pour effet de diminuer les espaces non-bâties qui constituent des lieux informels de loisirs pour les habitant-e-s. Si le quartier des Plaines du loup a bénéficié d'une planification globale de son développement impliquant les transports, les espaces publics, etc..., ça n'a pas totalement pu être le cas dans ce secteur de la ville. Ceci peut encore être réalisé.

Finalement, plusieurs espaces du quartier Valmont - Praz-Séchaud - Vennes pourraient être avantageusement transformés en espaces verts publics. Parmi les lieux qui devraient faire l'objet d'une étude, citons, l'actuel parking de Valmont, la campagne de Rovéréaz ou les terrains situés de part et d'autre de l'autoroute.

Dans ce cadre, nous demandons à la Municipalité d'étudier un plan de développement des espaces publics du quartier Valmont - Praz-Séchaud - Vennes qui réponde aux besoins des habitant-e-s et propose la création d'un nouveau parc public.

Discussion

M. Julien Eggenberger (Soc.) : – Les parcs publics sont la fierté de notre ville. Leur succès en est la preuve tous les jours. Les quartiers de Vennes, Praz-Séchaud et Valmont méritent aussi une amélioration sur ce point. Comme pour le prolongement de la ligne 6, la question des équipements publics dans ces quartiers populaires se pose aujourd'hui. Dans ce cadre, je demande à la Municipalité d'étudier un plan de développement des espaces publics des quartiers qui réponde aux besoins des habitants et propose la création d'un nouveau parc public. J'espère que nous aurons l'occasion de débattre de cette question dans une commission.

La proposition de renvoi en commission est appuyée par cinq conseillers.

Le postulat et renvoyé en commission.

Motion de M. Charles-Denis Perrin : « Pour une approbation, par le Conseil communal de Lausanne, des plans de quartiers englobant des terrains appartenant à la Ville, mais situés sur d'autres communes »

Développement polycopié

La Ville de Lausanne possède divers terrains hors de son territoire. Il appartient donc aux communes concernées d'approuver les nouveaux plans de quartier qui sont développés, soit par la commune elle-même, soit par des propriétaires ou des syndicats de propriétaires.

Suivant les cas, il s'avère que les intérêts lausannois sont affectés voire même, dans certaines circonstances, peuvent être péjorés. Il est également possible que les orientations du nouveau plan de quartier soient non conformes à la politique communale, notamment dans le domaine du développement durable ou en termes de rentabilité.

Il peut également arriver que les intérêts de la commune concernée (la commune où se situe la parcelle appartenant à Lausanne) soient à l'opposé de ceux de Lausanne en tant que propriétaire.

Il apparaît donc justifié aux signataires de cette motion qu'une disposition réglementaire soit mise en place, fixant que pour les modifications de plans de quartier qui touchent ainsi le patrimoine de la Ville, un préavis municipal soit établi et soumis au Conseil.

Les soussignés demandent également que lorsqu'il y a une péréquation entre propriétaires qui conduisent aussi bien à un bonus ou un malus pour la Ville, celle-ci soient également dument soumise au vote du conseil communal.

Par leur signature les soussignés demandent à ce que cette motion soit transmise à la Municipalité.

Discussion

M. Charles-Denis Perrin (PLR) : – Les partis politiques ont sans doute appris par leurs commissaires qu'actuellement, différents plans de quartier se développent dans la région lausannoise et ailleurs, qui comprennent des terrains appartenant à la Ville. Certains plans de quartier sont des évolutions conséquentes des droits de construire sur ces parcelles et il

apparaît important que le Conseil communal puisse être intégré dans le cadre de l'approbation des différentes propositions faites dans ces plans de quartiers. Sur ces plans, on voit, par exemple, des augmentations ou des diminutions de constructibilité. C'est clair que, par rapport à un plan de quartier qui peut comprendre plusieurs partenaires, y compris une commune sur laquelle se situe le terrain en question, il paraît important qu'il y ait un garde-fou, soit que le Conseil communal ait la possibilité de s'exprimer.

Cette proposition ne va pas remettre en doute les compétences de l'Administration, mais elle permettra simplement à ceux qui nous représentent d'avoir plus de poids par rapport à au respect des politiques générales de la Ville, que ce soit en matière de constructibilité ou de développement durable. C'est assez technique, c'est un aspect réglementaire qui devrait être trouvé par la Municipalité. Je ne crois pas qu'il y aurait beaucoup de valeur ajoutée à ce que le Conseil se penche dessus pour savoir exactement comment il faut faire. Je vous invite à transmettre cette proposition directement à la Municipalité pour étude et rapport.

La discussion est ouverte.

M. Daniel Brélaz, syndic : – Au nom de la Municipalité, je demande que cet objet soit traité en commission. C'est typiquement un exemple de ce que la préfète nous a présenté comme domaine échappant au Conseil communal et que M. Perrin nous présente sous forme de motion. Il est absolument certain que le Conseil communal n'a aucune compétence dans ce domaine. On en reparlera en commission.

M. Charles-Denis Perrin (PLR) : – Je ne suis pas du tout d'accord avec le syndic. Tout propriétaire d'un terrain peut s'exprimer dans une discussion avec les autorités de la commune sur ses intentions et sur ce qu'il entend faire. C'est clair que le Conseil communal ne va pas imposer à une commune voisine ce qu'il veut. C'est clair que c'est le Conseil communal de ladite commune qui approuvera ou non le projet. Mais il n'empêche que nous avons certains droits à faire valoir, c'est-à-dire que nous pouvons influencer la négociation dans le cadre de l'interprétation ou de l'occupation du sol de toute une parcelle. Je pense que nous avons notre mot à dire dans ce sens.

M. Philippe Mivelaz (Soc.) : – Oui, tout à fait : l'infailibilité préfectorale ne fait pas partie de nos dogmes, mais, effectivement, on va dans le sens du syndic.

M. Alain Hubler (La Gauche) : – Pour avoir suivi l'exposé de la préfète, je ne suis pas du tout d'accord avec le syndic et, pour une fois, je suis d'accord avec M. Perrin. De deux choses l'une : cela échappe à notre compétence et, à ce moment-là, la Municipalité le dira et nous renverra l'objet – poliment – sur la table de travail ; ou cela n'échappe pas à notre compétence et, à ce moment-là, la Municipalité se prononcera en faisant ou en ne faisant pas, mais en disant pourquoi.

Je profite d'avoir la parole pour faire une remarque générale. On devrait éviter d'envoyer systématiquement toutes les motions en commission, et laisser à la Municipalité le soin de faire son travail. Si elle se trompe, il y a toujours moyen de faire recours, justement, chez la préfète.

La discussion est close.

La proposition de renvoi en commission est appuyée par cinq conseillers.

La motion est renvoyée en commission.

Motion de M^{me} Françoise Longchamp : « Pour l'introduction d'un jour par semaine de télétravail dans l'administration communale lausannoise »

Développement polycopié

Selon une étude réalisée par le Directeur de l'*Institut für Technologiemanagement* de l'Université de St. Gall, le Prof Olivier Gassmann, l'insuffisance de la productivité occasionne, en Europe, une perte estimée à 314 milliards d'euros.

Le télétravail est un des moyens existant pour lutter contre ce phénomène. L'évolution des technologies de l'information devrait permettre un fort développement de ce mode de travail. La Ville de Lausanne, qui est pourtant dotée d'un télé réseau performant et qui connaîtra, dans un avenir proche, une forte expansion de la fibre optique, est encore à la traîne dans ce domaine.

Le télétravail est une mesure qui peut non seulement :

- accroître la productivité des travailleurs du savoir, à savoir ceux qui travaillent directement à la génération, à la transformation et à l'utilisation du savoir et qui représentent, selon Economiesuisse, 50 % de la main d'œuvre de notre pays,
- mais également réduire la mobilité, donc partant les émissions de CO₂ liées au trafic pendulaire,
- désengorger les transports publics aux heures de pointe,
- favoriser un meilleur équilibre entre vie privée et travail.

Plusieurs études estiment que le nombre de personnes qui travailleront depuis leur domicile ou de manière mobile devrait doubler en Suisse d'ici 2030.

Selon la responsable du projet Home Office Day, 450'000 employés, travailleurs du savoir, auraient le potentiel pour effectuer un jour de télétravail par semaine, dont 20 % dans le canton de Vaud.

Toujours d'après les études réalisées par ce même office, le « bureau à domicile » réduit d'une manière significative les taux de maladie : 68,7 % des collaborateurs travaillant 5 jours par semaine au bureau sont deux fois plus souvent absents que ceux qui travaillent un jour par semaine à un endroit différent (31,3 %). Le nombre de burn out diminue également de 48 % à 5 % lorsque l'on autorise les collaborateurs à choisir eux-mêmes leur lieu de travail.

Le télétravail génère une augmentation de la motivation au travail avec cinq effets à long terme :

- moins de congé maladie
- moins de fluctuation du personnel
- augmentation de la qualité du travail.
- fiabilité au travail
- loyauté envers l'entreprise

Le Conseil d'Etat vaudois a décidé de suivre le mouvement. Il vient d'étendre la possibilité de « télétravailler » à l'ensemble de ses services après une phase test jugée très positive.

L'Etat a toutefois édicté des règles. Le télétravail est proposé aux personnes dont le taux d'activité est d'au moins 40 %. Le temps de travail à domicile s'effectue sur des journées pleines et ne peut dépasser 50 % du temps de travail total.

Par la présente motion, nous demandons que la Municipalité de Lausanne propose un jour de télétravail par semaine au personnel communal, pour autant que cela soit en adéquation

avec son cahier des charges, élabore un concept général, détermine quels genres de postes seront concernés et comment seront effectués les contrôles du travail

Discussion

M^{me} Françoise Longchamp (PLR) : – Afin de réduire la mobilité, en partant des émissions de CO₂ liées au trafic pendulaire, de désengorger les transports publics aux heures de pointe, de favoriser un meilleur équilibre entre vie privée et travail et accroître la productivité des travailleurs du savoir, c'est-à-dire ceux qui travaillent directement à la génération, à la transformation et à l'utilisation du savoir, ce qui représente, d'après l'économiste suisse, 50 % de la main-d'œuvre de notre pays, je demande que la Municipalité introduise un jour par semaine de télétravail dans l'Administration lausannoise. Comme on pourrait étendre les propositions que j'ai faites, je demande que cette motion soit transmise à une commission.

Cette proposition est appuyée par cinq conseillers.

La discussion n'est pas utilisée.

La motion est renvoyée en commission.

Motion de M. Pierre-Yves Oppikofer : « La Ville construit 1000 logements d'utilité publique »

Développement polycopié

La situation lausannoise est caractérisée par une sévère pénurie de logement : le taux de vacance oscille entre 0,05 % et 0,1 % depuis de nombreuses années alors qu'il est d'usage de considérer le marché comme équilibré lorsqu'il affiche un taux de vacance de 1,5 %, ce qui n'est plus le cas depuis 1999¹. Dans ce contexte, une rareté croissante de logements à loyers abordables se fait cruellement sentir pour une très forte proportion de la population lausannoise. Le loyer des appartements de 3 pièces mis en location s'élève de manière prépondérante au minimum à 2500 francs. Pour les appartements de 4 pièces, il faut pouvoir déboursier entre 2600 à 3000 franc par mois pour avoir la moindre chance de conclure un contrat de bail.

Pour faire face à cette situation, la Ville a adopté le concept des 3 tiers : Promouvoir 1/3 de logements subventionnés, 1/3 de logements contrôlés et 1/3 de logements en marché libre.

Pour mettre en œuvre ce concept, la Ville met en droit de superficie des terrains communaux auprès des sociétés immobilières qui sont disposées à investir dans le cadre des objectifs mentionnés ci-dessous. Une partie des projets immobiliers sont le fait des sociétés coopératives et fondations œuvrant dans le domaine du logement à loyers modérés et à but non lucratif. Or, les projets menés avec cette catégorie de partenaires sont insuffisants pour répondre aux besoins. Une autre partie des constructions nouvelles (y compris les rénovations d'immeubles) sont ainsi entre les mains des sociétés immobilières à but lucratif. Ces acteurs exercent une pression constante pour réaliser des opérations immobilières à Lausanne.

Le concept communal est en fait une sorte de compromis entre le besoin de répondre à la pénurie de logements, notamment à loyers abordables, et les intérêts des promoteurs. Ce compromis n'est pas satisfaisant. Ce sont toujours les promoteurs qui tiennent le couteau par le manche, lorsqu'il s'agit de négocier le montant des redevances ou de leurs participations à des dépenses d'infrastructures par exemple.

¹ Pour rappel, l'art 67 de la Constitution vaudoise prévoit que l'Etat et les communes « veillent à ce que toute personne puisse disposer d'un logement approprié à des conditions supportables » et « encouragent la mise à disposition de logements à loyer modéré et la création d'un système d'aide personnalisée au logement. » Le Canton a mis à disposition 50 millions de francs pour accorder des prêts aux communes à taux très bas destinés à financer l'achat de terrains, les équiper et les revendre pour y construire des habitations répondant aux besoins de la plus grande partie de la population (communiqué du Conseil d'Etat du 18 décembre 2009).

Cette stratégie ne permet pas de répondre suffisamment au manque de logements à loyer modéré. Or, la mise à disposition de tels logements devrait être une priorité absolue pour la Ville de Lausanne. En outre, la mise en droit de superficie au bénéfice des promoteurs, le seul moyen dont dispose la Ville, réside dans la construction de logements à loyers modérés par les coopératives qu'elle soutient (Colosa – intégrée à l'administration communale ; SILL, FLCL, SCHL, etc.) Ce moyen n'est pas suffisant.

Le préavis 2005/45 a prévu la création de 3000 nouveaux logements à Lausanne dans les 5 à 10 ans. Le projet Métamorphose prévoit la création de nouveaux logements pour 9000 habitants d'ici à 2026. Même si le rythme prévu est respecté, la mise à disposition des nouveaux logements est toujours en retard par rapport aux besoins, notamment s'agissant des appartements à loyers modérés.

Afin de répondre aux besoins de la population et de diminuer la dépendance de la Ville envers les promoteurs immobiliers, il conviendrait que celle-ci crée sa propre agence de construction de logements. Cette structure devrait, d'une part, faire l'acquisition de nouvelles parcelles afin d'étendre les surfaces faisant partie du patrimoine immobilier de la Ville et, d'autre part, réaliser elle-même des projets immobiliers sur les terrains communaux constructibles.

Les logements communaux construits seraient des logements d'utilité publique au sens de la Loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (art. 4/3 LOG « Est réputée d'utilité publique toute activité à but non lucratif qui sert à couvrir les besoins en logements à loyer ou à prix modérés »). L'avantage pour la Ville de bâtir elle-même des logements d'utilité publique sur ses propres terrains constructibles réside dans le mode de calcul de la rente foncière. Celle-ci est calculée non pas sur la valeur du terrain, mais sur les coûts de construction.

Le financement de tels projets représenterait certes un coût financier élevé, mais il s'agirait d'investissements sûrs et rentables sur le long terme. En recapitalisant la CPCL en 2009, la Ville a réduit son parc de logements lui appartenant en propre. Il s'agirait maintenant de le reconstituer. Pour ce faire, un fonds d'investissement logement devrait être institué. Il pourrait être alimenté au départ par un emprunt public (constitution du capital de départ) à taux réduit, puis ce fonds serait alimenté par une contribution régulière provenant de redevances des droits de superficie existants ainsi que par le rendement des nouveaux immeubles faisant partie du patrimoine financier de la Ville.

La réalisation de ce plan nécessiterait d'augmenter le plafond d'endettement, mais la Ville dispose encore d'une marge de manœuvre.

L'objet de cette motion est de demander à la Municipalité de présenter une étude et un projet de décision prévoyant :

- la construction 1000 logements communaux d'utilité publique supplémentaires au cours des 10 prochaines années ;
- la création d'un fonds d'investissement pour les logements d'utilité publique communaux ;
- la constitution du capital de départ par l'émission d'un emprunt public ;
- l'affectation au fonds d'investissement des rendements provenant de l'exploitation du parc immobilier communal (patrimoine financier).

Discussion

M. Pierre-Yves Oppikofer (La Gauche) : – Cette motion a pour objet, une nouvelle fois, le logement, thématique récurrente dans notre Conseil. Cette motion a pour but de compléter le dispositif que la Ville a mis sur pied en vue de répondre aux besoins en logements de la population, en lui donnant les moyens de devenir elle-même constructrice

de logements, donc de créer des logements communaux, qui appartiennent à la Ville de Lausanne et dont elle est elle-même la promotrice.

Elle vise notamment à reconstituer le parc immobilier de la Ville, qui a été cédé à la Caisse de pensions de la Ville de Lausanne il y a deux ans, ce qui fait que son patrimoine immobilier en tant que tel a diminué. Ce serait une occasion de répondre aux besoins en logements de la population, qui va croissant.

La discussion est ouverte.

M. Mathieu Blanc (PLR) : – Il semble au groupe PLR que cette motion représente un investissement financier très important pour la Ville ; le motionnaire le dit lui-même dans son texte. Elle mérite donc d’être traitée en commission.

Cette proposition est appuyée par cinq conseillers.

La discussion est close.

La motion est renvoyée en commission.

Postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand : « Accès à la culture : pour un évènement fédérateur lausannois »

Développement polycopié

Lausanne est réputée pour son offre culturelle. Par sa densité et sa qualité la culture lausannoise peut rivaliser avec des villes d’une taille bien plus importante. Le rayonnement de plusieurs de ses institutions théâtrales, musicales, chorégraphiques ou muséales est d’ailleurs sans commune mesure avec les montants financiers qui y sont consacrés.

La Ville joue un rôle déterminant dans plusieurs de ces institutions à la fois comme mécène pour des artistes et parce qu’elle considère que l’accès des habitants à la culture relève d’une mission publique, avec ou en complément d’initiatives privées. Cette politique fait l’objet d’un large consensus politique malgré certaines nuances (priorités, aspects financiers, caractère local des œuvres ou artistes présentés etc.).

Au-delà de l’offre culturelle générale, la question de l’accès réel des habitants à celle-ci mérite d’être abordée. On relèvera l’existence de tarifs abaissés et de démarche plus active comme la médiation culturelle, particulièrement pour le jeune public, avec un programme de la Ville, pionnier dans le genre au niveau suisse, car entré en vigueur en 1982. Cela est complété par une information très complète sur l’offre payante qui s’accompagne aussi d’une large offre non payante lors du Festival de la Cité ou de Lausanne estivale par exemple.

L’expérience des musées publics lausannois est en particulier exemplaire. Depuis plusieurs années, ils ouvrent gratuitement leurs portes aux visiteurs le 1er samedi du mois. Cette démarche a l’avantage de rappeler à la fois que la culture n’est pas gratuite mais aussi que dans certaines circonstances les coûts sont entièrement assumés par la collectivité et donc par les contribuables. Cela permet à tout un chacun de bénéficier de l’offre muséale à Lausanne.

Au-delà des musées, les théâtres, l’opéra, les orchestres et les compagnies de danse, largement soutenues par la Ville, offrent déjà, à certaines conditions spécifiques, des accès gratuits ou à des prix réduits aux spectateurs. Cela relève de leurs politiques propres mais gagnerait peut-être à une institutionnalisation. Cela permettrait une plus grande publicité et prévisibilité pour un public plus nombreux. La démocratisation de l’accès à la culture y gagnerait et un nouveau et plus large public y accéderait.

Par ce postulat, les soussignés demandent à la Municipalité de Lausanne de bien vouloir présenter au Conseil communal :

- Une étude, en partenariat avec les acteurs mentionnés plus haut, d'une promotion commune ou d'un évènement commun valorisant un accès à prix réduit à différentes manifestations culturelles sous la forme par exemple d'un évènement innovant à une date fixe dans le calendrier.

Discussion

M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR) : – Je me permets de déposer deux postulats, au sens de l'actuel Règlement du Conseil communal. Je m'empresse de dire que le groupe PLR n'utilisera pas la marge de manœuvre que lui donne, ou ne lui donne pas, la nouvelle Loi sur les communes. Il espère que les autres groupes partageront cet avis réservé par rapport aux conséquences concrètes pour le fonctionnement de notre Conseil en lien avec les compétences de ce dernier.

Loin de moi l'idée de me plaindre de la richesse de l'offre culturelle lausannoise, et surtout de son accès, en partie gratuit. Mais il m'a semblé intéressant que, à l'image de ce qui existe dans un certain nombre de domaines, notamment pour les musées, on puisse élargir les champs culturels touchés. Il s'agit uniquement d'un postulat. Je vous remercie d'accepter de l'envoyer directement à la Municipalité.

La discussion n'est pas utilisée.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand : « Accès à la culture : pour un évènement fédérateur lausannois » ;
- oui la discussion préalable ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,
décide :
de renvoyer ce postulat directement à la Municipalité pour étude et rapport.

Postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand : « Economie lausannoise : forces et faiblesses, développements et rendement fiscal »

Développement photocopie

Une ville, ça n'est pas que l'addition des logements et des habitants. C'est notamment aussi des entreprises, en particulier des commerces et surtout des emplois et des travailleurs. Dans le cadre de Métamorphose et de la révision du Plan directeur communal, la Ville de Lausanne a l'occasion de réfléchir à l'impact et à sa stratégie face à l'activité économique. Tant il est vrai que ces transformations ambitieuses et positives auront de profondes conséquences notamment sur le rôle et le développement de Lausanne comme lieu de création de richesses.

Si le logement et la mobilité font l'objet d'une large information et que des options sont soumises au Conseil communal, tel n'est pas le cas des conséquences des projets précités sur l'économie lausannoise et sur son futur visage. Au-delà des investissements, l'offre de surfaces commerciales, d'ateliers et de bureaux ainsi que le rendement fiscal attendus par la Commune méritent une étude, avant la définition éventuelle de priorités politiques et de choix urbanistiques.

Sur le plan des finances publiques, la composition des entreprises présentes sur le territoire communal a évidemment un impact et nécessite une réflexion par rapport aux conditions

cadres qui leur sont faites et aux rentrées fiscales qui en sont attendues dans ce contexte mouvant et au regard des évolutions prévisibles de la fiscalité des entreprises.

Par ce postulat, les soussignés demandent à la Municipalité de Lausanne de bien vouloir présenter au Conseil communal :

- Une étude de l'économie lausannoise, en particulier de ces commerces (dans le cadre notamment du phénomène dit du « clonage » des rues commerçantes) ; du rôle que les différentes associations économiques (commerces, gérances, propriétaires, etc.) pourraient jouer avec la Ville afin de favoriser par exemple la reprise de commerces, respectivement de locaux dans le cadre de la planification de travaux publics lourds qui modifient durablement, positivement ou négativement, l'intérêt de certains emplacements; et de différents modèles de développement économiques sous l'angle des finances publiques.

Discussion

M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR) : – Sans lien avec l'article de ce jour, où notre conseillère municipale, M^{me} Germond, s'est fait la porte-parole des préoccupations des communes sur la fiscalité des entreprises, il me semble intéressant d'étudier la composition des entreprises présentes sur le territoire communal, afin d'avoir un certain nombre d'indications dans le cadre des grands travaux à venir, notamment du Plan directeur communal. Là aussi, il s'agit d'une étude.

La discussion n'est pas utilisée.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand : « Economie lausannoise : forces et faiblesses, développements et rendement fiscal » ;
- ouï la discussion préalable ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

de renvoyer ce postulat directement à la Municipalité pour étude et rapport.

Plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre les avenues des Bergières, Antoine-Henri-Jomini et du Mont-Blanc et le Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu. Demande d'un crédit d'ouvrage pour l'aménagement des espaces extérieurs. Convention de développement et promesse de constitution d'un DDP à Orox Capital Investment SA

Préavis N° 2013/8 du 7 mars 2013

Travaux, Logement et sécurité publique, Finances et patrimoine vert

1. Objet du préavis

Le Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu, quatrième centre de foires de Suisse, est un site stratégique pour l'économie vaudoise. Il génère des retombées économiques de plus de 415 millions par années, soit 1,2% du revenu cantonal. Afin de pérenniser ses activités de congrès et d'expositions, le site exige une modernisation importante. Ce projet crucial, baptisé « Beaulieu 2020 », comprend deux volets. D'une part, la revalorisation du patrimoine immobilier (construction des nouvelles halles sud, mise en valeur du front Jomini, rénovation des halles nord et de l'aile sud du Centre de congrès). D'autre part, la redynamisation des activités commerciales grâce au rachat de la société d'exploitation par MCH Group, le leader suisse du marketing événementiel et des foires et salons (Baselworld, Muba, artbasel, swissbau, etc.).

Le projet « Beaulieu 2020 » est le résultat d'une étroite collaboration entre autorités publiques et investisseurs privés. Ensemble, le canton de Vaud, la ville de Lausanne et la Fondation de Beaulieu vont investir 100 millions dans le projet. La mise en valeur du front Jomini fera l'objet d'un investissement entièrement privé d'un montant équivalent. Au total, le projet « Beaulieu 2020 » représente donc un investissement de l'ordre de 200 millions de francs.

Dans un premier temps, la ville de Lausanne, propriétaire des terrains, a cherché via un appel d'offres un investisseur privé intéressé à développer des activités en relation avec le centre de congrès. Ensemble, la Fondation de Beaulieu et l'investisseur privé ont ensuite organisé un concours d'architecture qui portait à la fois sur la démolition/reconstruction des halles sud et le réaménagement du front Jomini. En effet, la ville et ses partenaires ont, d'emblée, souhaité donner à l'ensemble du projet une cohérence architecturale. Les résultats du concours ont été présentés en automne 2008. Permettant de minimiser l'emprise au sol des constructions, la variante tour s'est imposée comme la solution la plus pertinente : cinq des six projets primés en proposaient une. Le lauréat du concours – le projet « Taoua » s'est distingué parmi 25 projets rendus. Il a été retenu pour ses qualités architecturales et urbanistiques. Placé à l'angle des halles sud, en retrait de la rue, le projet « Taoua » permet de minimiser l'impact sur le front Jomini et de dégager ainsi un vaste espace public. Les jardins de Beaulieu s'ouvriront, désormais, sur la ville. Le projet lauréat comprend une offre hôtelière diversifiée (classe affaires et « résidence services » pour les séjours longs), un restaurant, des bureaux et des logements.

En 2006, le Plan général d'affectation a classé le site de Beaulieu en zone d'utilité publique. La hauteur des constructions y est limitée à 17 m (plus gabarit de toiture de 8 m). Dans tous les cas de figure, pour permettre la construction d'un programme hôtelier à Beaulieu, la zone d'utilité publique doit impérativement être modifiée par un plan partiel d'affectation.

A cet effet, la Municipalité adoptait le Préavis n°2011/19 le 9 mars 2011. La Commission du Conseil Communal n°57 chargée d'examiner le préavis a siégé à six reprises entre le 14 avril et le 23 juin 2011. Elle a formulé ses recommandations par le biais d'un rapport de majorité et d'un rapport de minorité. Les avis divergeaient principalement sur la nécessité de développer un concept d'ensemble pour la construction d'immeubles hauts à Lausanne, sur le type d'activités devant s'implanter sur le site (activités hôtelières, bureau, commerce, logement), sur les objectifs de rendement financier poursuivis par les promoteurs de la tour Taoua, sur l'accessibilité des jardins et, finalement, sur l'absence de garanties données en matière de desserte en transport public et de régulation du trafic. Des voix se sont aussi exprimées pour demander la présence de logements locatifs à loyer accessible dans la tour.

Afin de répondre à ces questions légitimes, la Municipalité, en date du 26 septembre 2011, demandait au président du Conseil de retirer l'urgence puis de retirer le préavis le 16 novembre 2011 en s'engageant à compléter le préavis initial en incluant un chapitre consacré à la promesse d'un DDP (principes constitutifs et définition de la rente) et un projet portant sur les espaces publics entourant la tour Taoua. Quatre étages de logement locatif ont également été inclus dans la tour à des loyers contrôlés de 280 francs le m²/année en lieu et place de surfaces de bureaux et en plus des logements prévus en PPE.

A cet égard, le présent préavis propose d'adopter le projet de PPA, d'octroyer un crédit d'ouvrage de 1'893'000 francs destiné à la réalisation des espaces publics du front Jomini consécutivement à la réalisation du projet Taoua et de prendre acte de la convention de développement et de la promesse de constitution d'un DDP en faveur de la société Orox Capital Investment SA.

2. Table des matières

[Supprimée]

3. Préambule

3.1. Historique

En 1915, un comité d'initiative convoque à Berne des industriels et des représentants des associations commerciales suisses pour étudier l'organisation d'une foire suisse d'échantillons. Bâle, très rapide, organise une première foire au printemps 1916. Les Vaudois, quant à eux, mettent sur pied, la même année, un comptoir d'échantillons qui deviendra, sous l'impulsion de la SIC, le Comptoir suisse dès 1920. Cette première foire accueille 150'000 visiteurs et 580 exposants. Avec un terrain mis gratuitement à disposition par la Commune de Lausanne et une infrastructure sous forme de tentes, les recettes de la foire dépassaient ses dépenses et Beaulieu pouvait investir dans la création d'une infrastructure permanente. Le Conseil Fédéral octroya le titre de Foire Nationale au Comptoir suisse.

Cette situation évolua dès 1950. La construction de bâtiments financée par Beaulieu et l'engagement de personnel fixe orientèrent l'entreprise vers une exploitation permanente. Par la construction du Théâtre, Beaulieu a participé dès 1954 à la vie culturelle de la Ville et du Canton. Cette activité s'est poursuivie par l'accueil du Béjart Ballet en 1987. Les années 70 virent le développement des congrès, les années 80, la création de nouvelles expositions.

Avant la construction des pavillons permanents, la Foire de Lausanne se présentait sur la place de Beaulieu sous forme de halles démontables en bois, solution inconfortable et onéreuse. Construits par l'architecte C.-F. Thévenaz en 1955, les pavillons devaient permettre d'augmenter la surface d'expositions, pouvoir être divisibles sans diminuer la surface des jardins et permettre une circulation nord-sud au travers des bâtiments.

Au début des années 2000 deux entités distinctes ont été créées et ont remplacé la société coopérative : Beaulieu exploitation SA, chargée de l'organisation d'évènements, et la Fondation de Beaulieu, chargée du patrimoine. Entre 2000 et 2008, des travaux de rénovation ont été effectués sur les bâtiments du Palais de Beaulieu et des halles.

Quelques dates et points de repère :

1860	Achat des terrains « Domaine des Uttins » en copropriété avec l'Etat de Vaud.
1883	La Commune de Lausanne rachète la part de l'Etat de Vaud et devient l'unique propriétaire.
1908	Achat des propriétés de M. G. Larguier des Bancelles (16'010 m ²), de M. A.-E. Bussy (2'958 m ²) et de l'hoirie Berdez (Presbytère + 6'653 m ²) par la Commune.
1916	Aux galeries du commerce, premier comptoir vaudois d'échantillons, ancêtre de la Foire d'automne.
1919	Constitution de la Société coopérative du Comptoir suisse.
1920	Première foire à Beaulieu.
1921	Construction de la grande halle.
1952-54	Construction des halles sud, des halles rurales, du bâtiment du Rond-Point, du bâtiment de l'entrée principale et création du théâtre.
1961	Construction des halles nord.
1967-69	Agrandissement du corps central.
1986	Construction du bâtiment administratif.
1988	Construction et aménagement du Centre de danse.

1990-92	Rénovation du théâtre.
1991	Construction du parking souterrain.
1995	Aménagement du cinéma.
1996	Aménagement du forum, centre de congrès.
2000	Constitution de la Fondation de Beaulieu dotée d'un capital de 80 millions de francs et de la société d'exploitation.
2000-08	Rénovation et modernisation du centre de congrès et divers travaux d'entretien.
2008	Secteur des Ecuries et front Jomini retranchés du DDP Beaulieu.
2009	Entrée en matière du DEC sur l'inscription formelle du site de Beaulieu en tant que site stratégique de la politique des pôles de développement économique du canton de Vaud. L'exposé des motifs et projet de décret accordant un crédit de 35 millions de francs à la Fondation de Beaulieu est adopté par le Grand Conseil. Le Conseil Communal de Lausanne accorde un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 20 millions de francs destiné à subventionner la Fondation de Beaulieu. Ces montants permettront de couvrir environ 55% des 100 millions nécessaires à la reconstruction des halles sud, à la rénovation des halles nord et aux jardins. Le solde de l'investissement sera couvert par la capacité d'investissement propre de Beaulieu et par un crédit bancaire.
2011	Reprise des activités de la société d'exploitation par MCH Group, exploitant des foires de Bâle et Zurich et inauguration des nouvelles halles sud offrant un potentiel de 13'600 m ² de surface d'exposition répartis sur deux niveaux.
2012	Le dossier du Projet d'agglomération Lausanne – Morges 2 ^{ème} génération (période 2015-2018) est déposé auprès des instances fédérales. Le projet de métro m3 qui desservira le Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu est une des mesures phares de ce dossier.

3.2. Plan en vigueur

Le site du Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu a fait l'objet d'une ouverture de procédure de plan partiel d'affectation (PPA) en 1999 déjà. Cependant, les difficultés rencontrées n'ont pas permis de définir clairement l'avenir de ce site. L'élaboration du PPA a donc été suspendue pendant près de dix ans. En 2006, l'adoption du Plan général d'affectation (PGA) a affecté le site en zone d'utilité publique. Le secteur des écuries du comptoir était, pour sa part, réservé à la zone mixte de forte densité.

Selon le PGA, les zones d'utilité publique sont réservées à des constructions d'utilité publique au sens strict, ce qui permet aux autorités de limiter la surenchère du prix des terrains à bâtir. Un ouvrage privé projeté peut y être réalisé dans un but social où l'intérêt général est prépondérant. La doctrine admet à cet égard que de tels ouvrages sont susceptibles d'être valablement construits pour autant que cela se fasse sans rechercher - fondamentalement - de profit. Cette définition limite les affectations possibles. Par ailleurs, la constructibilité de cette zone ne permet pas la construction d'une tour. La hauteur est limitée à 17 m à la corniche, plus un gabarit de toiture de 8 m.

Afin de permettre l'intégration du programme finalement retenu, la zone d'utilité publique de Beaulieu doit être modifiée par le biais d'un PPA.

3.3. Concours d'architecture

Un concours d'architecture a été organisé en 2008 avec pour objectif de définir la forme urbaine du front Jomini. En substance, les résultats attendus par cette démarche étaient les suivants :

- planifier de manière cohérente et attractive les volumes, les affectations et les aménagements du périmètre, organiser les circulations, les accès et définir les espaces publics ;
- atteindre une qualité constructive et urbaine répondant en termes d'utilisation et d'exploitation aux attentes des futurs utilisateurs et investisseurs et s'inscrivant dans la politique du développement durable de la Commune ;
- apporter une proposition convaincante pour les bâtiments du front Jomini d'après le programme de valorisation des investisseurs qui consiste à prévoir des hôtels de différentes catégories, un restaurant, un business center, des activités commerciales, des bureaux et des logements ;
- aménager les halles sud de la Fondation de Beaulieu sur la base du concept d'exploitation prédéfini, permettre la flexibilité et un fonctionnement pertinent ;
- définir la matérialisation et l'agencement des façades de la halle sud et apporter une solution intégrant le bâtiment de manière soignée et harmonieuse, en respectant les gabarits actuels prévus par le PGA ;
- élaborer un concept constructif et énergétique qui prenne en compte les normes du label Minergie Eco ;
- respecter et déterminer les coûts de construction, y compris les équipements d'exploitation (CFC3) et les aménagements extérieurs (CFC4).

3.4. Projet lauréat

Le projet lauréat « Taoua » s'est distingué parmi 25 projets rendus. Il propose une tour d'environ 85 m de haut dans le prolongement de la nouvelle halle d'expositions donnant sur l'avenue des Bergières. Il unit les halles aux fonctions tierces du front Jomini tout en dégagant un parvis généreux. L'implantation du bâtiment permet de préciser le rapport du site à la ville. En particulier, la priorité a été donnée au Palais de Beaulieu, au jardin, entièrement restructuré, et aux espaces publics qui s'ouvrent désormais sur la ville.

De surcroît, le parti architectural crée un nouveau point de repère dans le paysage lausannois en mettant en exergue l'importance de l'activité du Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu. Enfin, il permet de dégager les halles nord et leur laisse ainsi une plus grande liberté de développement futur.

Le parti de la tour a permis de densifier l'utilisation du front Jomini tout en conservant un important dégagement autour des halles ainsi qu'une ouverture du parc sur la ville. Le programme de la tour prévoit 25'467 m² de surface de plancher et le bâtiment bas 3'106 m² répartis de la manière suivante :

– Technique et accès public	913
– Logements PPE	7304
– Logements locatifs	3652
– Hôtel + Résidence	9130
– Bureau et Business Center	1814
– Lobby Tour & livraison	2654
Total tour	25467

– Bureaux	1806
– Activités	650
– Restaurant & Activités	650
Total bâtiment bas	3106 m²

Ce programme est susceptible d'évoluer en fonction de la conjoncture économique. Soulignons par ailleurs que l'architecture du projet de la tour, présentant une conception compacte avec une façade partiellement vitrée, permet d'atteindre des performances énergétiques élevées par rapport à d'autres bâtiments de grande hauteur, compte tenu des besoins liés au programme hôtelier.

Le projet de Tour Taoua présente dorénavant 10'956 m² de surface brute de plancher dévolue au logement. Les deux tiers seront en PPE, un tiers sera du logement locatif à un loyer contrôlé de 280 francs le m² par année, soit à titre illustratif 1'750.- francs par mois pour un 3,5 pièces de 75 m² et 2'330 francs pour un 4,5 pièces de 100 m². Ces loyers seront contrôlés, au sens de leur conformité au droit du bail, durant toute la durée du droit de superficie.

4. Caractéristiques du plan

Le plan présenté à l'annexe 1 (hors texte du plan partiel d'affectation) est conforme aux planifications de rang supérieur. Les plans directeurs cantonal et communal et le Projet d'agglomération Lausanne – Morges ont défini des objectifs qui militent en faveur du développement du Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu et des activités qui lui sont liées au centre de Lausanne. En ce sens, le plan permet

- le développement de l'agglomération vers l'intérieur : la densification est privilégiée dans l'agglomération compacte afin de freiner l'étalement urbain, d'économiser le sol et d'améliorer l'attractivité des transports publics et de la mobilité douce ;
- d'attribuer un rôle moteur du développement à des sites stratégiques et, en particulier, au centre de Lausanne : centre aux importantes potentialités d'accueil pour des activités à haut rendement pouvant bénéficier d'une très bonne accessibilité en transports publics ;
- d'encourager une urbanisation alliant densité et qualité, notamment en réhabilitant un site tel que celui de Beaulieu, sur le déclin depuis une quinzaine d'années. Basé sur un concours d'architecture, ce PPA conjugue densité, insertion dans le site, mise en valeur d'un patrimoine architectural et renforcement de l'espace public ;
- de dynamiser et de pérenniser les activités du Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu en permettant la réalisation d'un programme comprenant une offre hôtelière, de la restauration, du logement, des commerces et des bureaux ;
- de mettre en valeur un espace vert à l'échelle de l'agglomération.

Le plan crée une seule zone mixte d'activités tertiaires, d'habitation et d'installations publiques. Elle est divisée en trois aires.

- l'aire d'implantation des bâtiments A est destinée aux activités tertiaires, au logement et aux équipements d'utilité publique. Toutefois, ces deux dernières affectations ne peuvent représenter plus de 60% des surfaces brutes de plancher ;
- l'aire d'implantation B est destinée aux activités tertiaires et aux équipements reconnus d'utilité publique ;
- l'aire d'aménagement coordonné est destinée à la circulation des piétons, des deux-roues, au stationnement, aux livraisons et à divers aménagements extérieurs.

Dans les aires constructibles, le gabarit des bâtiments est défini en plan et par une cote d'altitude.

Le nombre de places de parc réservées aux véhicules légers est limité à dix. Quant au nombre de places deux-roues, il sera calculé selon les règles du PGA.

5. Notice d'impact

Une notice d'impact sur l'environnement accompagne le dossier de PPA. Elle avait pour but :

- d'élaborer un schéma d'accessibilité multimodale au site de Beaulieu en tenant compte des contraintes d'exploitation du réseau, des projets de transport dans le secteur et du cadre défini par la politique communale en termes de déplacements ;
- de s'assurer de la compatibilité de ce schéma avec la législation environnementale.

Le projet de PPA Beaulieu prévoit la réalisation d'hôtels, de bureaux, de commerces et de logements pour une surface brute de plancher totale estimée à 32'233 m², répartis entre la tour Taoua et son bâtiment bas (28'573 m²) et l'extension des halles nord (3'660 m²). L'offre en stationnement du PPA nécessite, selon les normes VSS, entre 154 et 232 places deux-roues et 210 places véhicules légers. Cependant, en tenant compte de la complémentarité d'usage en stationnement, 150 places véhicules légers seraient à priori suffisantes. Il est prévu de réserver de 90 à 100 places de parc dans le parking de Beaulieu aux activités et aux logements. Ainsi, quelque 50 à 60 places restent à trouver. Hors des grandes manifestations, soit quatre jours sur cinq, cette demande sera satisfaite dans le parking de Beaulieu. Advenant la réalisation du métro m3, ces places de stationnement mises à disposition par la Fondation de Beaulieu ne seront pas compensées à l'intérieur de l'enceinte du Centre de congrès et d'expositions. La génération de trafic attendue des activités et des logements du PPA a été estimée entre 600 et 850 véhicules par jour (trafic jour moyen), soit pour l'heure de pointe une génération d'environ 90 véhicules par heure. Par rapport à l'état actuel, une faible augmentation du trafic inférieure à 3% pourrait être observée, sauf sur le tronçon sud de l'avenue des Bergières, qui enregistre une augmentation de 6%. La prise en compte de la réalisation des axes forts de transport public ne modifie pas ces résultats.

Sur la base de ces résultats, les émissions de polluants atmosphériques (NO_x, poussières fines PM10, CO₂) du trafic routier ont été calculées. L'augmentation des prestations kilométriques induit des émissions de polluants légèrement à la hausse, de l'ordre de 2%. Toutefois, la prise en compte de la politique des axes forts devrait permettre globalement de diminuer les valeurs des émissions exprimées en tonnes par an. Au niveau des émissions de polluants atmosphériques du chauffage sur le site de Beaulieu, il est à relever qu'elles ont diminué de façon importante (de l'ordre de 5% entre 2000 et 2005). Les nouvelles constructions seront obligatoirement raccordées au chauffage urbain à distance.

Le degré de sensibilité au bruit III selon l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986 a été attribué à l'ensemble du périmètre. Il correspond à l'attribution faite par le plan des degrés de sensibilité au bruit de la Commune de Lausanne, approuvé le 23 septembre 2003. Les niveaux sonores enregistrés à l'endroit des façades des futurs bâtiments à l'aide de récepteurs permettent de conclure au respect des dispositions légales moyennant quelques aménagements.

Enfin, concernant l'emplacement de la tour, une vérification des ombres portées démontre qu'en été, elles ne portent pas atteinte à un quartier habité et qu'en hiver, seulement en fin de journée, les ombres portées de la tour touchent quelques bâtiments au nord-est du site.

6. Agenda 21 – Développement durable

Concernant les aspects énergétiques, l'architecture du projet permet d'atteindre des performances énergétiques élevées par rapport à d'autres bâtiments de grande hauteur, compte tenu des besoins liés au programme hôtelier.

Les critères de développement durable seront également pris en compte dans le développement du projet, avec l'objectif de dépasser le cadre réglementaire. Dans la mesure du possible, les matériaux « ECO » seront privilégiés.

7. Règlement

Chapitre I – But du plan

1. Le présent plan a pour but de mettre en valeur le front Jomini afin de dynamiser et de pérenniser les activités du centre de congrès et d'exposition de Beaulieu en permettant la réalisation d'un programme comprenant une offre hôtelière, de la restauration, du logement, des commerces et des bureaux.
2. Il annule, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition de plan légalisé antérieurement à l'exception des dispositions du Plan général d'affectation qui s'appliquent à titre supplétif.

Chapitre II – Zone mixte d'activités tertiaires, d'habitation et d'installations publiques

3. La zone mixte est définie par le périmètre du plan.
4. L'aire d'implantation des bâtiments A est destinée aux activités touristiques telles que l'hôtellerie et la restauration et de manière subsidiaire aux activités commerciales. Les autres activités tertiaires, le logement et les équipements publics et privés reconnus d'utilité publique sont autorisés jusqu'à un maximum de 60% des surfaces brutes de plancher totales.
5. L'aire d'implantation des bâtiments B est destinée aux activités tertiaires et aux équipements publics et privés reconnus d'utilité publique.
6. Le dernier étage habitable de la tour sera partiellement réservé à un établissement public, tel que restaurant ou bar.
7. Des constructions abritant les locaux d'entretien des services techniques de la Commune de Lausanne peuvent être autorisées. Leur intégration dans les bâtiments nouveaux fera l'objet d'un traitement architectural soigné.
8. L'aire d'aménagement coordonné, constituée d'espaces publics et d'espaces verts, est destinée à la circulation des piétons et deux-roues, à la circulation et au stationnement des véhicules motorisés, aux livraisons ainsi qu'aux terrasses et aux espaces de réception et prise en charge de la clientèle hôtelière. Les aménagements extérieurs et ouvrages légers, tels que galeries couvertes, mobilier urbain, dallages, pergolas, édicules, petits pavillons, WC publics sont autorisés.
9. Le chapitre 3.5 du Plan général d'affectation n'est pas applicable. Cependant, les aménagements extérieurs comprendront la plantation de plusieurs arbres d'essence majeure choisis, si possible parmi des essences indigènes.

Chapitre III – Implantations des constructions, anticipations

10. Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'intérieur des aires d'implantation des bâtiments.
11. Les cordons et bandeaux, piliers, pilastres, porches d'entrée, marquises, sauts-de-loup, sorties d'abri PC, escaliers et rampes d'accès aux immeubles et garages peuvent déborder les aires d'implantation.
12. Au-delà des limites des constructions, seules les anticipations prévues par le Plan général d'affectation peuvent être admises. Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération et le Canton.
13. Des constructions entièrement souterraines, destinées à des parkings, des locaux techniques ou toute autre activité ne nécessitant pas des locaux éclairés naturellement

peuvent déborder le périmètre des aires d'implantation des bâtiments et être situées sous l'aire d'aménagement coordonné, pour autant que la topographie existante, avant l'exécution des travaux, ne soit pas sensiblement modifiée et qu'il n'en résulte pas de préjudice pour le voisinage.

Chapitre IV – Elévation, hauteur, superstructures

14. La hauteur des constructions est déterminée par la cote d'altitude indiquée sur le plan ainsi que par les coupes. La cote d'altitude est mesurée au niveau de la corniche supérieure, du parapet plein ou du sommet de la toiture. Le nombre de niveaux n'est pas fixé.

15. La forme des toitures est plate ou à très faible pente. Une attention particulière est à apporter au traitement de celles-ci compte tenu des vues dominantes depuis l'avenue du Mont-Blanc. Dans la mesure du possible, elles seront aménagées en espace vert.

16. Les superstructures à fonction technique seront autant que possible groupées, réduites au minimum nécessaire et traitées d'une manière esthétiquement satisfaisante. Seules les superstructures, telles que machineries d'ascenseur, parapet ajouré, verrière n'excédant pas 2 m de hauteur, souches de ventilation et de climatisation à l'exclusion des aérorefroidisseurs, pourront dépasser les cotes maximales prescrites. Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures et peuvent déborder les cotes maximales prescrites.

Chapitre V – Garages et places de stationnement

17. Le nombre total de nouvelles places de stationnement en surface et en sous-sol, à l'intérieur du périmètre du plan, est fixé à 10.

18. Des emplacements réservés aux véhicules deux-roues seront prévus en nombre suffisant et en rapport avec les ouvrages projetés conformément aux dispositions du Plan général d'affectation.

Chapitre VI – Qualité de l'environnement

19. Tous les nouveaux bâtiments et ceux faisant l'objet d'une transformation importante seront raccordés au système de chauffage urbain à distance.

20. Le degré de sensibilité III est attribué à l'ensemble du périmètre du plan, en application de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986.

21. Lors de la mise à l'enquête de nouveaux bâtiments, une étude acoustique devra faire partie du dossier d'enquête de manière à démontrer que les valeurs limites d'immissions prescrites sont respectées.

Chapitre VII – Dispositions complémentaires

22. La Municipalité refuse le permis de construire pour les constructions ou les démolitions ne respectant pas l'article 69 du Plan général d'affectation.

23. Selon les puissances en énergie électrique demandées par les nouvelles constructions ou transformations, un ou plusieurs emplacements devront être mis à disposition du service de l'électricité pour y aménager des sous-stations de transformation.

24. La Municipalité fixera les niveaux de voirie sur les limites des constructions, ainsi que les conditions d'évacuation des eaux usées et de ruissellement.

25. Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton ou la Commune, complétant ou modifiant celles du présent plan.

8. Aménagements extérieurs

Par son implantation en retrait de l'avenue Jomini, le projet Taoua dégage un espace public généreux. Cet espace de quelque 7'670 m² a fait l'objet d'un développement en vue d'une

demande de crédit d'ouvrage pour une réalisation conjointe à la construction de la tour et de la tête des halles Sud.

Le bureau d'architecte lauréat a développé en 2012 le projet paysagé primé lors du concours d'architecture. Ce travail s'est fait sous mandat de la Ville. Les objectifs poursuivis consistaient à

- offrir un espace paysagé convivial destiné aux habitants du quartier,
- ouvrir l'esplanade et la perspective sur le Palais de Beaulieu,
- tenir compte de la logistique des diverses activités du projet Taoua, tout en privilégiant le transit piétonnier,
- intégrer au projet la station future du métro m3,
- tenir compte d'une réalisation par étapes, soit construction de la tour et de la tête des halles Sud, projet de rénovation ou reconstruction des halles Nord et de la tête des halles Nord, réalisation de la station de métro. Ces divers chantiers pouvant s'échelonner sur une quinzaine d'années, chaque phase doit pouvoir parfaitement fonctionner de manière indépendante.

Le développement du projet a fait l'objet de séances régulières d'échanges et d'informations entre Losinger Marazzi SA, la Fondation de Beaulieu et MCH Beaulieu SA (voir annexe 3 : Plans, coupes et visions 3D des aménagements extérieurs).

En tenant compte des diverses étapes des chantiers, le projet prévoit les phases suivantes :

Phase 1	Construction des halles Sud, aménagement de l'avenue des Bergières; phase réalisée
Phase 2	Construction de la tour et de la tête des halles sud, aménagements paysagés du front Jomini : réalisation à l'horizon 2015-2016. Le projet laisse en l'état la partie nord de la parcelle qui comprend les dépôts et le futur emplacement de la tête des halles nord. Afin de préserver les accessibilités aux halles et ne pas compromettre la qualité et l'usage des aménagements autour du projet Taoua, un talus aménagé provisoirement sépare les deux parties du site (annexe 3 : plan phase 2). Cette phase fait l'objet de la présente demande d'octroi d'un crédit d'ouvrage.
Phase 3	Chantier des halles nord, aménagement de la partie nord du front Jomini. Réalisation à l'horizon 2018-2020. L'aménagement du front Jomini sera complété dans sa partie nord après la réalisation des halles nord et permettra ainsi de finaliser le concept paysagé global du front Jomini.
Phase 4	Réaménagement de l'esplanade. Cette phase n'est pas encore planifiée.

8.1 Concept paysager

Le Parc des Expositions de Beaulieu est un lieu particulièrement représentatif de la Ville et marque son identité à différentes échelles.

A l'échelle territoriale, l'aménagement du front Jomini s'inscrit dans la structure verte de Lausanne, déterminée par la topographie. Les côtes boisées accompagnent les bancs de molasse, et les coulées vertes suivent les lignes d'écoulement des rivières, telles la Louve ou le Petit-Flon. Cette structure offre une quasi-continuité verte depuis les Plaines-du-Loup jusqu'au vallon encore boisé du Flon, en passant par le Maupas. Le projet propose une

plantation généreuse d'arbres sur le front Jomini afin de respecter cette continuité en reliant les parcs des Casernes, de Jomini et du Musée de l'Art Brut.

A l'échelle du quartier, il s'agit de renforcer l'accueil, la visibilité et l'accessibilité au Palais de Beaulieu en créant une continuité d'espace vert, sans rupture de pente, entre l'avenue Jomini et l'Esplanade de Beaulieu, par la suppression des escaliers existants.

Une multitude de chemins et d'îlots plantés sont mis en place pour donner à l'espace une qualité de jardin, sans péjorer les fonctions d'exploitation, ni de la circulation. La grande perméabilité piétonne, parfois aussi carrossable, permet d'écouler les grands flux de visiteurs et d'organiser les différents modes de déplacement (piétons, m3, bus, taxi, car, livraisons, dépose minute, etc.) pendant les manifestations organisées plusieurs fois par année.

Les îlots sont majoritairement verts, mais parfois aussi recouverts de surfaces polyvalentes dures pouvant accueillir différentes fonctions, tels que caisses, publicités, petits pavillons d'exposition, etc. Ils sont entourés de murets-bancs, parfois en creux, parfois en plein, permettant d'offrir des surfaces intérieures plus appropriables (repos, jeux, etc.) et moins pentues. Il est permis de s'asseoir tantôt à l'intérieur, tantôt à l'extérieur des îlots.

A terme, l'aménagement du front Jomini inclura l'Esplanade de Beaulieu. Ainsi, avec leurs îlots verts, leurs circulations généreuses et fluides et leur sol continu, sans rampe ni escalier, le front Jomini et l'Esplanade de Beaulieu deviendront un vrai parc public attractif, ouvert et unitaire. Un véritable espace public.

8.2 Coût des travaux de la phase 2

Le coût des travaux a été calculé en 2012 sur la base d'un devis général (+/-10%) pour un montant de CHF 3'000'000. Pour la part communale, un montant de CHF 2'000'000 a été porté au plan des investissements 2013-2016 sous rubrique multidirection. La dépense est prévue pour la période 2014-2015, cependant la réalisation de la tour ne peut être envisagée avant 2014. Quant aux aménagements extérieurs, ils ne débiteront pas avant 2016-2017.

Un montant de CHF 350'000 pour les études est également inclus dans le plan d'investissement, direction des travaux, service d'architecture. Cette somme est comptabilisée dans le devis général du projet.

Par ailleurs et selon convention entre la Ville et l'investisseur, ce dernier s'engage à financer les aménagements extérieurs pour un montant de CHF 1'100'000 TTC. Ce montant n'est pas porté en recette au plan des investissements, Les factures seront payées directement par l'investisseur jusqu'à concurrence du montant conventionnel.

Le coût détaillé des travaux de la phase 2 s'établit de la manière suivante :

CFC	BATIMENT		
1	Travaux préparatoires		213'847
10	Relevés, études géotechniques	10'000	
11	Déblaiement, préparation du terrain	163'847	
12	Protections, aménagements provisoires	0	
13	Installations de chantier en commun	40'000	
15	Adaptation du réseau de conduites	0	
4	Aménagements extérieurs		2'180'626
40	Mise en forme du terrain	119'573	
41	Constructions	562'439	

CFC	BATIMENT		
42	Jardins	210'400	
44	Installations	499'249	
46	Petits tracés	391'488	
49	Honoraires	397'477	
5	Frais secondaires et compte d'attente		407'834
51	Autorisations et taxes	6'000	
52	Echantillons, maquette, reproduction, documents	30'084	
53	Assurance	3'750	
56	Autres frais secondaires	18'000	
58	Compte d'attente	350'000	
6	Divers et imprévus		190'693
60	Divers et imprévus	190'693	
	TOTAL coûts de construction avec honoraires TTC	2'993'000	
	Prise en charge des travaux par promoteur	-1'100'000	
	TOTAL coût à charge de la Commune	1'893'000	

8.3 Descriptif du devis

CFC 1 Travaux préparatoires

Ces travaux comprennent les mesures et relevés du terrain, le défrichage du talus au pied des halles nord, la démolition des escaliers monumentaux et des murs de soutènement de l'entrée actuelle.

Les terrassements généraux, les excavations en pleine masse et le remblayage sont comptabilisés ; ils constituent la future pente générale du terrain. La composition du terrain n'étant pas connue, le devis prévoit une réserve pour la mise en décharge contrôlée pour matériaux inertes (DCMI).

Des mesures de protection sont mises en place pour protéger l'alimentation en gaz existante qui sera remplacée en phase 3 et comptabilisée sous le CFC 1 (installation de chantier usuelle, baraquement, WC, clôtures du périmètre).

CFC 4 Aménagements extérieurs

Les travaux comprennent la mise en forme du terrain des derniers 50 cm, ainsi que les compactages sous les zones de circulation et le décompactage sur les zones plantées. Des murets de béton sont mis en place dans la déclivité du terrain afin de créer des îlots plantés et horizontaux ou des surfaces en gravier stabilisé. Les murets en béton peuvent servir de bancs, adaptés pour certains aux personnes à mobilité réduite. Les îlots sont, soit des espaces verts arborisés dont l'un contient une aire de jeu, soit des surfaces en gravier stabilisé qui permettent une polyvalence d'installations comme des caisses, des stands, un couvert, etc.

L'ensemble des canalisations et des installations électriques est mis à neuf en fonction des nouveaux espaces projetés. Un nouveau concept d'éclairage a été dessiné, prévoyant des éclairages sur mât pour la luminosité générale du site, ainsi que des éclairages d'ambiance dans les bancs le long des îlots sur les cheminements principaux. Sur l'îlot couvert, des alimentations sont installées dans le sol afin de permettre l'installation de différentes activités.

Un arrosage automatique est mis en place pour l'ensemble des îlots. Autour des îlots, des cheminements en enrobés seront réalisés afin de créer une continuité avec l'espace public du trottoir et de l'esplanade.

CFC 5 Frais secondaires et compte d'attente

Sont compris, l'ensemble des taxes de raccordements, administratives et d'enquêtes, les reproductions de documents de travail et promotionnels, les parutions des appels d'offres ainsi que les frais d'études réalisées.

CFC 6 Divers et imprévus

Il est prévu un montant de 190'693 francs.

9. Convention de développement et promesse de constitution de DDP

9.1 Convention de développement relative à la valorisation du front Jomini à Lausanne

Pour permettre l'implantation des bâtiments prévus dans les zones A et B, l'emprise du droit distinct et permanent de superficie (DDP) accordé à la Fondation de Beaulieu sera modifiée et un nouveau droit de superficie créé spécifiquement pour les bâtiments de la zone A. La surface portée en diminution du DDP existant en faveur de la Fondation de Beaulieu pour permettre la construction des bâtiments de la zone A sera compensée par une surface équivalente accordée dans la zone B ainsi que dans l'aire d'aménagement coordonné attenante. Un préavis spécifique pour l'attribution du DDP relatif à la zone A sera établi lorsque les négociations en cours auront permis de définir l'ensemble des conditions de l'opération (voir annexe 4 : Plan schématique des aspects fonciers liés à la tour Taoua). Entretemps, les parties conviennent de ce qui suit :

CONVENTION DE DEVELOPPEMENT RELATIVE A LA VALORISATION DU FRONT JOMINI A LAUSANNE

entre, d'une part,

LOSINGER CONSTRUCTION S.A., succursale, société anonyme ayant son siège à Sägerstrasse 76, CP 626, 3098 Köniz, représentée par MM. Etienne Bléhaut, Directeur général adjoint et Arnaud Vaujour, Directeur développement, ci-après dénommée « Losinger »,

et, d'autre part,

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, représentée par sa Municipalité, ci-après dénommée « la commune ».

Il est exposé préalablement ce qui suit :

La Fondation de Beaulieu est bénéficiaire du droit distinct et permanent de superficie 2204 qui comprend le Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu à Lausanne.

A l'issue d'un concours investisseur, la Municipalité de Lausanne a décidé le 7 décembre 2007 de confier à Losinger la valorisation du front Jomini situé sur le site de Beaulieu à Lausanne.

Dans ce cadre, Losinger ou son (ses) nommable(s) sera(ont) bénéficiaire(s) d'un droit distinct et permanent de superficie sur une partie de la parcelle 2201 (front Jomini), propriété de la commune de Lausanne, pour réaliser le projet Taoua comprenant une tour et un bâtiment bas dans le prolongement des halles sud de Beaulieu. Le projet Taoua comprend un programme multi produits (hôtels, restaurant, bureaux, commerces, logements, etc.) en étroite relation avec l'exploitation des halles d'exposition, notamment les halles Sud récemment construites. Dans ce but le PPA est en cours de procédure pour son adoption par le Conseil communal.

Les synergies entre ces deux projets permettent une mise en valeur globale du site, tout particulièrement une valorisation du front Jomini. Dans son offre, Losinger a proposé

d'apporter une contribution financière de CHF 3'000'000.- à la Fondation de Beaulieu pour le financement de ses projets de construction et d'aménagements.

La construction du projet Taoua nécessite de régler les aspects financiers liés aux travaux préparatoires, aux aménagements extérieurs, à la requalification du domaine public et des équipements collectifs ainsi que de traiter les aspects fonciers liés aux accès, aux canalisations, aux usages et autres pour la viabilité du projet.

L'objectif de la présente convention est de définir les conditions cadres liées au développement du projet Taoua.

La liste des points traités ne saurait être considérée comme exhaustive, l'évolution du dossier pouvant nécessiter des modifications ou des adaptations à cette convention par voie d'addenda.

Cela exposé, les parties conviennent :

1. Versement d'une contribution financière de CHF 3'000'000.- par Losinger Construction S.A.

Vu les synergies entre les halles Sud et du Projet Taoua qui permettent une mise en valeur globale du site, tout particulièrement du front Jomini, Losinger a décidé, dans le cadre de l'appel d'offres d'investisseurs, d'apporter une contribution financière de CHF 3'000'000.-, hors taxes, à la Fondation de Beaulieu pour le financement de ses projets de construction et d'aménagements.

Dans ce contexte, Losinger ou son (ses) nommable(s) honorera(ont) les premières factures des entreprises adjudicataires pour les aménagements extérieurs, en priorité, et ensuite pour d'autres travaux à charge de la Fondation de Beaulieu jusqu'à concurrence du montant maximum de sa participation. La date de valeur de la facturation ne pourra pas précéder la date de la constitution du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier en faveur de Losinger ou son (ses) nommable(s).

2. Travaux préparatoires financés par la commune de Lausanne

D'entente entre Losinger et la commune de Lausanne, les travaux préparatoires suivants ont été réalisés :

- démolition du café du Rond-Point et partiellement des halles sud – CHF 265'000.- ;
- fondations sur pieux – CHF 115'000.- ;
- participation à la liaison hôtel – parking selon le projet réalisé – CHF 360'000.-.

Ces travaux représentent un montant hors taxes de CHF 740'000.- qui sera remboursé à la commune de Lausanne à la date de la constitution du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier en faveur de Losinger ou son (ses) nommable(s), par l'intermédiaire du notaire qui instrumentera l'acte.

3. Proportion minimale de logement

La proportion de logement doit représenter au minimum 35% du total des surfaces brutes de plancher de l'aire d'implantation des bâtiments A du PPA.

4. Qualité architecturale des constructions

La qualité architecturale des constructions du PPA sera réalisée, dans les principes, selon les choix constructifs et de matérialisation (façade, fenêtres, socle, et.) définis en commun pour le projet Taoua afin d'assurer la cohérence architecturale de l'ensemble des constructions du projet.

5. Aménagements extérieurs liés au projet Taoua

Les aménagements extérieurs du projet Taoua et du projet Beaulieu 2020 constituent un élément essentiel du projet et seront réalisés par étape selon l'avancement des travaux.

L'engagement de Losinger pour les aménagements extérieurs du projet Taoua, conformément à son offre investisseur retenue, s'élève à CHF 1'100'000.- TTC, montant qui ne couvre pas l'ensemble du budget estimé par les architectes pour le projet des aménagements extérieurs dans son état actuel.

Les parties s'engagent d'ores et déjà à trouver des solutions techniques et financières pour réaliser des aménagements extérieurs de qualité.

La commune de Lausanne et la Fondation de Beaulieu prendront à leur charge l'ensemble des coûts des autres phases des aménagements extérieurs.

6. *Requalification du domaine public et incidences sur les équipements collectifs*

L'impact direct du projet Taoua sur le domaine public et les équipements collectifs devra être évalué par Losinger et la commune dans le cadre du dossier de demande de permis de construire.

Losinger s'engage d'ores et déjà à participer aux frais que le projet Taoua provoque directement sur l'espace public et les équipements collectifs selon les règles habituelles appliquées de manière constante sur le territoire communal.

7. *Servitudes*

Les parties s'engagent d'ores et déjà à donner les consentements nécessaires à la constitution et à la modification des servitudes foncières et personnelles nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet Taoua.

La constitution ou la modification des servitudes de passage à pied, pour tous véhicules et canalisations se feront à titre gratuit dans le cadre des relations de bon voisinage entre superficiant et superficiaire. Pour les autres types de servitudes, une appréciation de cas en cas sera effectuée.

8. *Mise à disposition de locaux pour les services industriels et entretien des aménagements extérieurs*

Losinger s'engage d'ores et déjà à mettre à la disposition de la commune les locaux bruts nécessaires aux services industriels et à l'entretien des aménagements extérieurs du projet Taoua. Leurs dimensions ne pourront pas excéder celles des locaux existant actuellement sur le site.

9. *Phase de développement du projet objet du PPA*

Le phasage du projet Taoua est le suivant :

Phase 0 :

- lancement du concours d'investisseurs;
- attribution de la valorisation du Front Jomini à Losinger par lettre du 7 décembre 2007;
- concours d'architecture avec le choix du projet Taoua.

Phase 1 (préalablement au lancement des études du projet architectural) :

- signature de la présente convention de développement entre Losinger et la commune de Lausanne;
- entrée en force du PPA;
- signature d'une promesse de constitution de DDP avec conditions cadres;
- signature d'une convention de mise à disposition des places de stationnement nécessaire à la réalisation et à l'exploitation du projet Taoua entre Losinger et la Fondation de Beaulieu conformément au PPA.

Phase 2 (préalablement à la demande d'autorisation de construire) :

- adoption du préavis du DDP par le conseil communal.

Phase 3 (préalablement à l'ouverture du chantier du projet Taoua) :

- désignation du (des) nommable(s);
- signature du (des) acte(s) de constitution du (des) droit(s) de superficie distinct et permanent;
- inscription au registre foncier des servitudes foncières et personnelles nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet Taoua.

10. Dispositions finales

Losinger peut transmettre l'intégralité des droits et charges de la présente convention au(x) futur(s) superficiaire(s) du droit distinct et permanent de superficie à condition que ce dernier présente les mêmes garanties de solvabilité et de réalisation.

Toutes les dispositions de la présente convention seront reprises et développées dans l'acte de constitution du droit distinct et permanent de superficie.

Dans le cas où le plan partiel d'affectation permettant la réalisation du projet Taoua tel que défini en préambule concernant les terrains compris entre les avenues des Bergières, Antoine-Henri-Jomini et du Mont-Blanc et le Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu ne rentrerait pas en force et que la commune décidait d'abandonner la valorisation du front Jomini alors elle versera une indemnité forfaitaire de CHF 750'000.-- TTC à Losinger.

Si le projet ne se déroule pas selon les dispositions de la présente convention, les parties conviennent d'étudier ensemble les conditions de la poursuite du projet et de leur collaboration.

11. Droit, clause d'arbitrage et for

La présente convention est soumise au droit suisse.

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation de la présente convention seront soumis à un Tribunal d'arbitrage constitué conformément au concordat suisse sur l'arbitrage, auquel le canton de Vaud a adhéré le trente juin mil neuf cent septante.

Le for est à Lausanne.

Ainsi fait à Lausanne en deux exemplaires originaux, un pour chaque partie, le 23 février 2011.

9.2 Eléments principaux de la promesse de droit de droit distinct et permanent de superficie

Le présent préavis prévoit la signature d'une promesse de constitution de droit distinct et permanent de superficie conditionnelle, dans la mesure où une série d'éléments doivent encore être négociés. Si le Conseil communal sera, le moment venu, nanti du DDP définitif, il apparaissait essentiel à la Municipalité, après avoir fait évoluer le projet, de pouvoir présenter au dit Conseil, à ce stade déjà, une promesse de DDP lui permettant de se prononcer sur les clauses principales de celui-ci.

Une spécificité importante de cette promesse de DDP tient au calcul d'une redevance dont le montant pourra fluctuer en fonction de la marche des affaires de la Tour et dont le détail est précisé au point 6 de la promesse de DDP et dans une annexe intitulée *Principes et mécanisme de calcul de la rente pour l'opération Front Jomini* faisant partie intégrante du présent acte.

On peut résumer ainsi les clauses principales de la promesse de DDP :

Construction autorisée

Tour de 27 étages (R+27) comportant des surfaces commerciales, un hôtel, une résidence hôtelière, des appartements dont 4 étages de logements à loyers contrôlés. Le contrôle des loyers par la Commune sera effectif pour toute la durée du droit de superficie.

Durée du droit

99 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier. La durée résulte des conditions émises lors de l'appel d'offre du concours d'investisseur.

Redevance

La redevance est modulable durant une période de 20 ans. Elle prend en compte les affectations, les loyers et les coûts de construction. Elle sera adaptée aux années 5, 7, 10, 15 et 20. Par la suite, elle sera adaptée tous les 5 ans sur la base de l'indice des prix à la consommation.

Elle se constitue de deux éléments :

- la redevance dite « Rente PPE » calculée sur la base du premier prix de vente des PPE ;
- la redevance dite « Rente investisseur » calculée sur la base des revenus locatifs des locaux loués par l'Investisseur.

Le montant minimum des deux rentes cumulées sera garanti par le superficiaire à raison de CHF 100'000.- durant les 10 premières années et CHF 350'000.- par an à partir de la onzième année. La valorisation foncière plancher s'établit donc à CHF 2'000'000.- durant 10 ans, puis de CHF 7'000'000.- dès la onzième année.

En fonction des prix de vente des PPE et des revenus locatifs tirés des différentes activités (bureaux, activités / commerce, hôtellerie, restaurant et bar), la valorisation foncière pourrait toutefois être très supérieure. Elle pourrait s'établir dans une fourchette oscillant entre 7 millions, valeur plancher dès la 11^e année et plus de 25 millions si le prix des PPE devait atteindre CHF 12'000.- au m² et que les revenus locatifs devaient être conformes aux prévisions. L'évolution de la redevance, et donc la valorisation foncière, dépend principalement du prix de vente des logements en PPE.

Cela étant, la prise en compte de l'évolution du chiffre d'affaire de la tour durant les vingt premières années constitue pour la Commune un élément important qui limite le risque de retirer une valorisation foncière minimale à terme.

Retour anticipé des constructions

- **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 le superficiaire** : Indemnisation à la valeur des constructions reconnues par le superficiant, diminuée d'une pénalité de 30 % ainsi que d'une moins-value de vétusté de 1.5 % par an.
- **Retour des constructions 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. L'indemnité ne portera toutefois que sur la valeur intrinsèque du bâtiment. 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 %).

Site contaminé ou pollué

En cas de découverte de pollution, les parties conviennent de se réunir pour discuter de la prise en charge des coûts.

Points non réglés dans la promesse

Les points suivants ne sont pas réglés dans cette promesse et le seront au moment où le droit distinct et permanent de superficie sera établi :

- servitudes de passage pour accès à la tour Taoua ;
- servitude d'usage de terrasse pour le restaurant ;
- servitude d'usage de places de parc dans le parking existant ;
- adaptation de la durée du DDP Parking existant avec le nouveau DDP Taoua.

9.3 Promesse de constitution de droit distinct et permanent de superficie conditionnelle

Par devant Jean-Luc **MARTI**, notaire à Lausanne, _____

se présentent : _____

d'une part : _____

au nom de la **COMMUNE DE LAUSANNE**, Monsieur Grégoire Junod Conseiller municipal, qui agit en vertu de procuration datée du ____, pièce ci-annexée, et de la décision du Conseil communal, séance du ____.

Monsieur le Préfet du district de Lausanne a été informé de cette opération par lettre du ____.

ci-après « le superficiel », _____

d'autre part : _____

au nom de **OROX CAPITAL INVESTMENT ...** (numéro CHE-114.540.898), société anonyme dont le siège est à Fribourg, ____, ____, à ____ et ____, à ____, lesquels engagent valablement dite société par leur signature collective à deux, _____

ci-après « le superficiaire ». _____

Les comparants ès qualité exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

Le superficiel est propriétaire de la parcelle désignée comme suit au Registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne

Numéro d'immeuble: 2201

Adresse(s): Palais de Beaulieu

Promenade du Bois-de-Beaulieu

Avenue Antoine-Henri-Jomini

Avenue du Mont-Blanc

Chemin du Presbytère 12

Avenue des Bergières 6/8/8B/10/14

No plan: 27

Surface: 73'800m², numérisé

Genre(s) de nature: Jardin, 33'711m²

Route, chemin, 513m²

Bâtiment(s): Bâtiment, No ECA 15128, Surface totale 55m² (sur plusieurs

immeubles, souterraine)

Bâtiment Bâtiment polyvalent / Halle 8, No ECA 16424a, 781m2

Bâtiment Bâtiment polyvalent / Halle 8, No ECA 16424b, Surface totale 992m2 (souterraine)

Bâtiment Bâtiment polyvalent / Halle 8, No ECA 16424c, Surface totale 53m2 (souterraine)

Bâtiment Restaurant et salles de conférences / Bâtiment 40, No ECA 16770, 225m2

Bâtiment Palais de Beaulieu / Halles 1 à 7a, 38, Congrès, Théâtre, Grand restaurant, No ECA 16771/16772/16773/16774/16776/16777, 16'200m2

Bâtiment Palais de Beaulieu, annexe nord / Bâtiment 41, No ECA 16775, 1'551m2

Bâtiment Halle de dégustation s/entrée Gindroz / Bâtiment 37, No ECA 16778, Surface totale 1'384m2 (souterraine)

Bâtiment Halles d'exposition sud, Restaurants-commerces Le Rond Point / Bâtiments 25 à 36, No ECA 16779/16780, 8'624m2

Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782a, 12'074m2

Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782b, 49m2

Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782c, 30m2

Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782d, 8m2

Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782e, 6m2

Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782f, Surface totale 73m2 (souterraine)

Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782g, Surface totale 26m2 (souterraine)

Bâtiment Couvert pour stand agricole, No ECA 17747a, 14m2

Bâtiment Couvert pour stand agricole, No ECA 17747b, 14m2

Bâtiment Parking de Beaulieu / Bâtiment 42, No ECA 16895, Surface totale 4'521m2 (souterraine)

Estimation fiscale: Fr. 44'280'000.00, 2008, 11.12.2008

Propriété

Propriété individuelle : Lausanne la Commune, Lausanne

Mentions

Aucune

Servitudes

11.03.1896 232912

D Plantations, clôtures : hauteur des plantations, ID.2001/341

13.12.1912 235034

C Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des arbres, ID.2004/5266

13.12.1912 235035

C Passage à pied, ID.2004/5267

29.05.1958 290282.I	C DDP Superficie au 31.12.2106, ID.2005/625 En faveur de: Lausanne/2204
29.05.1958 290288.I	C Canalisation(s) quelconques, ID.2004/5246 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
29.05.1958 290289.I	C Passage à pied et pour tous véhicules, ID.2004/5254 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
29.05.1958 290291.I	C Passage à pied, ID.2004/5256 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
29.05.1958 290292.I	C Usage de WC publics, ID.2004/5259 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
08.11.1966 338999	C Passage à pied et à vélo, ID.2004/5262 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
08.11.1966 338999	C Passage à pied et pour tous véhicules, ID.2004/5263 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
08.11.1966 338999	C Passage à pied et pour tous véhicules, ID.2004/5264 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
27.02.1973 370639	C Superficie, ID.2004/5268 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
27.02.1973 370639	C Passage à pied et pour tous véhicules, ID.2004/5280 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
17.07.1987 463237	C DDP Superficie au 31.12.2099, ID.2005/636
Annotations	
17.07.1987 463238	Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie, ID.2004/005038
09.02.2000 00/605	Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie, ID.2004/005189
Charge foncière et gage immobilier	
Néant	
Affaires en suspens	
Affaires du journal 15.05.2012:	audu Taxe : agrandissement ECA 16779 et démolition ECA 16780, 06.02.201 c/Commune de Lausanne. 2

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.

Le superficiaire a l'intention de faire réaliser par Losinger Marazzi SA, sur la parcelle susdésignée, la construction d'une tour comportant des locaux commerciaux, restaurants, appartements et hôtels, dont la description fait l'objet de l'article 4 ci-après.

Cette construction sera régie par une propriété par étages.

A cet effet, le superficiaire sollicite du superficiant la mise à disposition 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

Article 1 – Constitution de servitude de superficie

Afin que la nouvelle construction précitée ne soit pas incorporée à la parcelle 2201 de Lausanne susdésignée, le superficiant promet constituer une servitude de superficie au sens des articles 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse en faveur de OROX Capital Investment, qui promet acquérir par un ou plusieurs nommables conformément aux articles 19 et 26 ci-après, et à faire reprendre par ces derniers tous les droits et obligations y relatifs.

Cette servitude grèvera la parcelle 2201 de Lausanne susdésignée conformément au plan établi par ... dont une copie, datée et signée par les comparants, légalisée, demeurera ci-annexée.

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

Le superficiaire s'engage à informer dans toute la mesure du possible le superficiant des différentes démarches liées aux projets envisagés. Tous les coûts des études et autres démarches pour la réalisation des projets sont entièrement à la charge du superficiaire.

Le superficiant déclare qu'il n'existe et n'existera aucune convention écrite, orale ou tacite entre celui-ci 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, à l'exception de la « Convention de développement relative à la valorisation du Front Jomini à Lausanne » signée avec Losinger Construction SA le 13 avril 2011. Le superficiaire déclare avoir reçu un exemplaire de cette convention – qu'il s'engage irrévocablement à respecter – et dont une copie, datée et signée ce jour par les parties, légalisée, demeurera ci-annexée. En cas de contradiction entre dite convention et l'acte authentique de constitution du droit de superficie, les dispositions de ce dernier primeront. De plus, le superficiant certifie qu'il n'est engagé dans aucun procès et qu'il n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle.

Il est rappelé enfin que la parcelle qui sera cédée en droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. Par conséquent, le terrain reste grevé ou favorisé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie.

Article 2 – Durée

Le droit de superficie sera accordé pour une durée de 99 ans dès la date d'inscription au Registre foncier de l'acte constitutif du droit de superficie.

Toute demande de renouvellement devra être formulée par le superficiaire 4 ans minimum avant l'échéance, l'article 15 lettre m) ci-dessous demeurant réservé, le superficiant 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 99 ans, le superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier.

En cas de renouvellement du droit de superficie, le superficiant pourra adapter les clauses du contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne la valeur du terrain et par voie de conséquence le montant de la rente foncière.

Le renouvellement 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 alinéa 3 et 943 CC, 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

Le superficiaire s'engage à réaliser ou faire réaliser une tour de 27 étages (R+27) comportant des surfaces commerciales, un hôtel, une résidence hôtelière et des appartements dont 4 étages de logements locatifs contrôlés, conformément au programme et aux tableaux des surfaces qui, datés et signés ce jour par les comparants, légalisés, demeureront ci-annexés.

Cette tour sera régie par une propriété par étages qui tiendra compte des spécificités de chacune des activités.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, le superficiaire s'engage dans le dossier de mise à l'enquête à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. Le respect de cet engagement par le superficiaire s'apprécie au regard de l'état des connaissances et des techniques à la date ou les choix sont effectués, soit le dépôt du permis de construire. En l'absence d'opposition du superficiaire au dépôt du permis de construire, le superficiaire est considéré comme ayant respecté les exigences mentionnées ci-dessus. Le superficiaire s'engage également à respecter la cohérence architecturale de l'ensemble, conformément au concours d'architecture, aux choix constructifs et aux matériaux choisis pour les halles sud. Par ailleurs, l'application de ces différentes exigences doit faire l'objet – en cours de développement du projet – d'une information régulière du superficiaire dans le cadre d'une commission de coordination qui réunira l'Investisseur/Constructeur, la Fondation de Beaulieu et la Commune de Lausanne. Le dossier d'enquête fera l'objet d'une présentation par le superficiaire préalablement à son dépôt.

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force des permis de construire, tous délais de recours échus, mais pour autant que la réalisation de la condition spéciale stipulée à l'article 7 lettre c) ci-dessous soit réalisée.

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du superficiaire, le superficiaire 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 779 lettre f CC. Si les travaux de construction n'ont pas débuté, aucune indemnité ne sera due de part et d'autre. S'ils ont débuté, l'indemnité sera calculée conformément aux principes prévus par l'article 21 (*retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par le superficiaire*). Le superficiaire s'engage 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 de la construction et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire (*article 21 - retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par le superficiaire / article 22 - retour à l'échéance*) ce dernier fera connaître au superficiaire avec pièces justificatives à

l'appui, étape par étape, dans le délai prévu au paragraphe 4 du tableau ci-annexé, le coût réel des constructions et de leurs parties intégrantes. Il en ira de même, au fur et à mesure de leur réalisation, des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant.

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

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

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

Article 6 – Montant de la redevance de superficie

a) Mécanisme de calcul de la rente

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle dont les principes et le mode de calcul ressortent du document intitulé « *Principes et mécanisme de calcul de la rente pour l'opération Front Jomini* ». Un exemplaire sur papier de ce document, daté et signé ce jour par les comparants, légalisé, demeurera ci-annexé. De plus, une version informatique sera conservée par le superficiaire et par le superficiant. Enfin, une version sur papier de ce document sur laquelle apparaissent les formules de calcul, datée et signée ce jour par les comparants, légalisée, demeurera également ci-annexée.

Le tableau précité prend en considération des affectations, des loyers et des coûts de constructions à trois périodes différentes, lesquels permettent de déterminer aux périodes considérées le montant de la rente due par le superficiaire, soit :

- affectations, loyers et coûts de construction de référence à la date de ce jour ;
- affectations, loyers et coûts de construction initiaux au jour de la signature de l'acte constitutif définitif ;
- affectations et loyers revalorisés en années 5, 7, 10, 15 et 20 sur la base des revenus constatés en années 4, 6, 9, 14 et 19 conformément au chiffre 5 du tableau ci-annexé. Les coûts de construction initiaux au jour de la signature de l'acte constitutif du DDP sont adaptés au vu du décompte final du contrat d'entreprise totale en année 4 uniquement. Dans le cas où des impenses d'amélioration auraient été réalisées elles viennent s'ajouter, aux prix PPE hors foncier, au coût de construction initial et les loyers sont revalorisés en conséquence aux taux de capitalisation prévus dans le tableau précité.

b) Rente du droit de superficie

La rente de référence du droit de superficie sera composée d'une partie appelée « Rente Investisseur » et d'une partie appelée « Rente Propriété Par Etages ».

Le montant initial exact des deux rentes précitées sera fixé le jour de la signature de l'acte constitutif définitif de superficie, conformément au chiffre 3 du tableau annexé.

Le montant minimum des deux rentes cumulées sera garanti par le superficiaire du lot « Investisseur » à hauteur de CHF 100'000.— par an durant les dix premières années et à hauteur de CHF 350'000.— par an à partir de la onzième année (le superficiaire du lot « Investisseur » s'engageant à payer la différence entre la somme des rentes PPE + Investisseur effectivement perçues par le superficiant et CHF 100'000.—/an, respectivement CHF 350'000.—/an conformément au paragraphe 7 du tableau ci-annexé).

c) Revalorisation de la rente

La ou les rentes seront réévaluées en années 5, 7, 10, 15 et 20 sur la base des revenus constatés en années 4, 6, 9, 14 et 19 conformément au chiffre 5 du tableau ci-annexé.

d) Indexation

Ladite redevance pourra ensuite être ajustée tous les 5 ans à partir de la vingtième année qui suit l'exigibilité de la rente 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 à partir de laquelle la redevance sera due. Le premier ajustement se fera dès la vingt-cinquième année.

e) Exigibilité de la rente

La redevance sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter ou pour la partie logement au plus tard 6 mois après l'entrée dans les lieux du premier utilisateur ; 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.

f) Hypothèque légale

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale représentant trois fois le montant de la redevance annuelle minimum garantie stipulée au paragraphe b) ci-dessus. En cas d'augmentation de la redevance, le superficiaire pourra exiger du superficiaire qu'il consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

Le superficiaire s'engage à constituer, à 1^{ère} requête du superficiaire, l'hypothèque légale précitée.

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.

Article 7 – Conditions spéciales

La signature de l'acte constitutif définitif du droit de superficie est subordonnée aux conditions cumulatives suivantes :

- a) l'approbation du plan partiel d'affectation (PPA) dans le périmètre duquel la parcelle 2201 de Lausanne est comprise ;
- b) l'obtention d'un permis de construire définitif et exécutoire, tout recours écarté et tout délai de recours échu, pour la construction, sur le terrain grevé par le présent droit de superficie, de la construction mentionnée dans l'exposé préalable ci-dessus ;
- c) la commercialisation préalable de 30% des surfaces utiles des huit étages d'appartements soumis au régime de la propriété par étages qui seront mis en vente ;
- d) la constitution, à titre onéreux, en faveur du futur droit de superficie pour la tour Taoua et la tête des halles-sud à usage des lots de la propriété par étages à constituer, d'une servitude foncière pour la jouissance de 145 places de parc intérieures dans le parking collectif souterrain voisin qui fait l'objet d'un droit de superficie distinct et permanent immatriculé sous numéro ... ;
- e) la modification des limites du droit de superficie 2574 sis sur la parcelle 2204 de Lausanne conformément aux plan et tableau de mutation mentionnés à l'article 1 ci-dessus, afin de permettre la constitution du droit de superficie définitif en faveur du superficiaire tel que décrit à l'article 1 ci-dessus, dite

modification devant être acceptée par la Fondation de Beaulieu superficiariaire du droit de superficie 2574 précité. Le superficiant s'engage à faire ses meilleurs efforts pour obtenir l'accord de la Fondation de Beaulieu.———

- f) l'engagement de la Commune de créer 10 places de parc pour les livraisons, la dépose minute et le stationnement des taxis à usage de l'ensemble du complexe de Beaulieu à l'intérieur du périmètre du plan partiel d'affectation (PPA), dont 8 places seraient mises en place dans une première étape et 2 places supplémentaires dans le cadre du développement des Halles Nord.———
- g) l'approbation par le Conseil communal de Lausanne du préavis traitant de l'acte constitutif définitif du contrat de droit de superficie.———

Relativement à la condition mentionnée sous lettre c) ci-dessus, les comparants déclarent que le superficiariaire dispose de la faculté d'y renoncer en tout temps.———

Article 8 – Engagements des parties———

Chacune des parties s'engage à entreprendre, sans désemparer, toute démarche nécessaire ou utile en vue de l'obtention et/ou la réalisation des conditions mentionnées à l'article 7 ci-dessus.—

Article 9 – Entrée en possession———

La prise de possession et l'entrée en jouissance du terrain grevé par le superficiariaire, de même que le transfert des risques à ce dernier, auront lieu le jour de l'inscription de l'acte constitutif définitif du droit de superficie au Registre foncier.———

La parcelle objet du droit de superficie sera mise à disposition dans son état au jour de la signature de l'acte constitutif définitif du droit de superficie, le superficiariaire déclarant avoir connaissance de son état actuel.———

Dès l'entrée en possession du terrain grevé, la gestion des éventuels bâtiments encore existants ainsi que leur démolition seront à la charge du superficiariaire. Celui-ci s'engage à informer le superficiant au moins 6 mois avant le début des travaux afin que le superficiant puisse cas échéant libérer les locaux qu'il occupe actuellement pour ses activités.———

Article 10 – Caducité de l'acte———

Pour le cas où les conditions réservées ci-dessus à l'article 7 ci-dessus ne seraient pas réalisées dans les cinq ans suivant la signature du présent acte, pour quelque cause que ce soit, les parties seront déliées de tous leurs droits et obligations découlant du présent acte qui deviendra caduc à cette date, sans indemnité aucune de part ni d'autre.———

En cas de difficultés majeures quant à la réalisation des engagements pris par les parties et des conditions objet de l'article 7 ci-dessus, les parties auront la faculté de proroger la validité du présent acte pour une nouvelle période de cinq ans.———

Dans l'hypothèse où l'acte devient caduc en raison de la non obtention d'une des conditions mentionnées à l'article 7 lettre a) ou lettre e) ci-dessus, les frais du présent acte et tous ceux qui en découlent seront à la charge du superficiant jusqu'à un montant de sept cent cinquante mille francs (CHF 750'000.—) conformément au courrier du superficiant en date du 20 janvier 2012, dont une copie, datée et signée ce jour par les parties, légalisée, demeurera ci-annexé.———

En revanche, si la caducité de l'acte résulte de la non obtention des autres conditions mentionnées à l'article 7 ci-dessus, les frais du présent acte et tous ceux qui en découlent seront à la charge du superficiariaire.———

Article 11 – Signature de l'acte constitutif définitif du droit de superficie———

La signature de l'acte constitutif définitif du droit de superficie interviendra à la

requête de la plus diligente des parties, moyennant préavis adressé par lettre recommandée de 60 jours, à partir du jour où les conditions mentionnées à l'article 7 ci-dessus auront été réalisées, en l'étude du notaire Jean-Luc Marti, à Lausanne, ou en tout autre lieu désigné par lui.

Article 12 – Exclusion de la responsabilités du superficiant – Responsabilité du superficiaire

A partir du jour de la signature de l'acte constitutif définitif du droit de superficie et pendant la durée de celui-ci, le superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant au superficiant en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle de la construction objet du droit de superficie, de ses parties intégrantes et de ses accessoires.

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

Le superficiant n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par le superficiaire.

Le superficiaire prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées pour autant que ces derniers se trouvent dans le périmètre du droit de superficie objet du présent acte ; il ne pourra pas invoquer la responsabilité du superficiant.

Article 13 – Garantie

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain 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.

Le superficiaire déclare avoir été parfaitement informé sur la portée et les conséquences de la clause objet du paragraphe qui précède.

Article 14 – Sites contaminés et/ou pollués

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

Le superficiant autorise, sous condition de l'accord préalable de la Fondation de Beaulieu, à Lausanne, le superficiaire à faire réaliser dès ce jour, à ses frais et sous sa propre responsabilité, des sondages sur la surface de la parcelle 2201 de Lausanne susdésignée grevée par le présent droit de superficie. Le superficiant s'engage à collaborer avec le superficiaire pour obtenir l'accord de la Fondation de Beaulieu. Ces sondages sont un préalable impératif au démarrage des études du projet architectural. En cas de découverte de pollution, les parties conviennent de se réunir pour discuter de la prise en charge des coûts correspondants.

Article 15 – Obligations du superficiaire

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

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès du superficiant, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ;
- b) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article 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 ; en cas de négligence grave de l'entretien, le superficiant pourra exiger le retour anticipé conformément à l'article 21 ci-après ;
- d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements et locaux dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ;
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 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 contrat ;
- 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 du superficiant, conformément à l'article 19 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 du superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;
- l) concernant les logements à loyers contrôlés, le superficiaire s'engage à 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 ; le loyer initial des appartements à loyers contrôlés sera de deux cent huitante francs (CHF 280.—) par mètres carrés de surface utile conformément au chiffre 1 du tableau ;
- m) dans l'hypothèse où le superficiaire aurait l'opportunité de renouveler les baux de la partie commerciale du projet au-delà de l'échéance, il consultera le superficiant en vue de la renégociation de la durée du droit de superficie distinct et permanent ;
- n) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;
- o) accepter pour les logements contrôlés un contrôle des loyers par le superficiant 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 ;

- p) accepter les activités telles que déployées actuellement sur le site de Beaulieu et qui peuvent nécessiter la fermeture de ce dernier dans un certain périmètre pour l'organisation desdites activités.

Article 16 – Modifications

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

- Modification du projet de construction ;
- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ;
- Extension des bâtiments et installations.

Article 17 Visite des lieux

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

Article 18 - Echanges des données financières de l'opération entre les parties

Les parties s'obligent à se transmettre respectivement les données financières certifiées de l'opération conformément à la périodicité et dans les délais prévus dans le tableau ci-annexé.

Article 19 - Cession et transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible et transmissible.

Le superficiel devra être informé, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par le superficiel ; il pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis :

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;
- c) s'il n'offre pas pour le superficiel un intérêt équivalent à celui que représente le superficiel dans le cadre du programme de l'opération défini à l'article 4 ci-dessus ;
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes.

Si le superficiel n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiel pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 28 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis au superficiel avant que les contractants le signent.

Article 20 - 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 du superficiel sera effectuée conformément aux règles sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

Article 21 - Retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par le superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions du présent contrat, notamment de celles stipulées à l'article 15, le superficiant pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779, lettre f, du Code civil suisse.

Si le superficiant exerce ce droit, il devra verser au superficiaire 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 le superficiant 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 (1½ %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

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

Le paiement de l'indemnité ne pourra s'opérer en mains du superficiaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires.

Le superficiaire pourra 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 au superficiant de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-dessus.

Le superficiaire s'engage, dès la signature du droit de superficie, à faire reprendre toutes les obligations du présent acte et de la convention de développement relative à la valorisation du Front Jomini 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 28 ci-après.

Article 22 - Retour à l'échéance

Si, à l'échéance du présent droit de superficie, ce dernier n'est pas prolongé ou renouvelé, le superficiant deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'immeuble grevé, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. Il est précisé que le superficiant devra reprendre la forme juridique de la propriété par étages existante, ainsi que les baux en cours pour la partie logements locatifs libres et logements à loyers contrôlés du projet.

En contrepartie, une indemnité sera due au superficiaire. 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 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 le superficiant, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence. L'ensemble de ces paramètres (valeur, coût de construction, vétusté et obsolescence, ...) sont déterminés à dire d'expert et au jour de l'échéance du droit ».

L'indemnité sera déterminée de la façon suivante :

- si c'est le superficiant 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 c'est le superficiaire qui renonce à la prolongation ou au renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de 50 %.—

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

Article 23 – Servitude à constituer

23.1. Le présent droit de superficie est intéressé aux servitudes numéros ... affectant actuellement la parcelle

23.2. Le superficiaire s'engage – à 1^{ère} réquisition du superficiant – à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage.—

23.3 Le superficiaire devra requérir l'accord du superficiant en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire.—

23.4 Le superficiant **s'engage** à constituer les servitudes suivantes nécessaires à l'exploitation des bâtiments, conformément au projet de plan dont un exemplaire, daté et signé ce jour par les comparants, légalisé, demeurera ci-annexé, servitudes dont les frais d'entretien, de nettoyage, de déneigement et d'éclairage seront à déterminer :—

A. Dessertes logistiques (chiffre 3 sur le plan) moyennant les restrictions mentionnées ci-dessous :—

Accès à l'est de la tour, desserte supplémentaire empruntant l'entrée et la sortie taxis : restriction horaire (matin 10h30) et gabarit (3.5T), sans restriction lors d'exploitation en site fermé, à titre gratuit ;—

B. Dépose-minute, à titre gratuit ;—

C. Terrasse des restaurants (chiffre 6 sur le plan) à titre onéreux, le montant devant être discuté avec le superficiant avant la signature du DDP définitif ;—

D. Local nécessaire à la sous-station électrique, à titre gratuit, à reconstruire soit dans la tour Taoua soit dans le bâtiment bas.—

23.5 Le superficiant **s'engage** à collaborer avec le superficiaire en vue de la constitution des servitudes suivantes nécessaires à l'exploitation des bâtiments, conformément au projet de plan précité, servitudes dont les frais d'entretien, de nettoyage, de déneigement et d'éclairage seront à déterminer :—

A. Dessertes logistiques (chiffres 1, 2 et 4 sur le plan) moyennant les restrictions mentionnées ci-dessous :—

1) Accès à l'ouest de la tour : transit par l'esplanade, pas de limitation horaire, ni restriction de gabarit, restriction lors d'exploitation en site fermé, à titre gratuit ;—

2) Accès au sud de la tour, depuis l'Avenue des Bergières : pas de limitation horaire, ni restriction de gabarit, sans restriction lors d'exploitation en site fermé, à titre gratuit ;—

3) Accès logistique au Nord de la tour : transit par l'esplanade, limitation horaire (matin 10h30) et gabarit (3.5 T), restriction lors d'exploitation en site fermé, à titre gratuit ;—

B. Accès et aires pompiers, lesquels feront l'objet d'un plan définitif avant signature du DDP définitif, à titre gratuit ;—

C. Cheminements piétons : à titre gratuit.—

23.6 Les parties s'obligent à signer entre elles ou avec toutes autres parties intéressées un acte de promesse de constitution de servitudes comprenant notamment :—

A. Mise à disposition de 90 puis 145 places de parc en deux étapes :—

1) Promesse de constituer une servitude d'usage pour 90 places de parc, situées au R-3 du projet et regroupées au même endroit, à titre onéreux, le montant devant être discuté entre le superficiaire et la Fondation de Beaulieu dès l'obtention du PPA et au plus tard avant la signature du DDP définitif ; le superficiant s'engage à collaborer pour obtenir l'accord de la Fondation de Beaulieu ;—

2) Promesse de constituer une servitude d'usage pour 55 places de parc supplémentaires (soit l'étage complet R-3 du parking pour les 145 places de parc), à titre onéreux, le montant devant être discuté entre le superficiaire et la Fondation de Beaulieu dès l'obtention du PPA et au plus tard avant la signature de l'acte constitutif définitif du droit de superficie ; sous réserve que la Fondation de Beaulieu obtienne l'autorisation d'aménager un nombre de places de parc équivalent à la demande supplémentaire dans les halles Nord existantes ; le superficiant s'engage à collaborer pour obtenir l'accord de la Fondation de Beaulieu.—

B. Promesse de constituer une servitude de passage piétonnier pour l'accès aux Halles Sud au travers du rez-de-chaussée de la tour (chiffre 5 sur le plan), dans des conditions à définir entre le superficiaire et Beaulieu Exploitation SA (*ATTN : cette société a été radiée le 16.11.2011 et remplacée par MCH Beaulieu Lausanne SA, à Lausanne*)—

C. Promesse de constituer une servitude d'empiètement relativement aux fondations de la Tour qui sera érigée. Le superficiant s'engage à collaborer pour obtenir l'accord de la Fondation de Beaulieu.—

Article 24 – Publicité

Le superficiant conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers (c'est-à-dire les sociétés non locataires du projet). Il tiendra toutefois compte des intérêts légitimes du superficiaire. Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames.—

Article 25 – Contributions diverses

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

Article 26 – Désignation de nommable – applications des dispositions de la loi sur l'acquisition d'immeuble par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE)

Afin de respecter les dispositions de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, le superficiaire s'engage à céder, avant la signature de l'acte définitif de constitution du droit distinct et permanent de superficie, la totalité des droits et obligations résultant du présent acte à Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (numéros CH-660.2.683.010-7 et CHE-217.800.369), à Genève, ou, dans l'éventualité où cette dernière ne respecterait pas non plus les dispositions précitées, à un ou plusieurs tiers de son choix.—

OROX Capital Investment restera solidairement responsable avec Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, ou avec le ou les nommables désignés, à l'égard du superficiant, de l'exécution de du présent droit de superficie comme des conséquences de sa non-exécution.—

La désignation est toutefois soumise aux mêmes conditions que celles énumérées à l'article 19 du présent acte. A ce sujet, la Commune de Lausanne accepte d'ores et déjà l'éventuelle cession à Edmond de Rothschild Real Estate SICAV.—

En raison de la nature de l'exploitation du bâtiment qui sera érigé sur le droit distinct et permanent de superficie, le ou les nommables ne devront pas être une/des personne(s) à l'étranger au sens des articles 5 et 6 de la loi susmentionnée.

Le superficiaire s'oblige à informer sans retard le superficiant de cette opération.

Article 27 – Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 15 lettre p (contrôle des loyers), ainsi que 20 à 22 (conditions de retour des constructions) feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Article 28 – 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.

Le superficiant et le superficiaire désigneront chacun 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.

L'application de l'article 12 de la Loi fédérale du 18 décembre 1987 sur le droit international privé (LDIP) est expressément exclue.

Article 29 – Modification éventuelles de la loi

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

- a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur. Les conventions passées seront, le cas échéant, renégociées et modifiées en conséquence, les conditions économiques seront renégociées de bonne foi.
- b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront être applicables qu'avec l'accord des deux parties.

Article 30 – Autres dispositions

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

III. DIVERS

A) Travaux préparatoires financés par la Commune de Lausanne – engagement du superficiaire

Conformément à l'article 2 de la convention signée le 13 avril 2011 entre le superficiant et Losinger Construction SA, dont il est fait mention à l'article 1 du présent acte, le superficiaire s'engage, en faveur du superficiant, à verser, pour le jour de la signature de l'acte constitutif définitif du droit de superficie, sur le compte numéro IBAN CH83 0024 3243 3342 1501R ouvert auprès de l'UBS SA, à Lausanne, au nom de l'Association des notaires vaudois, rubrique « Corbaz, Marti, Khauv & Guignard », un montant hors taxes de sept cent quarante mille francs (CHF 740'000.—).

B) Frais – droits de mutation

Sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière, les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, 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, ainsi que les droits de mutation cantonal et communal seront à la charge du superficiaire.

Afin de garantir cet impôt de 3,3 %, le superficiaire versera pour le jour de la signature de l'acte constitutif définitif du droit de superficie, sur le compte bancaire susmentionné, pour être consignée sous la responsabilité du notaire instrumentateur, une provision de ... (CHF ...—), perçue sur la rente totale du droit de superficie.

DONT ACTE,

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

A LAUSANNE, le ... deux mille treize.

10. Procédure

L'ensemble du processus de revitalisation de Beaulieu a été largement suivi par la presse. Une présentation du résultat du concours d'architecture mentionné au chapitre 2.3 a été organisée à la halle 8 de Beaulieu du 26 septembre au 5 octobre 2008. Le projet a été présenté à la Société de développement du Nord, le 16 janvier 2009 et aux riverains, le 13 mai 2009. Enfin, l'ensemble de la population était invité à découvrir le projet de PPA le 5 mai 2010 au Palais de Beaulieu.

Préalablement examiné par le Service du développement territorial du Département de l'économie (DEC), conformément aux dispositions de l'article 56 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), ce plan a été soumis à l'enquête publique du 5 mai au 4 juin 2010.

Il a suscité 13 oppositions et 4 interventions. Une des oppositions a été rédigée par le Collectif Beau-Lieu qui a mis son formulaire à disposition. Il a été signé par 465 opposants dont 244 habitent dans un rayon de 1 km du périmètre du PPA. Le Collectif a précisé que chaque opposant agit à titre personnel. Une opposition a été retirée par une opposante présumée. Après avoir reçu un accusé de réception de son opposition, elle a informé la direction des travaux qu'elle n'avait pas signé le formulaire du Collectif Beau-Lieu.

Le texte des oppositions et des interventions est repris intégralement. Les arguments avancés sont notés de A1 à An en italique. Les mêmes arguments utilisés par plusieurs opposants sont notés avec le même identifiant (A1 à An). Les réponses correspondantes sont présentées au chapitre 8.14 et sont notées de R1 à Rn.

Le tableau suivant permet de mettre en relation les arguments présentés par les opposants.

Auteurs Chapitre 10.	OPPOSITIONS									INTERVENTIONS			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Arguments contre													
A1 : Dérogation à la convention entre la Commune et l'Etat de Vaud : Historique foncier du Domaine de Beaulieu	X	X	X	X	X	X		X	X				
A2 : Violation des règles du Plan général d'affectation	X	X	X	X	X			X	X				
A3 : Intégration de la tour sur le site de Beaulieu	X	X	X	X	X	X	X	X			X		
A4 : Structuration du site selon un axe est-ouest	X				X								
A5 : Etude des ombres portées par la tour	X		X		X								
A6 : Affectations non conformes à la destination du site de Beaulieu	X				X	X	X			X	X		
A7 : Augmentation des nuisances par l'accroissement du trafic	X	X	X		X		X		X	X			

Auteurs Chapitre 10.	OPPOSITIONS									INTERVENTIONS			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Arguments contre													
A8 : Nombre de places de stationnement insuffisant		X	X						X			X	
A9 : Votation populaire		X											
A10 : Plan directeur des tours dans l'agglomération			X	X					X				
A11 : Pose de gabarits pour la tour			X										
A12 : Protection des abords du Château de Beaulieu				X									
A13 : Avis de la CCCUA et de la déléguée au patrimoine bâti				X									
A14 : Principe de la proportionnalité				X									
A15 : Assiette du droit distinct et permanent de superficie (DDP)				X									
A16 : Mise en conformité du site de Beaulieu avec la loi						X							
A17 : Nuisances imputables au chantier									X				
A18 : Soins dans les aménagements extérieurs											X		
A19 : Traitement architectural et énergétique de la tour											X		
A20 : Etude d'impact à compléter												X	
A21 : Protection et extension des espaces verts et des lieux de rencontre												X	
A22 : Places de parc réservées													X
A23 : Stationnement vélos													X

10.1 Oppositions (464) consignées sur formulaire - Collectif Beau-Lieu, Av. Davel 5

Pourquoi ? Le plan partiel d'affectation (PPA) actuellement à l'enquête publique, définissant de nouveaux volumes constructibles et de nouvelles affectations des espaces est inacceptable. Il doit être abandonné pour des motifs historiques et légaux, urbanistiques et esthétiques.

A1 : Motifs historiques et légaux : Lorsqu'elle a acquis la propriété de Beaulieu, la Commune de Lausanne a pris des engagements concernant l'affectation de la Place de Beaulieu. Extrait de l'acte du 31.12.1883 : « La Commune de Lausanne prend l'engagement de conserver à la place... le caractère de propriété national... c'est-à-dire... une place destinée aux fêtes... publiques, et qu'elle ne pourra dans aucun cas être utilisée en dehors de service public. » Les halles sud et nord sont en limite des engagements de 1883. Elles restaient cependant à usage public : expositions, activités culturelles et sportives. Le bâtiment Taoua envisagé par le PPA actuel est en contradiction totale avec l'engagement pris. Il est illégal. Des hôtels, des magasins, des bureaux, des appartements, ne peuvent en aucun être considérés comme des services publics.

A2 : Le plan général d'affectation (PGA) voté en 2006 confirme ce périmètre de Beaulieu comme un espace d'utilité publique avec une hauteur limitée à 17 m. Le PPA viole ainsi les directives prises lors de l'élaboration du PGA.

A2 : Motifs urbanistiques : Le bâtiment projeté à Beaulieu est énorme. Il écraserait le quartier et la ville entière. Si cet immeuble était réalisé, d'autres promoteurs, se targuant

du droit d'égalité de traitement, pourraient réaliser d'autres immeubles hauts n'importe où dans la ville, ce serait catastrophique.

A3 : La tour envisagée de 92 m de hauteur est un mastodonte de plus de 96'000 m³ qui, en aucun cas, ne s'intégrerait dans le site actuel au tissu urbain dont les bâtiments environnants ne dépassent pas 20 m. Elle déroge donc à l'article 69 du PGA et, par conséquent, doit être refusée.

A4 : Motifs d'urbanisme du quartier : la propriété de Beaulieu est maintenant structurée par rapport à un axe est-ouest. La disparition du pavillon est et l'implantation d'un bâtiment de 92 m de haut, décalé vers le sud-est, désorganiserait définitivement le site.

A5 : A l'est, la zone de parvis à l'ombre tout l'après-midi ne serait jamais un espace public convivial.

A6 : Le développement du Centre de congrès de Beaulieu n'implique pas la construction envisagée. Les affectations prévues sont critiquables. Des bureaux, des appartements de luxe, des magasins de luxe également, un ou des hôtels, n'ont aucune raison d'être implantés à Beaulieu.

A7+A8 : Les nuisances pour le quartier sont évidentes : accroissement du trafic, des places de parc encore plus difficiles à trouver pour les habitants et usagers.

Le/la sousigné/e déclare faire opposition à la légalisation du PPA relatif à la propriété de Beaulieu, actuellement à l'enquête pour les motifs exposés ci-contre.

Annexe à l'opposition formulée par le Collectif Beau-Lieu, Av. Davel 5

Par son organe exécutif, le Collectif Beau-Lieu déclare faire opposition à la légalisation du PPA relatif à la propriété Beaulieu pour les motifs qu'il a lui-même formulés et mis à disposition du public et qui figurent sur le document ci-joint.

Le Collectif Beau-Lieu sera habilité pour représenter les opposants qui déclareront formellement et personnellement lui confier la tâche de les représenter. La liste de ceux-ci sera à disposition, après la clôture de l'enquête, ce mois encore.

Courrier du Collectif Beau-Lieu, Av. Davel 5

Le Collectif Beau-Lieu est une association à but non lucratif, non politique, selon les articles 60 et suivants du CCS. Il est un organe de coordination entre les opposants au PPA de Beaulieu actuellement à l'enquête publique. Il a établi un formulaire définissant les principaux motifs d'opposition et l'a mis à disposition du public, en particulier le 29 mai sur la place de la Palud.

Chaque opposant agit à titre personnel. La très grande majorité d'entre eux ne font pas partie du Collectif Beau-Lieu. Ils nous ont toutefois confié leurs oppositions personnelles, nous chargeant de vous les transmettre dans les délais légaux, ce que nous faisons par la présente. Nous vous demandons de nous remettre un accusé de réception et vous adressons nos salutations distinguées.

10.2 Opposition de la Société de développement du Nord (SDN)

Nous avons pris connaissance du nouveau PPA mentionné ci-dessus.

En tant que voisins et utilisateurs quotidiens des infrastructures publiques, nous ne pouvons pas accepter ce PPA qui n'a pas pris en compte des points pourtant essentiels et qui vont engendrer des nuisances pour les quartiers environnants et amputer par la même occasion le site de Beaulieu.

A8 : Déjà à l'heure actuelle, le manque de places de parc est significatif durant plusieurs expositions se déroulant à Beaulieu. Le parking de Beaulieu (construit il y a environ 20 ans) est saturé durant les manifestations du Palais de Beaulieu, qui vont être de plus en plus nombreuses. Les visiteurs tournent pendant de longues minutes sans trouver de places

et utilisent ensuite les zones généralement occupées par les résidents du quartier, obligeant ces derniers à se parquer loin de leur domicile.

Beaulieu 2020 est un projet qui prévoit de développer les expositions et les activités de Beaulieu, avec la reconstruction des halles, la construction de la tour Taoua qui abriterait 3 hôtels, des surfaces pour des bureaux, des commerces, etc.

Il est en revanche envisagé de créer uniquement 10 nouvelles places de parc et d'en prendre 90 dans le parking existant de Beaulieu.

A8 : Le parking de Beaulieu étant déjà saturé durant les expositions et les manifestations, il est inconcevable de l'amputer de 90 places afin d'éviter d'en créer de nouvelles. De plus, toutes les places du parking du vélodrome vont bientôt disparaître au profit du prochain écoquartier et le champ, où est à présent implanté KBA Giori, jusqu'alors utilisé comme parking en cas de grosse affluence au Palais de Beaulieu, n'est plus disponible. En dehors d'une quelconque manifestation à Beaulieu, les hôtels, la résidence appart-hôtel, le restaurant, les bureaux ainsi que les activités commerciales, occuperaient quasiment à l'année les 580 places du parking actuel de Beaulieu comme indiqué sur le calcul ci-dessous. Il en résulte qu'en cas de manifestation à Beaulieu tous les véhicules devraient se parquer en périphérie dans des parkings « temporaires » dans des champs.

En cas de réalisation du projet Beaulieu 2020, le calcul des places de parc destinées uniquement aux personnes assurant la bonne marche de la structure se présente de la façon suivante :

Hôtel de classe affaire (estimation 150 lits)	45 places
Hôtel de classe économique (estimation 200 lits)	60 places
Résidences appart-hôtel (estimation 150 lits)	45 places
Restaurant de 160 couverts	16 places de parc
Bureaux, logements et business center	210 places de parc
Activités commerciales (magasins à nombreuse clientèle)	97 places de parc
Total approximatif de la demande :	470 nouvelles places de parc.

Ce calcul tient compte uniquement des personnes destinées à assurer le bon fonctionnement de la structure. Les visiteurs ne sont pas compris dans ce calcul. Il y a donc une demande minimum d'environ 470 places de parc pour une offre de 10 places de parc.

Il semble évident que l'offre de places de parc mentionnées dans le PPA n'est pas cohérente avec le projet Taoua tel qu'il est envisagé par Beaulieu Exploitation.

A Bâle, dans un même contexte, soit le centre des congrès, lui aussi géré par le groupe MCH et avec une forte tendance à utiliser des transports publics, il y a 1'600 places de parc !

A7+A8 : D'autre part, il est certain que les rues avoisinant le projet de construction envisagé sur le front Jomini ne sont pas conçues pour accueillir la circulation engendrée par les nombreuses activités qui seront implantées dans ce lieu. Il s'agit d'un quartier essentiellement voué au logement et ce flux supplémentaire ne pourra être ajouté à la circulation actuelle, déjà difficile, au parcage pratiquement bloqué dès le soir, sans parler des périodes de manifestations à Beaulieu. L'explosion du trafic induirait directement un dépassement des normes de pollution de l'air, ainsi qu'une augmentation du bruit, voire des dépassements de ces deux valeurs.

A1+A2 : Nous constatons également que le PGA voté en 2006 confirmait l'utilité publique du périmètre de Beaulieu, en accord avec la convention liant la ville et le canton, ce qui n'est plus le cas avec la construction envisagée.

A3 : Dans le PGA, la hauteur de 17 m à la corniche respectait les gabarits des bâtiments voisins existants. La tour projetée avec une hauteur de plus de 80 m déroge à l'article 69 du PGA (intégration des constructions). La construction d'un tel bâtiment de 100'000 m³ dénaturerait tout le quartier et est en complète contradiction avec la volonté affirmée de construire un écoquartier à proximité immédiate. Ces considérations nous amènent à douter de l'opportunité de construire une tour à cet endroit.

A9 : A notre avis, ce projet important devrait être soumis aux lausannois en votation populaire.

Par conséquent, la Société de développement du Nord, toujours soucieuse de la qualité de vie de ses habitants, fait une opposition formelle au PPA tel qu'il est mis à l'enquête.

La Société de développement du Nord a mandaté des spécialistes afin d'établir une étude sur la mobilité et le parcage dans le quartier. Cette étude est à votre disposition.

10.3 Opposition de MM. Yves Bugnon et Laurent Marmier, Av. Davel 7

Par la présente nous tenons à faire opposition au PPA concernant les terrains compris entre les avenues des Bergières, Antoine-Henri-Jomini et du Mont-Blanc, et le Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu pour les raisons suivantes :

A1 : Le périmètre de Beaulieu a été acquis par la Ville de Lausanne en 1883 (legs Moïse Conod) avec l'engagement que celui-ci serait exclusivement réservé à une utilisation publique. La surface réservée à la tour « Taoua » fait partie intégrante de ce périmètre. Cette tour est destinée à un usage privé et ne saurait être comprise comme un espace public, puisqu'elle devrait être consacrée à de l'hôtellerie, des bureaux et du logement. Le PPA violerait cet engagement pris à l'époque. La violation d'un tel engagement n'est pas acceptable et devrait avoir des répercussions désastreuses pour la Ville de Lausanne ; en effet, quel privé serait encore susceptible de léguer à la Ville son bien si celle-ci ne respecte pas ses engagements ?

A2 : Le PGA (adopté en 2006) confirme ce périmètre de Beaulieu à un espace d'utilité publique avec une hauteur des constructions limitée à 17 m (corniche). L'élaboration du PGA a été notamment voulue pour avoir une planification à moyen et long termes qui soit cohérente et qui évite la prolifération de PPA ad hoc. Cette proposition de PPA contrevient à ces deux principes. D'une part, le temps écoulé entre l'adoption du PGA et cette proposition de PPA est très courte et cette modification n'est aucunement justifiée ; d'autre part, elle déroge très clairement au PGA et par cela même instaure de facto une inégalité de traitement qui n'est ni tolérable ni acceptable. Inégalité de traitement aussi pour ce qui concerne l'article 9 du règlement du PPA qui décrète – sans autre forme de procès – que le chapitre 3.5 du PGA n'est pas applicable ; l'application de ce chapitre entraînerait entre autres l'obligation de créer des espaces verts selon un ratio de 20 m² pour 100 m² de surface habitable soit, ici, de plus de 5000 m². Les espaces verts octroyés dans ce plan seront de plus, peu conviviaux puisque situés aux abords immédiats d'un carrefour où circulent plus de 13'000 véhicules par jour et à l'ombre de la tour « Taoua » tout l'après-midi. On peut rêver mieux comme parc... ! La construction de cette tour viole ainsi plusieurs directives prises lors de l'adoption du PGA.

A3 : La construction d'une tour de 25 m de large x 42m de long et de 92 m de hauteur – c'est bien d'une tour de 92 m qu'il s'agit depuis l'avenue des Bergières et non pas 86 m comme annoncé – est un mastodonte de plus de 96'000 m³ qui, en aucun cas, s'intégrerait dans le site actuel, tissu urbain dont les bâtiments environnants ne dépassent pas 20 m. Elle déroge en particulier à l'article 69 du PGA et de fait devrait être interdite. L'impact visuel d'une telle construction porte préjudice non seulement à tout le quartier mais à toute la ville. Est-il vraiment nécessaire d'ériger un phare surdimensionné qui soit visible pour montrer ce que l'on ne devrait pas faire ? A Lausanne, les exemples dans le passé de ce type de construction ne manquent pas et ont engrangé la réprobation générale de la population. Chaque fois, on a emballé cela avec des dithyrambes sur la qualité

architecturale : chaque fois, la réalisation une fois terminée, les critiques se sont déchaînées. (Montreux : tour d'Ivoire, Lausanne : Le CHUV, différentes tours en ville qui n'atteignent pas la moitié de la hauteur de celle projetée !). Ne répétons donc pas les erreurs du passé ! A Bâle, la « Messeturm » dans le « Klein Basel » est de même type, réalisée par les mêmes promoteurs que « Taoua », elle défigure définitivement l'esthétique générale de la vieille ville. La vue depuis la cathédrale en particulier, est dorénavant complètement saccagée.

A10 : La construction de tours dans une ville présentant une forte déclivité s'est révélée jusqu'ici problématique tant au niveau esthétique qu'urbanistique. Si la ville souhaite implanter et multiplier les tours sur son territoire, il est indispensable qu'un plan directeur de ce type de constructions soit établi et soumis à l'approbation de la population. Il s'agit simplement d'assurer une égalité de traitement pour toute parcelle sur la Commune de Lausanne.

A5 : L'impact pour le quartier au niveau de l'ensoleillement n'a pas été correctement évalué. En effet, les ombres portées par un tel bâtiment sont beaucoup plus importantes que ce qui a été présenté notamment dans les heures où la lumière devient plus rasante (début et fin de journée). On ne peut se limiter à présenter des ombres portées à 9, 12 et 16h comme le fait l'étude du projet. Tout le quartier, au sens large, subira une importante diminution d'ensoleillement à certaines périodes. C'est une péjoration de la qualité de vie du quartier de Beaulieu qui n'est pas acceptable.

A7+A8 : Les nuisances pour le quartier qu'une telle construction engendrerait, sont évidentes : accroissement du trafic, places de parc encore plus difficiles à trouver pour les résidents. Le quartier est déjà fortement sollicité à chaque foire ou congrès d'une certaine importance, une péjoration de la situation actuelle ne saurait être acceptable. Le rapport d'impact montre clairement que 130 nouvelles places de parc sont nécessaires. Comment se fait-il que le projet ne prenne pas en compte cette demande ?

A11 : D'autre part, nous demandons que des gabarits soient posés de manière à ce que chaque habitant puisse se rendre compte in situ de l'impact visuel d'une telle construction.

Pour toutes ces raisons, nous déposons formellement une opposition à la légalisation du PPA concernant les terrains compris entre les avenues des Bergières, Antoine-Henri-Jomini et du Mont-Blanc, et le Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu.

10.4 Opposition du Mouvement pour la défense de Lausanne (MDL)

Le Mouvement pour la défense de Lausanne a examiné attentivement le projet susmentionné. Il s'y oppose de façon résolue.

I. Remarques générales :

1. Protection des abords des monuments

1.1.A12 : Le projet de ce bâtiment tour se situe à quelques dizaines de mètres du Château de Beaulieu en note *1* au recensement architectural. Monument d'importance nationale. Une réflexion approfondie doit être menée sur l'ensemble de ce périmètre élargi, incluant l'entier de Beaulieu et les quartiers voisins au minimum.

La commission fédérale, des monuments historiques précise : principe réf. 362.64 le 17/10/2008.

1. Objectif : Tout monument s'inscrit dans un espace avec lequel il entre inévitablement en relation sur différents plans. Les abords font en quelque sorte partie intégrante du monument ; ils représentent cette aire à l'intérieur de laquelle le monument « vit » et est perçu. Etant un des éléments qui constituent la valeur du monument, ils méritent, à ce titre, une attention particulière...

2. Modifications des abords d'un monument : règles à suivre... Une grande attention sera portée à la qualité des formes pour toute modification affectant une construction aux abords d'un monument (p. ex. par la mise sur pied de concours). On veillera à ce que les nouveaux éléments n'entrent pas en concurrence avec le monument...

Ce point important de la protection des abords des monuments n'est pas pris en compte dans ce projet et déroge fondamentalement à cette notion de base, pourtant primordiale pour la protection du patrimoine.

1.2. Ce projet de bâtiment de grande hauteur a pour effet de dénaturer également l'ensemble de la composition des installations de Beaulieu. On trouve à proximité immédiate et partie intégrante de ce centre, le Palais lui-même avec une note *2*, les halles nord avec une note *3*, enfin au centre les jardins, également avec une note *3*. En ce sens, la nouvelle construction à l'enquête est excessive et nie les qualités architecturales du complexe existant. Le projet de la future tour empiète largement dans les jardins et accentue tous ces disfonctionnements.

Ce point important de la qualité de la composition de l'ensemble bâti actuel est entièrement dénaturé par ce projet de bâtiment de grande hauteur, 92 m depuis l'avenue des Bergières.

A13 : Nous demandons l'avis de la commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture.

2. Proportionnalité

A14 : Ce projet déroge à l'article 4 de la LATC qui précise : Lorsque plusieurs mesures permettent d'atteindre l'objectif visé, l'autorité applique celle qui lèse le moins les intéressés. Entre au nord un écoquartier de 2'000 logements (immeuble de 4 à 5 niveaux) et la construction d'une tour d'une surface brute de plancher de 30'220 m² (p. 1 N/réf. : 11140.2) de 25 à 30 niveaux, il existe de nombreuses autres possibilités qui n'ont pas été explorées. Celle retenue sans concertation pour développer le site lèse tout le voisinage.

3. Généralités

A10 : La construction de bâtiments de grande hauteur doit faire l'objet d'une étude d'ensemble avec une consultation élargie. Elle doit s'étendre sur le territoire communal, voire l'agglomération et même le bassin lémanique. Pour définir s'il faut ou non envisager l'édification de tels bâtiments dans le site particulier qu'est le bassin lémanique, et si oui dans quel périmètre. Il est indispensable qu'un plan directeur de ce type de construction soit établi, que la valeur symbolique que ces tours peuvent avoir soit analysée, et ce plan directeur soit soumis à l'approbation de la population. Il s'agit simplement d'assurer une égalité de traitement pour toute parcelle sur la Commune de Lausanne.

Le passage en force d'un tel projet n'est pas acceptable et encore moins justifiable au vu des nombreuses irrégularités citées dans cette opposition.

II. Dérogations

Ce projet déroge :

- *A1 : A la convention et cession entre l'Etat de Vaud et la Commune de Lausanne domaine de Beaulieu 31/XII/1883... pt d) « La Commune de Lausanne prend l'engagement de conserver à la place précédemment affectée aux exercices des recrues le caractère de propriété nationale qu'elle a aujourd'hui, c'est-à-dire qu'elle continuera à être une place destinée aux fêtes et réunions publiques et qu'elle ne pourra dans aucun cas être utilisée en dehors du service public à moins d'événements non prévus qui seraient à examiner en temps et lieu par les 2 parties. Cette place est teintée en vert sur un extrait du nouveau plan cadastral de la Commune de Lausanne, déjà mentionné ci-devant ... » Le PPA déroge à cet*

engagement, la tour étant un périmètre privé destiné à l'hôtellerie à des bureaux, des commerces et à du logement de luxe.

- A2 : *Au PGA (plan général d'affectation) du 26 juin 2006, prévu pour éviter justement la prolifération des PPA ad hoc confirme – comme il se doit – ce périmètre de Beaulieu à un caractère d'utilité publique avec une hauteur des constructions limitée à 17 m à la corniche. Le PGA respecte la convention citée ci-dessus, ce qui n'est plus le cas de ce PPA. D'autre part le PGA ne peut être modifié dans un délai aussi court, introduit le 26 juin 2006, modifié sur le fond en mai 2010. La stabilité du plan n'étant plus garantie. La possibilité d'édifier une tour à cet endroit déroge ainsi à toutes les directives prises lors de l'élaboration du PGA accepté le 26 juin 2006, ainsi qu'à celle du plan directeur qui n'envisage pas une telle construction à cet endroit, pas plus que dans d'autres périmètres.*
- A3 : *A l'article 69 du PGA (86 LATC). La construction d'une tour de 92 m de hauteur, 42 x 25 m de surface (1'050 m² par niveau, 30'220 m² au total) est mastodonte de plus de 100'000 m³ avec le socle, qui, en aucun cas, ne s'intégrerait dans le site actuel. Tissu urbain dont les bâtiments environnants ne dépassent pas 20 m. Ce projet déroge donc à l'article 69 du PGA et par conséquent doit être interdit. D'ailleurs comme précisé dans le règlement du PPA chapitre VII – Dispositions complémentaires – article 22 : la Municipalité refuse le permis de construire pour les constructions et démolitions ne respectant pas l'article 69 du PGA :*

« Art. 69. Intégration des constructions :

1. Les constructions, transformations ou démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un quartier, d'un site, d'une place ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, culturel ou architectural sont interdites.
2. Les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés doivent présenter un aspect architectural satisfaisant et s'intégrer à l'environnement.

A15 : Ce projet s'implante en dehors du DDP accordé dans le préavis 2007/60 du 22.11.2007. L'assiette du droit de superficie doit être revue à la hausse. La surface est de 5'657 m² dans le préavis. La tour et la partie hôtelière du front Jomini sont implantées dans le PPA à l'enquête publique en dehors du périmètre prévu à cet effet dans le préavis 2007/60. L'augmentation de la surface (environ (45 x 60 + 22 x 40) = 3'580 m²) est d'environ 3'580 m² en plus pour la redevance. L'assiette du DDP passera de 5'657 m² à environ 9'237 m².

A13 : Sur la base de l'article 73 al. 2 du PGA, nous demandons l'avis et les déterminations du délégué communal à la protection du patrimoine.

Pour toutes ces raisons, nous invitons la Municipalité à ne pas valider et à renoncer à ce PPA.

Annexe : Le MDL a annexé à son opposition l'article parue dans Patrimoine lausannois - n°53. Cet article aborde principalement la problématique des tours abordée sous A3.

10.5 Oppositions de M^{me} Anne Piotet et M. Yves Krähenbühl, Jomini 1, M^{me} Jacqueline Krähenbühl, rue André-Dufrène 23, Caluire, France

Je déclare faire opposition à la légalisation du plan partiel d'affectation (PPA) relatif à la propriété de Beaulieu, actuellement à l'enquête, pour les motifs suivants :

- 1) *A1 : Violation des engagements pris par la Commune de Lausanne : lorsqu'elle a acquis la propriété de Beaulieu, la Commune de Lausanne a pris des engagements concernant l'affectation de la place de Beaulieu. En effet, selon l'acte du*

31.12.1883, l'emplacement en question doit conserver le caractère de propriété nationale, en particulier destinée aux fêtes publiques, et ne doit être utilisé qu'au service du public. Les halles sud et nord, bien qu'actuellement déjà à la limite des engagements de 1883, restent cependant à usage public : expositions, activités culturelles et sportives. Le bâtiment TAOUA envisagé est en contradiction totale avec l'engagement pris. Il est illégal. Des hôtels, des magasins, des bureaux, des appartements, ne peuvent en aucun cas être considérés comme des services publics ;

2) A2 : Violation du plan général d'affectation : le PGA voté en 2006, confirme le périmètre de Beaulieu en cause comme un espace d'utilité publique avec une hauteur des constructions limitée à 17 m. Le PPA viole ainsi les directives prises lors de l'élaboration du PGA ;

3) A2+A3 : Urbanisme et esthétique de la ville : le bâtiment projeté à Beaulieu est énorme. Il écraserait le quartier et la ville entière. Si cet immeuble était réalisé, d'autres promoteurs, se targuant du droit d'égalité de traitement, pourraient réaliser d'autres immeubles hauts n'importe où dans la ville, ce qui serait catastrophique. La tour envisagée, de 92 m de hauteur, est un mastodonte de plus de 96'000 m³ qui, en aucun cas ne s'intégrerait dans le site actuel au tissu urbain dont les bâtiments environnants ne dépassent pas 20 m. Elle déroge donc à l'article 69 du PGA et par conséquent doit être refusée.

4) A4 : Urbanisme du quartier : la propriété de Beaulieu est actuellement structurée par rapport à un axe est-ouest. La disparition du pavillon est et l'implantation d'un bâtiment de 92 m de haut, décalé vers le sud-est, désorganiserait le site.

A5 : A l'est, la zone de « parvis », à l'ombre tout l'après-midi, ne saurait donc être un espace public convivial.

A6 : Le développement du Centre de congrès de Beaulieu n'implique pas la construction envisagée. Les affectations prévues sont critiquables. Des bureaux, des appartements de luxe, des magasins de luxe également, un ou des hôtels n'ont aucune raison d'être implantés à Beaulieu.

A7+A8 : Les nuisances pour le quartier seraient évidentes : accroissement du trafic automobile, et places de parc encore plus difficiles à trouver pour les habitants et usagers.

En conclusion, les enjeux soulevés par ce projet pour l'avenir de la Ville de Lausanne sont trop importants pour que la décision soit laissée à la seule discrétion d'une poignée de nos notables, convaincus par des promoteurs privés, dont le but essentiel est donc naturellement privé et non pas l'intérêt de notre ville et de ses habitants. Je ne suis opposé ni à la modernisation ni au développement de notre ville, pour autant que les projets soient raisonnables, c'est-à-dire qu'ils obéissent à la loi, que leur impact, utilité et pertinence sur le plan urbanistique soient définis avec rigueur, et qu'ils reflètent un certain consensus parmi les habitants de la ville et du quartier. Je frissonne encore rétrospectivement, avec un sentiment d'horreur qui n'est pas loin de s'apparenter à celui que chacun éprouve à la contemplation du « Miracle de la Profanation de l'Hostie » au palais ducal d'Urbino, à l'évocation de certains feu projets du passé, grandioses, qui n'ont pas passé loin d'être réalisés et qui, sans l'action de quelques citoyens courageux, déterminés, dynamiques et responsables, auraient été conduits à « bien », à la satisfaction des notables élus de notre ville qui les ont soutenus, tels que le projet d'une tour géante à Ouchy, qui aurait surclassé la place St-François en hauteur, offrant à ses occupants ravis la jouissance ineffable et privilégiée d'une vue surplombante sur ses nobles et vénérables églises et banques, ou encore celui d'une « bretelle » d'autoroute (dite « de la Perraudettaz »), qui était promise au doux destin de drainer un flot autoroutier au gazouillis intarissable, bidirectionnel, d'est à ouest et d'ouest à est, parallèlement et quasi tangentiellement au quai d'Ouchy, à toute

vitesse, à travers le futur ex-parc du Denantou. Nous ne fûmes alors pas loin de défigurer définitivement notre belle ville ! N'avons-nous donc rien appris des leçons de l'histoire ?

10.6 Oppositions de M. Aimé Bugnon et famille, Ch. Barberine 1

« Koudeta » de la Tour de Beaulieu, je m'y oppose :

- 1) Je n'accepte pas le PPA.
- 2) A3 : *L'architecture du projet dans le PPA n'est pas adaptée au site de Beaulieu.*
- 3) A3 : *Le projet n'est pas compatible à l'aspect général du quartier sur le plan esthétique et de la vue, il n'apporte rien en termes d'intégration dans ce quartier.*
- 4) A6 : *Faire cohabiter des logements avec des bureaux, centre administratif, et centre des congrès, voir même un hôtel relève de l'utopie.*
- 5) A6 : *Il y a d'autres endroits pour construire des logements à prix abordables et il n'est pas nécessaire d'entasser les gens dans une « tour à fromage » où tout serait mélangé.*
- 6) A16 : *Comme je l'ai déjà demandé à plusieurs reprises, il faudrait d'abord remettre en conformité tout le site de Beaulieu avant d'imaginer construire une tour.*
- 7) A16 : *Les halles sud actuellement en démolition avec autorisation, sauf erreur de ma part, ont été construites en 1953/54 dossier 420, 100 1954/1955 à titre précaire dossier dépôt sous enquête provisoire.*
- 8) A1 : *Je rappelle que la famille Dapples, dans l'acte de donation du parc de Beaulieu avait mentionné que ce parc devait être réservé à l'avenir au public et aux enfants.*

En conclusion, je demande de ne pas accorder le permis PPA.

10.7 Oppositions de M^{me} Marie Jeanneret-Gris et M. Jacques Perrier, Ch. des Cèdres 15

A3 : *J'ai examiné les plans de mise à l'enquête concernant le PPA Beaulieu. Le plan général d'affectation prévoit à son art. 69 al. 2 que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés doivent présenter un aspect architectural satisfaisant et s'intégrer à l'environnement. Au vu de la hauteur et des caractéristiques particulières des façades du projet de la tour qui ne reprennent ni le genre architectural des maisons avoisinantes, ni du palais de Beaulieu, ni les matériaux, ni les tons, on ne peut que constater une non-intégration dans le site.*

A7 : *De plus, concernant la pollution de l'air, bien que la notice d'impact sur l'environnement commente les émissions de polluants légèrement à la hausse, il est indéniable que ce projet amènera une surcharge de trafic routier par une augmentation de 593 voitures. Calcul effectué selon la norme VSS. Alors que les valeurs limites d'immissions (VLI), selon l'ordonnance de la protection de l'air, du dioxyde d'azote (nO2) et des particules en suspension (PM10) sont déjà dépassées. Le projet de la tour de Beaulieu fera passer le quartier de Beaulieu parmi les plus hautes de Suisse. Le VLI du NO2 est de 30. Mesure du rapport Ecoscan en 2008 : 47.2, dans le quartier des Cèdres (zone de haute densité de population). Le rapport conclu à une augmentation de 1.7% soit une valeur de 48. Ce qui dépasse toutes les mesures effectuées par le réseau Nabel de l'office fédéral de l'environnement.*

A6 : *Le site de Beaulieu a été destiné au service public. Beaucoup de projets pourraient être envisagés afin de combler un certain manque au niveau de la cité, tel qu'une piscine olympique, une fosse à plongeon, des espaces associatifs, un lieu d'accueil pour artiste, un mur de grimpe. Bref l'offre hôtelière est peut-être insuffisante mais elle existe. Il manque des logements à bas loyer. Les surfaces de bureaux libres sont abondantes, plusieurs*

centaines de m², tour Galfetti, 600 m², World Trade Center, Sévelin et autres. Sans compter les futurs projets de la tour Bel-Air et de l'ancienne poste de la gare.

A ce stade et compte tenu de ce qui précède, je fais opposition à ce projet. En espérant des solutions à dimension plus populaire.

10.8 Opposition de Helvetia Nostra, Montreux

Par la présente, HELVETIA NOSTRA, organisation de défense de l'environnement, présidée par Monsieur Franz Weber, case postale, 1820 Montreux, présente une opposition contre le projet du PPA concernant les terrains compris entre les avenues des Bergières, Antoine-Henri-Jomini et du Mont-Blanc et le centre des Congrès et d'expositions de Beaulieu (enquête publique jusqu'au 4 juin 2010).

Voici les raisons de notre opposition :

1. A3 : La tour TAOUA à Beaulieu (92 m de hauteur, 25x42 m de surface, 96'000 m³ de volume) serait de près de 20 m plus haut que le sommet de la flèche de la cathédrale et sa masse écrasante aurait un impact visuel intolérable pour l'ensemble de la ville. Elle défigurerait de façon irrémédiable la Ville de Lausanne dont la topographie ne se prête pas à de tels gratte-ciels.
2. A2 : C'est à juste titre que le peuple Lausanne a voté en 2006 que ce périmètre de Beaulieu doit rester un espace d'utilité publique avec une hauteur maximale des bâtiments de 19 m. Il est illégal de vouloir aujourd'hui, par le biais d'un plan partiel d'aménagement, violer les dispositions du plan général d'affectation voté en 2006. Un plan général d'affectation a une durée d'au moins 15 ans. C'est donc en 2021 que la population pourra, de nouveau, examiner l'affectation du périmètre du projet sous examen.
3. A1 : Le périmètre de Beaulieu a été acquis par la Ville de Lausanne en 1883 (legs Moïse Conod) avec l'engagement de le réserver à une utilisation publique. Or, le projet du PPA sous examen prévoit un développement immobilier privé, ce qui constitue une violation de l'engagement pris en 1883 et des dispositions du Plan général d'affectation de 2006 (qui affecte cette zone à l'utilité publique).

10.9 Opposition de M^{me} Elena Torriani, Jomini 2

Par la présente, je déclare faire opposition à la légalisation du PPA relatif à la propriété de Beaulieu, actuellement à l'enquête publique.

A7+A8 : Je suis habitante du quartier, en effet mon logement est en vis-à-vis direct de l'actuel chantier de Beaulieu. En effet, l'impact et les nuisances pour le quartier et ses habitants sont importants et évidents : un accroissement du trafic, des places de parc plus difficiles à trouver pour les résidents...

A17 : ...des nuisances sonores lors des travaux qui dureront environ 10 ans.

A1 : De plus, je tiens à souligner que le périmètre de Beaulieu a été acquis par la Ville de Lausanne avec l'engagement que celui-ci serait exclusivement réservé à une utilisation publique. Le PPA viole cet engagement, la tour étant un périmètre privé destiné à l'hôtellerie, à des bureaux et à du logement.

A2 : La hauteur de la tour (92 m) ne respecte par les directives prises lors de l'élaboration du PGA qui limitait les constructions à 19 m car attribuait ce périmètre à un espace d'utilité publique.

A10 : La construction de tours dans une ville présentant une forte déclivité s'est révélée jusqu'ici problématique. Si la ville souhaite implanter et multiplier les tours sur son territoire, il est indispensable qu'un plan directeur de ce type de construction soit établi, que la valeur symbolique de ces tours soit analysée et ce plan directeur soit soumis à l'approbation de la population.

Voici donc en quelques lignes les raisons de mon opposition.

10.10 Intervention de M^{me} Alcira Reymond et M. Bernard Reymond, Crêt Meylan 11, Le Brassus

Le plan d'affectation décidé en 2006 classe le site de Beaulieu en zone d'utilité publique et limite la hauteur des constructions à 17 m. Cette décision prise il y a 4 ans empêche la détérioration du quartier par des constructions inadéquates.

A7 : Une modification du plan général d'affectation ouvre la voie à des projets de constructions privées portant préjudice aux habitants du quartier par une détérioration générale des conditions de vie.

A6 : D'autre part, la construction projetée de bureaux et d'hôtels ne correspond pas au but social ou d'intérêt général défini par le plan général d'affectation. La construction servira indiscutablement les intérêts privés des sociétés occupant les bureaux et gérant les hôtels.

10.11 Intervention des Verts lausannois

Les Verts, Section Lausanne, ont étudié le dossier et désirent formuler quelques observations sur celui-ci, souhaitant qu'elles soient versées au dossier et contribuant peut-être à faire évoluer le projet d'une manière constructive.

Rarement, voire jamais, Lausanne n'a vu de projet de construction d'une telle envergure. Même dans la cité du haut Moyen-âge, la Cathédrale n'avait pas pareil impact.

A3 : La hauteur du projet est impressionnante et inhabituelle pour une ville dont la pente permet au plus grand nombre de jouir d'un paysage de très grande qualité. En cela, le projet Taoua, qu'autorise le PPA en question, ne doit en aucun cas servir de modèle à une urbanisation de haute densité sous prétexte que notre Cité « doit » accueillir plus d'habitants, d'activités, etc. Lausanne doit demeurer une ville à échelle humaine.

A6 : Nous déplorons le fait que le terrain utilisé par cette construction sorte délibérément de l'affectation pour lequel il avait été jadis acquis : un lieu à usage du public. Si un centre de congrès, des hôtels ou des restaurants peuvent être considérés comme publics, ce n'est pas le cas pour des bureaux et des logements. Dans une ville où les surfaces de bureau à louer sont chroniquement fort importantes, est-il nécessaire d'élever des étages de surfaces qui sont déjà en surnombre dans notre ville ? Nous souhaitons que la répartition des surfaces dans l'immeuble projeté soient revues de manière à les ouvrir le plus largement au public, que ce soit par des lieux de rencontre (le « lobby » de Taoua) des restaurants attractifs, une terrasse au sommet, et ceci en diminuant voire en supprimant les bureaux dans cet immeuble. Par ailleurs, la coexistence de différentes activités nécessite une multiplication des installations techniques (escaliers, ascenseurs) qui occupent un volume considérable. Quant aux logements, force est d'admettre que leur manque à Lausanne n'est pas près de se tarir. Ceux-ci demeurent toutefois hautement privatif, et donc contraire à la vocation de la parcelle.

A18 : Le plus important point fort du projet est l'ouverture du jardin de Beaulieu, enfin restaurée. Il est très important que cette surface ouverte au public soit attractive de par son aménagement réduisant au maximum le trafic de service et son impact sur le site. On peut imaginer une chaussée minimaliste avec le maximum de voies uniques, réglées par des feux (comme au sud-ouest de Sauvabelin). La qualité de l'arborisation et des surfaces vertes doivent être particulièrement soignées.

A19 : L'impact environnemental d'une telle construction reste considérable. Un respect particulièrement strict des dispositions en matière énergétique doit être exigé de la part du constructeur. Enfin, les Verts resteront attentifs à l'évolution du projet et, s'il devait être réalisé, le veulent uniquement et exemplaire. Unique par le fait qu'il reste une exception dans les règles d'urbanisme lausannoises ; exemplaire par ses performances énergétiques, par sa qualité architecturales et par l'esthétisme et l'originalité de ses façades.

10.12 Intervention de M. Alain Faucherre, Lausanne

Remarques à propos du PPA concernant le « front Jomini » du centre d'exposition et de congrès de Beaulieu.

En tant qu'habitant du quartier de Beaulieu et propriétaire d'un bien immobilier riverain du centre d'expositions, je ne puis laisser passer la mise à l'enquête du PPA susmentionné sans apporter quelques remarques.

Sans vouloir contester la nécessité de moderniser les infrastructures de Beaulieu, j'estime que la Municipalité se doit d'approfondir sérieusement la question des circulations et des accès tant au centre d'exposition et de congrès qu'aux hôtels et au théâtre.

A20 : L'étude d'impact qui accompagne le PPA minimise par trop l'augmentation du trafic engendré d'une part par les nouvelles infrastructures et d'autre part par le fort développement du parc immobilier, qui a déjà commencé avec l'ensemble de logements implanté sur le terrain des anciennes écuries et va se poursuivre avec l'opération Métamorphose. Les mesures prévues - utilisation plus rationnelle du parking de Beaulieu, création d'un giratoire à l'intersection de Gindroz, logistique améliorée pour les livraisons lors de manifestations, création d'un axe fort de transport public (M3) - sont certes un bon début, mais très insuffisantes en raison d'une voirie qui a été construite - à l'exception de l'avenue du Grey - pour irriguer un quartier et non pour relier une autoroute à un générateur de trafic. Il faut aussi tenir compte du fait que le complexe de Beaulieu est entouré de toutes parts de zones résidentielles : à situation exceptionnelle il faut trouver des solutions exceptionnelles. J'estime donc qu'avant de mettre en train les projets de Beaulieu et l'opération Métamorphose, il convient de réaliser une nouvelle étude plus approfondie des trafics en imaginant des solutions qui devraient permettre de restreindre le transit sur l'axe Bergières - Vinet - avenue de Beaulieu d'une part et l'axe Pontaise - Plaines du Loup d'autre part. Des mesures concrètes doivent impérativement être prises pour favoriser les transports publics et la mobilité douce : extension des pistes de bus, développement d'itinéraires cyclables (Maupas-Collonges, Pré-du-Marché).

A8 : Les problèmes de stationnement des véhicules ne peuvent se résumer à optimiser l'usage du parking de Beaulieu. Les riverains sont bien placés pour savoir que, lors de manifestations à Beaulieu, tous les quartiers voisins se transforment en carrousels à voitures et ce sera le cas tant que des mesures drastiques ne seront prises. Il est urgent d'étudier la création d'un grand parking d'échange en périphérie, relié par un transport public à grande capacité et dont l'utilisation devrait être gratuite pour les détenteurs d'un billet pour un salon ou un spectacle. Si l'on veut densifier l'habitat et les activités culturelles et économiques en zone urbaine, il faut s'en donner les moyens en modifiant fondamentalement les modèles de mobilité.

En résumé, je puis admettre une modernisation du complexe de Beaulieu et un développement raisonnable du parc immobilier du nord-ouest lausannois, mais je réclame parallèlement une étude d'impact qui ne se contente pas de calculer les pourcentages de véhicules, mais propose des solutions concrètes et courageuses en matière de transit, de stationnement, de trafic pendulaire, de mobilité douce et de transports publics.

A21 : Je demande également que des résolutions fermes permettent de protéger et étendre les surfaces vertes et les lieux de rencontre publics. Je me permets de relever ici le paradoxe de la politique municipale qui, dans le cadre du projet Métamorphose, a fait établir un bel « Inventaire des valeurs paysagères », tout en s'en moquant après sa parution. J'en veux pour preuve l'exemple du quartier de la Violette (page 18 de l'inventaire mentionné) où l'on met en valeur des objets qui viennent d'être saccagés. Autre exemple, le peu de cas fait par le chantier de Beaulieu pour la zone de détente du Bois de Beaulieu devenue totalement inhospitalière.

Sans nouvelle étude d'impact et sans résolution garantissant l'intégrité des espaces verts, mes remarques sont à considérer comme une opposition au plan d'affectation.

10.13 Intervention de l'Association transports et environnement (ATE), av. Mont-d'Or 23

Après avoir étudié attentivement le dossier cité en titre, et notamment la notice d'impact jointe, notre association tient à vous faire part de l'observation suivante, portant sur deux points :

1. A22 : *Nous approuvons le calcul du nombre de places de stationnement, établi par l'entreprise Transitec SA, selon la norme VSS. Néanmoins, nous nous interrogeons sur la manière dont a été établi le calcul aboutissant à la cession de 90-100 PP du parking de Beaulieu pour les futurs bâtiments du PPA. Nous souhaitons connaître le raisonnement ayant abouti à ce calcul, alors que la notice d'impact précise que « 160 PP ne sont pas utilisées 4 jours sur 5 ». Serait-il dès lors possible d'envisager une cession plus importante ?*
2. A23 : *D'autre part, nous souhaitons obtenir la confirmation que le stationnement pour vélos sera aménagé distinctement du stationnement pour motos et scooters et doté d'un couvert et de dispositifs antivols.*

En espérant qu'il sera tenu compte de ces remarques pour l'amélioration du projet.

10.14 Réponses aux oppositions et aux interventions

R1. Dérogation à la convention entre la Commune et l'Etat de Vaud : Historique foncier du Domaine de Beaulieu

« Le plan visuel de la commune de Lausanne, daté de 1670, ignore le nom de Beaulieu. A l'emplacement du château actuel, une ferme et ses dépendances s'y trouvent et ce domaine agricole de la banlieue nord-ouest de la petite ville qu'est Lausanne à cette époque (6'500 habitants) porte le nom de « Aux Uttins ». Ce domaine a appartenu à Pierre de Ruynes, puis aux Bergiers d'Illens. Vers 1750, il appartient au colonel Berset. Il remplace le nom des Uttins par celui de Beaulieu. Il vend son domaine à Gabriel-Jean-Henry Mingard, pasteur à Grandson. Cette vente a lieu en 1767. Le pasteur Gabriel Mingard était né à Lausanne et y fut baptisé le 10 décembre 1729. Il meurt le 8 décembre 1786. Il a eu sept enfants, mais à sa mort, un seul lui survit, c'est sa fille Elise-Félicité qui épousa le professeur de grec à l'Académie de Lausanne Moïse-Frédéric Conod, des Clées, né en 1755 ou 56. » Extrait de la revue « Trait d'union », déc. 1960, Archives Ville Lausanne.

Moïse Conod meurt en 1826. Madame Elise-Félicité Mingard, veuve, décède le 5 janvier 1854. En 1857, par acte du 12 novembre, l'hoirie Conod, soit les quatre enfants et les deux petits-enfants de la défunte, vendent à Rodolphe Blanchet, Jean François Jacob Daniel Vallotton et Charles André Servet, une partie du domaine de Beaulieu. Cette partie du domaine est composée de 15 parties pour un total de 17'259.50 perches, soit environ 155'340 m².

Aucune condition sur l'utilisation du fonds n'est imposée dans l'acte qui peut être consulté aux Archives Cantonales Vaudoises, sous la cote DGG 19/10.

Dans sa séance du 26 décembre 1859, la Municipalité apprend par son syndic, M. Edouard Dapples, que ce dernier a acquis par promesse de vente une partie du domaine de Beaulieu dans l'optique de le mettre à disposition du public, *« soit pour l'établissement d'une place d'armes, soit pour y transférer les écuries, remises, dépôts de matériaux et balayures, etc., soit afin de réserver un emplacement spacieux et admirablement situé pour le développement futur de la Ville »*. Il prie dès lors la Municipalité de se déterminer sur cet objet et de lui faire part de sa détermination d'ici au 1^{er} mars 1860. C'est donc à titre personnel que M. Dapples signa cette promesse de vente.

Conclu au prix d'environ 90'000 francs, la Municipalité trouva la dépense un peu forte et décida de s'entendre avec l'Etat de Vaud pour cette acquisition.

Une conférence entre délégués de la Municipalité et du Conseil d'Etat eut lieu le 31 janvier et déboucha sur un accord entre les deux parties. Cette convention correspond au procès-verbal de cette conférence, approuvé par le Conseil d'Etat le 4 avril 1860 et par la Municipalité le 13 avril 1860 (voir décret du Conseil d'Etat du 28 mai 1860). Par son préavis du 23 avril 1860, la Municipalité soumit ce projet au Conseil communal qui l'approuva le 7 mai 1860 dans le but de réaliser des aménagements et des installations militaires.

En 1860, par acte du 9 juillet, une grande partie du Domaine de Beaulieu récemment acquise par Rodolphe Blanchet, Jean François Jacob Daniel Vallotton et Charles André Servet est vendue à l'Etat de Vaud et à la Commune de Lausanne qui achètent en commun avec notamment comme condition d'en faire une place d'armes.

L'acquisition commune et indivise décrite ci-dessus ne durera finalement que 23 ans, période pendant laquelle la « place » est affectée aux exercices des recrues, aux fêtes et aux réunions publiques.

En 1883, afin de trouver une solution aux nombreux litiges et mettre un terme aux difficultés et obligations liées aux frais d'établissement et d'entretien de la ligne de tir de la Pontaise, le Grand Conseil prononce le rachat par la Commune aux conditions suivantes :

- la parcelle située devant la caserne est cédée gratuitement par la Commune à l'Etat de Vaud (appelée depuis « Pré de la Caserne ») ;
- la Commune prend à sa charge les frais d'installation de tirs de la place d'armes pour un montant fixé à 40'966.93 francs. L'Etat de Vaud reste toutefois responsable de l'installation de tir et de son entretien, la Confédération responsable des dommages causés (aujourd'hui « Ancien-Stand ») ;
- la Commune acquiert par vente-échange la moitié de l'indivision des terrains acquis en commun avec l'Etat de Vaud.

La soulte à payer par la Commune est de 30'000.- francs.

A titre accessoire, la Commune prend l'engagement vis-à-vis de l'Etat de Vaud de conserver à la place son caractère de propriété nationale, c'est-à-dire une place destinée aux fêtes et réunions publiques. Toutefois les parties admettent de reconsidérer cet engagement en cas « *d'évènements non prévus qui seraient à examiner en temps et en lieu par les parties* ».

Par acte du 1^{er} mai 1894, la Commune de Lausanne, en tant que propriétaire, et conformément à l'engagement qu'elle a pris avec l'Etat de Vaud par l'acte de 1883, a grevé le Domaine de Beaulieu d'une servitude : « *...les immeubles de la Commune de Lausanne sont assujettis en faveur du Public à une servitude consistant dans l'obligation de conserver à la Place de Beaulieu son caractère de propriété nationale. Cette servitude s'exerce dans les limites et en conformité du § d d'un acte de cession reçu Alexis Rossier notaire le 31 décembre 1883, passé entre l'Etat de Vaud et la Commune de Lausanne. (...)* »

A l'introduction du registre foncier fédéral, cette servitude a été réinscrite le 21 novembre 1949 sous le n°235'020. Il s'agit dès lors d'une servitude de droit privé de « *restriction d'utilisation* ». Le bénéficiaire est l'Etat de Vaud, le fonds grevé est approximativement le même qu'en 1883 (sauf modifications des limites des domaines publics). L'exercice est le suivant :

« *Il ne pourra être élevé aucune construction permanente sur la zone grevée. Les constructions provisoires qui seraient édifiées devront, en outre, être utilisées dans un but d'intérêt général. Exceptionnellement, des constructions de caractère permanent affectées au Comptoir Suisse pourront être édifiées sur le côté nord de la Place de Beaulieu.* »

Cette servitude de droit privé sera radiée par réquisition signée par la Commune et l'Etat le 16 novembre 1984 (n° de radiation 435'220). Dès lors plus aucune servitude ne restreint les affectations du Domaine de Beaulieu.

R2. Violation des règles du Plan général d'affectation

Le plan général d'affectation prévoit pour le front Jomini une affectation d'utilité publique et la possibilité d'ériger des bâtiments d'une hauteur de 17 m avec un gabarit de toiture de 8 m. Ces dispositions sont remises en question par le projet de PPA afin de permettre la construction de 30'220 m² de surface brute de plancher réparti dans deux aires constructibles. L'une de ces aires permet la construction d'une tour limitée à la cote d'altitude 624 m.

L'ouverture d'une procédure de PPA visant à modifier le statut du sol découlant du PGA est licite en vertu de l'article 63 LATC qui dispose que les plans d'affectations sont réexaminés et adaptés lorsque les circonstances ont sensiblement changé. En ce sens, une pesée globale de l'ensemble des intérêts publics et privés en présence a été opérée par la Municipalité qui en a conclu qu'une révision du PGA était nécessaire. A cet égard, on peut préciser que la Municipalité a ouvert quarante-trois procédures de PPA depuis l'adoption du PGA en 2006 dont dix ont abouti à une mise en vigueur. Précisons que le délai de quinze ans, relevé par certains opposants, ne s'applique pas aux autorités communales mais à tout intéressé qui peut demander l'abandon ou la révision d'un plan selon l'article 75 LATC.

Cette pesée des intérêts a permis de mettre en exergue le caractère particulier du site de Beaulieu qui accueille aujourd'hui un centre de congrès et d'expositions reconnu comme pôle de développement stratégique par le Canton. Le développement de ce centre passe par la mise en valeur du front Jomini avec les activités prévues par le PPA qui ne peuvent pas être réalisées selon les dispositions de la zone d'utilité publique du PGA. Cette situation unique à Lausanne ne crée pas de précédent et, en ce sens, ne pourra pas être utilisée pour généraliser, sur territoire lausannois, le concept de tour.

Enfin, s'agissant de l'article 9 du PPA qui prévoit que le chapitre 3.5 du PGA n'est pas applicable (quota d'espaces verts, place de jeux pour enfants et obligation de planter un arbre par 500 m² de surface cadastrale), il faut préciser que l'aire d'aménagement coordonné qui totalise 6'650 m², est constituée d'espaces publics et d'espaces verts qui seront contigus aux jardins de Beaulieu et qui seront aménagés par la Commune de Lausanne. Dans ce contexte, la Municipalité a estimé que les dispositions du chapitre précité pouvaient être écartées.

R3. Intégration de la tour sur le site de Beaulieu

En premier lieu, il importe de préciser la hauteur de la tour. La référence des opposants se situe sur l'avenue des Bergières, ce qui leur permet d'avancer le chiffre de 92 m. Cependant, selon le PPA, le corps de bâtiment situé dans le prolongement des halles sud, donnant sur cette avenue, est limité à la cote de 552 m. La tour se situe derrière. L'altitude du terrain aménagé au pied de la tour se situera à environ 538 m. La hauteur de la tour sera donc d'environ 86 m, soit 26 m de plus que les tours de Valmont, les plus hautes de Lausanne.

A propos de l'article 69 du PGA, il faut préciser que la notion d'intégration des nouvelles constructions à leur environnement est sujette à interprétation. Cependant, elle ne condamne pas systématiquement tout bâtiment qui dépasse le profil d'un quartier ou ne présente pas les mêmes caractéristiques architecturales des bâtiments voisins.

Les photomontages présentés à l'annexe 2 montrent que l'intégration au niveau de la ville et du quartier est particulièrement réussie. Contrairement à ce qui est avancé, elle n'écrase pas son environnement et ne « saccage » pas la vue depuis la Cathédrale. Au contraire, elle permet de créer un point de repère sur un site important au niveau cantonal voire au-delà. De surcroît, le parti de la tour a permis de dégager d'importantes surfaces non construites

contigües aux jardins de Beaulieu de l'ordre de 5'000 m² et ainsi d'assurer une ouverture sur la ville qui permettra à la population de se les réapproprier.

Par ailleurs, la tour forme un tout avec les nouvelles halles sud. Elle reprendra le même langage architectural (rythme du percement des fenêtres, couleur, matériau) et sa proportion, eu égard au socle de 200 m de long, est équilibrée.

Certains opposants insistent notamment sur des questions de performance autour de la quête d'édifier la tour la plus haute. Ce qui tend à focaliser le débat sur l'aspect uniquement symbolique et « flamboyant » de la tour, en tant que reflet de la puissance économique de tel ou tel pouvoir. Or la tour est avant tout un lieu de vie et d'accueil de fonctions humaines, elle est une « ville à la verticale ». L'option de construire en hauteur se rapporte actuellement à plusieurs enjeux essentiels du devenir de notre territoire : d'une part, le rapport au paysage et à la compacité urbaine, condition nécessaire pour restreindre l'étalement et renforcer les qualités d'urbanité d'une ville bénéficiant d'un haut niveau d'équipements, privilégiant les relations de proximité et réduisant les déplacements pendulaires ; d'autre part, la prise en compte des espaces publics et l'interaction avec l'intérieur du bâti ; ensuite la multifonctionnalité des espaces, considérée comme un mixage d'activités vertical (par superposition, dans un même bâtiment) ; enfin, la prise en compte des critères environnementaux.

En effet, Lausanne n'échappe pas aux contraintes d'un terrain restreint et limité. L'utilisation judicieuse et rationnelle du sol demeure une question d'actualité. S'ériger à la verticale est une solution astucieuse pour prendre en compte l'ensemble du programme, contribuer ainsi à la densification de ce lieu et créer des dégagements et espaces extérieurs à l'échelle de l'occupation collective de cet équipement situé en ville.

Projeter des tours à l'échelle humaine, c'est, d'une part, s'assurer de l'insertion d'activités publiques en son sein et, d'autre part, traiter avec soin le statut et l'aménagement de l'espace public. Plus spécifiquement, la tour Taoua sera implantée sur un plateau à dominante horizontale (comme le Flon, Sévelin ou encore la Blécherette). Sa situation est parfaitement exceptionnelle par rapport au territoire lausannois car elle échappe en très grande partie à une position en pente qui est problématique pour l'implantation de tours car elle crée des relations difficiles au sol, des perceptions tronquées, etc.

Ensuite, sa position excentrée à l'ouest du territoire fait qu'elle ne rejoint pratiquement jamais, dans une vision commune, la cathédrale qui demeure pour la population lausannoise une référence quant à la hauteur des nouveaux bâtiments. En effet, la proximité d'un bâtiment en hauteur peut être une forte atteinte à la perception de la cathédrale comme le démontre la construction du CHUV.

La tour s'insère dans un ensemble bâti d'une certaine ampleur qui constitue l'enceinte du Palais de Beaulieu. La plupart des ombres portées d'un bâtiment d'une telle hauteur se déploient à l'intérieur de ce périmètre, créant ainsi moins de nuisance aux tissus adjacents constitués de bureaux et de logements. Signalons, de plus, que le Palais de Beaulieu est de nos jours desservi par un important réseau de transports publics, ce qui, conjointement à une politique restrictive en la matière, évitera que le projet ne génère un trop grand afflux de trafic individuel.

Concernant le rapport aux espaces publics, les auteurs du projet y ont accordé un grand soin. Le dégagement au sud de la tour, côté avenue Jomini et avenue de Beaulieu, est un espace public de qualité, complètement piétonnier et animé par des fonctions commerciales situées dans les étages inférieurs du socle. Cette place arborisée et perméable se prolonge de façon organique, par une pente douce, à travers la cour-jardin située au cœur de l'ensemble, créant ainsi une continuité des espaces extérieurs et, en même temps, rehaussant et mettant en valeur la façade principale du Palais de Beaulieu, perceptible depuis l'avenue Jomini.

D'un autre côté, notons que la disposition des espaces dans les étages inférieurs de la tour facilite les parcours empruntés par le public qui peut passer de la cour - jardin à la rue à travers le bâtiment. L'espace public s'insinue ainsi dans le bâtiment alors que les rues, la place, la cour-jardin, le socle et la tour, par leur configuration, sont intrinsèquement liés de façon à gérer le rapport entre l'existant et la verticale du bâtiment.

Il faut également signaler la présence d'un restaurant au niveau du couronnement de la tour, qui bénéficie d'une vue panoramique et est accessible au public en tout temps : la tour « s'ouvre à la ville et au paysage », lieu de convivialité et de sociabilité pour la population lausannoise. La mixité des fonctions a été prise en compte dès l'élaboration du projet du concours. La tour accueille ainsi des surfaces hôtelières de différentes catégories, des surfaces commerciales, des bureaux et des logements.

Les programmes proposés sont donc complexes, imbriquant de plus en plus de fonctions. Dans cette perspective, l'orientation actuelle d'englober aussi des logements est salubre à plus d'un titre. Tout d'abord parce qu'elle introduit dans la tour une fonction domestique « permanente ». L'hôtel étant plutôt fréquenté par des gens de passage. Ensuite parce que cette fonction va lui conférer un rôle signalétique, surtout de nuit, lorsque les habitants éclairent leurs appartements. La tour sera habitée en permanence, sa fréquentation sera stable et elle appartiendra ainsi plus intimement à la ville et aux Lausannois.

Par ailleurs, le rôle de la tour est également d'être emblématique. L'édification de la tour aura pour effet d'afficher le dynamisme renouvelé de la région romande, et vaudoise en particulier, et sans doute sa capacité à attirer de nouveaux acteurs économiques. Cette dimension emblématique et représentative est omniprésente dans plusieurs projets contemporains : dans la tour de la Foire de Bâle, dans celle de la Swiss Re à Londres de Norman Foster, ou encore dans la tour Agbar pour la Société des Eaux à Barcelone de Jean Nouvel. Dans tous ces cas, la tour assure renommée et publicité. Ce point n'est pas anodin : la tour devrait renforcer l'image et l'attractivité du Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu, au moment même où la concurrence entre lieux d'exposition est vive.

Enfin, il faut rappeler que presque la moitié des concurrents ayant participé au concours d'architecture a privilégié le concept de tour, confirmant ainsi cette opportunité.

R4. Structuration du site selon un axe est-ouest

La disparition du pavillon d'honneur et de l'escalier monumental et l'implantation de la tour accolée au prolongement des halles sud permettent de découvrir la façade du Palais de Beaulieu depuis l'avenue Jomini. Cette nouvelle disposition permet d'ouvrir l'îlot formé par les bâtiments du centre de congrès et d'expositions. Ce parti d'aménagement intègre ce complexe à l'ensemble de la ville. Par ailleurs, l'implantation de la tour ne remet pas en question l'organisation principale du complexe qui demeure structuré selon une logique est-ouest.

R5. Etude des ombres portées par la tour

A la demande des opposants, une nouvelle étude des ombres portées par la tour Taoua a été réalisée pour les solstices (21 juin et 21 décembre) et les équinoxes (21 mars et 21 septembre). Les heures d'ensoleillement prises en compte sont les suivantes :

- 21 juin : 6h30 à 21h00
- 21 mars : 8h30 à 19h00
- 21 septembre : 8h30 à 19h00
- 21 décembre : 9h00 à 16h30

Cette étude a permis de démontrer que si les ombres de la tour sont parfois étendues, notamment en début et fin de journée, leur décalage en azimut est relativement rapide. Ainsi, à l'exception des bâtiments les plus proches, qui seraient tout aussi touchés par un

bâtiment moins haut, la privation d'ensoleillement pour un emplacement donné excède rarement une heure par jour. Le même constat peut être fait pour la zone de parvis. Par ailleurs, en fin de journée, les ombres de la tour se mêlent aux ombres projetées par les bâtiments existants.

R6. Affectations non conformes à la destination du site de Beaulieu

Au niveau des affectations, l'article 4 du règlement du PPA prévoit des activités touristiques telles que l'hôtellerie et la restauration et des activités commerciales. Les autres activités tertiaires, le logement et les équipements publics et privés reconnus d'utilité publique sont également admis jusqu'à un maximum de 60% des surfaces brutes de plancher totales dans le secteur de la tour. Dans le prolongement des halles nord, les activités tertiaires et les équipements publics et privés reconnus d'utilité publique sont admis.

La mixité des affectations admise par le PPA répond à un réel besoin. Les activités visent à renforcer le rôle de Centre de congrès et d'expositions du site de Beaulieu, tandis que le logement permettra d'habiter la tour en permanence, accentuant ainsi son rôle repère de nuit comme de jour et renforçant le sentiment de sécurité des lieux. Cette cohabitation caractérise les centres. L'animation urbaine est ainsi garantie. En ce sens, la convention (voir chapitre 9) prévoit à son chiffre 3 une proportion minimale de logement de 35% des surfaces brutes de plancher de l'aire d'implantation des bâtiments A du PPA.

Quant aux activités commerciales, qui pallient un déficit dans ce secteur de la ville, elles se localiseront préférablement dans les premiers étages de la tour afin de garantir une accessibilité optimale. De surcroît, l'article 6 du règlement du PPA prescrit que le dernier étage habitable de la tour sera partiellement réservé à un établissement public, tel que restaurant ou bar. Ces derniers éléments favoriseront l'appropriation de la tour par la population lausannoise.

R7. Augmentation des nuisances par l'accroissement du trafic

La génération de trafic attendue des activités et des logements du PPA a été estimée entre 600 et 850 véhicules par jour (trafic jour moyen), soit, pour l'heure de pointe, une génération d'environ 90 véhicules par heure. La moitié est générée par les hôtels et les commerces, le reste, à part égale par les bureaux et les logements. Par rapport à l'état actuel, une faible augmentation du trafic, inférieure à 3%, est observée sauf sur le tronçon sud de l'avenue des Bergières qui enregistre une augmentation de 6%. La prise en compte de la réalisation des axes forts de transport public ne modifie pas les résultats.

Sur la base de ces résultats, les émissions de polluants atmosphériques (NO_x, poussières fines PM10, CO₂) du trafic routier ont été calculées. L'augmentation des prestations kilométriques induit des émissions de polluants légèrement à la hausse, de l'ordre de 2%. Toutefois, globalement, les valeurs des émissions exprimées en tonnes par an diminuent si l'on tient compte de la politique des axes forts.

Au niveau des émissions de polluants atmosphériques du chauffage sur le site de Beaulieu, il est à relever qu'elles ont diminué de façon importante (de l'ordre de 5% entre 2000 et 2005). Les halles sud et les nouvelles constructions, seront obligatoirement raccordées au chauffage urbain à distance.

Dans ce contexte, on peut en conclure que les conditions de vie du quartier ne seront pas péjorées.

R8. Nombre de places de stationnement insuffisant

L'offre en stationnement du PPA nécessite selon les normes VSS, entre 154 et 232 places deux-roues et 210 places véhicules légers. Cependant, en tenant compte de la complémentarité d'usage en stationnement, 150 places véhicules légers seraient à priori suffisantes. Il est prévu de réserver de 90 à 100 places de parc dans le parking de Beaulieu pour les activités et les logements. Ainsi, 50 à 60 places seraient à trouver. Hors des

grandes manifestations, soit quatre jours sur cinq, le parking de Beaulieu permet de satisfaire à la demande.

En effet, les statistiques d'occupation du parking de Beaulieu montrent que celui-ci est rempli à plus de 70% seulement 72 jours par année et à plus de 80% seulement 56 jours par année. Sur ces 56 jours, 22 ne sont pas des jours ouvrables. Ainsi, sur les 580 places du parking, 160 places sont disponibles quatre jours sur cinq. Les besoins des activités ont donc été pris en compte en optimisant la réserve de capacité du parking.

De surcroît, il est prévu de construire un nouveau parking grandes manifestations dont le nombre de places restent à définir, dans la future boucle de la jonction autoroutière de la Blécherette en remplacement du parking de la Tuilière. Cet équipement sera relié par une navette des tl, lors des manifestations à Beaulieu.

R9. Votation populaire

La loi sur l'exercice des droits politiques (LDEP) du 16 mai 1989 fixe les règles en matière de référendum à ses articles 107 et suivants. Les décisions du Conseil communal peuvent être soumises au référendum. Le Conseil communal peut également soumettre spontanément une décision au vote du peuple. Il doit en décider séance tenante.

La demande de référendum doit être annoncée par écrit à la Municipalité qui informe le comité du nombre minimum de signatures requis. Les listes de signatures doivent être déposées au greffe municipal dans les vingt jours qui suivent la publication, signée par 15% des électeurs de la commune, 10% dans les communes de plus de 50'000 électeurs. Elle ordonne la votation dans les deux mois qui suivent le dépôt des listes. Ce délai peut être prolongé par le département.

R10. Plan directeur des tours dans l'agglomération

Dans le cadre de l'élaboration du plan directeur régional de 1973 par la Commission intercommunale d'urbanisme de la région lausannoise (CIURL), une étude intitulée « Problèmes de l'implantation des immeubles hauts du point de vue des sites » a été réalisée par le bureau Urbaplan en 1971. A l'époque déjà, le plateau de Beaulieu avait été retenu pour accueillir ce type d'immeubles.

Une actualisation de cette étude a démarré en 2010. Elle est pilotée par le bureau du Schéma directeur de l'ouest lausannois (SDOL) sous la supervision du bureau du Projet d'agglomération Lausanne – Morges (PALM). La Commune de Lausanne participe également au suivi du mandat qui a été confié au bureau Feddersen & Klostermann Urbanisme – Architecture – Paysage de Zurich.

Il a été demandé aux mandataires de tenir compte des 35 tours lausannoises. La plus emblématique, la tour Bel-Air (55 m depuis les Terreaux) a été construite dans les années trente. La dernière en date, de faible hauteur (35 m), est la tour de la Place Chauderon. Les autres tours ont été construites dans les années soixante. Leur hauteur varie entre 40 et 60 m et elles accueillent essentiellement du logement, mis à part la tour Georgette. Les plus hautes sont celles de Valmont (60 m).

Après trois années d'études et de discussions, un document présentant les principaux résultats est sur le point d'être finalisé. Il présentera les principaux critères à prendre en compte lorsqu'un projet de tour sera envisagé. Aucun secteur de l'agglomération n'est identifié formellement comme étant propice à l'accueil de bâtiments de grande hauteur. La démarche consiste plutôt à proposer une « boîte à outils » à l'usage des communes et des Schémas directeurs.

R11. Pose de gabarits pour la tour

La pose de gabarits n'est techniquement pas possible pour un bâtiment de 86 m de hauteur. Dans le cadre de l'enquête publique, il a été envisagé de fixer des ballons à l'hélium à l'altitude 624 m correspondant au faite de la tour. Cette option n'a cependant pas pu être

retenue, compte tenu de la giration des grues du chantier des halles sud qui risquait d'interférer avec les fils retenant les ballons. Dès lors, plusieurs photos ont été prises avec un appareil permettant de calculer précisément la focale et l'endroit exact de la prise de vue. Sur celles-ci la tour a été insérée afin de faciliter l'évaluation de son impact sur l'environnement. Ces photomontages font l'objet de l'annexe 2.

R12. Protection des abords du Château de Beaulieu

Selon l'article 46 de la loi sur la protection de la nature des monuments et des sites (LPNMS), les terrains contenant les objets protégés et leurs abords sont également protégés. La notion des abords n'est toutefois précisée ni dans la loi, ni dans le règlement d'application. La tour se situe à environ 100 m du Château et en est séparé physiquement par les halles sud et l'avenue des Bergières. De surcroît, elle est située au nord et à ce titre aucun impact des ombres portées ne peut être invoqué.

R13. Avis de la CCCUA et de la déléguée au patrimoine bâti

Selon l'article 73 alinéa 2 du PGA, le préavis de la déléguée communale à la protection du patrimoine bâti est requis lorsque des travaux sont envisagés sur des bâtiments, des objets, des sites et des ensembles qui figurent au recensement architectural, au recensement des jardins d'intérêt historique et au recensement des ensembles bâtis. Sur la base de ce préavis, la Municipalité peut imposer des restrictions au droit de bâtir et interdire les constructions, transformations et démolitions. Cette procédure a été respectée lors du dépôt de la demande de permis de construire des halles sud.

A l'intérieur du PPA, le seul élément figurant dans un recensement est la tête des halles nord donnant sur l'avenue Jomini. Lors de la demande de permis pour la transformation des halles nord la procédure décrite précédemment sera respectée. Le périmètre de la tour n'est toutefois pas concerné.

Selon l'article 16 de la LATC, la Commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture peut être requise par le Conseil d'Etat, ses départements, les municipalités ou l'autorité de recours de donner son avis sur toute question relevant de l'urbanisme ou de l'architecture, notamment en matière de développement des localités, de plan d'affectation ou de protection des sites. En l'occurrence, la Municipalité n'a pas estimé utile de requérir l'avis de cette dernière, compte tenu du fait qu'elle a organisé un concours d'architecture pour définir la forme urbaine du front Jomini. Le projet lauréat « Taoua » a été retenu par un jury de 17 membres dont 9 en qualité de professionnels. Il s'est de plus distingué parmi 25 projets rendus.

R14. Principe de la proportionnalité

L'article 4 LATC concernant la proportionnalité prescrit que lorsque plusieurs mesures permettant d'atteindre l'objectif visé, l'autorité applique celle qui lèse le moins les intéressés : « *Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le principe de la proportionnalité exige que les mesures choisies par le législateur ou l'autorité soient de nature à atteindre le but de la loi, qu'elles soient nécessaires et supportables pour l'intéressé. Le but visé doit se trouver dans un rapport adéquat avec les moyens mis en place, respectivement avec les restrictions indispensables à sa réalisation.* »²

A ce titre, l'opposant estime que toutes les possibilités d'aménagement n'ont pas été explorées et que l'option retenue n'a pas fait l'objet d'une concertation. Le concours d'architecture permet justement d'explorer le domaine des options possibles. Par ailleurs, il faut rappeler que l'ensemble du processus d'élaboration du PPA a fait l'objet de plusieurs présentations publiques :

- résultat du concours d'architecture du 26 septembre au 5 octobre 2008 à la halle 8 de Beaulieu ;

² Droit fédéral et vaudois de la construction, Edition 2010, page 199

- projet Taoua le 16 janvier 2009 à la Société de développement du Nord, au Centre paroissial de Bois-Gentil et le 13 mai 2009 aux riverains, au Palais de Beaulieu ;
- projet de PPA, le 5 mai 2010 à l'ensemble de la population, au Palais de Beaulieu.

R15. Assiette du droit distinct et permanent de superficie (DDP)

Les principes de modification de l'assiette du DDP accordé dans le préavis 2007/60 du 22.11.2007 en faveur de la Fondation de Beaulieu sont exposés au chiffre 9 ci-dessus.

En substance, pour permettre l'implantation des bâtiments prévus dans les zones A et B, l'emprise du droit distinct et permanent de superficie (DDP) accordé à la Fondation de Beaulieu sera modifiée et un nouveau droit de superficie créé spécifiquement pour les bâtiments de la zone A. La surface portée en diminution du DDP existant en faveur de la Fondation de Beaulieu pour permettre la construction des bâtiments de la zone A sera compensée par une surface équivalente accordée dans la zone B ainsi que dans l'aire d'aménagement coordonné attenante.

R16. Mise en conformité du site de Beaulieu avec la loi

Les constructions sur le site de Beaulieu ont été réalisées conformément à la législation en vigueur. Ceci dit, la mise à l'enquête publique du PPA ne s'intéresse pas à celles-ci, mais à celles qui pourront être réalisées à l'intérieur du périmètre du PPA.

R17. Nuisances imputables au chantier

Les nuisances qui seront imputables au chantier de la tour ne peuvent être minimisées. De surcroît, elles seront subies après celles du chantier des halles sud. Cependant, toutes les mesures seront prises pour en diminuer leurs impacts, dans le respect de la législation en vigueur. Le chantier de la tour durera trois ans.

R18. Soigner les aménagements extérieurs

Le principe de l'ouverture du jardin de Beaulieu est retenu. Les aménagements extérieurs ont fait l'objet d'études de détail qui sont présentées à l'annexe 3 et pour lesquels le présent préavis demande un crédit d'ouvrage pour leur réalisation.

R19. Traitement architectural et énergétique de la tour

Après la mise en vigueur du PPA, une demande de permis de construire pour la tour devra être déposée. Dans ce cadre, le respect des dispositions communales et cantonales sera exigé, dont celles concernant la consommation d'énergie, à l'instar de toute autre construction.

Quant au traitement architectural de la tour, il sera le même que celui des halles sud. Ces deux éléments constituent un ensemble au niveau de l'expression architecturale : le rythme du percement des fenêtres, le type de revêtement et la couleur sont similaires et connus à ce jour.

R20. Etude d'impact à compléter

Différentes mesures sont prévues telles que la création d'un parking grandes manifestations dans la boucle de la future jonction autoroutière de la Blécherette, l'amélioration des transports publics dans le cadre du dossier des axes forts et des mesures en faveur de la mobilité douce à l'échelle de l'agglomération et de la ville.

Ces mesures et les secteurs récemment construits ou densifiés ont été prises en compte dans la notice d'impact (états E2 et E3). A ce stade des connaissances, il n'est pas prévu de compléter la notice d'impact jointe au dossier de PPA.

R21. Protection et extension des espaces verts et des lieux de rencontre

Comme précisé précédemment, le maintien des espaces ouverts et non construits est défini par le PPA à l'intérieur de son périmètre. Ils représentent une surface supplémentaire

d'environ 5'000 m² par rapport à l'état existant. Les aménagements extérieurs sont présentés à l'annexe 3.

R22. Places de parc réservées

Le nombre de places de parc réservées dans le parking de Beaulieu pour les activités qui se développeront à l'intérieur du périmètre du PPA permet de limiter le nombre de jours où les usagers actuels seront confrontés à une offre limitée (56 jours dont 22 hors jours ouvrables). Pour la Société d'exploitation de Beaulieu, ce taux d'occupation correspond à un maximum à ne pas dépasser au risque de nuire aux activités du Centre de congrès et d'expositions.

R23. Stationnement vélos

En matière de stationnement vélos et deux-roues motorisés, l'article 18 du PPA renvoie aux dispositions du PGA. Celles-ci fixent le nombre mais ne précisent pas que les aménagements doivent être distincts, dotés d'un couvert et de dispositifs antivols. Ces préoccupations seront prises en compte lors des demandes de permis de construire.

11. Conséquences financières

11.1 Conséquences sur le budget d'investissement

L'investissement nécessaire à la réalisation de la phase 2 des aménagements extérieurs du front Jomini est réparti entre l'investisseur du projet Taoua, le Service des parcs et domaines, le Service des routes et de la mobilité, le Service de l'électricité pour l'éclairage public et le Service d'architecture pour le développement des études avec les mandataires.

(en milliers de CHF)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Dépenses d'investissements SPADOM	0.0	0.0	0.0	100.0	740.0	0.0	840.0
Dépenses d'investissements RM	0.0	0.0	0.0	60.0	500.0	0.0	560.0
Dépenses d'investissements SEL	0.0	0.0	0.0	0.0	143.0	0.0	143.0
Dépenses d'investissement ARCH (compte d'attente)	277.0	73.0	0.0	0.0	0.0	0.0	350.0
Total net	277.0	73.0	0.0	160.0	1383.0	0.0	1893.0

Le plan des investissements pour les années 2013 à 2016 prévoit un montant de 2 millions pour la réalisation des travaux présentés ci-avant, soit des dépenses de 1 million en 2014 et 1 million en 2015. Ce décalage par rapport au Plan s'explique par le report du présent préavis. Les aménagements extérieurs ne seront réalisés qu'après la construction de la tour, soit pas avant 2015-2016.

11.2 Conséquences sur le budget de fonctionnement

Calculés sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 3% pour la direction des Travaux et la direction des Finances et du patrimoine vert, et de 3.5% pour la direction des Services industriels, les intérêts théoriques moyen développés par le présent préavis s'élèvent à CHF 31'600 par année à compter de l'année 2016.

En fonction de la durée d'amortissement retenue, les charges d'amortissement s'élèvent à 145'300 francs par année. En fonction de la planification actuelle, les amortissements devraient être réalisés à partir de l'année 2017.

Service des routes et de la mobilité	pendant 20 ans	fr.	35'000.-
Service des parcs et domaines	pendant 10 ans	fr.	105'500.-
Service de l'électricité éclairage public	pendant 30 ans	fr.	4'800.-

L'entretien de la parcelle est réparti entre le Service des parcs et domaines pour les îlots plantés, le Service des routes et de la mobilité pour les cheminements (déneigement, balayage) et le Service de l'électricité pour l'entretien de l'éclairage public, sans augmentation de charges de personnel et/ou d'exploitation

(en milliers de CHF)	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Charges d'intérêts	0.0	0.0	0.0	31.6	31.6	63.2
Amortissement	0.0	0.0	0.0	0.0	145.3	145.3
Total charges suppl.	0.0	0.0	0.0	31.6	176.9	208.5
DDP	0.0	0.0	0.0	0.0	-540.0	-540.0
Remboursement en anticipation	-799.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-799.0
Total net	-799.0	0.0	0.0	31.6	-363.1	-1130.5

Dans les revenus supplémentaires sont comptabilisés les travaux en anticipation de la construction de la tour qui ont dus être réalisés en même temps que les halles Sud, soit un montant de CHF 799'000.- TTC spécifié dans la convention Ville - Investisseur. Ces travaux ont été préfinancés par la Ville et seront facturés à l'investisseur dès que la convention aura été signée.

La rente du droit de superficie correspond à la situation projetée au moment de la délivrance du permis d'habiter. Elle sera recalculée à la signature du DDP et sera ensuite modulable sur 20 ans.

12. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2013/8 de la Municipalité, du 7 mars 2013 ;

ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire ;

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

décide :

1. d'adopter comme fraction du plan général d'affectation le plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre les avenues des Bergières, Antoine-Henri-Jomini et du Mont-Blanc et le Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu ;
2. d'abroger du plan général d'affectation les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au plan partiel d'affectation précité ;
3. d'approuver les réponses de la Municipalité aux oppositions et aux interventions déposées pendant l'enquête publique ;
4. de donner à la Municipalité les pouvoirs pour répondre aux actions qui pourraient lui être intentées, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable ;
5. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;

6. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction des travaux, rubrique n° 4300.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 4 ci-dessus des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
7. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé des expropriations ou des achats à l'amiable faits au cours de cette période ;
8. de prendre acte de la convention et de la promesse de droit distinct et permanent de superficie présentée au chapitre 9 ;
9. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 1'893'000 francs destiné à la réalisation de la phase 2, des aménagements extérieurs de l'espace public du front Jomini ;
10. d'amortir annuellement le crédit prévu au chiffre 9 ci-dessus par la rubrique 331 du budget des services concernés ;
11. de faire figurer sous la rubrique 390 des services de la Direction des travaux et de la Direction des Finances et du patrimoine vert ainsi que 322 pour la Direction des Services industriels les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 9 ;
12. de balancer le crédit d'étude 4201.581.438 de 350'000 francs, ouvert pour couvrir les frais d'études, par prélèvement sur les crédits prévus aux chiffres 9a) et 9b) ci-dessus, à raison de 60% pour le Service des parcs et domaines et 40% pour le Service des routes et de la mobilité ;
13. de charger le Service des routes et de la mobilité de facturer à l'investisseur, dès signature de la convention, la somme de francs 799'000.- (TTC) en remboursement des travaux réalisés en anticipation de la construction de la tour et payés par la Ville ;

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Christian Zutter*

Rapport de majorité

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Claude-Alain Voiblet (UDC), rapporteur, Sylvianne Bergmann (Les Verts), Jean-François Cachin (PLR), Anne-Françoise Decollogny (Soc.), Laurent Guidetti (Soc.), Françoise Longchamp (PLR), Philippe Mivelaz (Soc.), Pierre-Yves Oppikofer (La Gauche), Jacques Pernet (PLR), Jean-Luc Rebeaud (Les Verts).

Municipalité : M. Olivier Français, municipal, Travaux.

Rapport photocopié de M. Laurent Guidetti (Soc.), rapporteur de majorité

1 ^{re} séance :	2 heures
Lieu :	Port-Franc 18, salle 368
Date :	27 mai 2013, 10h00-12h00
Présidence :	M. Claude-Alain Voiblet, UDC
Rapporteur :	M. Laurent Guidetti, Socialiste
Membres présents :	Mme Anne-Françoise Decollogny, Socialiste Mme Françoise Longchamp, Libéral-Radical M. Jacques Pernet, Libéral-Radical

M. Jean-François Cachin, Libéral-Radical
Mme Sylviane Bergmann, Les Verts
M. Laurent Rebeaud, Les Verts
M. Pierre-Yves Oppikofer, La Gauche

Excusés : M. Florian Ruf, Socialiste

Représentants de la Municipalité : M. Olivier Français, Conseiller municipal, travaux
M. Grégoire Junod, Conseiller municipal, logement et sécurité publique
M. Patrice Bulliard, chef du service d'urbanisme, travaux
M. André Baillet, adjoint chef du service d'urbanisme, travaux
Mme Valérie Devallonné, cheffe de projet au service d'architecture, travaux
M. Charles-André Bruttin, délégué à la commission immobilière, logement et sécurité publique
M. Julien Rémy, architecte-paysagiste, service des parcs et domaines, Finances et patrimoine vert
Mme Maude Giroud, secrétaire

Pont 12 Architectes SA : M. François Jolliet
Mme Christiane De Rothen

Excusée : Mme Florence Germond, Conseillère municipale, finances et patrimoine vert

Les notes de séances sont prises par Mme Maude Giroud qui est remerciée pour son travail.

Le président introduit la séance en annonçant qu'il ne compte pas se charger de la rédaction du rapport de majorité dans la mesure où son groupe politique s'est déclaré opposé au projet. Le soussigné s'en chargera donc.

Présentation générale

M. Français rappelle que le préavis 2011/19 avait été retiré par la Municipalité après cinq séances de commission. Depuis le projet m3 a progressé, les aménagements extérieurs ont été développés, du logement à prix coûtant a été intégré à la tour.

M. le président annonce que le Collectif Beau-lieu, opposé au projet, a demandé à être entendu par la Commission. Les participants acceptent de recevoir le Collectif lors de la prochaine séance.

Le président de la commission traitant du préavis 2011/19, rappelle que la commission avait alors déjà reçu le président du SDNL, le président du Collectif Beau-lieu, le président du MDL, l'architecte de la tour Taoua du bureau Pont 12, le directeur régional et le directeur du développement immobilier de Losinger Marazzi SA, la cheffe de projet du SDOL en charge du groupe de suivi de l'étude stratégique d'implantation des tours et de l'urbaniste auteur d'une même étude en 1973.

Le projet est présenté par les représentants de la Municipalité présents :

Le projet est intimement lié à la modernisation et à la dynamisation du centre de congrès de Beaulieu.

Le calendrier actuel du projet est aujourd'hui le suivant: rénovation du centre de congrès (réalisée 2000-2009), reconstruction des Halles Sud (2010-2011), construction d'un complexe hôtelier et de logements (adoption PPA fin 2013, réalisation 2015-2017), rénovation des Halles Nord (2015-2017), rénovation de l'aile sud du Centre de congrès (2017-2020).

Le projet lauréat du concours s'est implanté en retrait du front Jomini avec un bâtiment en hauteur permettant de libérer un grand espace vert. Le programme du concours ne comprenait pas de logements, mais des affectations complémentaires au Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu : hôtellerie, restauration, un peu de commerce et des bureaux.

La génération de trafic attendue est estimée entre 600 et 850 véhicules par jour. Aucun parking supplémentaire n'est prévu, mais on s'attend à un report modal assez important sur les transports publics, d'autant plus qu'un arrêt du m3 est prévu à cet emplacement. Une notice d'impact décrit précisément l'impact environnemental du projet dans son contexte.

—*La notice d'impact (Ecoscan + Transitec, 69 pages, 10-12-2009) est transmise aux membres de la commission avec les notes de séance.*

Le projet de tour respectera aisément les exigences du label Minergie Eco. Son facteur de forme est d'environ 0.5. Les façades sont bien isolées car composées de fenêtres et non de grandes baies vitrées. Sa consommation est de 10 à 15 kWh/m² (pour info, valeur limite pour Minergie P pour du logement : 30 kWh/m²) soit presque aussi peu qu'un bâtiment passif.

Les membres de la commission reçoivent deux documents détaillant la consommation énergétique de la tour

—*Le document « Tour de Beaulieu à Lausanne. Consommation énergétique de la tour » (Losinger-Marazzi, 1 page, 28-06-2013) est transmis aux membres de la commission lors de la séance et avec les notes de séance*

—*Le document « Développement durable. Energie/chauffage de la tour » (Ville de Lausanne, 1 page, 11-06-2013) et son mail d'accompagnement expliquant l'influence du facteur de forme sur la consommation énergétique du 30-05-2013 sont transmis aux membres de la commission lors de la séance.*

Une étude du PALM définissant la stratégie d'implantation des tours dans l'agglomération lausannoise est attendue depuis 2011. Mais elle n'est, à ce jour, toujours pas publique.

Le projet a néanmoins été analysé en regard des 8 critères de l'étude à respecter lors de l'implantation d'une tour : skyline, composition urbaine, programme, espace public, qualité architecturale, vie diurne et vie nocturne, technologie. L'implantation de la tour Beaulieu a été confrontée aux critères précités.

—*Le document « Stratégie d'implantation des tours dans l'agglomération Lausanne-Morges : quelle compatibilité avec la tour Taoua ? » (Ville de Lausanne, service d'urbanisme, 8 pages, 03-05-2013) est transmis aux membres de la commission lors de la séance.*

D'après le service d'urbanisme, auteur de cette analyse, le projet de tour de Beaulieu est « compatible avec les critères définis par la stratégie pour l'implantation des tours. »

Une étude des ombres portées de la tour à différentes heures de la journée et variant en fonction des saisons est présentée.

—*Le document « Cumul Journalier des zones balayées par l'ombre de la tour » (3 pages) est transmis aux membres de la commission avec les notes de séance.*

Le choix d'implanter une tour a permis de libérer un important espace public et paysagé conséquent et convivial. De nombreuses images du projet sont présentées. L'investissement sera de 3 millions de francs 1/3 à charge du promoteur et 2/3 à la Ville.

Le droit de superficie définitif fera l'objet d'un préavis spécifique lorsque le projet architectural sera finalisé de manière à présenter des conditions applicables au moment de la construction de la tour. Depuis 2011, le projet a intégré des logements à un prix contrôlé pendant la durée de vie du DDP (99 ans) et fixés à CHF 280 ./m². La particularité de la

convention est la redevance variable calculée en fonction des prix de ventes des lots en PPE et des revenus locatifs.

Discussion générale, 1^{re} partie

La valeur du mètre carré du terrain devrait se situer entre CHF 4'000.-/m² et 16'000.-/m². La Municipalité estime que le DDP rapportera au moins 140 millions sur la durée du DDP (99 ans). Il est difficile d'avoir des chiffres précis du prix coûtant du bâtiment vu qu'il n'y a pas encore de devis. Une tour coûtant en général entre 10 et 15% de plus qu'au bâtiment standard, les coûts annoncés restent raisonnables.

Les halles nord seront restructurées en profondeur ou démolies et reconstruites dans leur gabarit, sans conséquence sur les jardins.

L'étude du PALM, mentionnée plus haut, fait débat. Des commissaires s'étonnent que cette étude tarde tant à sortir. Elle est attendue depuis 2011. Certains la réclament au moins pour le débat au Conseil communal car elle devrait permettre de répondre à certaines inquiétudes. D'autres redoutent l'utilisation de cette étude, sans même en connaître le contenu, pour retarder le projet de Beaulieu.

—Le rapport du jury du concours (Ville de Lausanne, 70 pages, 09-09-2008) est transmis aux membres de la commission avec les notes de séance.

Dans les jardins, des bancs accessibles aux PMR avec accoudoirs seront installés.

2^e séance :	4 heures
Lieu :	sur le site de Beaulieu puis à la Salle du Presbytère, à Beaulieu
Date :	1er juillet 2013, 8h00-12h00
Présidence :	M. Claude-Alain Voiblet, UDC
Rapporteur :	M. Laurent Guidetti, Socialiste
Membres présents :	Mme Anne-Françoise Decollogny, Socialiste M. Philippe Mivelaz, Socialiste (remplaçant M. Florian Ruf, excusé) Mme Françoise Longchamp, Libéral-Radical M. Jacques Pernet, Libéral-Radical M. Jean-François Cachin, Libéral-Radical Mme Sylviane Bergmann, Les Verts M. Laurent Rebeaud, Les Verts M. Pierre-Yves Oppikofer, La Gauche
Excusés :	M. Florian Ruf, Socialiste
Représentants de la Municipalité :	M. Olivier Français, Conseiller municipal, travaux M. Grégoire Junod, Conseiller municipal, logement et sécurité publique M. Patrice Bulliard, chef du service d'urbanisme, travaux M. André Baillet, adjoint chef du service d'urbanisme, travaux Mme Valérie Devallonné, cheffe de projet au service d'architecture, travaux M. Charles-André Bruttin, délégué à la commission immobilière, logement et sécurité publique M. Julien Rémy, architecte-paysagiste, service des parcs et domaines, Finances et patrimoine vert Mme Maude Giroud, secrétaire
Excusée :	Mme Florence Germond, Conseillère municipale, finances et patrimoine vert

Visite du site

La séance débute avec la visite du site. Les commissaires constatent que l'esplanade sera en pente douce à la place des escaliers actuels et qu'ainsi l'espace public sera plus accessible et ouvert sur le quartier. Du côté des halles nord, les droits à bâtir seront prolongés d'une vingtaine de mètres.

Audition du Collectif Beau-lieu

Après la visite, le président ouvre la séance en accueillant le Collectif Beau-lieu composé de M. Marmier, président du collectif, Mme Theumann, membre du comité et Mme Rabet, membre du comité :

Le Collectif ne se considère pas contre les tours en général mais contre une tour à Beaulieu. A son avis, elle est trop large pour sa hauteur. Un tel projet doit se faire en concertation avec la population. Contrairement à ce que prétend le préavis, Beaulieu n'est pas un plateau comme le Flon, Sévelin ou la Blécherette. L'impact visuel est trop important. Les membres du Collectif ne comprennent pas pourquoi on réalise un PPA alors que le PGA date de 2006 seulement. Selon eux, il est difficile de vivre dans une tour sans vis-à-vis. Le parking à disposition est trop petit, contrairement à Bâle, ce qui va péjorer la situation d'un quartier qui subit déjà les engorgements de trafic. Les espaces verts sont principalement dévolus aux cheminements et cernés par des murets. Les images de synthèse ne reflètent pas la réalité. En conclusion, les membres du Collectif demandent que le projet soit soumis au référendum.

Plusieurs commissaires réagissent en contestant plusieurs arguments avancés ou en questionnant leurs fondements. Par exemple, le Collectif prétend que les tours sont néfastes pour leurs habitants, mais de son propre aveu, aucune étude ne le prouve.

Concernant la contestation de l'utilité publique de l'hôtellerie, M. Français rappelle qu'un PPA sert à retirer cette parcelle de la zone d'utilité publique du PGA afin d'en modifier l'affectation du sol et la volumétrie. Lors de l'adoption du PGA par le Conseil communal, il a été mentionné qu'il serait révisé de cas en cas par voie de PPA.

Une commissaire estime, comme le Collectif, que des gabarits auraient dû être posés pour apprécier le gabarit de la tour.

Questions de M. Laurent Rebeaud

Une fois la présentation passée, le Président propose de prendre connaissance des réponses qui ont été apportées aux 8 questions transmises par écrit par M. L. Rebeaud

—*Le document « Question aux représentants de la Municipalité, en vue de la séance du 1er juillet 2013 » (Laurent Rebeaud, 1 page, 20-06-2013) est transmis aux membres de la commission par mail le 26-06-2013.*

Question1 : La Municipalité a-t-elle un « plan B » pour la réalisation du projet « Beaulieu 2020 », au cas où le Conseil communal, voire les citoyens de Lausanne en cas de référendum, refuseraient le projet Taoua ?

Réponse de la Municipalité: Aucun plan B n'a été élaboré. L'abandon du projet conduirait à redéfinir un cahier des charges pour le lancement d'un nouveau concours d'architecture en étant plus restrictif sur les volumes à bâtir.

Discussion : Lors du concours, les projets de tour ont été considérés par le collège d'experts comme meilleurs pour accueillir le programme prévu et ouvrir l'espace public sur le quartier. La modification du programme depuis le concours n'a pas d'influence sur la qualité urbanistique d'une tour dans ce contexte.

Question2 : Le nouveau projet de tour prévoit la substitution de quatre étages de bureaux par quatre étages de logement. Les espaces de bureau sacrifiés sont-ils désormais considérés comme superflus ? Dans le cas contraire, où seront-ils placés ?

Réponse de la Municipalité: Il s'agit plutôt de 10 niveaux de logements. Les surfaces de bureaux qui avaient été prévues dans le programme initial n'étaient pas encore attribuées ou réservées spécifiquement. Il n'est donc pas prévu de créer une offre de bureaux en remplacement de celle qui a été abandonnée.

Question3 : Quel sera le coût réel du m2 des appartements prévus dans la tour ? Le calcul doit inclure la part proportionnelle du prix du terrain et des infrastructures (ascenseurs et fluides).

Réponse de la Municipalité : le loyer initial des appartements à loyers contrôlés sera de deux cent huitante francs (CHF 280.–) par mètres carrés de surface utile. Il y a un coût global de la tour selon le contrat d'entreprise – c'est sur cette base que le plan financier a été élaboré par l'investisseur – il n'est pas possible de définir un coût spécifiquement pour les logements.

Discussion : le coût de location par m2 est basé sur la base des coûts de la construction à Lausanne, en tenant compte des particularités du projet. Le coût sera donc légèrement plus cher que le prix coûtant pratiqué dans le reste de la commune.

Question4 : Peut-on avoir une idée précise de la surface occupée aux différents étages par les ascenseurs devant desservir le business Center, les chambres d'hôtel, les appartements et le restaurant du 27^e étage ?

Réponse de la Municipalité : selon document « *Ascenseurs Taoua* » présenté

—Le document « *Ascenseurs Taoua* » (1 page, 27-06-2013) est transmis aux membres de la commission avec les notes de séance.

Discussion : les cages d'ascenseurs et d'escaliers occupent environ 35 % de la surface. Comme le préavis traite du PPA et d'une promesse de DDP, il n'est pas impossible que ce taux change car le projet évolue.

Question5 : Dans l'hypothèse où tous les appartements seraient loués (y compris ceux qu'il est prévu de vendre en PPE), quel serait le prix moyen de location au m2 offrant au propriétaire une rentabilité convenable ? Pour une rente du DDP à 100'000.-- ? Pour une rente DDP à 350'000.– ?

Réponse de la Municipalité : Si tous les appartements sont loués, les prévisions actuelles donnent le résultat suivant :

Logements contrôlés : fr. 280.–/m2/année

Logements libres : fr. 380.–/m2/année

Rente à fr. 100'000.- = rendement brut 5.43 %

Rente à fr. 350'000.- = rendement brut 5.24%

Ce cas de figure est peu probable dans la mesure où l'investisseur souhaite commercialiser au moins 30% des appartements en PPE avant de démarrer le chantier.

Discussion : ces chiffres pourront évoluer car il s'agit encore d'un avant-projet.

Dans le projet de tour, une partie des logements sera louée avec des loyers contrôlés. Par contre, dans le cas où des appartements vendus en PPE seront ensuite loués, leurs coûts de location seront libres.

Question6 : Faudrait-il encore construire une tour si la Municipalité renonçait à y placer des logements ?

Réponse de la Municipalité : Le logement n'a pas été ajouté, il a remplacé des espaces bureaux. Enlever simplement des étages dénaturerait le projet lauréat du concours. En effet, l'architecture de la tour s'exprime par un équilibre de ses proportions et en particulier

par un rapport harmonieux entre sa base et sa hauteur. En ce sens, si le logement était supprimé un autre programme devrait le remplacer.

Discussion : M. Junod précise à ce sujet que la construction de la tour n'est pas une obligation, c'est une solution permettant des activités de toutes sortes, mais ce n'est pas le seul projet qui serait recevable. Il est clair qu'il serait difficile de trouver une autre solution satisfaisante comprenant toutes les activités prévues dans ce projet.

Question7 : A supposer que le programme nécessaire à la réalisation du projet « Beaulieu 2020 » ne puisse pas être logé de manière satisfaisante dans l'espace du front Jomini, quelles sont les possibilités de constructions supplémentaires dans les espaces des halles sud et des halles nord ?

Réponse de la Municipalité : En préservant le jardin, le potentiel constructible est relativement limité puisque les halles occupent pratiquement tout l'espace disponible. Par ailleurs, soulignons que les promoteurs des activités prévues sur le front Jomini (hôtels, bureaux, commerces, logements) ne sont pas liés à la Fondation de Beaulieu ou à la société d'exploitation MCH.

Discussion : le jardin sera restauré lors des rénovations de l'étanchéité de la dalle sur le parking. Lors de la construction de la tour, il est prévu de rénover les deux premières phases des jardins et de réaliser le nouveau jardin sur le front Jomini et celui en pente douce remplaçant la montée d'escaliers.

Question8 : La pose de gabarits devrait être techniquement possible pour une tour de 86 mètres de hauteur à Lausanne, vu que cela a été réalisé à Zurich pour une tour de 120 mètres. La Municipalité indique qu'une solution utilisant des ballons à l'hélium n'a pas été retenue en raison des risques présentés par l'activité des grues du chantier des halles sud. Comme ce chantier est maintenant terminé, qu'est-ce qui empêcherait encore le montage d'un gabarit, en sorte que les membres du Conseil communal et les citoyens de Lausanne puissent se faire une idée de l'emprise de la tour dans le paysage?

Réponse de la Municipalité : Les sociétés contactées pour la pose de gabarits n'ont pas souhaité faire une offre compte tenu des problèmes de logistique et de sécurité induits. Par ailleurs, ils ont relevé que le coût d'une telle opération serait probablement dissuasif. La pose de ballons à l'hélium est par contre envisageable. Le coût pour la pose de 4 ballons sur des perches de 85 m et les prises de photos de l'installation pour générer des photomontages coûteraient entre 5'000 et 10'000 francs. Une vérification auprès de l'aéroport Lausanne-Blécherette serait toutefois nécessaire au préalable.

Discussion : Des commissaires demandent la pose de gabarits pour renseigner la population. D'autres pensent que la pose de gabarits à cette hauteur est trop compliquée. Les gabarits à Zürich mentionnés par M. Rebeaud ont plié par la force du vent. Ils ne permettaient alors plus de se faire une idée du volume, ont coûté très chers et surtout ont engendré des problèmes de sécurité. La Municipalité a aussi étudié la pose de ballons à l'hélium tenus par des câbles, mais les risques existent en cas de rupture. Il serait néanmoins possible et souhaitable de situer la tour en plan avec des marques au sol.

Reprise de la discussion générale

Le Président demande que la Municipalité informe la Commission de l'évolution du dossier m3, devant desservir Beaulieu. M. O. Français indique que le projet du m3 fait partie des deux meilleurs projets de suisse et a obtenu la note de 12/12. Le seul inconvénient est son coût élevé. Le projet de m3 se coordonne actuellement avec l'Office fédéral des transports et les CFF dans le cadre des importants travaux prévus à la gare (enquête publique prévue en été 2014). C'est avec sérénité que le Canton et la Ville de Lausanne suivent ce projet et celui du PALM 2012. La décision fédérale concernant le financement devrait tomber en automne 2014, au plus tard au début 2015. M. Français confirme que le taux de financement par la Confédération devrait passer de 40% à 35%. Le m3 devrait passer en mesure B mais le PALM demande qu'il passe en mesures A

(réalisation 2015-2019) vu que les travaux de la gare commenceront avant. Néanmoins, le m³ peut être réalisé en étapes. Par ailleurs, il est avant tout important pour décharger le nœud Grancy-Gare-Flon et pour desservir les Plaines-du-Loup. Pour le site Beaulieu et le projet en question, il est un avantage mais pas une condition sine qua non.

Traitement du préavis, point par point

3.3. Concours d'architecture

Ce chapitre rappelle les objectifs lors du concours et non du présent préavis.

3.4. Projet lauréat

Les activités du projet sont listées dans ce chapitre mais les surfaces sont encore susceptibles d'évoluer.

4. Caractéristiques du plan

Depuis le préavis 2011/19, le projet ne prévoit plus de rampe pour accéder à un parking souterrain de 10 places. Les 10 places pour les véhicules légers (max 3,5 tonnes) et les places deux-roues se trouveront en surface comme indiqué sur le plan.

6. Agenda 21 – Développement durable

La mention « matériaux ECO » indique que le projet fait le choix de matériaux consommant peu d'énergie grise et ayant un faible impact sur la santé.

7. Règlement

L'ensemble des points de ce règlement sont les mêmes dans le premier préavis et que la Commission précédente avait adopté par 6 oui, 2 non et 1 abstention.

Le règlement est passé en revue point par point.

Chapitre IV, pt.14 : par « niveaux », il faut comprendre « étages ». La hauteur de l'objet est connue mais pas le nombre d'étages.

Le règlement est mis au vote (pt.7) : 6 OUI, 0 NON, 3 ABSTENTIONS

8.1. Concept paysager

M. Français indique que l'objectif est de pouvoir laisser les espaces paysagers ouverts au public en permanence mais pas lors de grandes foires. Ils devraient être ouverts plus de 300 jours par année.

8.2. Coût des travaux de la phase 2

Le projet paysager est réalisé en 4 étapes :

Etape 1 : Aménagement de l'avenue des Bergières. Ses coûts ont été pris en charge par la Fondation.

Etape 2 : Objet de la demande de crédit du présent préavis, elle comprend le parvis et toute la zone des escaliers avec un talus provisoire.

Etape 3 : Essentiellement le réaménagement de la tête des halles nord qui sera réalisé lorsqu'un projet des halles nord sera élaboré.

Etape 4 : Réaménagement de l'esplanade.

9. Convention de développement et promesse de constitution de DDP

9.1. Convention de développement relative à la valorisation du front Jomini à Lausanne

Dans la mesure où le projet de tour prévoit des lots en PPE, le délai du DDP du parking devra avoir la même durée que celui de la tour. C'est pourquoi la convention prévoit l'adaptation de la durée du DDP du parking.

9.3. Promesse de constitution de droit distinct et permanent de superficie conditionnelle

La société Losinger qui construit la tour a cherché un investisseur qui rachètera le contrat d'entreprise totale et qui gèrera les hôtels, les surfaces commerciales et les logements. La société Orox Capital Investment est composée de fonds suisse (obligatoire). Le responsable d'Orox est un ancien collaborateur de Losinger garantissant une continuité entre développeur et constructeur.

Article 6 a) Mécanisme de calcul de la rente

L'article fait mention à un document intitulé « Principes et mécanisme de calcul de la rente pour l'opération Front Jomini ». Ce tableau permet de définir la rente finale du DDP. Au niveau actuel d'une promesse, il a fallu tenir compte de tous les cas de figure potentiels permettant de fixer une valeur de terrain. Tous les éléments ne sont pas encore connus, notamment le chiffre d'affaire de la tour et les prix de vente des lots PPE. Ils devraient l'être au moment de la signature du DDP. Les chiffres escomptés aujourd'hui sont basés sur l'état actuel du marché.

L'originalité et la force du calcul est que c'est le prix de vente en PPE qui influencera le plus le montant de la redevance, plus que les rendements locatifs des surfaces hôtelières.

Le texte du DDP prévoit que la vente sur plans de 30% des lots est une condition de base, mais que l'investisseur peut y renoncer s'il constate que le marché est en dépression et proposer des appartements en location. Pour les lots en PPE, le montant de la rente est connu au moment de la vente. Le terrain est donc valorisé dès le moment de la vente. Concernant les hôtels, la rente est modulable sur 20 ans afin de la faire évoluer en fonction du chiffre d'affaire de l'hôtel.

—*Le document « Modèle de calcul de la redevance variable de la Tour Beaulieu » est transmis aux membres de la commission avec les notes de séance.*

Article 6 e) Exigibilité de la rente

La rente sera d'au minimum 100'000 francs les premières années.

Article 9) Entrée en possession

Le taux d'occupation actuel du parking de Beaulieu n'est pas connu. La notice d'impact montre que le parking est plein uniquement 30 jours par an, lors des grandes manifestations. Pour les grandes manifestations, il est généralement réservé aux exposants. Il est clair que d'affecter un certain nombre de places de parc pour les habitants de la tour aura un impact assez important. C'est pour cette raison que le m3 est d'une grande importance.

Article 15 Obligations du superficiaire, lettre o)

Les loyers pourront être augmentés s'ils ne couvrent plus les coûts. Dans les coûts d'un loyer, il y a le rendement du propriétaire. Si les taux hypothécaires augmentent, les loyers peuvent augmenter, conformément au droit du bail.

Les membres de la Commission prennent acte de la Convention de développement relative à la valorisation du front Jomini à Lausanne (pt.9.1.), des éléments principaux de la promesse de droit distinct et permanent de superficie (pt.9.2.) et de la promesse de constitution de droit distinct et permanent de superficie conditionnelle (pt.9.3.).

10. Procédure

Les réponses aux 14 oppositions ont déjà été traitées lors de la commission de 2011. La discussion n'est pas demandée.

Le président met au vote l'acceptation des réponses de la Municipalité aux oppositions (conclusion 3) : **5 OUI, 0 NON, 4 ABSTENTIONS**

12. Conclusions

La discussion n'est plus demandée. La commission passe au vote des conclusions :

Conclusion 1 : 5 OUI, 2 NON, 2 ABSTENTIONS

Conclusion 2 : 5 OUI, 2 NON, 2 ABSTENTIONS

Conclusion 3 : 5 OUI, 0 NON, 4 ABSTENTIONS

Conclusions 4 à 7 : 9 OUI, 0 NON, 0 ABSTENTION

Conclusion 8 : 5 OUI, 0 NON, 4 ABSTENTIONS

Conclusions 9 à 13 : 5 OUI, 0 NON, 4 ABSTENTIONS

Le rapporteur indique accepter la rédaction du présent rapport mais précise qu'il s'agira d'un rapport de la commission et pas uniquement de la majorité, rapportant les débats de manière impartiale.

Rapport de minorité

Rapport photocopié de M. Laurent Rebeaud (Les Verts), rapporteur de minorité

Au sein de la commission, les conclusions 1 et 2 ont été adoptées par 5 oui, 2 non et 2 abstentions. Le présent rapport synthétise les motifs qui ont conduit la minorité de la commission à s'opposer au PPA ou à ne pas le soutenir. Ce rapport est soutenu par les groupes des Verts, de l'UDC et de La Gauche.

Les membres de la minorité ne sont pas tous hostiles par principe à la construction de tours dans l'agglomération lausannoise. Pour certains d'entre eux, la construction d'immeubles hauts représente en effet un moyen de densifier la ville en ménageant des espaces libres au sol pour la nature et pour des lieux de rencontre ouverts à la population. Tous se rejoignent cependant, après examen approfondi du dossier, pour refuser le projet Taoua tel qu'il est ressorti des débats de la commission, et pour demander, en cas d'acceptation, la mise sur pied d'un référendum spontané.

La minorité ne s'oppose pas au développement et à la modernisation de Beaulieu comme site de congrès et d'expositions. Mais cela n'entraîne pas une adhésion automatique au projet Taoua, dans la mesure où ce projet n'est pas nécessaire à la réalisation du projet « Beaulieu 2020 ». Cela ressort de l'examen du programme d'occupation de la tour, et cela a été confirmé de manière parfaitement claire par la Municipalité : un refus du projet Taoua ne porterait pas atteinte à la réalisation de « Beaulieu 2020 » et n'aurait pas de conséquences dramatiques pour l'exploitation future du site de congrès et d'expositions.

Analyse du projet

Pour être soutenu, étant admis qu'il n'est pas nécessaire à la modernisation de Beaulieu, le projet de la Municipalité doit tenir debout pour lui-même. Autrement dit, il faut que ses avantages pour Lausanne et ses habitants l'emportent sur ses inconvénients. Notre analyse du projet, ci-dessous, considère trois aspects distincts :

- la politique du logement,
- la protection de l'environnement et du paysage,
- l'image de Lausanne.

Politique du logement

Le projet de la Municipalité, revu et corrigé après les débats de la commission à la fin de la précédente législature, comporte douze étages de logements, dont huit à vendre en PPE et quatre à louer à loyer « abordable ». Ces quatre étages de logements prennent la place qu'occupaient, dans le premier projet, quatre étages de bureaux.

Selon les données de la Municipalité, le coût d'appartements construits dans la tour serait de 10 à 15 % supérieur à celui d'appartements identiques construits dans un immeuble ordinaire, toutes choses égales par ailleurs. L'un des principaux facteurs de surcoût découle de la surface occupée par les ascenseurs. Il faut deux ascenseurs pour le restaurant du 27^e étage, trois ascenseurs pour desservir les appartements, et trois ascenseurs supplémentaires dans le bas de l'immeuble pour desservir les bureaux et le Business Centre. A la base de l'immeuble, ces ascenseurs occupent à eux seuls un tiers de la surface de chaque étage.

Toujours selon les chiffres de la Municipalité, le coût du m² d'appartement dans la tour serait d'environ 380 francs, contre 340 dans un immeuble ordinaire. C'est une approximation. Le coût de construction des appartements prévus dans Taoua est noyé dans la masse du projet, et les architectes ne veulent pas se risquer à une évaluation précise. On pourrait soupçonner que, à travers le coût très bas du droit de superficie prévu pour les dix premières années d'exploitation de la tour, la commune subventionne indirectement un prix artificiellement bas de ces quatre étages de logements, le promoteur se réservant de compenser ultérieurement la faiblesse de sa rente sur ces quatre étages par des prix très élevés à la vente des 8 étages en PPE. Une investigation plus pointue sur ce point serait sans doute possible, mais elle donnerait certainement lieu à des avis d'experts contradictoires et à des batailles de chiffres sans fin. Au fond, elle n'est pas nécessaire. Il nous suffit, en l'état, de savoir que le coût de construction de ces appartements à loyer « abordable » et contrôlé par la Ville serait sensiblement supérieur à celui d'appartements équivalents dans des immeubles ordinaires.

Conclusion sur ce chapitre : les appartements servent à remplir la tour, mais ne sauraient en eux-mêmes justifier l'érection de la tour, dans la mesure où ils pourraient être construits ailleurs à un prix plus avantageux.

Protection de l'environnement et du paysage

Du point de vue de la protection de l'environnement, le projet Taoua paraît bien conçu. Grâce à la forme massive de l'immeuble, à la proportion relativement faible de la surface de l'enveloppe par rapport au volume total, et aux dimensions relativement modestes des surfaces vitrées, il présente des performances intéressantes en matière d'économies d'énergie, supérieures à celles de la plupart des bâtiments existants de grande hauteur. Le promoteur s'engage par ailleurs « dans la mesure du possible » à utiliser des matériaux répondant aux normes « ECO », c'est-à-dire tenant compte de l'énergie grise consommée pour leur production et leur acheminement sur place.

Les aménagements extérieurs prévus au pied de la tour sont également dignes d'intérêt. Ils prévoient un élargissement de l'espace ouvert au public entre l'avenue Jomini et le palais de Beaulieu, avec de la végétation et des places de jeux. De plus, l'effacement de l'actuel escalier d'accès à Beaulieu, qui obstrue actuellement l'accès à l'entrée Est de Beaulieu, et son remplacement par une rampe en pente douce, ouvre opportunément la vue des promeneurs sur les jardins et le palais depuis l'Avenue Jomini. On peut regretter que cet espace ne puisse être ouvert au public que 300 jours par année, à cause des réserves exigées par les manifestations de grande envergure, mais c'est quand même mieux que la situation actuelle.

Du point de vue paysager, pour les habitants du quartier et pour les promeneurs, il y a évidemment une perte. Indépendamment de ses qualités esthétiques, par sa hauteur et par sa largeur, la tour dégraderait le point de vue depuis la promenade du Bois de Beaulieu, en obstruant la perception du bas de la ville, du lac et des Alpes.

Conclusion sur ce chapitre : le projet Taoua est intéressant pour ses performances énergétiques et pour l'ouverture au public d'un espace de rencontre et de délassément au sol. Son principal inconvénient réside dans la dégradation du point de vue pour les habitants et les visiteurs du quartier. A noter que les performances énergétiques du projet, ainsi que l'ouverture de l'espace public, pourraient tout aussi bien être réalisées par un

immeuble de sept étages occupant la même surface au sol et respectant les limites actuelles de hauteur des constructions, ce qui éliminerait les inconvénients de la dégradation de la perception du paysage.

Image de Lausanne

Si l'on admet que la tour n'est pas imposée par les besoins du projet de modernisation de Beaulieu, que des logements à loyer « abordable » peuvent être réalisés à moindre coût dans un immeuble ordinaire sur un autre terrain, que les performances énergétiques du bâtiment et l'ouverture de l'espace public peuvent être réalisées avec un bâtiment respectant les limites actuelles de hauteur et occupant la même surface au sol, la tour Taoua doit justifier son existence par d'autres motifs d'utilité publique. A vues humaines, le seul motif restant est celui de l'image de la ville. Il faudrait que la tour, par son existence, augmente le prestige de Lausanne, son rayonnement national ou international, et la fierté des habitants de Lausanne d'être citoyens d'une ville possédant une telle tour.

Dans ce domaine, aucune objectivité n'est possible. Les uns trouveront ce projet enthousiasmant, du fait qu'il est un signe d'audace permettant à Lausanne d'entrer dans la cour des grands en se montrant capable, à l'instar de Bâle ou de Zurich, d'oser un geste architectural marquant son entrée dans la modernité. Les mêmes pourront trouver du charme au projet Taoua, jugeant que sa compacité, sa hauteur relativement modeste par rapport à d'autres tours érigées dans des villes plus huppées, sa médiocrité même, sont conformes à l'identité vaudoise et expriment l'âme de ce canton, mélange d'audace et de besoin de grandeur aussitôt refrénés par une prudence terrienne ancestrale. D'autres trouveront le projet Taoua banal, voire lourdaud, dépourvu de l'originalité ou de la grâce qui fait l'attrait des tours concurrentes.

Conclusion

Sur l'aspect esthétique et symbolique, qui paraît en fin de compte décisif, la minorité ne tranche pas. Aucun critère objectif ou universellement reconnu ne permet de décider si Taoua est belle ou laide. Mais justement : à l'issue de son analyse, après avoir constaté que la tour ne s'impose ni par les besoins du site de congrès et d'expositions de Beaulieu, ni par son intérêt en politique du logement, ni par ses qualités en matière de protection de la nature et de l'environnement, la minorité devrait, pour la soutenir, être convaincue que cette tour est bonne pour l'image de Lausanne et propice au plaisir et à la fierté que les habitants pourraient tirer de sa présence dans le paysage lausannois. Or tel n'est pas le cas. C'est pourquoi, en fin de compte, elle ne peut pas soutenir le projet, et juge indispensable, s'il est accepté par le Conseil communal, que la population lausannoise soit appelée à en décider en dernier recours. Elle souhaite que cette consultation prenne la forme d'un référendum spontané, décidé par le Conseil communal, ce qui serait la meilleure manière de montrer que les autorités lausannoises ne veulent pas imposer Taoua à la population contre son gré.

Discussion

La présidente : – Nous allons commencer par une discussion générale, que je ne souhaite pas extensible à souhait. Nous prendrons ensuite les chapitres 3 à 8. Nous passerons un peu plus de temps sur la discussion sur la convention de développement et la promesse de constitution de droit distinct et permanent de superficie. Puis, nous continuerons la discussion sur le chapitre 10, qui concerne la procédure des oppositions et des interventions et les réponses à celles-ci. Nous discuterons par la suite du chapitre 11, qui concerne les conséquences financières et, bien entendu, nous discuterons les conclusions à la fin. Nous allons procéder de manière structurée ; je vous demande donc de ne pas faire référence de manière très précise aux autres éléments pendant la discussion générale, car nous les discuterons par la suite.

M. Laurent Guidetti (Soc.), rapporteur de majorité : – Je n'ai rien à ajouter à mon rapport. Comme je ne suis que rapporteur et que je n'ai pas présidé la commission, je me permettrai de changer de casquette assez régulièrement.

M. Laurent Rebeaud (Les Verts), rapporteur de minorité : – J'ai quelques compléments à apporter au rapport de minorité, qui sont le résultat des discussions qui ont eu lieu ces derniers jours à ce sujet.

La minorité est dans une composition inhabituelle, puisqu'elle échappe totalement au schéma gauche-droite dont nous avons l'habitude dans ce Conseil. J'espère que c'est de bon augure pour la qualité d'un débat qui devrait porter sur la chose et non pas sur les réflexes automatiques que nous connaissons.

L'opposition a des motivations diverses, mais il y a un point commun entre les opposants au projet : en l'état de la discussion, et sous réserve des arguments nouveaux qui pourraient surgir ce soir, ils ne sont pas enthousiasmés par cette tour, qui est un projet à forte teneur symbolique ; et elle demande un peu d'enthousiasme pour être justifiée. Il y a des tours semblables, plus hautes, à Bâle et à Zurich. Tout en haut de Taoua, au 27^e étage, on prévoit un restaurant avec vue sur le lac. Mais il y a une grosse différence entre Zurich, Bâle et Lausanne ; Zurich et Bâle sont des villes plutôt plates, et on a la vue sur la ville du haut de ces tours. A Bâle, on voit le Rhin en direction de l'Allemagne ; c'est magnifique ! A Lausanne, on aura certainement une très belle vue depuis le 27^e étage, mais elle existe un peu partout. Lausanne est une ville de collines, de pentes, et on a partout de belles vues sur le Mont-Blanc, sur les Alpes de Savoie, sur Ouchy et sur la ville. Donc, la présence d'un restaurant au 27^e étage ne serait pas une offre marketing exclusive et ne justifie en tout cas pas les 26 étages en dessous.

Sous le restaurant, on prévoit du logement sur 12 étages. C'est presque la moitié de la hauteur. C'est très bien de vouloir faire du logement à Lausanne ; on doit en faire. Il y a beaucoup de projets. D'après ce que j'ai pu lire, avec les derniers projets de la Municipalité, on devrait réaliser à peu près 7000 logements en quinze ans. On nous annonce, dans les commentaires actuels sur le Plan directeur communal, que, dans une trentaine d'années, la crise du logement devrait être résolue, dans le sens où il y aura assez d'offres de logements pour absorber l'augmentation de la population prévue. Evidemment, c'est juste une prévision. Il n'est pas sûr que cela se passera de cette manière, et rien ne nous force à souhaiter que la croissance démographique lausannoise se poursuive au même rythme.

Toujours est-il que la centaine de logements prévus dans cette tour ne répond pas vraiment aux critères de la politique du logement conduite par la Ville. En effet, ces logements seront chers à la construction et ils seront chers à la location. Dans quatre étages, les loyers seront contrôlés et ne rapporteront probablement pas grand-chose au promoteur, qui se réserve évidemment de compenser ce peu de gain, ou cet éventuel manque à gagner – les calculs sont ne pas très précis dans le domaine – en vendant aussi cher que possible les huit étages en dessus en propriété par étage. Ce n'est pas une raison suffisante pour faire une tour. On pourrait construire autant de logements, à meilleur prix, dans un immeuble normal. D'après ce que nous disent les experts – et ils en savent plus que moi –, cela coûterait 10 % à 15 % moins cher, et cela permettrait de construire quelques logements supplémentaires avec le même investissement.

Si nous étions dans une situation de crise aiguë, où il faudrait absolument 100 logements tout de suite, et qu'il n'y avait aucun endroit pour les construire, je dirais qu'il faut construire la tour. Mais nous ne sommes pas dans cette situation ; on construit actuellement des logements à Lausanne, on le fait de manière constante, avec une politique qui veut favoriser des logements à des prix convenables pour la population ; et on le fait déjà aujourd'hui. Les logements qui seraient construits dans la tour ne seraient probablement pas disponibles avant 2019-2020, si on prend en considération les longues procédures qui s'annoncent, avec des recours jusqu'au Tribunal fédéral ; et je crois bien que je suis

optimiste. Dans ces circonstances, il me semble que la tour apporte une contribution médiocre à la crise du logement.

Sous les logements, on prévoit des bureaux. Faut-il une tour pour faire les bureaux qui manquent à Lausanne ? Je n'en sais rien, mais quand je vois la légèreté et la facilité avec laquelle la Municipalité a sorti quatre étages de bureaux du programme pour y mettre du logement, je me dis que le besoin en bureaux supplémentaires, dans une tour ou ailleurs, n'est pas si évident.

Restent en dessous des hôtels et un Business Center. J'admets qu'on en a besoin. C'est la seule partie de la tour vraiment liée organiquement au fonctionnement de Beaulieu comme site de congrès et d'expositions. Il faut que les personnes qui participent à un congrès de plusieurs jours à Beaulieu puissent loger sur place et se rendre aux séminaires à pied. Cette partie du programme a un sens. Mais sept étages sont suffisants pour l'hôtel. On pourrait donc satisfaire aux besoins du Centre de congrès et d'expositions sans modifier le Plan général d'affectation, et il n'y aurait pas besoin de changer la hauteur des immeubles.

Voilà quelques éléments qui me font penser qu'il n'y a pas besoin de changer le Plan général d'affectation, qu'il n'y a pas besoin d'autoriser un dépassement de la hauteur actuellement autorisée pour satisfaire aux besoins du site de Beaulieu en tant que site commercial. Ce constat a d'ailleurs déjà été admis par le syndic et par le responsable de la politique du logement, qui disent que, oui, effectivement, Beaulieu 2020 peut très bien se réaliser sans la tour. Alors, pourquoi construire la tour ? A quoi servirait-elle ?

Il reste finalement un seul point qui mérite une discussion approfondie : qu'est-ce que cette tour apportera à Lausanne et aux Lausannois ? Autrement dit, est-ce que cela vaut la peine de construire des logements chers ? De construire un restaurant d'où l'on verra le lac, tout en privant de cette vue les gens qui habitent derrière la tour ? Est-ce que cela vaut la peine de construire des logements chers, alors que l'on pourrait construire autant de logements aussi grands, aussi confortables, aussi performants en termes d'écologie et d'économie d'énergie ailleurs et à meilleur marché ? La seule raison qu'on pourrait avoir de vouloir cette tour tout de même, c'est que c'est beau, que les Lausannois peuvent en être fiers, qu'elle donne une plus-value à la Ville de Lausanne comme marque nationale et internationale, comme pôle d'attraction des touristes du monde entier. Et là, en tant que conseillers communaux, vous et moi sommes mal placés pour juger, parce que c'est quelque chose si je la veux, alors je l'aime ! Et je pense que cela donne de la force à ma ville. Mais si les autorités m'imposent une tour que je trouve moche, dont je ne veux pas, dont j'ai honte et que, quand je me promène à Zurich ou à Bâle, on me dit que notre tour à Lausanne n'est pas terrible, ce n'est pas très réussi.

Je ne pense pas que le Conseil communal ou la Municipalité aient des compétences techniques et scientifiques permettant de dire si cette tour est bonne pour Lausanne, si elle augmentera son prestige et si elle fera plaisir aux habitants. Le seul moyen de prendre une décision qui corresponde vraiment à ce besoin d'adhésion de la population, à ce projet coûteux, c'est le référendum. Nous en reparlerons tout à l'heure.

La présidente : – Avant de commencer la discussion générale, j'ai envie de vous dire qu'il faut parler tour à tour, sans détour et sans monter les tours, pour reprendre une expression de M. Ostermann ; j'espère que vous suivrez ce conseil.

La discussion générale est ouverte.

M. Claude-Alain Voiblet (UDC) : – Le Bureau m'a désigné comme président de cette commission par rapport à mon groupe. Lors de la commission, en tout début de séance, j'ai fait savoir que je ne ferais pas le rapport de majorité si l'on acceptait ce préavis. Néanmoins, la commission m'a confié la présidence durant tout le travail, mais il était convenu que M. Guidetti ferait le rapport de majorité, si majorité il y avait en faveur de la tour ; je suis donc libre de mes propos. Ce soir, je m'exprime principalement au nom du groupe UDC.

Tout comme mon groupe politique, l'UDC, je me suis interrogé concernant le choix de la réalisation d'une tour de plus de 85 mètres et comprenant plus de 25 étages sur le site de Beaulieu. Doit-on ériger un tel édifice au cœur de notre ville ? Je dois avouer qu'il ne m'a pas été facile de répondre objectivement à cette question. Tout d'abord, l'idée de construire un tel édifice a alimenté mon ego de conseiller communal. Serions-nous moins bons que les Bâlois ou les Zurichois ? Heureusement, ce raisonnement hâtif, naïf et peu rationnel ne m'a pas habité très longtemps. Ce n'est qu'en me posant des questions sur l'intérêt d'une telle construction pour les Lausannois et les Lausannoises qu'un constat évident pour moi et pour mon groupe s'est posé : cette construction n'a aucune plus-value effective et réelle pour notre population.

Vous l'aurez compris, l'UDC ne souhaite pas souscrire à la réalisation d'une tour de 85 mètres au cœur de la ville. Notre parti refusera donc le préavis concernant ce Plan partiel d'affectation et demande de crédit d'ouvrage. Permettez-moi de vous faire connaître les réflexions qui motivent notre opposition à ce préavis.

A la question de savoir si la réalisation d'une tour de plus de 85 mètres améliore singulièrement l'offre de logements à Lausanne, la réponse est clairement non. Une construction traditionnelle utilisant le périmètre nécessaire à la construction de cette tour et répondant aux besoins avérés permettrait de réaliser sans aucune difficulté une surface équivalente de logements.

A la question de savoir si la construction d'une tour de 25 étages apporterait une plus-value à l'environnement bâti et naturel des Lausannoises et des Lausannois, la réponse est toujours non. L'implantation d'une tour isolée, au cœur d'un espace bâti harmonieux, tel que celui qui se situe à proximité de Beaulieu, n'est en tous points pas une amélioration de l'espace bâti. Elle n'a par ailleurs aucune incidence positive sur l'environnement naturel, que ce soit en matière de consommation d'énergie, d'utilisation de matériaux renouvelables ou de pollution.

A la question de savoir si une amélioration de la qualité de vie du cœur de la ville est envisageable par la construction d'une tour de 85 mètres, la réponse est toujours non. En effet, en dehors de l'impact visuel important, qui mérite à lui seul un rejet de ce projet, force est de constater que de nombreux habitants des quartiers voisins vont voir leur qualité de vie diminuer par des problèmes de mobilité, par un impact important au niveau de l'ensoleillement et par la proximité physique et volumétrique d'un bâtiment imposant sous leurs fenêtres.

A la question de savoir si économiquement et financièrement la Ville peut tirer un profit avéré de la construction d'une tour de 25 étages, la réponse est toujours non. Il n'y a pas d'impact sérieux sur la démographie, et surtout pas d'incidence sur l'amélioration de l'assiette fiscale de notre Ville par rapport aux typologies de logements que nous souhaitons avoir dans cette tour. Par ailleurs, la perception par la Ville d'un droit de superficie pour le terrain ne va pas sauver les finances. D'ailleurs, toute autre construction conduira à l'encaissement d'une rente sur le droit de superficie. Le potentiel de surface pour le commerce proposé par la tour n'est tout simplement pas pris en compte et il peut très bien être organisé ailleurs sur cette parcelle de manière optimale.

A la question de savoir si une tour de 85 mètres apportera un nombre d'emplois directs plus élevé par rapport à une construction traditionnelle, la réponse est encore non. L'ensemble des surfaces commerciales trouvant place dans ce projet de tour peut se réaliser ailleurs sur le site de Beaulieu, notamment sur les surfaces mises à disposition pour la tour.

A la question de savoir si l'édification d'une tour de plus de 25 étages va apporter une amélioration de la mobilité dans le nord-ouest de la ville, la réponse est clairement non. En effet, considéré sous l'angle de la mobilité, l'UDC vous invite à refuser ce projet, en regard des problèmes de circulation en ville et en fonction des incertitudes sur l'avenir du projet de construction du m3. De nombreux grands chantiers viendront compliquer la vie des

Lausannoises et des Lausannois, en particulier des habitants du nord-ouest de la ville durant les quinze années à venir.

Pour renforcer notre appréciation, nous nous devons d'évoquer les projets suivants : l'importante transformation de la Gare de Lausanne, qui entraînera également celle de la place de la Gare, occasionnant une importante restriction du trafic privé et public ; la réfection annoncée de l'axe de la place Chauderon - place St-François, entraînant la fermeture de cet axe au trafic privé, mais également une probable déviation des transports publics via le pont Chauderon durant les travaux ; le projet Métamorphose sur les Plaines-du-Loup, qui vise la construction d'un nouveau quartier de près 10 000 habitants/emplois, ainsi que les nouvelles bretelles autoroutières de la Blécherette ; la construction du nouveau stade de football et le centre sportif à la Tuilière. Pour être complets, nous pourrions encore citer les problèmes de mobilité qui surgiront suite à la nouvelle utilisation de plusieurs milliers d'emplois/habitants entre la Blécherette et Cheseaux dans le cadre du Schéma directeur du Nord lausannois. Voilà, chers collègues, les grands projets qui attendent les Lausannoises et les Lausannois.

L'UDC constate que durant, et aussi suite à ces chantiers, le seul axe de transports de surface Blécherette-Gare et lac passera par le pont Chauderon. A ce stade, sans le m³ – qui n'est pas garanti –, cet axe sera bloqué de manière systématique durant les heures de pointe, constituant un obstacle à la fois aux transports publics et à la circulation privée. Aujourd'hui, la réalisation du m³ est tout sauf une certitude. Notre parti estime donc qu'il est parfaitement inopportun de rajouter encore un énorme chantier tel que la tour, soit 25 étages et 85 mètres de hauteur, à ces différents chantiers. Finalement, à part flatter l'ego de certains municipaux, ou assouvir certaines pulsions visant à être l'égal des grandes villes suisses, qui se sont d'ailleurs engagées dans la course à la plus haute tour du pays, il n'y a aucune raison objective pour proposer une telle réalisation au cœur de notre ville.

Bien sûr, cette réalisation serait une satisfaction pour certains acteurs intéressés, mais, ce soir, c'est l'intérêt des Lausannoises et des Lausannois dans leur ensemble qui nous occupe. Vous l'aurez compris, l'UDC constate que cette tour n'est pas une réponse à l'offre insuffisante en logements, qu'elle n'apporte aucune valeur ajoutée à l'environnement bâti et naturel, qu'elle n'améliore en aucun cas la qualité de vie au cœur de notre ville, qu'elle ne présente économiquement et financièrement aucun profit prépondérant pour la Ville et qu'elle ne laisse pas apparaître une proportion plus élevée d'emplois. Au final, ce projet présente une forte entrave supplémentaire à la mobilité d'une bonne partie de la ville.

Ce soir, nous avons le choix de voter pour un symbole, contre un projet qui, sans apporter de véritable plus-value, va impacter la qualité de vie de nombreux Lausannoises et Lausannois, alors même que cette tour ne répond à aucune forme d'utilité publique. Dès lors, nous invitons notre Conseil à rester raisonnable en acceptant le rapport de la minorité de la commission et en refusant ce projet. Par ailleurs, notre groupe en appelle à la responsabilité de notre Conseil communal, car, selon nos informations, trois groupes politiques sur cinq souhaitent que cet objet soit soumis au référendum spontané. Ce changement de cap en matière d'urbanisme mérite un véritable débat et un choix de société à l'échelle du corps électoral lausannois. L'UDC demande donc instamment de voter le référendum spontané.

M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR) : – Je serai bref ; en tout cas, c'est ce que je dis toujours en introduction. J'essayerai de m'y tenir dans le cadre de ce débat d'entrée en matière, puisque je crois savoir qu'un certain nombre d'interventions sont encore planifiées. Un de mes préopinants l'a dit, le sujet qui nous occupe ce soir bouscule les alliances politiques traditionnelles, les blocs déjà constitués et certaines certitudes.

Le groupe PLR a examiné avec soin les deux préavis successifs, ainsi que les différents rapports qui nous ont été soumis. Le groupe PLR soutiendra le préavis et la position exprimée dans le rapport majoritaire à l'unanimité. Nous soutenons ce projet de tour. Il ne

s'agit pas, à notre sens, d'un blanc-seing, d'un vote de principe sur l'ensemble des tours qui pourraient être bâties à Lausanne, mais d'un projet spécifique localisé. Nous aurons largement le temps de revenir sur les grandes discussions, sur la densification, sur l'occupation de l'espace public, sur la vocation de cette parcelle, sur son implantation, sur les rapports avec Beaulieu, etc.

S'agissant du vote sur un référendum spontané, qui serait organisé directement par la Ville sans récolte de signatures, là aussi, en cohérence avec la position précédemment exprimée, puisque nous soutenons ce préavis et ce PPA, nous ne le voterons pas. Nous laisserons le soin aux éventuels référendaires de récolter les signatures, afin de s'assurer du soutien populaire à cette demande. Il nous semble que c'est une position logique et cohérente par rapport à notre soutien à la tour. Nous nous réservons bien sûr la possibilité d'intervenir à nouveau plus tard, en réplique à certaines interventions ce qui ne manquera pas d'arriver.

M. Benoît Gaillard (Soc.) : – Avant le débat de ce soir, j'ai entendu plusieurs fois les questions : pourquoi faut-il une tour ? Pourquoi à cet endroit ? Pourquoi cette tour ? Je vais essayer de donner quelques réponses.

L'origine de ce projet est connue de tous. Pour dynamiser le site de Beaulieu, pour lui fournir les infrastructures dont il a besoin, notamment hôtelières et en termes de bureaux, et pour donner à ce site un repère visuel, un concours a été lancé – tout est raconté dans le préavis. Ce site joue un rôle important pour la Ville de Lausanne en termes économiques et culturels, dans un certain sens. C'est le projet de tour qui a été retenu. L'histoire a été maintes fois racontée. Il s'agit aussi, rappelons-le dans l'état actuel des choses, de boucher ce qui n'est, pour l'instant, qu'un trou par une construction s'inscrivant dans le même style que les halles sud récemment rénovées, soit de permettre de compléter la première étape de rénovation de ce site, auquel beaucoup de Lausannois sont attachés. Il s'agit donc de développement économique ; c'est de là que vient le projet dont nous parlons ce soir.

Mais ce projet est aussi, et heureusement, bien plus ; c'est ce que je répons la plupart du temps. L'inclusion de logements dans ce projet est une véritable contribution à la vie de quartier – je vais essayer de vous en convaincre –, c'est une garantie que le site de Beaulieu ne soit plus ce qu'il est actuellement, que ce soit en période de foires ou hors de ces périodes, à savoir une sorte d'enceinte fermée, peu accessible, visuellement fermée, mais aussi fermée par des barrières concrètes, qu'on peut pousser, en principe, hors des périodes d'activités, mais qui n'invitent guère à aller se promener dans des jardins pourtant magnifiquement entretenus aux frais des Lausannois. C'est donc une ouverture visuelle sur le quartier.

Mais le projet propose aussi, par son contenu, une ouverture sur les problèmes d'un quartier qui, comme tous les quartiers du centre, connaît une pénurie de logements. C'est finalement ce qui fait que ce projet est effectivement bien plus qu'un addendum au fonctionnement actuel du site de Beaulieu, qui consisterait à lui adjoindre simplement des capacités hôtelières et de bureaux. Dans ce sens, cette diversité de contenu du projet est une force bien plus qu'une faiblesse.

Nous sommes face à un projet qui échappe aux catégorisations simplistes. Le concours date de 2008. Le premier préavis portant sur le PPA date de 2011. Il y a eu un certain débat public autour de ce préavis, un sondage, des échanges, des passes d'armes ; il a été finalement retiré par la nouvelle Municipalité, puis suivi d'un nouveau préavis, dont nous parlons ce soir et, à mon sens, ce long processus n'a aucunement affaibli le projet. Au contraire, il a réussi à le renforcer, à en faire un projet qui mérite tout notre soutien. Ce n'est pas un projet au service uniquement de milieux ou d'intérêts économiques bien précis. Certes, il sert à dynamiser le site de Beaulieu ; certes, il comprendra un restaurant, un ou deux hôtels, soit des activités qui sont tournées vers le profit, mais qui génèrent aussi des recettes fiscales. Mais ce n'est pas non plus un projet uniquement de logement social, comme on l'a entendu à plusieurs reprises, comme d'aucuns ont peut-être voulu le croire ; il s'agit d'un projet avec une certaine mixité. Il ne s'agit pas non plus d'une coquille vide,

d'un symbole érigé pour le pur plaisir du geste architectural, puisque, encore une fois, il n'est rempli que de choses qui auront une utilité dans le tissu du quartier et dans le tissu lausannois.

C'est donc un projet équilibré, qui répond à différents besoins réels, et pas seulement aux besoins précis de l'exploitation de Beaulieu. Il répond à des besoins avérés et à des exigences dont la diversité est, à notre avis, celle de notre ville. Notre ville a besoin d'une politique du logement, elle a besoin de surfaces commerciales, de sites culturels ou de sites de foires tels que Beaulieu. Elle a aussi besoin d'une capacité hôtelière, en particulier à proximité de ce site ; des voyageurs qui peinent à se loger en semaine à Lausanne pourraient en témoigner.

Il faut être clair : à ce stade, nous avons le choix entre cette tour, entre ce projet, fruit du processus que je viens de décrire, et reprendre le tout depuis le début, soit perdre cinq ans de travail. C'est comme cela dans les processus parlementaires. En l'occurrence, celui-ci a été un peu plus long qu'un autre. Mais il faut être clair ce soir : nous avons le choix entre ce programme, avec sa diversité, cette tour-ci avec sa planification ou tout reprendre depuis le début et perdre les fruits de ces différents échanges, de ces allers-retours qui ont eu lieu depuis cinq ans. Nous avons le choix entre des logements abordables – je tiens à le répéter –, à loyers contrôlés ; ce ne sont pas des logements sociaux ni des logements de luxe, quoiqu'il y aura aussi des étages de PPE dans la tour. Nous avons le choix entre des logements ou pas de logements du tout.

Alors, on nous expliquera qu'on peut construire des logements ailleurs ; je n'en doute pas une seconde. Je crois simplement que l'acuité de la crise du logement à Lausanne doit nous inviter à faire flèche de tout bois, et non pas à considérer qu'on peut reporter sur l'écoquartier des Plaines-du-Loup l'ensemble des problématiques du logement qui frappe la ville. Ce soir, nous avons le choix entre une amélioration substantielle – je crois que les visuels sont extrêmement clairs à ce propos – de l'accès à la cour de Beaulieu et rien du tout. D'aucuns l'apprécient, d'autres non, mais le Palais de Beaulieu est un monument important, avec de beaux jardins. Nous avons le choix entre l'amélioration de cet accès ou le maintien du mur symbolique que constituent, dans les faits, la volée d'escaliers actuels et les barrières qu'on trouve à leur sommet – je m'en suis encore assuré en m'y rendant récemment.

Ce soir, nous pouvons choisir une solution aboutie, qui nous permet de soutenir le dynamisme du Centre de Beaulieu, dont la particularité doit plutôt nous rendre fiers. C'est un centre de congrès au milieu de la ville, qui est accessible aujourd'hui en transports publics, et qui le sera davantage ; contrairement à d'autres, je ne compte pas céder au défaitisme sur ce point. Nous avons donc le choix entre ce dynamisme et le retour aux tergiversations sur les aménagements à faire, qui ont par le passé marqué de façon générale les discussions sur les infrastructures de Beaulieu.

Contrairement aux opposants, dont je salue la mobilisation et la présence par respect pour leurs idées, nous considérons, en tant que socialistes, que ce projet est riche de la diversité des activités qu'il renferme et non pas appauvri par cette diversité. C'est à ce projet, issu de ce long processus, avec sa diversité, ses qualités, son équilibre particulier, fruit d'un consensus politique, qui va en réalité bien au-delà des deux seuls groupes qui ont annoncé un soutien, c'est à ce projet que nous vous invitons à dire oui. J'espère que nous pourrons le faire pour la construction de la ville de demain, pour tous les Lausannois, pour un quartier dynamique dans les différents sens que nous avons indiqués.

M. Pierre-Yves Oppikofer (La Gauche) : – De même que les Verts et l'UDC, le groupe La Gauche ne soutient pas le projet de la tour Taoua et ne votera pas le rapport-préavis.

La première question que tout le monde se pose c'est : pourquoi une tour ? Nous avons bien lu ce rapport-préavis, plusieurs fois même, mais nous n'avons pas réussi à trouver une véritable explication pour nous convaincre qu'il faut absolument construire une tour à

Beaulieu. Les raisons principales se trouvent dans le rapport de minorité de notre collègue Laurent Rebeaud, avec lequel je suis parfaitement d'accord.

Bien sûr, depuis 2011, des améliorations ont été faites. Mais ces améliorations ne répondent toujours pas à la question qui permettrait de nous convaincre qu'il est nécessaire et souhaitable de construire cette tour. Le fait que des logements supplémentaires destinés à la location aient été prévus sur quatre étages, à un coût supérieur à ce que des logements du même type coûteraient dans un immeuble ordinaire, ne peut pas nous convaincre de la nécessité de cette tour. Mon collègue Rebeaud l'a souligné tout à l'heure, s'il y a 7 étages qui correspondent à un besoin, ce sont ceux destinés à l'hôtel et au Business Center, puisque c'est ce qui permet de renforcer et de dynamiser l'ensemble du périmètre de Beaulieu pour organiser des conférences, des manifestations et des foires.

Puisque 7 étages suffisent à remplir ce besoin, on ne voit pas pourquoi il faut construire une tour et pourquoi d'autres projets qui ont été présentés dans le cadre du concours n'ont pas été retenus. On pourrait se dire qu'ils n'ont pas été retenus pour une autre raison ; associé au projet de la tour, il y a un autre aspect, le nouvel aménagement du front Jomini, la suppression des escaliers et l'ouverture, ainsi que l'aménagement d'un espace public sous forme de parc dans l'esplanade de Beaulieu. C'est le côté positif du projet. Mais pourquoi faudrait-il que cet espace public, ce parc, cet aménagement, cette ouverture sur Jomini soient accompagnés de la construction d'une tour ?

Si on regarde les détails du projet dans le rapport-préavis, on voit certes qu'il y a eu des améliorations au niveau de la protection de l'environnement et des critères écologiques. Il est vrai que des efforts ont été faits pour que cette tour utilise des matériaux à des normes éco, pour éviter au maximum la production d'énergie grise dans l'acheminement des matériaux utilisés. Il y aura peu de baies vitrées, ce qui permettra d'avoir un meilleur isolement, donc de dépenser moins d'énergie pour le chauffage, et la tour sera raccordée au chauffage à distance. Ce sont des éléments positifs. Il est vrai que les aménagements extérieurs ont été améliorés par rapport au projet précédent, mais, encore une fois, tout cela peut être fait avec un bâtiment qui n'est pas une tour.

Par contre, même si ces améliorations sont réelles – il faut les reconnaître et les souligner – il n'y a pas eu suffisamment de réponses à certaines interrogations ; si j'ai bien compté, il y aura 7 ascenseurs dans cette tour. Quelle sera la consommation en énergie électrique de ces ascenseurs, et quel sera le rendement de cet immeuble ? On a eu des réponses concernant la consommation de chauffage, l'isolation, le fait que l'on veut utiliser le chauffage à distance. Mais, concernant l'autre consommation, celle de l'énergie électrique, il n'y a pas eu de réponse satisfaisante par rapport à un immeuble normal.

Il y a eu une étude d'impact sur les conséquences de la construction de cette tour et de l'afflux de personnes qu'elle pourrait susciter au niveau du trafic et des émissions de gaz et de poussières. D'après le rapport-préavis et l'étude d'impact, il y aura jusqu'à 3 % d'augmentation du trafic dans le quartier, sauf sur le tronçon de l'avenue des Bergières, qui aura une augmentation jusqu'à 6 %. C'est une hausse modérée, d'accord, mais dans un quartier qui est déjà souvent surchargé par le trafic routier. Il faudrait que le trafic soit en baisse et non en augmentation – même pas en stabilisation. Même avec un parking de 10 places prévues et le fait qu'on favorisera les transports publics avec la station m3, il y aura une augmentation des nuisances au niveau du trafic routier et de la pollution atmosphérique qui va avec, puisqu'elle augmentera de 2 %.

Il y a un autre problème qui n'a pas été abordé jusqu'à présent. On peut se demander pourquoi une tour. Peut-être parce qu'une tour est plus rentable. Pour le constructeur et la société d'exploitation, il vaut mieux avoir une tour que simplement un Business Center et un hôtel de 7 étages. Je ne sais pas, c'est une supposition. Toujours est-il qu'on peut se poser des questions, puisque d'un côté on a une participation pour environ 1 million de francs de Losinger pour les travaux d'aménagement ; la Ville de Lausanne mettra 2 millions. Donc, la Ville de Lausanne mettra les deux tiers et Losinger le tiers. Mais, quand

cette tour sera construite et quand elle sera occupée par des appartements et par toutes les activités humaines qu'il y aura à l'intérieur, la société qui viendra après Losinger, c'est-à-dire OROX Capital Investment, devra payer une redevance minimale de 100 000 francs pendant quelques années, et de 350 000 francs par la suite. Cette redevance est assez faible. Si on la calcule sur nonante ans, cela fera une redevance de 30 millions pour la Ville de Lausanne.

Dans les réponses qui nous ont été données en commission, c'est prévu que la redevance minimale augmente par différents paliers, en fonction du chiffre d'affaires de l'immeuble ; le but c'est 140 millions en nonante ans. Mais, entre 30 millions – le minimum – et 140 millions, il y a une sacrée marge de manœuvre. On a l'impression que dans le projet de convention lié à la modification du Plan général d'affectation, avec Losinger et OROX Capital Investment comme partenaires de la Ville, les bénéfices et la rente de ces sociétés ont été très largement préservés.

J'aimerais aussi savoir exactement ce qu'est OROX Capital Investment ; cette société est assez mystérieuse, puisque le numéro de téléphone ne fonctionne pas et on ne trouve pas au Registre du commerce le numéro indiqué dans le rapport-préavis. Ce serait bien de savoir qui est derrière cette société. Est-ce la même société qui porte le même nom au Luxembourg ?

Toutes ces questions nous amènent à considérer que le rapport-préavis n'est pas satisfaisant. C'est pourquoi nous le refuserons. Malgré toutes ces critiques, et là je suis tout à fait d'accord avec M. Rebeaud, on pourrait penser que, si on a vraiment envie d'avoir cette tour parce qu'elle est belle, parce qu'elle apporte un plus à la Ville de Lausanne, parce qu'elle correspond à des critères esthétiques ou à du prestige, voire même le goût de la puissance que symbolise une tour, si c'était le cas, on pourrait passer outre un certain nombre d'inconvénients ; on pourrait se dire qu'une tour a des inconvénients, ce n'est pas comme les autres types d'immeubles, mais, si c'est vraiment utile et qu'on en a envie, il faut la construire.

Comme cette question est très subjective, le groupe La Gauche souhaite que les citoyennes et les citoyens tranchent en dernier ressort pour que la construction de cette tour ait la légitimité suffisante. Et la seule légitimité qu'elle puisse avoir, c'est le souhait des citoyennes et les citoyens. On ne pourra alors pas en contester la légitimité, et on ne pourra pas non plus défendre le fait de ne pas la construire.

Nous sommes opposés à ce rapport-préavis. Si le Conseil communal l'accepte, nous déposerons une motion pour que demander que la Municipalité organise un référendum spontané.

M. Roland Ostermann (Les Verts) : – Il y a quelques jours, j'accompagnais un ami huron qui visitait la ville. Il a beaucoup admiré les vues que l'on a depuis certains points et les dégagements que la pente nous procure. Son regard s'arrêtait sur des ensembles de bâtiments – la Palud et Ouchy, par exemple – et sur quelques éléments symboliques, comme la Cathédrale. Mais, à l'évidence, il était plus réticent devant quelques proéminences dont je ne parvenais pas à lui expliquer la symbolique.

Sur la terrasse de la Cathédrale, j'ai essayé de le sortir de sa vision étroite :

– Savez-vous où se trouve le Comptoir suisse ?

– Là, me dit-il, en pointant du doigt.

Cela me fit ricaner. Il avait commis une erreur d'une dizaine de degrés.

– Voilà, lui expliquai-je, pourquoi on va construire une tour là-bas, pour bien montrer où se trouve ce centre d'activités.

– Mais, me dit-il, qu'est-ce qu'on va y mettre ?

Je lui fis la liste de ce qu'on y prévoyait : hôtel de classe affaires, de classe économique, résidence apparts-hôtel, restaurant, bureaux, logements, Business Center, activités commerciales, locaux techniques. Et c'est pour caser ces choses qu'on a choisi une tour.

– A-t-on besoin de tout cela, là-bas ?

– Non. En fait, on a gardé l'idée de la tour, mais on a ensuite décidé d'y mettre des logements à la place de bureaux et de chambres d'hôtel.

– Ah bon, pourquoi ?

– Parce qu'on voulait la tour et qu'il fallait s'attirer les voix socialistes.

Là, le Huron eut de la peine à comprendre. Rappelant la formule « Peu importe le flacon, pourvu qu'on ait l'ivresse », il me demanda de l'aide.

– A droite, on veut un flacon de plus de 85 mètres, quel qu'en soit le contenu ; à gauche, on veut des logements, quel que soit le flacon. Les Vaudois s'y retrouvent-ils ? Je n'ai pas compris cette façon vineuse d'aborder l'urbanisme.

– Mais, ajouta-t-il, lorsque le projet de tour Bel-Air avait fait l'objet d'une polémique, les socialistes avaient accepté cette tour destinée aux logements. Pourtant, lorsque j'y suis monté lors de votre première discussion sur Taoua, je n'y ai vu aucun appartement. Les socialistes vont de nouveau se faire avoir.

Pour lui clore le bec, je lui dis qu'il y a quelques années, j'ai demandé comment on contrôlait que les logements voulus par les plans adoptés par le Conseil communal étaient bien occupés selon l'intention exprimée.

– Et que vous a-t-on répondu ? Qu'on ne pouvait pas prévoir un fonctionnaire derrière chaque porte d'entrée pour effectuer le contrôle ?

– Oui, murmurai-je.

Me sentant un peu tendu, le Huron se fit conciliant.

– Eh bien, alors cela fait déjà un ascenseur de moins.

Et il poursuivit :

– Si je comprends bien, la prochaine fois que je viendrai à un congrès ou à une foire à Lausanne, je serai guidé par la vision de Taoua.

Stupidement, je lui dis que non, parce qu'il y aura un métro souterrain pour l'y conduire. Harassé, je lui offris d'aller boire un verre quelque part – évidemment pas au sommet de la tour Bel-Air, où le restaurant est fermé depuis longtemps. Réconfortant, il accepta en soulignant que, la prochaine fois, ce serait peut-être au sommet de Taoua. Rasséréiné, je lui fis compliment pour ce choix.

– Oui, me dit-il, ce sera le bon choix parce que ce sera le seul endroit de Lausanne d'où l'on ne verra pas Taoua.

M. Nkiko Nsengimana (Les Verts) : – Je déclare mes intérêts : j'habite le quartier de la campagne des Bergières. Ce quartier s'est vu imposer un plan de densification dernièrement, sans dialogue et sans que ses habitants sachent à quelle sauce ils seront mangés lors du relèvement de deux étages d'immeubles, ce qui leur exigera de déménager. Les habitants de la campagne des Bergières, et ceux des alentours – l'îlot des Violettes, des Grandes-Roches, de Collonges – ont volontiers accepté le renouvellement des halles sud du Palais de Beaulieu et ont enduré, et endurent toujours, le bruit des camions et des machines, qui peut être assourdissant. Tout cela parce qu'il fallait sauver le Palais des expositions et des conférences, dont l'apport économique au Canton et à la Ville est indiscutable. Ils l'ont accepté, ce d'autant plus qu'on leur avait affirmé que l'érection d'une tour n'était pas nécessaire pour la viabilité économique du site.

Si, maintenant, on vient avec une tour, dont la nécessité n'est pas démontrée – rappelons-le – les habitants des Bergières, des Grandes-Roches, de Collonges et des alentours, et cette fois-ci du front est Jomini-Ruey-Vinet et alentours, vont devoir supporter le défilé des voitures, des camions et des machines, plus bruyants encore, qui viendront desservir le lieu non plus occasionnellement lors des expositions, mais quotidiennement – j'ai envie de dire continuellement –, presque tous les quarts d'heure.

Les habitants de ces quartiers vont encore être privés d'un magnifique point de vue. Une servitude, je crois, au-dessus du Palais de Beaulieu, en dessous de ce qu'on appelait les écuries, où, aujourd'hui, ont été construits de magnifiques appartements. Toutes ces personnes vont voir leur horizon brutalement bouché par un tas massif qui les empêchera de contempler le lac et les Alpes de Savoie.

Une tour peut être un repère. Et puisque l'on parle de repère, la Cathédrale de Lausanne, au sommet de la ville, le plus vaste édifice gothique depuis 1170, symbole de la ville, pouvait se voir depuis le Palais de Beaulieu et ses jardins. Avec la tour Taoua, ce ne sera plus possible. C'est un deuxième point de vue qui disparaît à cause d'une tour qui n'a pas de sens. Car une tour doit symboliser quelque chose. La Tour de Londres, c'est le symbole de la monarchie britannique. La Tour Eiffel, c'est le symbole de l'âge industriel. La Prime Tower zurichoise, c'est le symbole d'une capitale économique en expansion, la Tour de Babel avec ses 90 mètres, c'est le symbole de la démesure de l'homme. La tour Taoua, avec ses 85-90 mètres... Que symbolise cette grosse boîte d'allumettes ? Je vous en prie, ne construisez pas cette tour, qui porte une atteinte grave au paysage lausannois.

M. Laurent Guidetti (Soc.), rapporteur de majorité : – Je reviens sur quelques éléments qui ont été avancés ce soir. J'éviterai, si possible, de faire doublon avec l'intervention de mon collègue Gaillard.

Je précise qu'il y a un rapport de minorité, mais il n'y a eu que deux oppositions à ce préavis en commission. La majorité était certes faible : cinq sur neuf, avec deux oppositions et deux abstentions. On ne peut pas dire que le rapport de minorité soit un rapport de minorité, mais plutôt un rapport d'abstention. Cela montre bien ce que M. Rebeaud a dit tout à l'heure : on manque d'enthousiasme et, surtout, dans la manière de s'opposer à ce projet. C'est probablement lié au fait que ce n'est pas évident pour nous, conseillers communaux, de devoir nous prononcer sur des questions urbanistiques.

Aujourd'hui, on se demande si on a réellement besoin de cette tour. Et a-t-on réellement besoin de ces 250 emplois ? A-t-on réellement besoin de ces hôtels à cet endroit ? Certainement. A-t-on réellement besoin de logements à Lausanne aujourd'hui ? Oui. A-t-on réellement besoin d'espaces verts à cet endroit, ainsi que d'un espace ouvert sur le quartier ? Pourquoi pas ! Franchement, je ne crois pas qu'il y ait eu chantage à ce sujet. On n'a pas dit que tout cela était nécessaire et qu'on allait endiguer la pénurie de logements, répondre aux problèmes de manque d'hôtels, que le Business Center était nécessaire parce qu'aujourd'hui on en manque et que, sinon, l'économie lausannoise allait s'effondrer. On n'a pas dit qu'on allait améliorer et résoudre les problèmes des finances communales avec la rente du DDP. Ce n'est pas du tout cela. Mais, objectivement, c'est quand même mieux avec ces éléments, et personne ne peut dire le contraire.

Avec ce rapport-préavis, on ne répond pas à l'ensemble du problème, mais, en comparaison avec les différents préavis soumis au Conseil communal depuis la précédente législature, quand on présente des opérations de logements, on est à peu près dans ce nombre de logements. A Bonne-Espérance, on en fait 59, à l'ancien P+R de Provence, on en fait une centaine aussi, tout comme à l'avenue de Morges. C'est donc une opération comme une autre pour atteindre l'objectif 3000 logements. Mais dire qu'on n'arrive pas à endiguer la pénurie de logements avec cette tour, et donc qu'il suffit de pas en faire, c'est inconscient. Au contraire, c'est une manière de démontrer que ce projet a une qualité : il est complet et mixte et il permet d'apporter une certaine mixité à cet endroit.

M. Rebeaud a parlé d'une compensation par rapport au logement, que les appartements loués seront à loyers contrôlés ou à loyers relativement faibles, parce qu'on compensera avec les appartements vendus. Les appartements en vente seront de toute façon vendus au plus cher de ce qu'on pourra obtenir, c'est-à-dire au prix du marché. Donc, sortir un certain nombre de logements de cette logique et les mettre à prix coûtant ne va absolument rien changer au prix de vente des autres logements.

On a entendu dire qu'il suffit de construire ces 100 logements ailleurs. Oui, il suffit de le faire, mais où ? En l'occurrence, si on enlève ces surfaces et qu'on coupe la tour, comme cela a été suggéré, on ne les fera pas ailleurs. Ces surfaces brutes de plancher, qui n'auront pas été construites, ne seront pas construites ailleurs, car tous les terrains font aujourd'hui partie d'un projet de la Municipalité.

La question fondamentale est celle du concours. Dans le concours, il y avait 17 membres du jury et 10 experts. Sur les cinq projets qui ont reçu un prix – et je les ai tous regardés, y compris ceux qui n'ont pas reçu de prix – quatre proposaient des tours. On peut se demander pourquoi on n'a pas choisi le cinquième, qui ne prévoyait pas de tour. Le cinquième projet avait une hauteur de 13 étages, c'est-à-dire plus que la tour Edipresse – je ne sais pas si on peut encore l'appeler Edipresse. Ce n'est franchement qu'une question de hauteur ; ce bâtiment était une tour, mais beaucoup plus longue que la tour Taoua, qui nous est proposée.

L'avantage du projet de la tour Taoua par rapport aux autres projets, même à certains autres projets de tour, c'est qu'il ouvre le quartier et dégage un espace généreux qui, jusqu'à aujourd'hui, est coupé du reste du quartier ; il permet de réaménager les espaces verts en les ouvrant sur le quartier ; ils ne seront plus intégrés à un élément clos et donc confisqué. C'est une plus-value qui date, je vous le rappelle, de la mission que le Conseil communal a donnée à la Municipalité en 2009. On ne peut pas juger ce préavis sans se souvenir de ce qui a été voté alors. En 2009, on a voté non seulement un préavis, mais on l'a largement amendé. La conclusion N° 1 a été amendée, il y a eu six nouvelles conclusions et deux vœux adoptés. C'est de là que tout est parti. On a demandé d'y construire du logement, de rendre les jardins publics accessibles, d'améliorer largement la desserte en transports publics. Tout cela est en cours.

Evidemment, on n'a pas tout traité dans le préavis, puisque la question des transports publics efficaces sera traitée dans un autre cadre. En 2009, on a donné les moyens à Beaulieu de faire sa mutation et de devenir un centre de congrès autre qu'il ne l'était avant ; et il est en train de changer. Celles et ceux qui ont écouté La première ou la RTS1 hier l'ont bien compris, on est dans un processus d'évolution, et la tour y participe. On ne peut pas dire aujourd'hui qu'on s'est trompé en 2009, que construire ces halles sud ne servait qu'à accueillir Gymnaestrada.

Par rapport à la tour, qui est finalement la question qui divise, en gros, on n'en veut pas. C'est vrai qu'il y a plusieurs manières d'aborder cette question. Certains disent que la tour est rentable et qu'elle sert les intérêts de son propriétaire. Je n'en sais rien et, objectivement, personne ici n'a les moyens de dire si elle est trop rentable pour son propriétaire ou si elle est juste rentable. Je ne connais que ce que je lis dans le préavis : la tour est rentable pour la Ville, puisqu'effectivement, en fonction de la vente de la PPE, la rentabilité et la rente du droit de superficie seront indexées.

On a entendu parler de la vue. M. Nsengimana a dit assez justement que ce qui est important, c'est le symbole que la tour représente. Je reviendrai sur cette question plus tard. En ce qui concerne la vue, on va boucher l'horizon avec une tour ? Le principe même d'une tour, c'est qu'elle est relativement ponctuelle. Les images qui ont été présentées par la Municipalité, par exemple, ne sont pas vraiment adéquates, parce qu'on montre la tour. Or il faudrait montrer le panorama avec la tour. De cette manière, on peut se rendre compte de ce que donne cette tour au milieu du panorama. Même si nous ne sommes pas des

chevaux avec les yeux de côté, nous avons une vue suffisamment large. C'est un élément qui est à prendre en compte quand on analyse la vue sur une tour.

En principe, une tour est faite pour être vue ; on ne va pas dire qu'il faut la cacher, c'est-à-dire faire une tour à la vaudoise – je vous rappelle les histoires précédentes de tours lausannoises. Une tour à la vaudoise c'est vouloir construire une tour et se dire qu'il faut la faire à moitié ; on commence alors à couper des étages. Fondamentalement, on veut doter ce Centre de congrès d'une tour qui marque le Centre de congrès.

Quand j'entends des gens dire qu'ils seront « à l'ombre de la tour », on dirait qu'elle va projeter des ombres insupportables pour les quartiers voisins. C'est légitime que les quartiers voisins aient ces craintes. Mais je crois entendre les congrès internationaux des architectes modernes au début du XX^e siècle, les CIAM, qui revenaient avec cette question, et qui ont participé à révolutionner l'urbanisme moderne. On avait des villes traditionnelles. Dans le quartier du Maupas et des Echelettes, par exemple, qui se construisaient à cette époque, les CIAM sont arrivés en disant qu'ils allaient changer les règles, qu'il fallait de l'air pur et de la vue, de la verdure et du soleil – l'ensoleillement était une règle fondamentale. L'ensoleillement et non pas la lumière, je le précise. C'est ce qui a justifié la destruction des villes. A cette époque, Le Corbusier était membre des CIAM éminents ; c'est lui qui a rédigé la charte d'Athènes en 33, que je vous invite à relire, parce que vous retrouverez certains de vos arguments. En 1928, il y avait un projet, qui s'appelait le Plan Voisin à Paris, qui disait : « Paris insalubre, les travaux d'Hausmann à la fin du XIX^e siècle n'ont pas suffi. Il faut raser Paris et il faut y mettre des tours ». Vous pouvez le trouver sur internet ; il y a des images de Paris selon ses conceptions. C'est ce qu'on fait quand on veut garantir le soleil – et non pas la lumière – à tout le monde, à toutes les personnes qui se trouvent au pied ou à proximité d'une tour. Dans cette logique, on doit raser la ville, parce que toutes les rues sont à l'ombre d'une maison, qui produit une ombre insupportable. Vous pouvez raser le boulevard de Grançy, la rue des Terreaux et la vieille ville de Lausanne. Il faut redonner leur vrai sens à ces arguments.

On vit en ville et l'ombre projetée fait partie de la ville. Elle est complètement différente selon les heures de la journée et selon les jours de l'année. Je vous invite donc à tempérer ces arguments, qui sont intransigeants. Par ailleurs, la Municipalité a présenté en commission des héliodons, ou des projections de l'ombre portée. On se rend compte finalement que la dimension de la tour est relativement modeste – c'est une question relative – et l'impact de l'ombre sur les quartiers voisins est minime, à mon sens, et au sens de la Municipalité.

Concernant le symbole, non, la tour Taoua n'est pas le symbole de la Ville de Lausanne, et je ne crois pas que c'est la volonté affichée. Ce sera peut-être le symbole du Centre de congrès de Beaulieu, ni plus ni moins. Je ne crois pas qu'il y ait une volonté autre que celle-là. Le vote de ce projet en 2009 visait à redonner un peu de force et un coup de fouet aux activités de Beaulieu ; on se doit de le doter d'un symbole. En tout cas, il n'y a pas de problème à doter Beaulieu d'un symbole compte tenu des avantages qu'il engendre. Monsieur Ostermann, vous dites que la tour est moche et que c'est une bonne raison pour faire voter les citoyens ; je ne vois pas le rapport. Mais on reviendra sur cette question tout à l'heure ; personnellement, je suis totalement opposé à l'organisation d'un scrutin automatique, mais j'y reviendrai plus tard.

Pour préciser ce que vous avez dit concernant la visite de votre ami huron, si j'avais été avec votre ami huron sur l'Esplanade de la Cathédrale, je n'aurais pas du tout vu la même chose que vous. Je me serais approché depuis la partie est de la Cathédrale et je serais arrivé jusqu'au Belvédère, qui est absolument extraordinaire et qui donne une perspective enthousiasmante. Monsieur Rebeaud, vous réclamez un peu d'enthousiasme ; je trouve cette perspective enthousiasmante. Depuis la partie est de la Cathédrale, sur son flan sud on découvre la tour Bel-Air, et on ne voit que la tour Bel-Air, symbole d'un quartier urbanistique qui s'est développé. C'est extraordinaire et c'est une expérience que votre ami

huron, je l'espère, aura comprise. Sinon, il faut absolument que vous me l'envoyiez, parce que je vais lui faire découvrir avec enthousiasme la manière dont on peut apprécier la ville, précisément parce qu'il n'y a qu'une seule tour Bel-Air.

Il n'y aura qu'une seule tour Taoua dans ce quartier. On ne va pas considérer que la volonté du Plan général d'affectation que vous avez adopté en 2005 est de faire des tours partout. On ne va pas construire des tissus de tours ; on ne vous propose pas « downtown Lausanne » aujourd'hui, mais un modeste Plan partiel d'affectation qui prévoit un bâtiment haut.

Je vous rappelle, monsieur Ostermann, que, depuis 2011, le flacon n'a absolument pas changé, contrairement à ce que vous dites ; c'est le contenu du flacon qui a légèrement changé. C'est bien pour la taille du flacon qu'on doit s'enthousiasmer aujourd'hui. On doit considérer l'ensemble des avantages mis dans la balance pour justifier la réalisation de cette tour. Je vous invite donc à voter ce préavis avant de discuter la question du référendum automatique.

M. Nicolas Gillard (PLR) : – Je rebondis très brièvement sur les propos de mon préopinant, M. Guidetti, que je remercie d'avoir rappelé l'historique du projet de manière assez détaillée. Sans vouloir schématiser de manière absurde, j'ai un peu le sentiment que les opposants nous disent que, finalement, il faut découper cette tour en morceaux, qu'on peut tout faire mieux ailleurs, voire sur le site. C'est peut-être un mauvais jeu de mots, mais il faut recentrer le débat.

Nous avons un projet qui a été conçu lorsque le concours a été organisé en 2008, et qui a évolué, mais qui reste un projet global et mixte. Il comprenait des logements dès le départ. Oui, effectivement, on pourrait peut-être découper la tour et faire quelque chose d'autre ailleurs et différemment. Encore faut-il avoir les mêmes avantages que la tour développera – ils ont été relevés par M. Guidetti –, et encore faut-il avoir un programme et des investisseurs qui le financent. Ce projet a une ambition, il a des partenaires ; c'est une question à côté de laquelle le Conseil ne peut pas passer.

Après cette introduction, j'aimerais mettre en lumière quelques-uns des éléments qui ont convaincu le groupe PLR de soutenir massivement et unanimement ce projet. Je commence par déclarer mes intérêts : au sein de mon étude, un des associés siège aux côtés de M. Tosato – qui n'est pas présent ce soir – au conseil de MCH Beaulieu. C'est effectivement un intérêt, mais quasiment inexistant pour moi. Je rappelle de plus que la société MCH Beaulieu n'a aucun intérêt dans le projet de construction.

Cela étant dit, il me semble utile de distinguer deux catégories d'éléments de réflexion qui ont conduit les débats du groupe PLR ; d'abord, les éléments de réflexion économiques, et ensuite les éléments de réflexion urbanistiques et environnementaux, qui ont eu autant d'importance que les premiers. Puis, je conclurai par une petite lecture en creux du rapport de minorité.

D'abord, les éléments de réflexion économiques. Premier constat : non, la tour n'est pas absolument indispensable au développement du projet Beaulieu 2020. Il se réalisera sans elle et le site continuera à être exploité sans elle. En revanche, il faut admettre, avec tous les acteurs du projet – la Ville, le Canton, MCH, les exposants, les partenaires, les entreprises qui travaillent directement ou indirectement avec le site de Beaulieu – que Taoua, avec son Centre de congrès, ses hôtels et sa résidence sera un atout majeur pour Beaulieu. Il faut le dire et le répéter. Dire le contraire, ou prétendre passer à côté de ce débat, comme on le fait dans le rapport de minorité, c'est soit de l'aveuglement, soit de la mauvaise foi. Il suffit d'avoir assisté à un congrès une fois, soit à l'étranger, soit dans une autre ville de Suisse, qui a lieu sur un site global, avec des hôtels, des résidences et un centre de congrès complet, pour se rendre compte à quel point c'est un atout majeur de développement pour un centre de congrès et de foires internationales.

J'ai beaucoup entendu parler ce soir du Comptoir, comme nom générique de désignation du lieu, ou peut-être en relation avec la foire. Je vous rappelle que Beaulieu n'est pas que le Comptoir, et de loin ; ce sont plus de 30 salons, dont beaucoup sont spécialisés, qui attirent des dizaines de milliers de visiteurs en Ville de Lausanne, qui, parfois, connaissent pour la première fois le site et la ville grâce à leur venue à ces congrès. Certains de ces salons sont en plein développement. Gastronomica est en train de renaître, alors qu'il était en train de disparaître il y a de cela quelques années, et de nouveaux projets sont en cours. Donc, le site de Beaulieu vit ! Les congrès et les foires s'y développent et l'outil indirect que vous pourrez mettre à disposition de ce centre sera très utile.

Autre facteur économique, et pas des moindres, la solution intelligente qui a été développée par la Ville de Lausanne s'agissant de la rente du droit de superficie. Je schématise, mais je crois qu'on peut prendre ce raccourci : plus l'exploitant ou les exploitants de la tour gagnent, plus la Commune gagne, puisque la rente est adaptée aux profits tirés de la vente des appartements en PPE et de l'exploitation des infrastructures. Pour notre groupe, qui a eu l'occasion de manière parfois assez vive de se préoccuper du montant des rentes de droit de superficie sur les terrains de la Ville de Lausanne, cette solution intelligente et novatrice doit être soutenue.

Enfin, dernier élément économique – et j'en aurai fini –, les emplois induits par le projet lui-même. On n'en a pas énormément parlé ce soir, mais il faut se rendre compte que c'est une garantie et un outil de plus pour Beaulieu. C'est également la garantie de la création d'un certain nombre d'emplois pour l'exploitation des commerces qui s'y trouvent et de l'hôtel. Et puis, et ce n'est pas rien pour un projet de ce type, un certain nombre d'entreprises du cru travaillera sur le chantier. Je ne dis pas que tous les travaux seront réalisés par des entreprises du cru, puisque le constructeur fera certainement appel à de grandes sociétés, mais une partie du travail induit bénéficiera aux entreprises lausannoises ou vaudoises.

Deuxième élément de conviction pour notre groupe : les éléments de réflexion urbanistiques et environnementaux. D'abord, un premier constat : avant de parler de la tour et de son contenu, il faut le reconnaître, le front Jomini enfermait et coupait l'intérieur de la cour et la façade du Palais – que je trouve personnellement belle et intéressante – de la ville. Toute autre solution, avec le même programme que celui qui était donné au départ du concours, toute autre solution avec une assise horizontale aurait maintenu cette situation « d'incommunication » et d'enfermement des jardins et de la façade du Palais de Beaulieu. Grâce aux espaces publics qui seront créés, mais aussi à l'assiette – sur le sol et au sol – réduite du projet, les Lausannois, dans leur ensemble – et là je contredis totalement M. Voiblet –, ont quelque chose de majeur à gagner dans ce projet : retrouver un espace public et la possibilité de fréquenter le site de Beaulieu qui, à son départ, avait été conçu de cette manière. Je demande aux opposants, ou à ceux qui ne savent pas ce qu'ils vont voter, qui profite aujourd'hui des espaces de Beaulieu et de son carrefour sinistré. Personne. Vous n'y allez en général qu'à l'occasion d'une des foires en question, car ces espaces sont fermés.

Second constat : la tour s'inscrit dans un projet spécifique sur un plateau – le plateau de Beaulieu –, qui mérite un traitement architectural particulier. En 1971 déjà, des experts qui s'étaient penchés sur la question avaient dit que c'est un lieu dans lequel on pourrait envisager d'édifier un bâtiment élevé vu sa situation et vu les bâtiments qui y sont construits. Cela ne signifie pas que l'édification d'une tour sur ce site serait un référendum sur le principe de l'admission des tours en Ville de Lausanne. C'est absurde ! Ni la Municipalité, ni les partis et les conseillers communaux qui soutiendront le projet de la tour de Beaulieu n'envisagent de faire de cette décision une sorte d'expérimentation pour un « downtown Lausanne », comme vous le disiez tout à l'heure.

D'ailleurs, se demander si on peut admettre des tours à Lausanne est aussi absurde que le procès d'intention qu'on pourrait faire. Enfin, savoir si l'on construit un bâtiment en un

lieu, ce n'est pas une question de principes architecturaux, c'est une question de bâti sur place, de situation, d'opportunité et de besoins du lieu. Le PLR se réjouit également de ce PPA, dans la mesure où il révèle aujourd'hui l'intérêt de la Ville, même s'il n'y a pas de principe d'admissibilité des tours, pour procéder à une densification vers le haut, que nous avons soutenue et que nous défendons, dans des limites qui doivent être conformes aux bâtis et aux besoins des lieux ; c'est un élément important. Je m'étonne d'entendre certains membres de notre hémicycle se demander quel est l'intérêt d'avoir un nombre pareil de logements au centre-ville, dont certains à des prix accessibles. C'est une occasion, qu'on ne retrouvera pas, de construire autant de logements accessibles dans le grand centre.

Troisième constat : du point de vue des nuisances environnementales, après la lecture des rapports-préavis de 2009 et de 2011, mon sentiment est que le projet a bien mûri. L'impact sur le trafic induit et la pollution atmosphérique est globalement peu important ; je ne dis pas qu'il n'existe pas, mais il est peu important. L'ombre portée dont on a parlé aura un impact relativement limité. Le bâtiment donnera toutes les garanties au niveau énergétique et aussi sur les matériaux de construction.

Je reviens sur la question des logements. Nous nous demandons systématiquement comment mettre des logements à proximité des lieux de travail pour résoudre un certain nombre de problèmes de mobilité. Nous n'avons pas là une solution absolue, mais nous pouvons résoudre une petite partie du problème.

Concernant le rapport de minorité, les partis qui se sont abstenus à l'époque, ou qui ont refusé le rapport-préavis, ont examiné trois points, après avoir exclu en un coup de balai tout lien avec l'exploitation de Beaulieu : le logement, l'environnement et le paysage et l'image de Lausanne ; ce sont les trois chapitres du rapport de minorité. Que nous dit ce rapport ? Il nous dit que les appartements remplissent la tour, mais ne la justifient pas, car ils pourraient être construits ailleurs et meilleur marché. On a déjà dit ce qu'on pensait de cet argument : il s'agit d'un programme ; les logements étaient prévus dès le départ – des PPE, certes ; maintenant, des logements en location sont venus compléter ce programme. Je ne vois pas comment cet argument pourrait sérieusement porter contre la tour.

Côté environnement et paysage, les rédacteurs constatent que le projet est bien conçu. Je les cite : « (...) et que les aménagements extérieurs sont également dignes d'intérêt ». Un constat relativement positif. Le seul point, semble-t-il, qui les retient s'agissant de l'environnement et du paysage, c'est la dégradation de la vue pour certains habitants et visiteurs du quartier. C'est un élément apparemment subjectif, et je suis mon collègue Guidetti : il est effectivement parfaitement subjectif de dire que la vue de la tour, qu'on en soit relativement près ou éloigné, est un élément qui gâche la vue du quartier.

Enfin, les auteurs s'interrogent sur l'image de Lausanne propagée par la tour, en relevant qu'il s'agit d'un élément subjectif sur lequel il est difficile de se prononcer. Alors, j'ai une autre lecture de leur rapport. En creux, les auteurs ne listent aucun inconvénient majeur et passent systématiquement sous silence, d'un revers de la main, tous les avantages économiques incontestables du projet pour plusieurs partenaires de la Ville de Lausanne, ils passent à la trappe la création de plusieurs dizaines de logements au centre-ville pour conclure qu'ils ne sont pas convaincus. J'estime que c'est un peu court. Je crois que les indécis devraient rejoindre le PS et le PLR et soutenir ce projet avec enthousiasme, parce qu'il implique de nouveaux espaces publics, de nouveaux outils d'exploitation pour un Centre de congrès, de nouvelles places de travail et de nouveaux logements.

M^{me} Elisabeth Müller (Les Verts) : – La tour Taoua abritera des logements. Est-ce un argument suffisant pour accepter cette construction ? A mon avis, non. En effet, il s'agira de logements haut de gamme, destinés aux couches de la population les plus aisées. C'est donc un pas de plus sur la voie de la « gentrification ». On entend par ce terme la disparition progressive, dans un quartier, et à long terme dans une ville, des classes sociales modestes et moyennes, au profit des classes sociales supérieures. C'est un mal

assez récent. Il est déjà avancé dans certaines grandes villes comme Londres et Paris. En Suisse, il sévit déjà dans la ville de Zurich.

Ce qui m'indispose le plus dans le projet Taoua, c'est son impact sur le paysage. La Ville de Lausanne est bâtie sur des collines, dans un cadre magnifique. Le mouvement des collines, l'ensoleillement, la vue sur le lac et les Alpes lui confèrent une beauté naturelle exceptionnelle. Ces agréments ravissent non seulement les habitants, mais également les passants et les promeneurs. Il convient donc de les préserver et d'adapter le bâti à la configuration de la ville. Les vues devraient être mises en valeur et la topographie naturelle devrait être respectée. C'est ce que recommande le Plan directeur communal. Le projet Taoua fait malheureusement le contraire. Voici, par exemple, ce que l'on verrait de la Promenade du Bois de Beaulieu si la tour était construite. (*Un document est projeté.*) En conclusion, je rejeterai ce projet de tour qui, d'après moi, n'apporte rien à notre ville.

M^{me} Françoise Longchamp (PLR) : – Je ne ferai pas long, puisque notre collègue Nicolas Gillard a déjà dit beaucoup de choses, certainement beaucoup mieux que je ne l'aurais fait. Je reviens tout de même sur les propos de M. Rebeaud. Il a dit que, pour construire une tour, il faudrait le faire avec enthousiasme. Cela répond aussi aux propos de M. Nsengimana, si je l'ai bien compris, qui avait l'air de dire que la population n'avait pas été consultée. Or la Municipalité a organisé plusieurs séances d'information. Comme je désirais être moi-même informée et que je désirais « sentir » un peu la population, pour savoir ce qu'elle désirait pour ce quartier, j'ai assisté à plusieurs de ces représentations.

Environ 300 personnes ont assisté à ces séances et je peux dire qu'environ 70 % des participants étaient favorables à ce projet et enthousiastes, monsieur Rebeaud, à l'idée de construire une tour dans ce quartier. Je me rappelle très bien l'enthousiasme d'un couple d'un certain âge, qui disait que cette tour apporterait du dynamisme au quartier, où il habite depuis de très nombreuses années, même de très nombreuses décennies. Concernant M. Oppikofer, qui se demande pourquoi une tour au lieu d'un bâtiment bas, il lui a déjà été largement répondu que cela a moins d'emprise sur le sol. Pour terminer, par rapport aux propos de M. Nsengimana, il faut vivre avec un processus d'évaluation, il faut dynamiser notre ville par la construction d'une tour et, surtout, vivre avec son temps.

M. Jean-Luc Chollet (UDC) : – Non, ce n'est pas une erreur, cher collègue Voiblet. Mais cela pourrait passer pour une erreur, étant donné que je déclare mes intérêts : j'ai quelques divergences avec mon groupe dans l'appréciation de cette question. Ce qui, finalement, n'est pas grave, dans la mesure où c'est bien davantage une question de perception personnelle plutôt que de mot d'ordre de parti, tant il est vrai que les façons d'aborder cette problématique de tour sont avant tout personnelles.

On s'est demandé à plusieurs reprises à quoi servira la tour. Elle sera emblématique de la volonté de la Ville, de la région, du Canton, de la Suisse romande même, de progresser. Le bien-être collectif passe par une économie florissante. Il a besoin d'un catalyseur, d'une vitrine, et cette vitrine s'appelle Beaulieu. Les halles nord, les halles sud, le Palais de Beaulieu, finalement la tour ; il y a une cohérence dans tout cela. Il ne s'agit pas d'une tour issue de nulle part dans une improbable banlieue. Elle ne symbolise pas non plus les 100 millions investis ces dix dernières années sur le site de Beaulieu, mais le fait que le Canton de Vaud et la Suisse romande ne sont pas une colonie tenue sous perfusion par le triangle Zurich-Baden-Winterthur, seuls créateurs de richesses dans ce pays.

La prospérité actuelle de l'arc lémanique n'est pas acquise une fois pour toutes. Elle est le résultat d'un équilibre entre formation professionnelle, cadre de vie, stabilité politique, communication et qualifications professionnelles, sans parler de la proximité des hautes écoles et des multiples facettes du groupe CHUV. L'économie de ce Canton, faut-il le rappeler, sort d'un long purgatoire. Il y a une dizaine d'années, nous étions la risée d'une bonne partie de la Suisse. Le redressement financier de notre Ville passe par une économie prospère, qui crée des places de travail et génère de la masse fiscale. Beaulieu est un élément-clé de ce dynamisme, et Taoua une pièce essentielle du puzzle Beaulieu.

D'autres arguments plaident en faveur de la tour, tels que l'offre en logements, certes fort modeste, en surfaces commerciales, en chambres d'hôtel et, non négligeable finalement, ce restaurant permettant à la population et au public de jouir de la vue ; je ne me prononce pas sur la qualité de cette vue, cher collègue Rebeaud, pour le prix d'une consommation que l'on peut qualifier de modeste.

Je serais hypocrite si je faisais l'impasse sur les nuisances qu'elle génèrera pour les habitants du voisinage immédiat. Et je ne déclarerai pas péremptoirement qu'on ne fait pas d'omelette sans casser des œufs, mais je crois intimement qu'en regard de la qualité de l'omelette, le nombre d'œufs à casser est encore supportable.

M. Giampiero Trezzini (Les Verts) : – Je déclare mes intérêts : je suis un habitant de l'avenue des Bergières. La tour n'aura aucun impact visuel par rapport à mon logement actuel, donc ce n'est pas la motivation de mon intervention aujourd'hui.

Je suis un peu moins enthousiaste que M. Gillard, qui est persuadé de la pérennité de Beaulieu comme site d'expositions et de spectacles. Nous connaissons l'historique de l'organisation actuelle. Je n'ai pas la chance d'avoir des membres de mon bureau – je ne suis pas avocat – qui siègent dans un conseil d'administration ; je prends donc mes informations des médias, qui rapportent des grenouillages au sein de l'institution, et qui rapportent encore aujourd'hui le mécontentement des exposants par rapport à l'organisation du dernier évènement, le Comptoir, qui s'est terminé dimanche.

Concernant l'avenir de la partie spectacles de ce site d'expositions, que va-t-il advenir de la partie plus ancienne du théâtre, avec une ville qui est passablement endettée et qui ne pourra pas se permettre des folies ? Concernant la pérennité de ce site, je suis moins enthousiaste et moins sûr que M. Gillard. Aujourd'hui, personne ne peut me rassurer là-dessus. Une tour peut être belle comme peuvent l'être – et je prie à présent la gent féminine de m'excuser – les seins sur un nu de femme. Par contre, si ces seins se trouvaient sur un front ou sur un dos, ce serait beaucoup moins intéressant. Or, l'emplacement de la tour dans ce quartier est complètement déconnecté de Beaulieu 2020 – on l'a entendu et on l'a répété plusieurs fois.

Monsieur Guidetti, merci pour le cours ex cathedra d'architecture ; c'était intéressant. Il nous a rappelé aussi l'historique de ce préavis, qui est né d'un préavis précédent, où les socialistes n'ont pas su dire réellement leur mal-être avec la tour. La seule chose qu'ils ont trouvée réellement à dire, c'est qu'il manquait de logements à loyers modérés ou à loyers contrôlés. Visiblement, c'est un ordre pour la Municipalité. Le nouveau projet présente cinquante logements ; cela fait à peu près 1 % des 3000 logements promis par la Municipalité précédente dans le préavis 3000 logements. Mais les socialistes se sont tiré une balle dans le pied, parce qu'aujourd'hui, vu qu'il y a ces logements à loyers contrôlés, ils ne peuvent pas s'opposer à la construction de cette tour.

Parlons-en de ces loyers contrôlés. Selon mon estimation, les loyers pour un 100 m² vont se situer autour des 3000 à 4000 francs. Si je prends le principe d'un 30 % du revenu principal pour payer un loyer, cela fait des salaires qui doivent être largement au-dessus des 10 000 francs. Je suis cadre à l'Administration cantonale, mais je ne pourrai probablement pas me permettre un appartement de ce type dans cette tour à dix ans de ma retraite. En tout cas, ce ne sont pas des loyers contrôlés qui me concernent ou qui me permettront d'y vivre.

En conclusion : pérennité ? Même si la vision de M. Guidetti et son cursus en urbanisme des tours a été intéressant, je ne suis pas urbaniste ou architecte, je fais de la politique, et je peux donc m'interroger sur l'implantation réelle dans ce site, au milieu de ce type de construction. Finalement, cette tour, cette construction assez bancal aux activités très différentes et très disparates a été pensée pour contenter les uns les autres ; c'est en tout cas ce que j'ai entendu dans les discussions jusqu'à présent. En ce qui me concerne, je m'opposerai à la tour et aux conclusions 1 et 2 du préavis. Je ne m'abstiendrai donc pas.

La présidente : – Je me permets de vous rappeler l'heure : il est 20 h 15. Nous avons un excellent débat. Il y a encore cinq ou six demandes de parole. J'aimerais pouvoir manger à 20 h 30 ; je pense que vos estomacs abondent dans ce sens. Je vous demande donc de faire des interventions courtes, puisque certaines personnes ont demandé la parole une deuxième fois.

M. David Payot (La Gauche) : – Je me suis aussi intéressé à la question du prix de ces logements, qui sont un des facteurs majeurs du changement entre le préavis qui a été retiré il y a maintenant deux ans et le préavis qui nous est présenté. Cela paraît être en partie un motif de changement d'opinion pour les conseillers communaux. Les prix sont précisés. J'arrive à un chiffre légèrement plus bas que celui donné par M. Trezzini. Je salue le fait qu'il s'agisse de loyers contrôlés – à ne pas confondre avec des logements à prix abordables.

Si nous comparons les prix dans le préavis, nous avons une indication de 280 francs le m². On peut le comparer avec les logements qui avaient été construits à Victor-Ruffy par la société Cité-Devant, où le prix était de 260 francs le m², ce qui avait été critiqué dans cette assemblée comme étant un peu cher. On peut le comparer avec les prix au croisement avenue de Morges-avenue Couchirard, qui étaient de 196 francs le m², ou de Bonne-Espérance, où l'on arrive à 236 francs le m² pour la partie non subventionnée. Donc, les 280 francs montrent qu'il y a une tendance à la hausse par rapport aux autres prix proposés.

On nous dit aussi concernant le logement qu'on aura des prix d'environ 1750 francs pour un 3 pièces, de 2330 francs pour un 4,5 pièces. Pour rappel, cela veut dire, selon les barèmes des impôts, que le loyer du 3 pièces serait pris en compte pour la déduction sociale pour le logement pour un couple avec 3 enfants. Je leur souhaite bonne chance pour arriver à se loger dans le 3 pièces. Pour les impôts toujours, le 4,5 pièces serait donc abordable et admis pour un couple avec 5 enfants, ce qui n'est pas très réaliste.

Par rapport au barème des prestations complémentaires, c'est beaucoup plus simple. Les personnes au bénéfice de rente AVS-AI, qu'ils soient en couple, avec ou sans enfant, ont droit à un loyer, charges comprises, de 1250 francs par mois. Donc, autant le 3 pièces à 1750 francs que le 4,5 pièces à 2330 francs restent hors d'atteinte. Par rapport aux PC familles et au revenu d'insertion, le 3 pièces devient atteignable pour une famille avec un ou deux enfants. Le 4,5 pièces restant, lui, en dessus des barèmes, y compris pour les familles avec 3 enfants et plus. Pour l'aide individuelle au logement, le loyer maximal pris en considération est de 1500 francs pour un 3 pièces, de 1800 francs pour un 4 pièces, et de 2000 francs pour un 5 pièces. On voit que, visiblement, il manque une pièce par rapport aux prix, ou alors qu'il y a systématiquement un décalage. On ne pourra en tout cas pas parler de logements à loyers abordables.

Je me souviens du droit de superficie fait à la Caisse de pensions UBS à l'angle Grandes-Roches - avenue du Mont-Blanc où, de l'aveu de la précédente municipale du logement, les loyers étaient sensiblement plus hauts que ce qui avait été annoncé par le superficiaire lors de la conclusion du droit de superficie. Il disait s'être fait un peu emporter par le calcul des charges annexes, puisque la Caisse de pensions de l'UBS avait largement chargé les charges annexes du loyer avec tous les frais, selon la pratique suisse alémanique, alors que, normalement, les frais de conciergerie ou autres ne sont pas pris en compte sous nos latitudes ; on se limite aux charges de chauffage. La question des charges annexes a-t-elle déjà été discutée pour savoir si le loyer de 280 francs le m² sera encore largement augmenté par des charges supplémentaires ?

M. Julien Eggenberger (Soc.) : – Je réagis parce que ce débat doit se faire sur des bases simples, car cette affaire est assez simple. Plusieurs conseillers et conseillères ont traité avec légèreté cette question du logement. Il me semble que les Lausannois et Lausannoises apprécieront à quel point certains groupes politiques se soucient de cette question.

La Municipalité mène une politique volontariste sur cette question et, aujourd'hui, il faut absolument la soutenir. Non, il ne faut pas renoncer à ces logements, ni à d'autres. Il faut toutes les catégories de logements, des logements pour toutes et tous, pour tous les Lausannois et les Lausannoises. Notre ville se développe, son Centre de congrès aussi. On ne peut s'opposer à ce projet simplement parce qu'il se passerait trop de choses dans notre ville. Ce n'est pas sérieux.

Ce n'est pas seulement une question esthétique. D'ailleurs, personnellement, je trouve ce projet plutôt beau et sa logique intéressante, mais ce n'est pas la question que l'on doit se poser aujourd'hui. Du moment qu'on admet que les locaux administratifs et les logements sont nécessaires – car l'hôtel n'est, je crois, pas contesté –, il faut se demander quelle forme donner à ce projet. Bien sûr, on aurait pu en faire un bâtiment moins haut, mais dont l'emprise au sol aurait été bien plus grande. Dans ce cas, on aurait dû renoncer à tous les espaces publics prévus dans le projet. Les opposants taisent ce point fort du projet, en plus de s'opposer à ces logements, aux emplois liés au projet et, finalement, au développement de notre ville. Ce sera un grand espace public de qualité, à disposition de toutes et de tous, et en premier lieu des habitantes et habitants de ce quartier. C'est pourquoi il faut une tour, pour donner un espace aux habitants tout en construisant du logement et en assurant le développement de Beaulieu. Parce qu'il faut soutenir cette politique de logement volontariste, parce qu'il faut un développement de qualité pour offrir un grand espace public aux habitants, il faut entrer en matière et soutenir le préavis municipal.

M. Nkiko Nsengimana (Les Verts) : – J'ai été interpellé et j'aimerais réagir. D'après M^{me} Longchamp, j'aurais dit que les habitants n'ont pas été associés à ce préavis. Non, pas par rapport à ce préavis ; je parlais d'un plan de quartier de la « Campagne des Bergières ». Et je disais que cela fait encore un projet de densification qui n'est pas beau, qu'on va endurer face à un autre, et pour lequel il n'y a pas eu de consultation de la population. Et vous parlez de dynamiser la tour. D'accord, je suis tout à fait d'accord avec vous, mais justement, c'est cela le grand problème de cette tour ! Que symbolise cette tour ? A quoi est-elle vouée ? Quel est son thème, à défaut de symbole ? C'est vraiment un manque flagrant de cette tour et tout va se jouer sur ce point. Quelle est son identité ? Quelles motivations y a-t-il derrière ? Qu'est-ce que la Municipalité veut donner à la ville par cette tour, par cette grosse boîte d'allumettes ?

Regardez de l'autre côté, vers Vennes, l'AquaEcopôle. C'est un projet dédié à l'eau. Il est centré sur l'économie du sol, des matériaux, de l'énergie et de l'eau. Bien évidemment, il aligne un hôtel trois étoiles avec un restaurant et une terrasse pour une clientèle d'affaires la semaine, mais familiale le week-end. Il a un thème, puisqu'il se voue à la sensibilisation, à l'environnement et au développement durable. Voilà, il y a un projet et un thème. Pour la tour Taoua, il n'y a rien. Si l'on m'avait demandé, j'aurais dédié la tour au thème de la terre et je ne l'aurais pas appelé Taoua. Cela aurait été un pendant d'AquaEcopôle à Vennes, je l'aurais dédiée à l'eau, mais je l'aurais construite sphérique, en ovale, en l'opposant sur deux pieds, un pied campagne pour la tradition, l'autre pied ville pour signifier la modernité. Un hommage au Comptoir suisse annuel qu'est Beaulieu, qui est un lieu de rencontre entre la ville et la campagne. Pourquoi pas ? J'aurais pu dédier cette tour à un autre thème. Le thème du feu, oui Prométhée !

La présidente : – Monsieur le conseiller, on est dans la discussion générale, donc à un stade de la discussion où l'on a déjà fait le tour de l'ensemble des positions et les éléments fondamentaux. On ne peut pas se permettre que chaque conseiller développe le projet tel qu'il l'aurait imaginé à titre personnel. Je vous encourage vivement à terminer votre intervention, car il y a encore cinq personnes qui doivent intervenir. Et tout le monde a envie de faire une pause. Je ne souhaite pas qu'on reprenne la discussion générale après la pause, donc je vous demande de finir votre intervention rapidement.

M. Nkiko Nsengimana (Les Verts) : – Je voudrais bien finir, mais on me demandait de dire comment dynamiser cette tour et j'étais en train d'y répondre. J'aurais pu faire

l'économie de cela. Je disais donc, pourquoi pas Prométhée, pour signifier l'innovation, la créativité. Mais je l'aurais érigée comme une fusée en décollage, comme la tour Torre Agbar à Barcelone, mais beaucoup plus en mouvement, beaucoup plus en énergie. J'aurais pu l'édifier sur le thème de l'air, pour traduire la qualité de vie.

La présidente : – Excusez-moi, monsieur le conseiller, je vous encourage vivement à terminer.

M. Nkiko Nsengimana (Les Verts) : – (*Continue son intervention.*) Mais je l'aurais érigée triomphante et à l'énergie solaire. Eau, terre, feu, air. En tout cas, j'aurais construit un immeuble qui aurait un sens, qui serait beau, ce que Taoua n'est pas.

La présidente : – Merci monsieur le conseiller ; c'est assez peu respectueux des discussions qu'on a eues jusqu'à maintenant. On essaye d'avoir une certaine discipline pour que la discussion se passe bien pour tout le monde, notamment pour les téléspectateurs et les téléspectatrices. J'aimerais que l'on arrive à clore la discussion générale.

M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR) : – Je serai bref. J'aimerais redire qu'il faut du logement à Lausanne de toutes les catégories. Avant le vote d'entrée en matière, j'aimerais que nous puissions entendre la Municipalité – ou en tout cas une partie – nous dire, toutes attaches partisans confondues, le soutien qu'elle a pour ce projet ; du moins c'est ce que je pense. Enfin, j'aimerais mettre en garde M^{me} Müller sur la vision que l'on peut avoir des différents photomontages. Il me semble que nous avons besoin d'avoir un élément incontesté parmi les opposants et les partisans, de façon à ce que nous puissions objectiver la discussion, au moins sur l'impact visuel ; c'est indispensable pour la suite des débats.

La présidente : – Il est, bien entendu, prévu de passer la parole à la Municipalité, mais il faudrait qu'on ait terminé la discussion générale.

M. Laurent Rebeaud (Les Verts), rapporteur de minorité : – J'ai deux mots à dire à propos de l'enthousiasme. Je pense à M^{me} Longchamp, qui a dit que, pour soutenir cette tour malgré ses inconvénients et malgré ses incongruités, « il faudrait » de l'enthousiasme. Certains d'entre vous sont enthousiastes, mais, madame Longchamp, l'enthousiasme ne se commande pas. Je peux bien dire : « Rebeaud, sois enthousiaste, allez, hop ! » ; eh bien, non ! Cela ne marche pas.

Nous avons visité ce projet en profondeur en commission, sous tous ses aspects ; malheureusement, cela n'a pas suscité mon enthousiasme. Et sans enthousiasme, on ne peut pas soutenir ce projet. Voilà pourquoi, par défaut d'enthousiasme, je le combattrai probablement en référendum, puisque ce soir, après le vote, on verra sûrement que vous avez gagné.

Monsieur Gillard, je trouve que le débat se passe bien. Il est un peu long, mais on pouvait s'y attendre. N'accusez pas vos contradicteurs de mauvaise foi. Il n'y a pas de mauvaise foi ! Je me suis borné à écrire dans le rapport de minorité ce que notre syndic et M. Junod, responsable du dossier du logement, ont dit en commission ; pour M. Brélaz – il l'a dit ici, en plénum –, le projet de Taoua n'est pas nécessaire à la réalisation du projet Beaulieu 2020 ; c'est tout. Quant aux spéculations plus ou moins enthousiastes sur le dynamisme que ce projet pourrait apporter à l'exploitation de Beaulieu, ce sont des conjectures. On peut l'espérer ; tant mieux si cela se passe. Mais l'enthousiasme, encore une fois, ne se commande pas.

Je partage complètement les points de vue exprimés par les intervenants de gauche et de droite à cette tribune à propos de l'ouverture des jardins et de l'intérêt pour les Lausannois de pouvoir se promener à Jomini et voir le Palais de Beaulieu en face. On pourra se promener dans les jardins. C'est très bien. Mais il n'y a pas besoin de construire une tour pour cela. Si la tour est refusée en référendum – ce que j'espère –, il nous faudra recommencer, proposer à nouveau un projet avec un droit de superficie, avec un programme plus modeste, probablement sans logements et avec l'hôtel. Cela prendra

quatre ou cinq ans. Si l'on vote ce soir le projet Taoua, il y en aura aussi pour cinq ans avant que le premier logement ne soit disponible, à cause des recours inévitables, qui nous conduiront jusqu'au Tribunal fédéral.

Si nous refusons Taoua ce soir, ce sera évidemment dommage d'avoir fait tout ce travail pour rien. Mais on pourra réaliser autre chose à peu près dans les mêmes délais. Ce n'est pas parce qu'on a travaillé pendant cinq ans sur un projet qu'il faut l'accepter si le résultat n'est pas assez enthousiasmant ; il ne faut pas l'accepter juste parce qu'on a beaucoup travaillé – on sera bientôt à deux législatures.

On reviendra sur la question du référendum après la pause. Les éléments fondamentaux qui nous motivent dans cette histoire, au-delà et indépendamment des clivages partisans, sont des ressorts qui lient les citoyens à leur ville et à l'image qu'ils s'en font. Ils sont parfaitement subjectifs. Si Taoua doit se réaliser, il faut que ce soit avec le soutien de la population lausannoise.

M. Laurent Guidetti (Soc.), rapporteur de majorité : – Je réponds très vite à trois interventions. Monsieur Payot, effectivement, on parle de 2335 francs par mois pour un 100 m². La seule promesse que fait le préavis, c'est que ce loyer soit contrôlé. Ce ne sont pas des logements subventionnés ; personne n'a dit cela. Par contre, ce sont des logements dans la cible, même pour des appartements qui ont une centaine d'années et qui sont mal entretenus – je connais assez bien le marché du logement.

Par rapport à la question de la « gentrification », c'est une accusation et un faux procès fait par M^{me} Müller. On ne peut pas parler de « gentrification » si on ne sait pas exactement de quoi on parle. Objectivement, le quartier qui s'est le plus « gentrifié » à Lausanne, c'est la Borde ! Qu'on ne nous dise donc pas que la « gentrification » est mauvaise en tant que telle. C'est un processus qu'on ne connaît pas très bien, mais on en parle ; tous les politiciens relancent la « gentrification ». Actuellement, le quartier qui a une plus grande hausse de ses revenus moyens, c'est la Borde. Il se trouve qu'à la garderie de la Borde, comme nous l'a appris notre municipal Tosato récemment, 97 % des frais sont payés par la Ville de Lausanne. Le quartier de la Borde n'est donc pas réservé aux personnes qui ont beaucoup de moyens.

Monsieur Nsengimana, vos projets de tours sont très beaux, peut-être. N'empêche que rien ne garantit qu'il y aura moins d'opposants à votre projet qu'à celui-ci – monsieur Rebeaud, c'est la même chose. Ce qu'on vous demande d'adopter ce soir, c'est ce préavis. Si vous n'êtes pas d'accord, rejetez-le ; si vous êtes d'accord, acceptez-le.

M. Jacques Pernet (PLR) : – Avant l'apéritif, j'aimerais vous donner quelques chiffres. Dans la tour Bel-Air, il y a effectivement des logements ; en tout cas il y en avait, puisque la tour Bel-Air est actuellement en réfection. En ce qui concerne les logements, cela m'étonne que la proposition vienne de la partie verte de cet hémicycle, puisque, à mon sens, la ville a besoin de logements au centre. D'après les spécialistes, ce quartier peut supporter des logements supplémentaires. Or ils seront en ville. Pourquoi les construire à 4 ou 5 kilomètres ? C'est un non-sens écologique que de créer des logements loin du centre-ville. C'est une opportunité qu'il ne faut pas négliger et pour laquelle il convient de voter positivement.

Je suis content que cela vous fasse rire ! Je continue sur l'économie. J'ai ici des chiffres qui datent de 2008 concernant une analyse faite en 2007. En 2007, environ 600 000 personnes ont visité ou passé par Beaulieu. La moyenne des dépenses était de 225 francs par personne, dont très peu – 2,1 % – pour le prix du billet, 5 % pour les restaurants – vous savez que c'est mon métier –, et entre 70 % et 90 % pour des achats dans la région, soit en ville et dans la région. Beaulieu a besoin de cette tour et je vous encourage à accepter ce rapport-préavis.

La discussion générale est close.

La séance est levée à 20 h 40.

Abonnements :

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