

Bulletin du Conseil communal

N°4



Lausanne

Séance du 5 novembre 2013 – Première partie



Bulletin du Conseil communal de Lausanne

Séance du 5 novembre 2013

4^e séance publique à l'Hôtel de Ville, le 5 novembre 2013, à 18 h et à 20 h 30

Sous la présidence de M^{me} Natacha Litzistorf Spina, présidente

Sommaire

Ordre du jour 365

Première partie..... 372

Prestation de serment de M. Vincent Mottier 372

Communications

Visite d'étudiants en sciences politiques..... 372

Naissance de la fille de M. Valéry Beaud, conseiller communal 373

Demandes d'urgence de la Municipalité pour le Rapport-préavis N° 2013/30 et le Préavis N° 2013/38..... 373

Demande d'urgence de la Municipalité pour le Préavis N° 2013/13 374

Communications – Dépôts

Pétition de M. Alain Bron intitulée « Route de Genève : pour un giratoire sans risque » .. 374

Pétition du Groupe POP & Gauche en mouvement Vaud et de la Fondation du Vivarium de Lausanne : « Le Vivarium doit vivre ! » (11 336 signatures)..... 375

Communications

Organisation de la Commission permanente de gestion du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014. Modification..... 375

Organisation de la Commission permanente des finances du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014. Modification..... 376

Réponse de la Municipalité à la question N° 12 de M^{me} Evelyne Knecht : « Disparition des containers à verre à la Cité »..... 377

Réponse de la Municipalité à la pétition de M^{me} Ariane Miéville Garcia et consorts du 19 avril 2009 demandant l'installation de radars à la route du Signal 378

Réponse de la Municipalité à la question écrite N° 14 de M. Jacques Pernet déposée le 10 septembre 2013 379

Réponse de la Municipalité à la question écrite N° 15 de M. Vincent Rossi, déposée le 10 septembre 2013 : « Quelle place pour l'affichage des associations dans le m1 ? » 380

Réponse de la Municipalité à la pétition de M^{me} et M. Garnier demandant une modification du règlement sur la taxe d'épuration des eaux usées 381

Réponse de la Municipalité à la question écrite N° 13 de M. Jean-François Cachin, déposée le 10 septembre 2013 : « Que coûtent les sapeurs-pompiers lausannois ? » 382

Communications – Dépôts

Question écrite de M. Hadrien Buclin : « Des caméras placées dans les écrans publicitaires des stations du m2 ? »..... 383

Postulat de M. Pierre-Yves Oppikofer et consorts : « Redéfinir la politique communale visant à encourager l'intégration » 384

Interpellation de M. Hadrien Buclin : « Application du règlement de police sur la mendicité : entre arbitraire policier et interdiction pure et simple de la mendicité ? » 384

Interpellation de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts : « Quelles mesures urgentes en vue de mieux sécuriser l’avenue d’Echallens ? »	384
Interpellation de M. Claude-Alain Voiblet et consorts : « Energie éolienne : la situation financière de la Ville ne permet pas de précipitation et de prise de risques inconsidérées ! ».....	384
Election complémentaire d’un membre à la Commission permanente des finances, en remplacement de M. Fabrice Ghelfi (Soc.), démissionnaire.....	384
Questions orales.....	385
Remplacement des équipements d’ozonation de l’usine de Bret	
Préavis N° 2013/13 du 11 avril 2013	389
Rapport.....	395
Discussion	398
Constructions 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 »	
Rapport-préavis N° 2013/30 du 4 juillet 2013.....	398
Rapport.....	417
Discussion	421
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	
Préavis N° 2013/38 du 22 août 2013.....	428
Rapport.....	455
Discussion	457

Ordre du jour

A. OPERATIONS PRELIMINAIRES

1. Prestation de serment du/de la vient-ensuite (La Gauche), remplaçant M^{me} Isabelle Paccaud (La Gauche), démissionnaire.
2. Communications.
3. Election complémentaire d'un membre à la Commission permanente des finances, en remplacement de M. Fabrice Ghelfi (Soc.), démissionnaire.

B. QUESTIONS ORALES

C. RAPPORTS

- 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).
- R12. Postulat de M^{me} Muriel Chenaux Mesnier et consorts : « Osez postuler ! Un objectif légitime pour toutes et tous ». (AGC). ISABELLE MAYOR.
- R13. Projet de règlement de M^{me} Evelyne Knecht : « Article 89 du RCCL : demande de rétablir la contre-épreuve ». (AGC). SYLVIANNE BERGMANN.
- R14. 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.
- R15. 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.
- R16. 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.
- R17. Rapport-préavis N° 2013/20 : Réponse au postulat de M. Vincent Rossi : « Construire Minergie à Lausanne est une pratique normale ». (LSP). BENOIT GAILLARD.
- R18. Projet de règlement de M. Philipp Stauber et consorts : « Lausanne sans mendicité ». (LSP). NICOLAS GILLARD.
- R19. 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 (ANNA ZÜRCHER).
- R20. Préavis N° 2013/25 : Réfection, agrandissement et transformations du collège de Villamont. Demande de crédit complémentaire. (EJCS, TRX). DENIS CORBOZ.
- R21. 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.

- R22. 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.

D. DROITS DES CONSEILLERS COMMUNAUX

INTERPELLATIONS

- 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.
- 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.
- INT12. Interpellation de M. Nkiko Nsengimana : « Qui sont les revendeurs de drogue de rue à Lausanne ? » (3^e/9.10.12) [LSP/12.9.13]. DISCUSSION.
- INT13. Interpellation de M. David Payot : « Amender les sans-domicile, à quel prix ? » (17^e/14.5.13) [LSP/5.9.13]. DISCUSSION.
- INT15. 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/26.9.13]. DISCUSSION.

Prochaines séances : 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)

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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° 2013/26 : 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°^{os} 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 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} Evelyne 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° 2013/39 : 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). OLIVIER FALLER.
- 8.10.13 Rapport-préavis N° 2013/40 : Réponse à la motion de M. Gilles Meystre et consorts « Pour une information systématique et régulière auprès des jeunes et des étrangers, relative à leurs droits et devoirs civiques », à la motion de M^{me} Solange Peters et consorts « Pour une information des électrices et des électeurs de nationalité étrangère » et au postulat de M. Jean Tschopp « Aux urnes citoyens ! ». (AGC, SIPP, EJCS). HENRI KLUNGE.
- 8.10.13 Préavis N° 2013/41 : Centre omnisports de la Vallée de la Jeunesse. Remplacement des gradins mobiles. (SIPP). JULIEN EGGENBERGER.
- 8.10.13 Rapport-préavis N° 2013/42 : Réponse à la motion de M. Benoît Gaillard « Pour une politique lausannoise du logement des jeunes en formation ». (LSP). SARAH NEUMANN.
- 5.11.13 Rapport N° 2013/43 : Initiatives et pétitions en cours de traitement. Situation au 30 juin 2013. (AGC, SIPP, LSP, TRX, EJCS, FIPAV, SiL). COMMISSION DE GESTION (ALAIN HUBLER, PRESIDENT).
- 5.11.13 Motion de M. Henri Klunge et consorts : « Occupons l'espace public, faisons des terrasses ». (SIPP) ;
Postulat de M. Benoît Gaillard : « Lausanne – ses terrasses animées, ses parcs conviviaux ! » (SIPP, TRX). GIAMPIERO TREZZINI.
- 5.11.13 Motion de M. Guy Gaudard : « Création d'un fonds d'aide aux commerçants lors de travaux publics ». (TRX, FIPAV). PHILIPP STAUBER.
- 5.11.13 Postulat de M^{me} Anne-Françoise Decollogny : « Bancs publics ! » (TRX, FIPAV). FRANÇOISE LONGCHAMP.

- 5.11.13 Postulat de M. Laurent Guidetti pour une reconquête de l'espace public, des « festivals de rue » lausannois ! (SIPP, TRX). DIANE WILD.
- 5.11.13 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 ». (TRX). FRANCISCO RUIZ VAZQUEZ.
- 5.11.13 Postulat de M. Julien Eggenberger : « Pour un parc public dans le quartier Valmont–Praz-Séchaud–Vennes ». (FIPAV). JOHAN PAIN.
- 5.11.13 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 ». (TRX, AGC). CLAUDE BONNARD.
- 5.11.13 Motion de M^{me} Françoise Longchamp : « Pour l'introduction d'un jour par semaine de télétravail dans l'administration communale lausannoise ». (AGC). LAURENT REBEAUD.
- 5.11.13 Motion de M. Pierre-Yves Oppikofer : « La Ville construit 1000 logements d'utilité publique ». (LSP). MIRELLE KNECHT.
- 5.11.13 Rapport sur la gestion municipale pour 2012 et réponses aux 25 observations de la Commission permanente de gestion ; complément de réponse à une observation pour l'exercice 2011. COMMISSION DE GESTION (ALAIN HUBLER, PRESIDENT).

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

- 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) [SIPP]. DISCUSSION.
- 10.9.13 Interpellation de M. Jean-Luc Laurent : « Quel avenir pour le cimetière du Bois-de-Vaux ? » (1^{re}/10.9.13) [SIPP]. DISCUSSION.
- 24.9.13 Interpellation de M. Gilles Meystre et consorts : « Stabilisation et croissance de Beaulieu : Anne, ma sœur Anne, ne vois-tu rien venir ? » (2^e/24.9.13) [AGC]. DISCUSSION.
- 24.9.13 Interpellation de M. Hadrien Buclin : « Marchandisation agressive et anti-écologique de l'espace public par la direction des tl, acte II ». (2^e/24.9.13) [AGC]. DISCUSSION.
- 8.10.13 Interpellation de M. Yves Adam et consorts : « Quelles perspectives pour les écoles de musiques lausannoises suite à l'entrée en vigueur de la LEM ? » (3^e/8.10.13) [AGC]. DISCUSSION.
- 8.10.13 Interpellation de M^{me} Françoise Longchamp et consorts : « Le deal se déplace : que fait la police ? » (3^e/8.10.13) [LSP]. DISCUSSION.

Première partie

Membres absents excusés : M^{me} et MM. Philippe Clivaz, Thérèse de Meuron, Nicolas Gillard, Henri Klunge, Gilles Meystre, Pierre Oberson, Yvan Salzman, Florian Ruf.

Membres absents non excusés : M^{mes} et M. Raphaël Abbet, Sarah Neumann, Solange Peters.

Membres présents	89
Membres absents excusés	8
Membres absents non excusés	3
Effectif actuel	100

A 18 h, à l'Hôtel de Ville.

Prestation de serment de M. Vincent Mottier

L'assemblée et le public se lèvent à l'entrée du nouveau conseiller.

La présidente : – Monsieur Mottier, en tant que nouveau membre du Conseil communal, vous êtes appelé à prêter le serment que je vais vous lire. Après l'appel de votre nom, vous voudrez bien lever la main droite et répondre : « Je le promets ».

M^{me} Litzistorf Spina lit le texte.

« Vous promettez d'être fidèle à la constitution fédérale et à la constitution du canton de Vaud, de maintenir et de défendre la liberté et l'indépendance du pays.

»Vous promettez d'exercer votre charge avec conscience, diligence et fidélité, de contribuer au maintien de l'ordre, de la sûreté et de la tranquillité publics, d'avoir, dans tout ce qui sera discuté, la justice et la vérité devant les yeux, de veiller à la conservation des biens communaux et de remplir avec intégrité et exactitude les diverses fonctions que la loi vous attribue ou pourra vous attribuer. »

M. Vincent Mottier (La Gauche) : – Je le promets.

La présidente : – Je prends acte de votre serment. Je vous félicite de votre accession au Conseil communal et vous remets le procès-verbal de l'Assemblée de commune certifiant votre élection. Je vous invite à prendre place dans cette salle au gré de vos convenances. J'invite l'assemblée à se rasseoir.

Communication

Visite d'étudiants en sciences politiques

La présidente : – Comme lors de la dernière séance, nous avons la chance d'avoir parmi nous des étudiants en sciences politiques – Marie-Laurence et Nicolas –, qui participent au séminaire de M. Mazzoleni. Je vous prie de leur faire bon accueil à la pause s'ils ont encore des questions à nous poser.

Communication

Naissance de la fille de M. Valéry Beaud, conseiller communal

La présidente : – J'ai une belle communication : on salue l'arrivée de Maëlle, fille de Mathilde et de Valéry Beaud. Bravo.

Communication

Demandes d'urgence de la Municipalité pour le Rapport-préavis N° 2013/30 et le Préavis N° 2013/38

Lausanne, le 8 octobre 2013

Madame la présidente,

La Municipalité vous adresse les demandes d'urgence suivantes pour la séance du Conseil communal du 5 novembre 2013 :

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 ».

Motif : il est nécessaire que les travaux puissent être commencés le plus rapidement possible.

Cet objet est inscrit dans les « Pour mémoire » de l'ordre du jour du 8 octobre 2013. La commission a siégé et le rapport devrait être rendu sous bref délai.

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.

Motif : il est important que le chantier puisse connaître un démarrage rapide.

Cet objet est inscrit dans les « Pour mémoire » de l'ordre du jour du 8 octobre 2013. La commission siège le 8 octobre et cette demande d'urgence est présentée sous réserve qu'elle termine ses travaux rapidement.

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

Demande d'urgence de la Municipalité pour le Préavis N° 2013/13

Lausanne, le 10 octobre 2013

Madame la présidente,

En complément à son courrier du 8 octobre 2013, la Municipalité vous adresse une nouvelle demande d'urgence, en vous priant de bien vouloir l'intégrer à l'ordre du jour de la séance du Conseil communal du 5 novembre 2013, soit :

R100 Préavis N° 2013/13 : Remplacement des équipements d'ozonation de l'usine de Bret

Motif: divers incidents techniques survenus récemment en raison de l'obsolescence du matériel nécessitent de remplacer les équipements sans attendre.

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 : *Christian Zutter*

Communication – Dépôt

Pétition de M. Alain Bron intitulée « Route de Genève : pour un giratoire sans risque »

Lausanne, le 11 octobre 2013

Le giratoire sis à la route de Genève, donnant accès aux parkings du Flon/Europe, de Chauderon et du centre commercial Métropole, est spécialement dangereux en direction de Renens, et ceci particulièrement pour les 2 roues.

L'entrée du giratoire étant composée de deux pistes sans marquage ni indication, personne ne sait laquelle emprunter pour continuer tout droit: celle de droite peut être interprétée comme destinée aux parkings Métropole et Chauderon, celle de gauche au parking Europe, alors que d'aucuns imaginent que l'une ou l'autre doit être utilisée pour continuer tout droit.

Du coup, le véhicule qui continue tout droit par la piste de gauche se fait régulièrement coincer en sortie de giratoire par une voiture qui continue tout droit en provenance de la piste de droite, alors que celui qui utilise la piste de droite pour continuer en direction de Renens se retrouve coincé au même endroit par une automobile continuant tout droit depuis la piste de gauche.

Compte tenu des réponses non pertinentes de l'Administration communale, contactée à ce sujet, je demande à ce que le Conseil Communal de la Ville de Lausanne étudie cette question avec toute la sagesse nécessaire.

(Signé) *Alain Bron*

Communication – Dépôt

Pétition du Groupe POP & Gauche en mouvement Vaud et de la Fondation du Vivarium de Lausanne : « Le Vivarium doit vivre ! » (11 336 signatures)

Lausanne, le 5 novembre 2013

L'existence du Vivarium de Lausanne est menacée par des problèmes financiers. Le Vivarium est pourtant une institution internationalement reconnue, grandement appréciée du public (130'000 visites par an), et qui assure de nombreux rôles :

- Refuge pour animaux abandonnés
- Formation et aide aux agents de police, de douanes et aux pompiers
- Sauvegarde des espèces menacées
- Programme d'études et de recherche en collaboration avec les universités

L'existence du vivarium est assurée par une équipe de collaborateurs et un directeur passionnés, ainsi que par un nouveau Conseil de Fondation constitué de spécialistes hautement qualifiés.

Par notre signature, nous demandons que les autorités cantonales et communales aident le Vivarium à garantir sa sécurité financière, au besoin par une augmentation de subvention.

Merci de renvoyer cette pétition, même incomplète, à :

POP & Gauche En Mouvement, Pl. Chauderon 5, 1003 Lausanne. Pétition en ligne :
http://www.avaaz.org/en/petition/Le_Vivarium_de_Lausanne_doit_vivre/?copy

Pour faire un don : Fondation du Vivarium de Lausanne, CCP 17-262022-4 IBAN CH30 0900 0000 1726 2022 4, mention « Le Vivarium doit vivre ! »

Communication

Organisation de la Commission permanente de gestion du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014
Modification

Lausanne, le 3 octobre 2013

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

Suite à une démission, la Commission permanente de gestion s'est constituée comme suit lors de sa séance plénière du 2 octobre 2013 :

Président :	M. Alain Hubler, La Gauche
1 ^{re} vice-présidente :	M ^{me} Claude Nicole Grin, Les Verts
2 ^e vice-président :	M. Jean-Daniel Henchoz, libéral-radical
Secrétaire :	M. Frédéric Tétaz

ADMINISTRATION GÉNÉRALE ET CULTURE	M. Raphaël Abbet, UDC M. Jacques-Étienne Rastorfer, socialiste
---------------------------------------	---

SPORTS, INTÉGRATION ET PROTECTION DE LA POPULATION	M ^{me} Manuela Marti, socialiste M. Jean-Daniel Henchoz, libéral-radical
---	--

LOGEMENT ET SÉCURITÉ PUBLIQUE	M. Eddy Ansermet, libéral-radical M. Jean-Luc Chollet, UDC
-------------------------------	---

TRAVAUX	M. Gianfranco Gazzola, socialiste M. Roland Ostermann, Les Verts
ENFANCE, JEUNESSE ET COHÉSION SOCIALE	M. Alain Jeanmonod, libéral-radical M. Laurent Rebeaud, Les Verts
FINANCES ET PATRIMOINE VERT	M ^{me} Claude Nicole Grin, Les Verts M. Maurice Calame, libéral-radical
SERVICES INDUSTRIELS	M ^{me} Magali Crausaz Mottier, La Gauche M. Florian Ruf, socialiste

Conseil communal de Lausanne
Le secrétaire : *Frédéric Tétaz*

Communication

Organisation de la Commission permanente des finances du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014
Modification

Lausanne, le 30 octobre 2013

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

Suite à une démission, la Commission permanente de gestion s'est constituée comme suit lors de sa séance plénière du 2 octobre 2013 :

Président :	M. Philippe Clivaz, socialiste
1 ^{er} vice-présidente :	M. Georges-André Clerc, UDC
2 ^e vice-président :	M. David Payo, La Gauche
Secrétaire :	M. David Barbi
ADMINISTRATION GÉNÉRALE ET CULTURE	M ^{me} Anne-Françoise Decollogny, socialiste M. Valentin Christe, UDC
SPORTS, INTÉGRATION ET PROTECTION DE LA POPULATION	M ^{me} Françoise Longchamp, libéral-radical M. Benoît Gaillard, socialiste
LOGEMENT ET SÉCURITÉ PUBLIQUE	M. Jean-François Cachin, libéral-radical M. Giampiero Trezzini, Les Verts
TRAVAUX	M. Claude Bonnard, Les Verts M. Fabrice Ghelfi, socialiste
ENFANCE, JEUNESSE ET COHÉSION SOCIALE	M ^{me} Sylvianne Bergmann, Les Verts M. Pierre-Yves Oppikofer, La Gauche
FINANCES ET PATRIMOINE VERT	M. David Payot, La Gauche M. Georges-André Clerc, UDC

SERVICES INDUSTRIELS

M. Pierre-Antoine Hildbrand, libéral-radical
M. Philippe Mivelaz, socialiste

La **délégation aux affaires immobilières** est composée de MM. Jean-François Cachin, Fabrice Ghelfi et Giampiero Trezzini.

Conseil communal de Lausanne

Le secrétaire : *Frédéric Tétaz*

Communication

Réponse de la Municipalité à la question N° 12 de M^{me} Evelyne Knecht : « Disparition des containers à verre à la Cité »

Lausanne, le 2 octobre 2013

On nous annonce par une pancarte posée sur les containers à verre de la Ville, notamment ceux qui sont situés à la Rue de la Mercerie, que ces derniers seront supprimés au 1^{er} juillet 2013, mais aucune information concernant un nouveau lieu après le 1^{er} juillet 2013, n'est mentionnée.

Or, dans le quartier de la Cité, il n'y pas de container à verre dans tous les immeubles, et bon nombre d'habitant-e-s se demandent où ils devront mettre le verre.

Question : Où est-ce que les habitant-e-s de la Cité, notamment ceux de la rue Curtat, sont-ils censés mettre leur verre après le 1^{er} juillet 2013 ?

Réponse de la Municipalité

Les conteneurs à verre du poste fixe de la rue de la Mercerie ne disparaîtront pas dans l'immédiat, contrairement à ce qu'une affichette y indiquait au mois de juin 2013. En effet, en raison des difficultés d'équipement des immeubles de la Cité et de l'impossibilité dans laquelle se trouve actuellement la commune de fournir rapidement une solution alternative aux occupants de ces bâtiments, il a été décidé de surseoir à cette mesure.

Ainsi, les habitants de la Cité, en particulier ceux de la rue Curtat, peuvent continuer à déposer leur verre dans les conteneurs ad hoc du poste fixe de la rue de la Mercerie. Il est cependant rappelé qu'il est interdit de déposer du verre entre 22h00 et 6h00, ainsi que le dimanche et les jours fériés, de même que les dépôts hors conteneurs sont strictement prohibés.

Il est également rappelé que le verre et tous les autres déchets recyclables peuvent être remis en déchèterie mobile, la plus proche de la rue Curtat se trouvant à la rue Saint-Martin, sous le pont du métro. Ses dates et horaires de présence figurent dans le « Calendrier des ramassages et agenda des déchèteries 2013 » qui a été distribué en tout ménage au mois de décembre 2012 et qui peut également être consulté sur le site internet du service d'assainissement www.lausanne-recycle.ch, ainsi que sur les applications mobiles de la Ville de Lausanne (iPhone, iPad, Android).

Enfin, une multitude de renseignements pratiques se trouvent sur le site internet du Service d'assainissement et les collaborateurs du Centre intercommunal de logistique (Tél 0800 804 806) restent à disposition des citoyens pour tout renseignement complémentaire au sujet de l'usage des postes fixes ou de tout autre sujet relatif à la gestion des déchets.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire adjoint : *Sylvain Jaquenoud*

Communication

Réponse de la Municipalité à la pétition de M^{me} Ariane Miéville Garcia et consorts du 19 avril 2009 demandant l'installation de radars à la route du Signal

Lausanne, le 10 octobre 2013

Madame la présidente, Mesdames, Messieurs,

Le 19 avril 2009, une pétition signée par 115 habitants était adressée à la Municipalité la priant d'entreprendre des démarches afin d'installer des radars fixes à la route du Signal. Cette pétition faisait suite à une intervention de M. Olivier Français, directeur des Travaux, qui avait rencontré les habitants du quartier, le 19 janvier 2009, pour traiter notamment de la problématique des conditions de circulation et de sécurité des piétons sur cette artère.

Le 1^{er} octobre 2009, la commission des pétitions renonçait à demander l'implantation fixe d'un radar en ces lieux, privilégiant le concept actuellement en place de contrôles « mobiles », en concluant son rapport comme suit : « *A l'unanimité, les membres de la commission décident, en application de l'art. 73 lit. b RCCL, de renvoyer la pétition à la Municipalité pour étude et communication avec le vœu spécifique suivant : au vu de la spécificité de la route du Signal, la commission des pétitions émet le vœu que des mesures d'aménagement et de modération soient envisagées dans les meilleurs délais* ». Au terme d'analyses et de contrôles effectués sur place, il s'est avéré plus judicieux, au vu des contraintes physiques et des coûts, d'inclure les mesures d'aménagement et de modération dans le plan des investissements 2017-2018 pour la partie supérieure de la rue.

En ce qui concerne la demande portant sur la régulation et l'homogénéisation des vitesses dans le secteur, elles vont toutes deux faire l'objet d'une étude de faisabilité à moyen terme.

Enfin, il convient de noter que les mesures de contrôle de la vitesse ont été renforcées sur l'ensemble du territoire de la commune, modernisées et étendues aux zones foraines. Ces nouvelles technologies offriront une plus grande souplesse et permettront de réagir de manière plus rapide et plus ciblée et de traiter des problématiques de vitesses telles que celles signalées à la route du Signal.

En conclusion, la Municipalité estime que les mesures mises en place et celles découlant d'une volonté future d'homogénéiser les vitesses de ce secteur sont de nature à répondre et à rassurer les pétitionnaires.

En vous priant de bien vouloir prendre acte de la présente communication, nous vous adressons, Madame la présidente, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire *Christian Zutter*

Communication

Réponse de la Municipalité à la question écrite N° 14 de M. Jacques Pernet déposée le 10 septembre 2013

Lausanne, le 10 octobre 2013

Une connaissance m'a fait parvenir le « papillon » ci-joint. En effet, sa voiture – immatriculée dans un canton suisse alémanique – était mal parquée. Cela se passait à Pully.

La Police de l'Est lausannois, concernée par ce mauvais parcage, a placé sur le pare-brise de cet automobiliste un petit « papillon » jaune, très bien rédigé, lui faisant état en termes polis et choisis de son infraction. Mais sans verbaliser.

Cette connaissance a été très positivement impressionnée et m'en a fait part.

La Police lausannoise a-t-elle le même comportement face aux étrangers (en provenance d'autres pays ou d'autres cantons) qui enfreindraient la loi de façon légère, c'est-à-dire sans compromettre la sécurité ni mettre en danger autrui ou enfreindre la fluidité du trafic ?

Si oui, dispose-t-elle d'outils similaires à ce que j'ai reçu ? En cas de réponse positive, la Municipalité peut-elle nous en joindre un exemplaire ?

Si non, quelles sont les raisons pour lesquelles la Police lausannoise n'utilise pas de tolérance face aux étrangers mal parqués qui sont pour la plupart non habitués à nos pratiques, règlements ou coutumes ?

Réponse de la Municipalité

La Police lausannoise fait preuve d'une certaine tolérance envers les touristes de passage lorsque ceux-ci ont un contact direct avec les policiers ou les assistants de police et pour autant qu'il s'agisse de situations bénignes. Elle n'applique par contre plus de procédure d'amende d'ordre différenciée pour les véhicules mal stationnés portant des plaques confédérées ou étrangères. Les services de la police font toutefois parfois preuve de mansuétude en cas de contestation ou de demande d'explications ultérieures.

Depuis les années 80 et jusqu'en 2010, la Police lausannoise utilisait un fichet « conseil » rédigé en trois langues (français, allemand et anglais). Celui-ci avisait l'automobiliste étranger en infraction de son erreur et l'invitait à respecter les règles en vigueur. La pratique était donc identique à celle encore appliquée aujourd'hui par la Police de l'est lausannois. Toutefois, l'entrée en vigueur de la libre circulation des personnes a conduit à un accroissement de véhicules étrangers circulant et stationnant quotidiennement en ville, voire de personnes résidant dans notre région. Il est donc devenu difficile de distinguer le véhicule d'un touriste de passage de celui d'une personne utilisant un véhicule étranger mais fréquentant régulièrement les infrastructures mises à disposition.

S'agissant des Confédérés, la loi fédérale sur la circulation routière est applicable à l'ensemble du territoire suisse. Ainsi, il apparaissait délicat d'admettre qu'un conducteur zurichois ou grison soit privilégié lorsqu'il ne payait pas sa taxe de parcage.

Ainsi, par souci de garantir l'égalité de traitement, la direction du Corps de police a décidé de supprimer ces fichets « conseil » pour appliquer l'amende d'ordre.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Christian Zutter*

Communication

Réponse de la Municipalité à la question écrite N° 15 de M. Vincent Rossi, déposée le 10 septembre 2013 : « Quelle place pour l’affichage des associations dans le m1 ? »

Lausanne, le 21 octobre 2013

Depuis le début 2013, le canal d’affichage gratuit à disposition des associations dans les rames du m1 a été supprimé (il s’agit des formats cartonnés A3 suspendus à proximité des portes). En effet, la gestion de l’affichage est passée des mains des tl à la société Trafic-SGA. Il reste encore la possibilité pour les associations de bénéficier d’un prix préférentiel d’une cinquantaine de francs au lieu des 500 que coûte une campagne d’une semaine pour les clients commerciaux.

Or, selon certains témoignages, cette possibilité a été refusée à une association de quartier, malgré le fait qu’il restait de la place d’affichage. La raison de ce refus semble être liée au fait qu’une autre association du même quartier avait déjà bénéficié, quelque temps auparavant, de ce qui est considéré comme un geste généreux par Trafic-SGA.

Question 1 : L’offre à tarif préférentiel accordée aux associations par Trafic-SA n’est, semble-t-il, pas un dû. Selon quelles modalités est-elle accordée ?

Les demandes de gratuité pour les associations sont gérées directement par les tl et non par SGA Trafic. Les associations qui contactent SGA Trafic sont redirigées vers les tl.

Les tl peuvent faire bénéficier les associations locales d’emplacements offerts pour un affichage dans le m1, d’une valeur de 720.80 francs, sous réserve de disponibilité, à condition qu’elles prennent en charge les frais d’affichage et de pose.

Vu le nombre croissant de demandes, les tl doivent faire des choix dans l’attribution de leur soutien, en essayant d’être équitables et pour permettre une visibilité au plus grand nombre. Le soutien des tl est accordé aux associations si leurs activités sont accessibles en m1, si elles encouragent la mobilité en transports publics ou douce, si elles relèvent de l’intérêt du grand public et partagent les valeurs des tl. Au mois d’octobre 2013, les tl ont déjà accordé 15 campagnes de plus que pendant l’année 2012.

Question 2 : La Municipalité partage-t-elle l’idée comme quoi les associations devraient pouvoir continuer à bénéficier d’une visibilité dans le m1 ?

La Municipalité n’a pas à se prononcer sur la stratégie de mise à disposition des espaces publicitaires dans le m1 ou au sein des véhicules tl, stratégie qui est du ressort des tl. En revanche, elle rappelle que 31 emplacements en ville de Lausanne sont mis à disposition du public pour l’affichage à but idéal, destiné à la diffusion d’idées ou à l’annonce de manifestations à caractère local. Les personnes ou groupements (associations, sociétés, etc.) du canton ne poursuivant aucun but lucratif peuvent utiliser ces espaces d’affichage.

Question 3 : Si c’est le cas, la Municipalité peut-elle développer, ou rappeler dans quelle stratégie plus large d’aide à l’activité associative bénévole cela s’inscrit ?

Indépendamment de l’affichage dans les transports publics, qui n’est pas de son ressort, la Municipalité a présenté dans le préavis N° 2013/15 sa stratégie de soutien au monde associatif et à l’engagement bénévole. Elle considère que son rôle consiste avant tout à créer un cadre propice à l’essor de la vie associative et à l’engagement bénévole.

Question 4 : Quelle est la marge de manœuvre ou d’influence de la Ville sur cette politique d’affichage au sein des véhicules des tl (non seulement le m1) ?

La politique d’affichage des tl qui consiste en la mise à disposition des espaces gratuitement, avec un souci d’équité et de visibilité pour les associations qui répondent aux critères définis (accessibilité en transports publics, encouragement à la mobilité douce et en transports publics, intérêt pour le grand public et partage des valeurs véhiculées par les tl), répond aux principes que la Municipalité défend.

La Ville de Lausanne est représentée au sein du conseil d'administration des tl. A ce titre, tout comme les autres membres du conseil d'administration, elle pourrait avoir une influence sur la politique d'affichage au sein des véhicules tl si celle-ci ne lui paraissait pas adéquate.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Christian Zutter*

Communication

Réponse de la Municipalité à la pétition de M^{me} et M. Garnier demandant une modification du règlement sur la taxe d'épuration des eaux usées

Lausanne, le 28 octobre 2013

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

Le 5 juin 2012, Madame Marie-Claude Garnier et Monsieur Alain Garnier déposaient une pétition demandant une modification du règlement sur la taxe pour l'épuration des eaux usées du 16 mars 1962 afin d'introduire une déduction forfaitaire de l'eau d'arrosage des jardins, proportionnellement à la surface verte considérée. Lors de sa séance du 15 mai 2013, le Conseil communal décidait de renvoyer cette pétition à la Municipalité pour étude et communication, en vertu de l'article 73 litt. B) du Règlement du Conseil communal.

Les pétitionnaires soulignent dans leur demande que de nombreux propriétaires et locataires sont soumis à une taxe d'épuration pour l'eau consommée destinée à l'arrosage de jardins, alors que cette eau ne fait manifestement pas l'objet d'une épuration.

Ils justifient leur requête par le prix excessif de l'installation d'un compteur séparé pour l'arrosage tel qu'exigé dans le règlement précité, et par le fait que, conformément au principe du pollueur-payeur, il ne saurait être question de faire payer une taxe d'épuration à celui qui ne pollue pas. Enfin, cette déduction permettrait d'encourager la contribution que chaque propriétaire ou locataire de jardin apporte à la qualité environnementale de la Ville, telle que voulue par le PGA et les divers PPA.

Après analyse, la Municipalité est en mesure de vous apporter les éléments de réponse suivants :

Il est utile de préciser, d'abord, que la taxe d'épuration couvre non seulement les coûts d'épuration des eaux polluées mais aussi de multiples autres charges liées à la protection des eaux, et notamment les frais de construction et d'entretien des réseaux d'évacuation des eaux claires et des eaux usées.

Ceci étant dit, il est souligné la difficulté de déterminer à la fois les surfaces pouvant être concernées et l'intensité ou le mode d'arrosage pouvant être admis. En cela, une analyse a été réalisée par **eauservice**, sur un échantillon de propriétaires de biens-fonds privés disposant actuellement d'un double comptage, dont un dédié à l'arrosage, et disposant du tarif sans épuration. Il en ressort que la consommation annuelle d'eau, rapportée à la surface verte de la parcelle, varie d'un facteur 1 à 2'000, soit de 2dl par m² à plus de 360 l/m². De plus, le volume d'eau utilisé dépend fortement des conditions climatiques, variables d'une année à l'autre.

Cela explique la difficulté, voire l'impossibilité, de déterminer un volume moyen forfaitaire pouvant être déduit, et correspondant à l'usage effectif sans sollicitation du système d'assainissement.

Par ailleurs, la définition de la surface à prendre en compte est loin d'être évidente. On ne pourrait à ce titre se limiter principalement aux pelouses aménagées et aux jardins potagers sans se heurter au principe de l'égalité de traitement pour ce qui concerne l'arrosage de plantes d'appartement, de balcons ou de terrasses, dont les volumes d'eau affectés peuvent aussi être non négligeables.

Il est encore souligné la disproportionnalité des prestations administratives à mettre en œuvre pour l'application d'une telle mesure, notamment pour la détermination, le calcul et le contrôle des surfaces d'arrosage concernées.

Enfin, la mise en place d'un forfait induirait un effet contre-productif et incitatif à la consommation et pénaliserait les propriétaires ayant déjà investi dans un système de double comptage.

En conclusion, la Municipalité relève que, bien qu'intéressante sur le principe, la proposition des pétitionnaires ne pourrait être retenue pour les raisons précitées.

Par ailleurs, la Municipalité souligne qu'une révision en profondeur du Règlement communal sur l'évacuation et le traitement des eaux est en préparation, avec pour objectif notamment d'adapter le système de taxation au principe de causalité résultant de la Loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux). Des modifications prenant en compte la problématique de la perméabilité des sols y seront proposées, permettant de favoriser dans une certaine mesure les projets et biens-fonds présentant une imperméabilisation réduite, donc disposant de plus de surfaces vertes.

En vous priant de bien vouloir prendre acte de la présente communication, nous vous adressons, Madame la présidente, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Christian Zutter*

Communication

Réponse de la Municipalité à la question écrite N° 13 de M. Jean-François Cachin, déposée le 10 septembre 2013 : « Que coûtent les sapeurs-pompiers lausannois ? »

Lausanne, le 29 octobre 2013

La comparaison des coûts entre les corps de sapeurs-pompiers de Suisse et le corps des sapeurs-pompiers lausannois est actuellement difficile.

Afin de connaître et pouvoir comparer le coût réel du corps de sapeurs-pompiers de Lausanne (professionnels et volontaires) avec les autres corps de Suisse, je demande à la Municipalité, par cette question écrite, de bien vouloir examiner la possibilité de différencier les rubriques comptables du service de protection et sauvetage (SPSL) selon la présentation qui est faite dans le rapport de gestion 2012.

Cette nouvelle présentation comptable pourra être par exemple la suivante :

250 Protection et sauvetage

2500 Direction SPSL

2501 Division protection civile

2502 Groupe sanitaire

2503 Pompes funèbres officielles

2504 Secours et incendie

2504.1 corps professionnel

2504.2 corps volontaire

Réponse de la Municipalité

Telle qu'elle figure dans le projet de budget pour l'année 2014, la présentation comptable est la suivante :

250 Service de protection et sauvetage

2500 Secours et incendie (*changement d'intitulé, précédemment : « Protection et sauvetage »*)

2500.1 Corps des sapeurs-pompiers professionnels

2500.2 Corps des sapeurs-pompiers non professionnels

2500.3 Direction du service

2501 Protection civile (*mise à jour de l'intitulé, précédemment : « Office de la sécurité civile »*)

2501.1 Protection civile

2501.3 Centre de formation de La Rama (CFR)

2502 Groupe sanitaire

2503 Pompes funèbres officielles

Comme cela ressort du découpage évoqué ci-dessus, il apparaît qu'il est actuellement tout à fait possible, à la demande, d'extraire les coûts du corps des sapeurs-pompiers professionnels (2500.1) et du corps des sapeurs-pompiers non professionnels (2500.2), en retranchant les coûts de la direction du service de protection et sauvetage.

Cela étant, il a, dans tous les cas et comme précédemment indiqué, été procédé, outre à la mise à jour de l'intitulé de la rubrique consacrée à la protection civile, à la modification, pour plus de précision et, partant, de clarté, de l'intitulé de la rubrique 2500, qui se nommera dorénavant « secours et incendie »

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Christian Zutter*

Communication – Dépôt

Question écrite de M. Hadrien Buclin : « Des caméras placées dans les écrans publicitaires des stations du m2 ? »

Lausanne, le 5 novembre 2013

(Signé) *Hadrien Buclin*

Communication – Dépôt

Postulat de M. Pierre-Yves Oppikofer et consorts : « Redéfinir la politique communale visant à encourager l'intégration »

Lausanne, le 5 novembre 2013

(Signé) *Pierre-Yves Oppikofer et 1 cosignataire*

Communication – Dépôt

Interpellation de M. Hadrien Buclin : « Application du règlement de police sur la mendicité : entre arbitraire policier et interdiction pure et simple de la mendicité ? »

Lausanne, le 5 novembre 2013

(Signé) *Hadrien Buclin*

Communication – Dépôt

Interpellation de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts : « Quelles mesures urgentes en vue de mieux sécuriser l'avenue d'Echallens ? »

Lausanne, le 21 octobre 2013

(Signé) *Pierre-Antoine Hildbrand et 4 cosignataires*

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

Communication – Dépôt

Interpellation de M. Claude-Alain Voiblet et consorts : « Energie éolienne : la situation financière de la Ville ne permet pas de précipitation et de prise de risques inconsidérées ! »

Lausanne, le 5 novembre 2013

(Signé) *Claude-Alain Voiblet et 4 cosignataires*

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

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

M. Philippe Mivelaz (Soc.) : – Le groupe socialiste a le plaisir de vous présenter la candidature de M. Julien Eggenberger, enseignant et syndicaliste. Il est entré ce printemps dans notre Conseil, mais il n'est pas pour autant un bleu de la politique : il a une expérience au Grand Conseil, mais il a compris que les vraies décisions se prenaient ici, au Conseil communal, et à la Commission des finances en particulier. Je le recommande chaudement à vos suffrages.

Est élu : M. Julien Eggenberger, avec 1 abstention.

Questions orales

Question

M^{me} Evelynne Knecht (La Gauche) : – Ma question s'adresse à M. Junod. Lors de la discussion sur le règlement sur la mendicité que nous avons eue en janvier de cette année, M. Junod a longuement insisté sur le point de la mendicité organisée. Il nous disait que la situation avait changé, qu'on avait constaté qu'il y avait maintenant des phénomènes de réseaux de mendicité organisée et que c'était précisément pour lutter contre ce type d'activités que la Municipalité avait proposé ce règlement. Il disait aussi que c'est à la police d'en faire la preuve quand elle constate une infraction ; elle devra prouver que le délit s'inscrit réellement dans le cadre d'un réseau de mendicité organisée. Ma question est la suivante : à ce jour, combien de cas la police a-t-elle recensés avec la preuve d'un réseau de mendicité organisée, et quelles ont été les sanctions ?

Réponse de la Municipalité

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – Je précise d'abord à M^{me} Knecht que, contrairement à ce qui a été indiqué, les dispositions sur l'organisation de la mendicité relèvent de la commission du Conseil communal et du Conseil communal et pas du texte de la Municipalité. C'est important de le préciser, puisque le contre-projet de la Municipalité à l'initiative « Stop à la mendicité » ne contenait pas ces dispositions. Ce sont bien les débats du Conseil communal et de la commission qui ont introduit ces dispositions.

Ce que j'ai dit précisément dans le cadre du débat au Conseil communal, et que je maintiens, c'est qu'effectivement, on a des indices et des signes d'organisation. Ce que j'ai aussi dit à l'occasion du débat, c'est qu'effectivement, on n'avait pas, à l'heure actuelle, de délits pénaux en termes d'organisation. C'est toujours vrai aujourd'hui. Il y a une série de pistes qui sont étudiées par la Police judiciaire et par les équipes de police, mais, à ce jour, il n'y a pas eu de condamnation. Le cas échéant, elles relèveraient du Code pénal. Mais il n'y a pas eu de condamnation au sens du Règlement général de police sur des dispositions relatives à l'organisation de la mendicité.

Question

M. Roland Ostermann (Les Verts) : – Une information bienvenue parue dans la presse nous informe que la Municipalité a décidé que la ligne de bus N° 6 ne rebrousse plus chemin à la Sallaz, mais y transitera, et que la ligne N° 41 y aura la plupart du temps son terminus. Voici donc acceptée, 4343 signatures plus tard, la proposition de quelques conseillers communaux. Leur vision ne leur avait pas valu beaucoup de considération et avait même déclenché des objections financières instinctives et apocalyptiques, contredites par les calculs actuels. Outre la satisfaction des usagers, leur proposition tendait à une diminution de la présence des bus sur la place de la Sallaz par un allègement de la ligne N° 41 et un simple effleurement de cette place pour la ligne N° 6. Après cette réhabilitation heureuse des intervenants, je pose la question : la nouvelle organisation du réseau de transports publics à la Sallaz peut-elle encore donner la possibilité d'alléger la structure de la place ?

Réponse de la Municipalité

M. Olivier Français, municipal, Travaux : – On peut tout faire, mais notre rôle c'est aussi d'anticiper les demandes du futur. Avant votre question, nous avons découvert les projets de certains, entre autres de CarPostal. En commission, on avait dit qu'il y avait une éventualité que CarPostal puisse venir. C'est maintenant décidé : CarPostal va venir sur la place de la Sallaz.

Les discussions qu'on a eues avec les pétitionnaires et avec les commerçants démontrent qu'on se doit de garantir le stationnement des bus projetés par votre Conseil ainsi que par la Municipalité et le conseil d'administration des tl. Il y a une augmentation du trafic depuis la Broye en direction de la Ville de Lausanne. Aujourd'hui, on peut assurer l'arrêt de CarPostal sur la place de la Sallaz tel que le projet a été mis à l'enquête, tout comme on peut garantir le transbordement de la ligne 6 sur la place de la Sallaz. Pour répondre à votre question, nous ne modifions pas la structure telle qu'elle a été mise en place sur cette place, d'autant plus qu'elle a déjà été allégée durant le courant de cette année.

Question

M. Bertrand Picard (PLR) : – J'ai une question à l'attention de M. Junod. Encore un mauvais coup porté à la place de la Sallaz. La Société de développement de la Sallaz-Vennes m'apprend que le poste de police de la Sallaz sera fermé dès le 15 septembre pour cause de démolition de l'immeuble, paraît-il. Cette décision me paraît particulièrement regrettable compte tenu du développement actuel et à venir de ce quartier. Par ailleurs, comme l'a déjà signalé ma collègue de parti, M^{me} Françoise Longchamp, la présence croissante de dealers sur l'arrière de cette place, qui semblent avoir trouvé une nouvelle place pour leurs méfaits derrière la station de métro, fait craindre que cette décision ne transforme la Sallaz en une espèce de Riponne N° 2. Les habitants de la Sallaz pourront-ils à nouveau compter sur une présence policière régulière et efficace et, si oui, à partir de quand et sous quelle forme ?

Réponse de la Municipalité

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – Je vais pouvoir vous rassurer, monsieur le conseiller communal. Le poste de police de la Sallaz se trouve dans les bâtiments appartenant à UBS, qui sont effectivement voués à la démolition ; ils devraient, en principe, être démolis au début de l'année prochaine, vraisemblablement entre le mois de mars et le mois d'avril. C'est ce qu'UBS a prévu. Le bail du poste de police s'arrête au début de l'année prochaine et la Municipalité sera tout prochainement nantie d'une nouvelle signature de bail, à peu près en face des locaux actuels, ce qui fait que nous devrions pouvoir, en principe, maintenir un poste de quartier à la place de la Sallaz pendant la durée des travaux, sans qu'il y ait de période d'interruption. Par la suite, on relocalisera probablement le poste de police dans l'emplacement initial. Ce sont encore des choses ouvertes, mais il n'est pas question de fermer le poste de la Sallaz. Il sera bien remplacé par un autre poste sur la place, à une adresse toute proche, de manière à ce qu'on puisse maintenir un poste de quartier dans le secteur de la Sallaz ; c'est effectivement important.

Je peux vous garantir aussi que la police assure des présences et des passages très réguliers dans les zones que vous mentionnez, notamment derrière la station de métro, pour vérifier les activités qui s'y déroulent. Il y a plutôt des problèmes de rassemblement, semble-t-il, que réellement de deal à l'heure actuelle, mais c'est un phénomène qu'on suit de près. On maintiendra donc une présence, avec un poste de quartier à la place de la Sallaz, y compris pendant le chantier.

Question

M^{me} Gaëlle Lapique (Les Verts) : – J'ai une question au municipal en charge du Service des sports par rapport à la politique de la Ville de Lausanne en matière de restauration autour des évènements sportifs organisés ou soutenus par la Ville. Des bananes Chiquita auraient été distribuées aux coureurs du Marathon de Lausanne, et des repas ont été distribués dans des suremballages plastifiés lors du tournoi de foot interservices. Cela a suscité quelques réactions parmi les participants, dont moi-même. Ma question est la suivante : est-ce que la Ville de Lausanne a une politique en matière de restauration qui accompagne les événements sportifs soutenus et organisés par la Ville de Lausanne et, si oui, est-ce que celle-ci s'inscrit dans une démarche du développement durable ?

Réponse de la Municipalité

M. Marc Vuilleumier, municipal, Sports, intégration et protection de la population : – Le fait que deux ou trois grandes manifestations sportives – Gymnaestrada et les 20 km de Lausanne – aient reçu un prix écosport, et le fait que le tournoi de Beach Volley Satellite ait reçu un prix Coop, qui fait aussi une analyse du comportement et notamment du tri des déchets, montrent que la Ville, en général, et le Service des sports en particulier, se préoccupent de ces problèmes ; et c'est bien naturel. J'en veux aussi pour preuve le fait que, de plus en plus, lors des inscriptions à des grands événements, style Marathon ou 20 km, on essaye d'introduire un billet combiné qui permet l'utilisation des transports publics à des conditions très favorables pour éviter le plus possible que les participants à ces manifestations ne viennent en transports privés. L'introduction des gobelets réutilisables consignés est aussi maintenant la règle et, bien sûr, on peut s'en réjouir.

En ce qui concerne les deux cas cités par M^{me} Lapique, les bananes ont été offertes et distribuées par un des sponsors les plus importants du Marathon et, bien sûr, nous n'avons pas de compétence, si ce n'est de faire en sorte que le sponsor concerné cesse de distribuer ses bananes, qui sont très appréciées. On ne peut pas exiger du sponsor qu'il distribue telle ou telle sorte de bananes, vous le comprendrez.

Pour l'autre exemple, effectivement, les repas dans du plastique lors du tournoi de football, une évaluation a été faite entre les divers services ; on a pris en compte le fait de devoir installer un conteneur spécifique pour accueillir de la vaisselle biodégradable et le fait qu'il est nécessaire d'avoir un bénévole ou un professionnel, soit un fonctionnaire, au pied de ce conteneur pour vérifier ce qui s'y met – sinon cela ne sert à rien – n'ont pas été jugés proportionnels par rapport aux 300 repas qui ont été distribués. C'est peut-être critiquable et il faudra faire mieux la prochaine fois.

Question

M. Pierre-Yves Oppikofer (La Gauche) : – Je ne sais pas à quel conseiller municipal adresser ma question. Trois mois avant le début des Jeux olympiques de Sotchi en Russie, la section suisse d'Amnesty International a lancé une campagne sur les réseaux sociaux et dans la presse écrite pour dénoncer l'esprit dictatorial du président russe, Vladimir Poutine. En premier lieu, Amnesty International a sondé les grandes villes suisses pour savoir si elles étaient prêtes à laisser placarder dans leurs rues l'image en format mondial du président russe entravé, tel Gulliver, par de petits citoyens. Mais, suite au refus rapide de Lausanne et de Zurich notamment, Amnesty a renoncé à sa campagne d'affichage. Pourtant, en Suisse romande, la Ville de Genève a accepté cette idée. Pourquoi la Ville de Lausanne, représentée par la Municipalité, n'a-t-elle pas eu le courage de répondre positivement à la demande d'Amnesty International ?

Réponse de la Municipalité

M. Olivier Français, municipal, Travaux : – En préambule, je déclare qu'Amnesty International n'a jamais pris contact avec un membre de la Municipalité pour sa campagne d'affichage. L'association a pris contact avec un membre de l'Administration, mais ce n'est pas l'Administration qui décide, c'est la Municipalité, jusqu'à preuve du contraire. A ma connaissance, concernant cette affiche, la Municipalité a suivi la proposition du directeur des Travaux de refuser avec l'argument suivant : on ne brocarde pas – pour utiliser votre terme – un président d'un Etat en exercice.

Question

M. Valentin Christe (UDC) : – Ma question s'adresse à la directrice des Finances, M^{me} Florence Germond. Lors d'une interview, le 9 octobre dernier, concernant le budget 2014, vous avez parlé d'une « petite augmentation » dans ledit budget des recettes dues aux radars routiers. Cette augmentation semble principalement due à la mise en service des radars récemment achetés par la Ville. Je souhaiterais donc savoir à combien se chiffre cette augmentation, dont vous dites vous-même qu'elle est petite, et quel est le montant

total des amendes que la Ville encaisse grâce, ou à cause – c'est selon – des radars routiers ?

Réponse de la Municipalité

M^{me} Florence Germond, municipale, Finances et patrimoine vert : – Merci beaucoup pour la question, dont nous aurons l'occasion de discuter vraisemblablement lors des travaux de la commission des finances, qui s'ouvriront vendredi. Cette augmentation de recettes découle des radars que votre Conseil a accordés l'année dernière dans le cadre des autorisations d'achats. Il s'agit donc simplement de la conséquence de la décision de votre Conseil, puisqu'il n'y a aucun achat proposé cette année.

Je n'ai pas le souvenir d'avoir qualifié spécifiquement l'augmentation dans la presse, mais je relirai mes propos pour m'en assurer. La Ville de Lausanne bénéficie d'une manne d'une vingtaine de millions qui découlent des recettes des amendes d'ordre diverses, qui sont principalement liées au stationnement, ainsi qu'aux radars. C'est une part de recettes non négligeable pour la Ville, qui compense ainsi en partie ses charges très importantes en termes de sécurité publique, puisque les citoyens lausannois assurent la sécurité de toute une population, par exemple celle qui vient en ville les week-ends.

Maintenant, je ne peux pas vous donner de mémoire directement ces chiffres, mais je vous répondrai par écrit. Je n'ai plus les montants exacts en tête, qui sont de l'ordre, sauf erreur, de 1 à 2 millions ; mais je vous les confirmerai et, comme je l'ai dit, ils découlent de la décision que vous avez prise l'année passée sur les radars.

Question

M. Jean-Daniel Henchoz (PLR) : – Ma question s'adresse à la Municipalité. Dans un communiqué du 11 février 2013, la capitale vaudoise dit accepter de mettre gratuitement à disposition les terrains, entre autres, de sport pendant dix ans, afin de laisser à l'EPFL le soin de développer son quartier de l'innovation. Le 12 mars 2013, le Conseil d'Etat pose les bases du bâtiment Neuropolis sur le site de Dorigny. Il abritera le programme de recherche scientifique Human Brain Project piloté par l'EPFL, qui a obtenu en janvier un important financement européen. Le 17 juin 2013, les dirigeants de la RTS et du gouvernement vaudois rêvent d'un transfert de la Sallaz sur le campus de l'EPFL. Le 28 octobre 2013, les instances cantonales et genevoises présentaient l'ambitieux projet Neuropolis de Lausanne, mais, le lendemain, soit le 29 mars 2013, le projet lausannois tombait dans les mains genevoises, à la grande surprise des deux gouvernements.

Après le pôle sportif, un cerveau malmené et bientôt celui des médias, le monde politique a le droit de s'interroger. Je présume qu'il en est de même pour un bon nombre d'entre nous. Le site de l'EPFL deviendrait-il un souk, malgré une marge de manœuvre assez réduite dans ce concert ? La Ville de Lausanne, proche géographiquement et propriétaire de terrains propres à l'extension des hautes écoles, était-elle au courant de ces tractations et approuve-t-elle cette stratégie non contrôlée ?

Réponse de la Municipalité

M. Daniel Brélaz, syndic : – Dans sa question, M. Henchoz a évoqué plusieurs problèmes différents. Nous avons eu des contacts avec l'EPFL pour la réaffectation d'une partie des terrains de sport dans les conditions fixées de dix ans de gratuité, mais aussi avec le paiement par l'EPFL des coûts liés, par exemple, à la construction de terrains synthétiques dans l'optique du projet des Jeux olympiques de la jeunesse ; cela avance bien, même si le dossier n'est pas encore consolidé.

En ce qui concerne le dossier du Human Brain Project, nous n'avons eu aucune information avant que la presse ne nous le fasse savoir. Ceci dit, si on réfléchit un peu au dossier, on peut avoir à la fois une très grande déception que le bâtiment soit à Genève, mais aussi une très grande compréhension, car cela permet de gagner trois ans pour le projet. M. Bertarelli a été hyperactif pour fournir des locaux déjà construits. On peut aussi comprendre que l'EPFL ne se soit pas bloquée dans un raisonnement purement vaudois,

car elle a des sites dans plusieurs pays du monde, notamment arabes, et qu'elle a même tenté quelques essais pour en avoir à Paris – ce n'est pas encore un succès.

Question

M. Claude-Alain Voiblet (UDC) : – J'ai une question à la Municipalité, mais je ne sais pas qui va y répondre. Elle concerne le communiqué de la Municipalité de Lausanne sur l'augmentation de la vignette autoroutière de 150 %. La Municipalité s'est prononcée en faveur de cette augmentation. C'est, bien sûr, son droit, même si elle nous reproche de temps en temps de mener des débats fédéraux dans ce Conseil communal. Ma question est toute simple : quelles sont les infrastructures lausannoises directement concernées par l'arrêté soumis à votation – j'insiste sur ces termes –, qui seront financées par cette augmentation de la vignette ?

Réponse de la Municipalité

M. Daniel Brélaz, syndic : – La Municipalité, comme c'est la règle, a pris cette décision à l'unanimité, sinon elle ne prend pas de décision sur les votations cantonales ou fédérales. Je vous répondrai également que, si l'on prend votre question au sens strict du terme, on peut répondre assez facilement que, contrairement au contournement de Morges, dont le crédit d'études est lié à la vignette, il n'y a pas d'installation directement lausannoise qui l'est. Mais, il y a un gros « mais ». Et c'est là-dessus que la Municipalité a pris sa position. On sait très bien que, si ce financement tombe, cela retardera de quatre ou huit ans le financement du Fonds d'agglomération dont dépend le m3. On sait très bien aussi que, si ce financement tombe, on aura des remises en question de tout le programme routier le temps de trouver un nouveau financement, et plus particulièrement le réaménagement de la Blécherette, qui est extrêmement important pour la sécurité des automobilistes et pour l'avenir de cette région.

M. Claude-Alain Voiblet (UDC) : – J'ai une question complémentaire. Je peux donc en déduire de la réponse de M. le syndic que si on refuse la vignette, on n'aura pas le Fonds d'agglomération. On peut déduire par là que l'argent perçu sur le trafic autoroutier va servir à financer des projets d'agglomération.

M. Daniel Brélaz, syndic : – Je laisse libre M. Voiblet de ses déductions électoralistes en vue d'une votation qui aura lieu bientôt. La réalité est que, si un financement majeur est perdu, il est clair que de nouvelles réflexions devront être menées. Et M. Voiblet sait très bien que, suivant la politique fédérale, une des pistes les plus vraisemblables pour le financement du trafic d'agglomération est de prendre un ou deux centimes sur les douze ou treize que M^{me} Leuthard promet. Si le reste du système s'écroule, c'est clair qu'il y aura quatre, voire huit ans de retard pour mettre de nouvelles solutions en place et que ce risque est considérable. Ce n'est pas une certitude absolue, mais c'est un risque considérable. Dans cette optique, la Municipalité soutient ce projet, et non pas les digressions plus ou moins fantaisistes que M. Voiblet vient d'émettre.

Remplacement des équipements d'ozonation de l'usine de Bret

Préavis N° 2013/13 du 11 avril 2013

Travaux

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 3'000'000 francs destiné à l'usine de potabilisation du lac de Bret pour financer

- le remplacement des équipements d'ozonation en fin de vie ;

- la réfection des cuves d'ozonation et des locaux techniques ;
- l'adaptation des équipements de chauffage, ventilation et désinfection.

Un compte d'attente de 250'000 francs a été ouvert en 2011 pour le financement des études relatives à cet objet, un montant de 60'000 francs a déjà été dépensé. Le solde est utilisé, principalement en 2013, pour valider les choix technologiques (équipements actuellement en test), rédiger les documents d'appel d'offres et faire des analyses en laboratoire.

2. Préambule

L'usine de production d'eau potable du lac de Bret a été mise en service et en exploitation en deux étapes, en 1960 puis en 1985, pour une capacité actuelle de 1'000 m³/h. La production annuelle dépend de l'eau disponible dans le lac en fonction des apports qui l'alimentent. L'apport principal est constitué par la prise d'eau sur le Grenet, qui prend sa source sur les hauts de Grandvaux, part en direction du nord, effectue un grand virage dans le sud de la commune de Forel pour se rapprocher du lac de Bret et enfin revirer en direction du nord. Son bassin versant est constitué essentiellement de zones agricoles et marécageuses. A cela s'ajoutent l'apport d'eau de la STEP de Savigny et celui des eaux claires de la zone industrielle de Forel. En revanche, les eaux de la STEP de Forel se déversent à l'aval de la prise d'eau du lac de Bret. Les eaux du Grenet sont donc relativement eutrophes (contiennent beaucoup de matière organique) et sont susceptibles d'être victimes de pollutions industrielles ce qui a nécessité, en son temps, la mise en place d'une technologie de pointe (double ozonation et filtration sur charbon actif) pour le traitement des eaux d'apport. En 2010 la production a été de 5'528'000 m³, en 2011 de 5'260'000 m³ et en 2012 de 5'882'800 m³.

L'usine de Bret a l'avantage de se trouver à l'altitude de 670 m et de pouvoir ainsi distribuer de manière gravitaire l'eau potable en direction de Lausanne, donc sans installation de pompage. Ceci génère une économie de 5'000'000 kWh par an en moyenne, soit d'environ 900'000 francs au tarif actuel par rapport à de l'eau puisée dans le lac Léman.

Au vu de cet important avantage topographique, **eauservice** exploite en priorité cette usine comme s'il s'agissait d'une source, celles de Lutry et de St-Sulpice fournissant le complément.

L'usine de Bret pourrait couvrir la moitié des besoins d'alimentation en cas de crise (AEC) pour les habitants de la région lausannoise lors d'une absence d'électricité prolongée ou d'une pollution du lac Léman. En effet, l'usine est équipée d'un groupe électrogène lui permettant d'alimenter les différentes étapes du traitement de l'eau jusqu'à une capacité de production d'environ 600 m³/h.

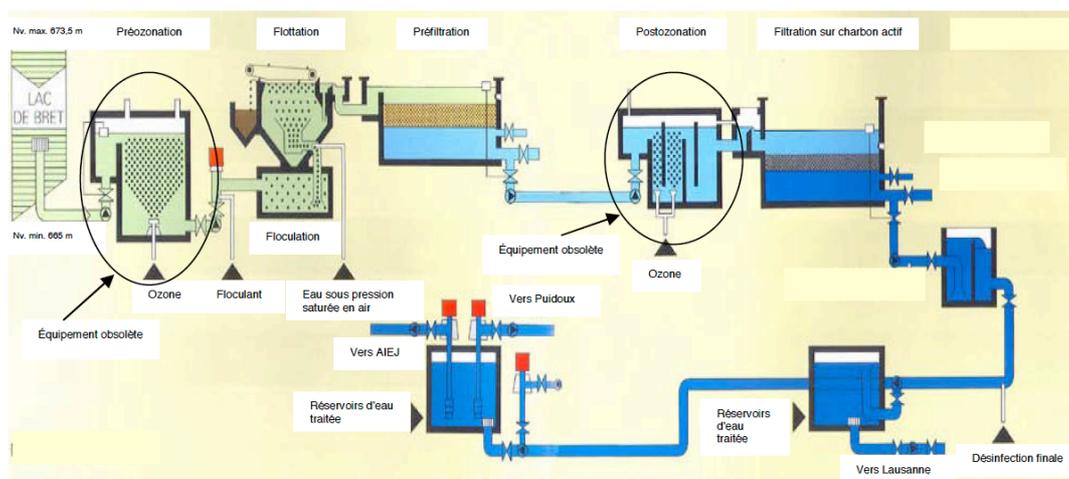
Après 27 ans d'exploitation, une partie de l'équipement électromécanique doit être remplacé. Deux incidents, qui auraient pu avoir des conséquences graves, confirment ce diagnostic. De plus, l'agressivité de certains composants chimiques utilisés dans le traitement a altéré des parties de bâtiment qui devront être rénovées.

3. La chaîne de traitement d'eau actuelle

La chaîne actuelle de traitement d'eau potable de l'usine de Bret est composée des étapes suivantes :

- arrivée gravitaire de l'eau brute dans l'usine depuis le lac de Bret au travers d'une conduite au lac qui transite par une chambre siphon ;
- pré-ozonation de l'eau brute dans 3 cuves; cette opération sert de barrière biologique, oxyde les molécules organiques complexes (micropolluants notamment) et facilite la floculation ;

- transfert par pompage de l'eau brute pré-ozonée dans 4 cuves de coagulation floculation avec injection de floculant (chlorure d'aluminium) ;
- injection d'eau saturée en air sous pression durant le transfert et élimination des floes par flottation sur les 4 cuves de coagulation floculation ;
- filtration classique sur lit de sable bicouches dans 4 bassins ;
- transfert gravitaire dans 6 cuves de post-ozonation ;
- filtration sur lit de charbon actif en grain dans 6 bassins ;
- désinfection finale et stockage tampon dans 4 cuves d'eau potable ;
- pompage possible en direction de l'AIEJ¹ et Puidoux et principalement départ gravitaire en direction de Lausanne.



Cette chaîne de traitement est complexe du fait de la forte teneur en matière organique de l'eau du lac de Bret. A l'époque, elle faisait référence et, aujourd'hui encore, elle est d'actualité. En effet, elle permet aussi de traiter les micropolluants grâce à la double ozonation et la filtration sur charbon actif. C'est principalement le système de production, d'injection et de destruction d'ozone, en bout de vie, dont la technologie sera différente dans les nouvelles installations, qui devra être changé.

4. La production, injection et destruction de l'ozone

L'installation de production d'ozone a été mise en service en 1985. Elle est composée de 5 ozoneurs alimentés par 2 groupes de production d'air comprimé ; l'ozoneur transforme l'oxygène O_2 contenue dans l'air en ozone O_3 . 3 ozoneurs sont dédiés à la pré-ozonation et 2 à la post-ozonation. L'injection de l'ozone se fait actuellement dans 3 cuves de pré-ozonation et 6 cuves de post-ozonation dont les fonds sont équipés de disques poreux qui distribuent l'ozone dans l'eau brute. Au dessus des cuves l'ozone non dissout dans l'eau est aspiré et passe au travers du destructeur d'ozone thermique de pré- et post-ozonation.

Ces équipements fonctionnent en continu. Ils présentent des symptômes de vieillissement avancé et ils requièrent une maintenance importante. Les pièces de rechange deviennent difficiles à trouver car la technologie de fabrication et d'injection de l'ozone a totalement changé depuis une quinzaine d'années et les équipements utilisés à Bret ne sont plus fabriqués. Les surfaces des cuves en béton sont très dégradées à cause de ce gaz très corrosif. Ces installations sont en fin de vie mais elles sont indispensables à la chaîne de traitement. Les travaux proposés dans le présent préavis consistent à remplacer l'ensemble de ces équipements.

¹ AIEJ : Association Intercommunale des Eaux du Jorat comprenant les communes de Forel, Bourg-en-Lavaux, Corcelles-le-Jorat, Montpreveyres, Carrouge, Mézières, Jorat-Menthue, Ropraz, Vucherens, Vuillens.

La future production d'ozone sera assurée au moyen de 2 compresseurs à débit variable, travaillant en alternance pour permettre leur maintenance. Ensuite 2 concentrateurs d'oxygène et 2 ozoneurs permettront de produire l'ozone nécessaire au traitement de l'eau, chaque ozoneur pouvant traiter 600 m³/h d'eau (soit le débit d'usine annuel moyen). Grâce au concentrateur d'oxygène, les nouveaux ozoneurs et les conduites de transport d'ozone seront plus petits.

L'injection d'ozone se fera dans les conduites d'eau au moyen d'injecteurs de type venturi et de mélangeurs statiques permettant une dissolution de l'ozone dans l'eau de 95 %, contre 60 % actuellement. Grâce à cette augmentation du rendement du mélange, il faudra produire moins d'ozone et surtout en détruire moins (5% au lieu de 40% actuellement)

Les surfaces des 9 cuves de mise en contact seront réhabilitées et l'hydraulique améliorée afin d'avoir un temps de contact homogène entre l'eau et l'ozone.

L'ozone non dissout dans l'eau sera détruit dans un système de destruction catalytique, beaucoup plus compact que le système de destruction actuel et moins gourmand en énergie, car l'actuel doit chauffer l'air ozoné pour détruire l'ozone, ce qui ne sera plus le cas grâce au catalyseur qui travaille à température ambiante. Il convient de remarquer que ces nouvelles technologies sont apparues récemment et n'étaient pas disponibles en 1985 lors de la mise en service de l'usine.

Les équipements de régulation, de surveillance et d'automatisme seront renouvelés. La supervision de l'usine sera adaptée aux nouvelles installations.

La ventilation et le chauffage des bâtiments seront adaptés pour récupérer l'énergie de refroidissement des compresseurs et améliorer l'évacuation d'air au dessus des cuves de flottation et de filtration à sable.

La désinfection finale se fait au moyen d'injection de Javel produite localement. Toutefois ce principe, utilisé à satisfaction dans les autres usines et sur les sources, provoque à Bret la formation de chloramines (donnant une odeur et un goût désagréable à l'eau). Afin de pallier ce problème, l'installation actuelle sera remplacée par une injection de dioxyde de chlore liquide.

En résumé, dans sa globalité, la chaîne de traitement ne sera pas modifiée. Les changements les plus importants interviennent dans la fabrication, l'injection et la destruction de l'ozone et ils se feront avec des technologies modernes qui consommeront moins d'énergie et qui seront plus sûres. Par ailleurs, la technique de désinfection finale sera quelque peu modifiée en remplaçant l'eau de Javel par du dioxyde de chlore.

5. Planification et durée des travaux

Dès l'accord du Conseil communal, les dossiers de soumission pourront être établis et envoyés aux entreprises. Après analyse de ceux-ci et adjudication, les travaux pourraient débiter au début de l'année 2014.

Les travaux seront réalisés de manière à maintenir en permanence une production d'eau minimale de 450 m³/h.

La première phase des travaux, d'une durée de 8 mois, consistera en le remplacement des équipements de pré-ozonation. Ensuite les nouveaux équipements seront exploités durant 6 mois. La deuxième phase des travaux de 6 mois permettra le remplacement des équipements de post-ozonation.

6. Développement durable

Le remplacement des équipements d'ozonation permettra de diminuer la consommation électrique de l'usine à plusieurs niveaux. Tout d'abord lors de la production de l'ozone, car les nouveaux appareils auront un rendement nettement supérieur aux appareils actuels. La quantité d'ozone à produire sera également réduite, car l'ozone sera injecté dans l'eau de manière plus homogène. Après la phase d'ozonation, un dégazage se produit car il y a

toujours une certaine quantité d’ozone en excès. Cet ozone doit impérativement être détruit, ce qui est réalisé par des destructeurs d’ozone. Les destructeurs modernes utilisent une technique basée sur un catalyseur qui nécessite une quantité d’énergie bien moindre que les appareils actuels qui détruisent l’ozone par la chaleur. Là aussi, le fait de mieux mélanger l’ozone à l’eau va réduire la quantité à détruire. Globalement, environ 250'000 KWh seront économisés.

De plus, au niveau de la sécurité les destructeurs d’ozone sont dangereux en cas d’arrêt – démarrage intempestif de l’usine lors d’une coupure momentanée de courant car ils ne se mettent pas en route tout seuls. Il y a donc risque d’intoxication, risque survenu récemment à deux reprises, heureusement sans accident de personnes. La dernière fois, il y a eu intervention des pompiers pour évacuer l’ozone qui avait envahi tous les sous-sols de l’usine. Les nouveaux destructeurs d’ozone permettront une substantielle économie d’énergie et démarreront tous seuls en cas d’arrêt – démarrage intempestif.

Les travaux effectués sur les équipements et ouvrages assurent la durabilité de l’usine de production d’eau potable, qui, rappelons-le, permet une importante économie d’énergie (5'000'000 kWh/an) et fait partie du dispositif d’alimentation. Rappelons ici qu’il est essentiel d’ozoner l’eau d’une part pour éliminer les bactéries et virus et d’autre part, ce qui n’avait pas été prévu à l’époque, mais qui s’avère aujourd’hui judicieux, pour lutter contre les micropolluants.

7. Conséquences financières

7.1 Coût des travaux

Le coût estimatif total s’élève à 3'000'000 francs et se décompose de la manière suivante:

Installation de production, d’injection et destruction d’ozone	1'200'000.-
Réhabilitation des cuves d’ozonation et locaux (génie-civil)	700'000.-
Chauffage et ventilation	100'000.-
Désinfection finale	150'000.-
Installations électriques et supervision	300'000.-
Ingénierie	200'000.-
Études (compte d’attente/CA435) déjà adopté	250'000.-
Divers et imprévus	100'000.-
Montant total	3'000'000.-

La part génie civil est de 860'000 francs et la part équipement de 2'140'000 francs.

7.2 Subventions

Aucune subvention ne pourra être perçue pour ce projet car les investissements visent un remplacement des installations de potabilisation et n’entrent ainsi pas dans le catalogue des objets subventionnés par l’ECA qui nécessitent un lien direct avec la défense incendie.

7.3 Conséquences sur le plan des investissements

Le montant du crédit nécessaire à la réalisation de ces travaux figure au plan des investissements des années 2013 à 2016. Il est de 2'750'000 francs (hors CA 435 de 250'000 francs).

La répartition temporelle des dépenses est planifiée de la manière suivante :

(en milliers de CHF)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Dépenses d'investissements	250	350	200	500	1000	700	3'000
Recettes d'investissements	0	0	0	0	0	0	0
Total net	250	350	200	500	1000	700	3'000

Les différences temporelles dans les dépenses planifiées entre le plan des investissements et la planification financière du préavis sont dues aux éléments suivants :

- nécessité de remplacer rapidement les équipements d'ozonation en fin de vie
- impossibilité de répartir davantage dans le temps les travaux et donc les dépenses annuelles.

7.4 Incidence sur le personnel

Aucune incidence sur les charges de personnel n'est à prévoir dans la phase de transformation ainsi que dans la phase d'exploitation de cette usine, cette dernière faisant déjà partie des ouvrages entretenus régulièrement par les effectifs en place.

7.5 Conséquences sur les charges d'exploitation

Les nouveaux équipements permettront de réduire la consommation d'électricité de 250'000 kWh soit une économie estimée de 50'000 francs/an.

Les nouveaux équipements permettront de réduire les charges d'entretien, actuellement de 15'000 francs/an, à environ 10'000 francs/an, soit une économie estimée à 5'000 francs/an.

7.6 Charges d'intérêts

Calculés sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 3.00%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis s'élèvent à 49'500 francs par année à compter de l'année 2014.

7.7 Charges d'amortissement

En fonction de la durée d'amortissement retenue, les charges d'amortissement s'élèvent à 257'000 francs par année. En fonction de la planification actuellement retenue, les amortissements devraient être réalisés à partir de l'année 2018.

- pour le génie civil, pendant 20 ans 43'000.-
- pour les équipements, pendant 10 ans 214'000.-

7.8 Conséquences sur le budget de fonctionnement

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, les impacts financiers attendus durant la période 2014 – 2019 sont les suivants :

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(en milliers de CHF) Charges de personnel	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charges d'exploitation	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charge d'intérêts	49.5	49.5	49.5	49.5	49.5	49.5	297.0
Amortissement	0.0	0.0	0.0	0.0	257.0	257.0	514.0
Total charges suppl.	49.5	49.5	49.5	49.5	306.5	306.5	811.0
Diminution de charges	0.0	0.0	0.0	0.0	-55.0	-55.0	-110.0
Revenus	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total net	49.5	49.5	49.5	49.5	251.5	251.5	701.0

8. 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° 2013/13 de la Municipalité, du 11 avril 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'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 3'000'000 francs pour le remplacement des équipements d'ozonation, la réfection des cuves d'ozonation et des locaux techniques et l'adaptation des équipements de chauffage, ventilation et désinfection de l'usine de Bret ;
2. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 1 par la rubrique 4700.331 du budget de la Direction des travaux, eauservice ;
3. de faire figurer sous la rubrique 4700.390, les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit précité ;
4. de balancer les dépenses comptabilisées du compte d'attente N° 4700.581.435, ouvert pour couvrir les études préliminaires, sur le crédit mentionné sous chiffre 1.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire adjoint : *Sylvain Jaquenoud*

Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Olivier Faller (Soc.), rapporteur, Valéry Beaud (Les Verts), Gianfranco Gazzola (Soc.), André Gebhardt (Les Verts), Jean-Daniel Henchoz (PLR), Pierre-Antoine Hildbrand (PLR), Pierre Oberson (UDC), Charles-Denis Perrin (PLR), Marlène Voutat (La Gauche).

Municipalité : M. Olivier Français, municipal, Travaux.

Rapport photocopié de M. Olivier Faller (Soc.), rapporteur

Présidence : Olivier Faller

Membres présents : M^{me} Marlène Voutat, MM. Jean-Daniel Henchoz (rempl M^{me} Florence Bettschart-Narbel), Charles Perrin, Pierre-Antoine Hildbrand, Valéry Beaud, André Gebhardt, Gianfranco Gazzola (rempl. M^{me} Anna Zürcher), Pierre Oberson.

Membres excusés : M. Julien Eggenberger.

Représentant-e-s de la Municipalité : Olivier Français, directeur des Travaux ; MM. Sébastien Apothéloz, chef de service et P. Giordano, chef de la division Production dont dépend l'usine de Bret.

Notes de séance : M^{me} Isabelle Burgy, que je remercie tant pour la célérité que pour la qualité du détail de ses notes.

Lieu : Direction des travaux, Port-Franc 18, 3^e étage, salle 368.

Date : 31 mai 2013.

Début et fin de la séance : 8 h-9 h.

M. Français situe l'apport et l'importance de l'usine de Bret par rapport aux diverses sources alimentant notre commune. Il souligne l'importance des ressources situées en altitude permettant l'amenée d'eau par gravitation sans remontée par pompage comme pour l'eau tirée du lac Léman et donne encore quelques explications sur la technique du traitement de l'eau pour éliminer virus bactéries et micropolluants. Il faut savoir que le traitement de l'eau du lac de Bret a été mise en place il y a trente ans dans le but de traiter des eaux provenant en partie du milieu agricole. A cette époque l'ozonation représentait la meilleure technique de traitement de l'eau. Il informe encore du fait que les équipements sont très usés et reparle de l'incident grave d'une fuite d'ozone qui s'est produit l'an passé. Le nouvel équipement présenté dans ce préavis est plus efficace et moins gourmand en énergie que l'actuel.

M. Apothéloz complète les informations et présente la chaîne de traitement comportant les étapes de pré-ozonation, filtres de sable puis de charbon et finalement de post-ozonation. Le préavis propose avec le remplacement des appareils une amélioration de la diffusion de l'ozone ; il y aura moins d'ozone à fabriquer et donc moins d'ozone à détruire. De plus la destruction de l'ozone se fera par un système catalytique sans la chauffer à haute température. A chaque étape, il y aura donc économie d'énergie.

M. Giordano apporte quelques éléments techniques et montre quelques photos des appareils en fonction et des nouveaux proposés dans le préavis.

La discussion générale amène quelques questions de Conseillers communaux :

- Lorsque l'usine de Lutry avait été ouverte, on avait vanté l'ultrafiltration. Pourquoi ne choisit-on pas cette solution technique pour Bret ? **Réponse** : on pourrait mettre de l'ultrafiltration à Bret, mais cela ne constitue pas une alternative à la pré-ozonation pour ôter la matière organique présente dans l'eau. Cela constituerait une alternative aux filtres à sables, mais c'est un investissement qui n'est pas nécessaire et surtout très coûteux.
- Bret appartenait aux gens de la Ficelle (L.-O.) avant d'être racheté par Lausanne, et on en faisait de l'hydroélectricité. Pourquoi a-t-on renoncé à turbiner l'eau ? **Réponse** : la seule eau qu'on turbine est celle du Pays-d'Enhaut car la différence d'altitude est intéressante. Dans le cas de Bret, on pourrait turbiner, mais le gain énergétique serait faible. Historiquement le lac de Bret alimentait en eau la Ficelle, aujourd'hui c'est l'usage comme eau potable qui a été privilégié.

- Qu'en est-il de la servitude du lac (si c'est bien le bon terme), y'a-t-il une échéance ?
Réponse : nous avons une concession avec le Canton pour exploiter le lac qui a été renouvelée en 2012. Nous devons un débit de restitution pour le Grenet.

- Nous sommes dans un bassin versant agricole. Qu'en est-il des charges en phosphates et en azote ? Est-ce que le procédé de traitement présenté suffit ? Est-ce qu'il y a des mesures qui sont faites des micropolluants organiques ? **Réponse :** les nitrites constituent une charge importante mais notre chaîne de traitement permet de les éliminer. On retrouve des micropolluants, notamment des pesticides, mais moins qu'à Lutry. La chaîne de traitement permet de les réduire sensiblement. Par contre on trouve autant d'antidiabétique à Bret que dans le Léman. Il y a malheureusement certains micropolluants qui sont difficiles à enlever.

Avec les valeurs que nous avons, il n'y a aucune inquiétude à avoir. Nous sommes bien au-dessous des normes légales. Nous avons informé l'OFSP pour signaler les teneurs de certaines substances. La réponse exprime clairement que l'eau peut être bue sans modération.

Eauservice finances des travaux de recherche à l'EPFL pour avoir des études sur les effets cocktail de différentes substances. Quand on fait de l'ozonation, on casse les chaînes de molécule et on ne sait pas ce qui se passe avec les bouts de molécule qui restent. C'est pourquoi on passe l'eau à travers du charbon actif, qui permet de capter presque tout. En somme on fait au mieux de nos connaissances actuelles. Et on se rend compte que ce qui avait été fait en 1985 permettait déjà de traiter les micropolluants.

- C'est étonnant qu'un petit lac comme celui de Bret fournisse autant d'eau. **Réponse :** Le volume exploitable du lac se renouvelle en moyenne deux fois par année, la grosse partie est fournie par le ruisseau du Grenet, l'autre par le bassin versant du lac. Il y a 2 STEP en amont de la prise d'eau mais elles ne posent pas de problème de traitement.
- D'autres questions ont été posées ; bien qu'intéressantes et ayant reçu des réponses claires, elles s'éloignent du sujet traité (goût de l'eau, tartre dans les conduites, état du réseau de distribution, assurance en cas de rupture, matériau des conduites). Il ne me paraît pas utile de les reprendre dans ce rapport.

Suite à cette discussion générale, le préavis est étudié point par point. Les trois premiers chapitres n'appellent pas de commentaires.

Chapitre 4 : Pourquoi doit-on détruire l'ozone et n'est-il pas possible de la recycler ?
Réponse : il reste toujours une partie de l'ozone qui n'a pas servi à oxyder les matières contenues dans l'eau. Cette petite proportion d'ozone va dégazer et doit être détruite, car elle est très corrosive et dangereuse pour la santé. Elle n'est pas recyclable car elle s'est mélangée à l'air ambiant et devrait être enrichie ce qui compliquerait l'installation.

Chapitre 5 : vous fournissiez de l'eau à l'AIEJ. Devrez-vous maintenir une certaine quantité aux dépens des habitants de Lausanne ?
Réponse : on a un contrat de fourniture d'eau avec l'AIEJ et la commune de Puidoux à la demande. De toute façon, les quantités fournies sont bien en-dessous des capacités de l'usine. De toute façon les clients sont priorisés, car on a bien d'autres ressources pour alimenter les habitants de Lausanne.

Chapitre 6 : -

Chapitre 7 : Quelle est la différence entre ingénierie et études ?
Réponse : aucune ! Simplement un compte d'attente a déjà été demandé pour faire les études.

Du fait qu'il s'agit d'une transformation, le fonds pour le développement durable n'intervient-il pas ?

Réponse : nous leur avons posé la question, mais ce projet n'entre pas dans leurs critères.

Conclusion de la commission : suite à ces informations, la commission vote globalement les 7 chapitres du préavis et approuve ce dernier à l'unanimité (9 voix/9).

Discussion

M. Olivier Faller (Soc.), rapporteur : – Je n'ai rien à ajouter à mon rapport.

La discussion n'est pas utilisée.

M. Olivier Faller (Soc.), rapporteur : – La commission a voté toutes les conclusions ensemble et les a adoptées à l'unanimité.

Le préavis est adopté à l'unanimité.

Le Conseil communal de Lausanne

–vu le préavis N° 2013/13 de la Municipalité, du 11 avril 2013 ;

–vu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;

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

décide :

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 3'000'000 de francs pour le remplacement des équipements d'ozonation, la réfection des cuves d'ozonation et des locaux techniques et l'adaptation des équipements de chauffage, ventilation et désinfection de l'usine de Bret ;
2. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 1 par la rubrique 4700.331 du budget de la Direction des travaux, **eauservice** ;
3. de faire figurer sous la rubrique 4700.390, les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit précité ;
4. de balancer les dépenses comptabilisées du compte d'attente N° 4700.581.435, ouvert pour couvrir les études préliminaires, sur le crédit mentionné sous chiffre 1.

Constructions 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 »

Rapport-préavis N° 2013/30 du 4 juillet 2013

Enfance, jeunesse et cohésion sociale, Logement et sécurité publique

1. Objet du rapport-préavis

Par le présent rapport-préavis, la Municipalité rappelle les prestations existantes concernant le relogement des personnes en situation précaire et propose au Conseil communal de compléter cette offre par la construction de logements modulaires. Elle propose d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à la coopérative Cité Derrière qui construira ces logements pour héberger temporairement des personnes suivies par le service social Lausanne (SSL). La Municipalité prend ainsi des mesures efficaces pour limiter le recours à l'hébergement d'urgence ou à l'hôtel et offrir des perspectives concrètes d'insertion. Elle répond également au postulat Stéphane Michel « La résolution des problèmes d'hébergement précaire passe aussi par des seuils adaptés ».

2. Les prestations logement du service social Lausanne

2.1 Rappel des prestations offertes

L'unité logement du SSL a été créée il y a un peu moins de 10 ans par le rapport-préavis 2003/43², autour de deux missions : prévenir l'expulsion et aider au relogement. Prévenir l'expulsion peut nécessiter la reprise du bail par le SSL. Aider au relogement peut impliquer l'octroi à titre temporaire d'un logement de transition sous-loué par le SSL ou, en cas d'impossibilité, le placement en hôtel.

En 2012, l'unité logement du SSL est intervenue 268 fois pour éviter une expulsion ou reloger des locataires dont l'expulsion n'avait pu être évitée. Elle a conseillé 518 personnes en entretien individuel et a enregistré 639 participations à son atelier de recherche de logement. 91 ménages ont été relogés au sein du parc géré par l'unité logement et 64 ménages en sont sortis. Parmi ces sorties, on compte 14 ménages qui ont pu accéder au marché subventionné. L'unité gère un parc de 455 objets loués auprès de 43 gérances. 97 de ces objets sont loués à la Ville de Lausanne et à la caisse de pension de la Ville via le service du logement et des gérances (soit 21 % du parc SSL total). Enfin, 54 lots de meubles de personnes expulsées ont été pris en charge au garde-meubles.

Les personnes relogées bénéficient d'un appui social tendant à éviter la récurrence (une nouvelle expulsion en raison de problèmes de comportement par exemple) ou à trouver un autre logement durable, hors du parc du SSL. Dans deux immeubles (Rue de Genève 85 et Rue César-Roux 16), une permanence sociale hebdomadaire est organisée.

L'unité logement, chargée de ces prestations, dispose de 19,6 EPT, répartis en 7.5 EPT d'assistants sociaux, 5.8 EPT de collaborateurs pour la gérance du parc, 3.3 EPT d'encadrement et de secrétariat et de 3 EPT pour le garde-meubles³.

2.2 Les perspectives

Une part croissante de logements a dû être attribuée aux sous-locataires à titre permanent, faute d'accès au marché libre du logement. Ainsi 90 % (405 objets) des baux sont à durée indéterminée, et 10 % (43 objets) sont à durée déterminée.

Cette offre demeure insuffisante au regard des besoins. De très nombreuses personnes vivent durablement à Lausanne sans avoir de logement stable. Tel est le cas de plus de 130 personnes logées à l'hôtel, d'une dizaine d'usagers des hébergements d'urgence, mais aussi de plusieurs dizaines de personnes qui se contentent de solutions de fortune (logement chez des proches, camping, etc.).

L'un des objectifs du SSL est donc d'augmenter l'offre d'appartements de transition, tout en renforçant l'accompagnement des sous-locataires dans leurs démarches pour intégrer un logement autonome. Pour atteindre cet objectif, des solutions innovantes sont nécessaires.

2.3 Une expérience positive d'appartements communautaires est conduite depuis mai 2011

Une des solutions expérimentée en partenariat et en co-financement avec le SPAS (Service de prévoyance et d'aide sociales du canton) est l'accueil dans des appartements dits « communautaires » où chaque bénéficiaire dispose d'une chambre individuelle pour une durée de 6 mois maximum (renouvelable sous conditions).

En 2012, 74 personnes ont été aidées grâce à 4 appartements (18 chambres) : 39 femmes, 26 enfants et 9 hommes (soit un total de 48 ménages). Le taux d'occupation moyen sur l'année atteint 94 % et la durée moyenne d'occupation est de 5.6 mois. 43 % des personnes qui ont quitté ces logements ont trouvé un logement autonome. Globalement, les chances de relogement autonome sont augmentées de 50 % par rapport aux résidents des hôtels et les coûts sont réduits de 65 %.

² *Bulletin du Conseil communal*, séance n°2 du 30 mars 2004, pp. 127-195

³ Les collaborateurs du garde-meubles effectuent d'autres tâches pour le compte des services de la Ville.

Cette expérience, très positive du point de vue de l'insertion sociale et de l'autonomisation des bénéficiaires, sera reconduite, et probablement développée (2 appartements supplémentaires dès 2014).

3. L'hôtel est la solution la plus simple mais la pire

Parallèlement à la croissance du parc, le recours à l'hébergement en hôtel ne faiblit pas. Plus de 100 ménages (environ 130 personnes) y sont logés en permanence, et pour de longues durées. Entre 2007 et 2012, 38 % des bénéficiaires du RI qui ont résidé dans des hôtels lausannois y sont restés plus d'un an, faute de possibilités de relogement autonome (ce qui représente 137 personnes).

Le logement en hôtel est, de plus, une solution extrêmement onéreuse. On estime que pour la seule ville de Lausanne cette solution coûte plus de 3 millions de francs par an (à charge du RI)⁴, sans tenir compte des frais supplémentaires pour les repas, les déplacements, solutions de gardes des enfants, garde-meubles, etc. Les conséquences de ce mode d'habitation sur la santé physique et mentale des personnes sont lourdes et constituent des freins voire des obstacles à l'insertion.

4. Propositions de la Municipalité

4.1 Généralités

La Municipalité propose au Conseil communal de permettre à la coopérative Cité Derrière de construire sur la parcelle de terrain des Prés-de-Vidy (parcelle n°4220, voir annexe) qui appartient à la Ville, un ensemble de 62 logements modulaires de petite taille (studios de 18 mètres carrés, 2 pièces de 40 mètres carrés). Ces logements seront tous loués par le service social, puis sous-loués aux usagers dudit service.

La coopérative Cité Derrière s'est déclarée intéressée à investir moyennant l'octroi d'un droit de superficie. Associée au cabinet d'architectes Kunik de Morsier, Cité Derrière a présenté un avant-projet architectural et un plan financier estimatif.

Selon l'article 3 des statuts de cette coopérative reconnue d'utilité publique, elle a « *pour but l'amélioration des conditions de logement de la population et plus particulièrement de ses membres par la pratique de prix favorables et d'utilité publique. (...) La société s'interdit toute opération spéculative et n'a pas d'activité lucrative* ». La Ville de Lausanne est représentée au sein du Conseil d'administration de cette coopérative par l'intermédiaire de la Cheffe du service du logement et des gérances, à côté de représentants de plusieurs autres communes vaudoises.

4.2 Les avantages du logement modulaire

Les logements modulaires présentent plusieurs avantages :

1. Ils correspondent à une production nouvelle d'offre entièrement maîtrisée par la Ville et limitent ainsi le recours au parc privé existant
2. Ils sont temporaires et manifestent ainsi le caractère transitoire du logement proposé
3. Ils sont rapides à construire (entre 6 mois et 1 an)
4. Ils sont moins chers que les constructions ordinaires (environ 600 CHF/m³ contre 800/m³ pour du logement en moyenne) et surtout permettent des loyers bien moins chers que l'hôtel
5. Ils sont déplaçables en cas de nécessité de libérer le terrain, et réutilisables.

⁴ Pour rappel le coût du RI est intégré dans la facture sociale, dont la prise en charge incombe à 50 % aux communes qui se la répartissent ensuite selon une péréquation.

4.3 Attribution et gestion des logements

Les logements modulaires seront de taille réduite (18m²) et meublés *a minima*. Les logements seront loués pour deux ans au maximum (un renouvellement sera possible dans des cas de rigueur). Les usagers les percevront sans doute comme une solution provisoire, au même titre que les appartements communautaires. Ils bénéficieront par ailleurs d'une aide à la recherche d'un logement durable pour quitter le logement avant la fin du contrat.

Ces logements pourront être attribués de la façon suivante (chiffres estimatifs et susceptibles de varier en fonction de la demande et des urgences sociales) :

- 18 studios pour des jeunes de 18 à 25 ans, au bénéfice du RI, avec une priorité donnée aux jeunes en formation ;
- 38 studios pour des adultes, au bénéfice du RI, avec une priorité donnée aux usagers des hébergements d'urgence et aux usagers relogés en hôtel ;
- 6 appartements 2 pièces pour des familles, au bénéfice du RI (nombre qui dépendra des possibilités architecturales), avec une priorité donnée aux familles résidant à l'hôtel.

Le choix des sous-locataires, ainsi que les conditions de sous-location (et notamment la durée de résidence) seront de la responsabilité du service social et réalisés en fonction de trois engagements qui seront strictement appliqués et contrôlés par le SSL :

- Respecter les règles et usages locatifs (RULV) et le règlement intérieur du bâtiment (locaux et autres usagers)
- Avoir un projet actif d'insertion socioprofessionnelle
- Etre en recherche active de logement autonome

4.4 Suivi et accompagnement social

Un dispositif d'accompagnement socio-éducatif et d'insertion sera mis en place sur le site même, en lien avec l'ensemble des ressources et compétences du SSL. Entre 1.5 et 2 EPT y seront affectés. Une approche pluridisciplinaire sera déployée sur site pour le suivi des bénéficiaires qui rencontrent le plus de difficultés sociales.

4.5 Un projet d'insertion qui entend associer toutes les compétences de la Ville de Lausanne

Un partenariat est prévu avec le service du travail pour la participation du bureau des emplois temporaires subventionnés, ETSL, à ce projet. Des demandeurs d'emploi et des bénéficiaires du RI participant aux programmes d'ETSL collaboreront à diverses constructions ou autres aménagements, par exemple la fabrication de meubles à Ateliers 36, l'aménagement et l'entretien des espaces verts extérieurs avec DiversCités, ou encore un service de conciergerie avec le SIC (service d'intendance et de conciergerie)⁵.

5. Le droit de superficie

5.1 Droit distinct et permanent de superficie

Les clauses principales du droit distinct et permanent de superficie sont :

Durée du droit	30 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
Redevance	La redevance s'élèvera à 5% de la valeur de la parcelle fixée dans l'acte constitutif du droit de superficie. Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation chaque 5 ans.
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

⁵ A noter cependant que les activités envisagées devront être soumises à l'approbation de la Commission cantonale de gestion des programmes d'emplois temporaires, responsable de l'application de la norme de non concurrence de ces programmes.

– en cas de violation de ses obligations par la superficiaire : Indemnité fondée sur la valeur des constructions sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an.

Retour à l'échéance

– si c'est la superficiaire qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit :

Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.

– si c'est la superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit.

Indemnisation calculée comme ci-dessus puis réduite de cinquante pour cent (50 %).

Il est précisé que l'**indemnisation citée dans les deux éventualités évoquées ci-dessus** ne portera que sur la valeur intrinsèque de la construction et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiaire (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».

Contrôle des loyers

Les loyers seront contrôlés par la superficiaire durant toute la durée du droit de superficie.

5.2 Constitution de droit distinct et permanent de superficie

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

comparaissent : _____

d'une part : _____

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

ci-après nommée « la superficiaire ». _____

d'autre part : _____

- au nom de Cité Derrière, coopérative d'utilité publique dont le siège est à Lausanne, M. Philippe Diesbach, originaire de Wünnewil-Flamatt (Fribourg), domicilié à Pully, en terme de procuration datée du six juillet deux mille onze, légalisée, dont une copie vidimée est produite pour demeurer ci-annexée, _____

ci-après nommée « la superficiaire ». _____

Les comparants ès qualité exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

La superficiaire est propriétaire de la parcelle désignée comme il suit au Registre foncier : _____

Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne
 Tenue du registre foncier Fédérale
 Numéro d'immeuble 4220
 Forme de registre foncier Fédérale
 E-GRID
 Surface 102'608 m², numérique,
 Mutation
 Autre(s) plan(s): 2,4,5,11
 No plan: 110
 Part de surface grevée
 Désignation de la situation Chemin du Bois-de-Vaux 36
 Route de Chavannes 27E/41/53/55/57/59/65
 Vidy
 Couverture du sol Bâtiment(s), 6307 m²
 Place-jardin, 96'301 m²
 Bâtiments/Constructions Garage, 18 m², N° d'assurance: 3441
 Habitation, 90 m², N° d'assurance: 9845
 Habitation, 99 m², N° d'assurance: 9847
 Habitation, 148 m², N° d'assurance: 10260
 Bâtiment, 74 m², N° d'assurance: 10261
 Habitation, 79 m², N° d'assurance: 10437
 Habitation, 82 m², N° d'assurance: 10737
 Habitation, 90 m², N° d'assurance: 10968a
 Garage, 35 m², N° d'assurance: 10968b
 Bâtiment commercial, 419 m², N°
 d'assurance: 10968c
 Garage, 21 m², N° d'assurance: 11666
 Habitation, 168 m², N° d'assurance: 12729
 Bâtiment, 101 m², N° d'assurance: 15500
 Bâtiment public, 7 m², N° d'assurance:
 15788
 Bâtiment commercial, 58 m², N°
 d'assurance: 16846
 Bâtiment commercial, 2469 m², N°
 d'assurance: 17175
 Habitation avec affectation mixte, 2265 m²,
 N° d'assurance: 17285
 Bâtiment, B198, 6 m²
 Bâtiment, B199, 15 m²
 Bâtiment, B200, 25 m²
 Bâtiment, B201, 38 m²
 Mention de la mensuration officielle
 Observation (-) Servitudes Nos 500532 et 511894 primées par servitude No 528640
 Feuillet de dépendance
 Estimation fiscale (-) 0.00 (-) RG92
 9'079'000.00 2006 (30.05.2007)

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

03.11.1950 007-241864 (C) # Précarité de construction

Servitudes

16.11.1895 007-343640 (D) Passage à pied et pour tous véhicules
 à la charge de B-F Lausanne 132/4228
 13.09.1933 007-343642 (C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations
 en faveur de B-F Lausanne 132/4224
 (-) 10.05.1949 007-343651 (-) (C) Exploitation : station-service
 (-) en faveur de Shell (Switzerland), Baar
 07.05.1951 007-343653 (C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations
 en faveur de B-F Lausanne 132/4237
 06.06.1968 007-346244 (D) Zone/quartier : restriction de bâtir
 à la charge de B-F Lausanne 132/4237
 (-) 11.05.1978 007-394994 (-) (C) Canalisation(s) Gazoduc
 (-) 11.05.1978 007-394994 (-) (C) Canalisation(s) Gazoduc jusqu'au 27.02.2023
 11.05.1978 007-394994 (C) Canalisation(s) Gazoduc jusqu'au 20.10.2059
 en faveur de Gaznat S.A. Sté pour l'Approvisionnement et
 le Transport du Gaz Naturel en Suisse Romande, Lausanne
 01.10.1980 007-408227 (C) Canalisation(s) électrique
 Page 1 sur 9
 en faveur de Chavannes s/Renens la Commune,
 Chavannes s/Renens
 en faveur de Crissier la Commune, Crissier
 en faveur de Ecublens la Commune, Ecublens
 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
 en faveur de Renens la Commune, Renens

<p>19.10.1988 007-476640 (C) Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées en faveur de B-F Lausanne 132/4062 en faveur de B-F Lausanne 132/4221 en faveur de B-F Lausanne 132/4227 en faveur de B-F Lausanne 132/4276 en faveur de B-F Lausanne 132/4288 en faveur de B-F Lausanne 132/5059 12.09.1990 007-493857 (D) Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations à la charge de B-F Lausanne 132/4227 12.09.1990 007-493858 (C) Usage Restrictions d'usage en faveur de B-F Lausanne 132/4227 11.10.1990 007-494307 (C) Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées en faveur de B-F Lausanne 132/4230 (-) 20.09.1991 007-500532 (-) (C) DDP Superficie jusqu'au 20.09.2051 (-) en faveur de DDP Lausanne 132/12000 31.08.1993 007-511894 (C) DDP Superficie jusqu'au 31.08.2043 en faveur de DDP Lausanne 132/17620 Primé par servitude ID.007-2006/001778 Passage, C 06.03.1996 007-528640 06.03.1996 007-528640 (C) Passage à pied, pour petits véhicules d'entretien et canalisations en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne 07.01.1999 007-548376 (C) Zone/quartier : restriction au droit de bâtir en faveur de B-F Lausanne 132/4236 21.12.2011 007-2011/6878/0 (C) Canalisation(s) d'électricité en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne 12.04.2012 007-2012/1820/0 (C) Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées en faveur de B-F Lausanne 132/4242 12.04.2012 007-2012/1820/0 (C) Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées en faveur de B-F Lausanne 132/4242</p> <p>Charges foncières Aucune</p> <p>Annotations (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers) Selon le registre foncier</p> <p>Droits de gage immobilier Selon le registre foncier</p> <p>Affaires en suspens Affaires du journal jusqu'au 13.05.2013 Aucune</p> <p>Explications: 1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire. 2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = dominants servants indéterminés; DI = fonds dominants indéterminés. 3. ID = numéro d'identification d'un droit. R = radiation d'un droit.</p> <p>Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes: Données historiques: Affiché Numéro de radiation: Non affiché Structure détaillée de la propriété: Affiché ID des autres droits: Non affiché ID des gages immobiliers: Affiché Tous les titres de droit: Affiché Extrait détaillé des autres droits: Affiché Extrait détaillé des gages immobiliers: Affiché</p>
--

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.

La superficiaire a l'intention de faire construire, sur une partie de la parcelle 4220 susdésignée, un bâtiment de deux niveaux comprenant 56 studios avec douches et cuisinettes ainsi que 6 appartements de deux pièces (*à préciser avec le projet définitif*).—

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

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

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Article 1 – Constitution

Afin que la nouvelle construction précitée ne soit pas incorporée à la parcelle 4220 susdésignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779, et 779a à 779l du Code civil suisse.—

Cette servitude grève une surface de m² de la parcelle 4220, entourée d'un trait tillé rouge et désignée comme suit selon plan spécial et tableau de mutation dressés le....., par le géomètre officiel Yves Deillon, documents qui seront produits au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte :

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	()
Adresse(s) :	Chemin du Bois-de-Vaux
No plan :	Etc.

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

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre elle-même et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle qui sera grevée par le droit distinct et permanent de superficie. De plus, elle certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle.—

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

Article 2 – Durée

Le droit de superficie sera accordé pour une durée de trente (30) ans dès la date d'inscription au Registre foncier de l'acte constitutif du droit de superficie.—

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiaire quatre (4) ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de trente (30) ans, la superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier.—

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

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

Article 3 – Immatriculation——

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

Article 4 - Constructions autorisées——

La superficiaire s'engage à réaliser un bâtiment sur deux niveaux comprenant 56 studios ainsi que 6 logements de 2 pièces, un hall d'accueil ainsi que 1 salle de réunion (*descriptif à préciser dès connaissance du projet détaillé*).——

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

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

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

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

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

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

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

Article 6 – Montant de la redevance de superficie

Taux

Tant que durera le droit de superficie, la superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain. Le montant annuel est fixé à cinquante cinq mille cinq cents francs (CHF 55'500.-).

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du potentiel constructible utilisé et de l'affectation de la parcelle. Elle a été fixée à un million cent dix mille francs (CHF 1'110'000.-).

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

Exigibilité de la rente

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

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit cent soixante six mille cinq cents francs (CHF 166'500.-). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

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

Indexation

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

Article 7 Entrée en possession

La prise de possession et l'entrée en jouissance du terrain grevé par la superficiaire, de même que le transfert des risques à cette dernière, ont lieu le jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier.

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

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 Exclusion de la responsabilité de la superficiante

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

La superficiaire 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.

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

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

Article 9 Garantie

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

Article 10 Sites pollués

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de contamination et que la partie de la parcelle objet de la présente ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux contaminés, après recherche sur le site internet du cadastre des sites pollués du canton de Vaud.

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

C. Obligations de la superficiaire

Article 11 – Obligations de la superficiaire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l) conclure avec le locataire 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, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie et dont les loyers auront été approuvés par la superficiante conformément au paragraphe p) ci-dessous ;

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

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

o) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de second degré, sauf accord de la superficiante ;

p) accepter un contrôle des loyers par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. Aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal, ils ne sont pas soumis au contrôle de la superficiante.

Article 12 – Modifications

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

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

D. Droit de contrôle de la superficiante

Article 13 Visite des lieux

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

Article 14 - Consultation des documents des superficiaires

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents, tels que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la société superficiaire en tout temps pour veiller au respect du présent acte.

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible et transmissible.

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

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

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

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

F. Retour des constructions

Article 16 - Retour anticipé pour cause d'intérêt public

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

Article 17 - Retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées à l'article onze (11), la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse.

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la 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 la superficiante au sens de l'article cinq (5), à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction :

- de trente pour cent (30%) à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1,5 %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

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

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

La superficiariaire pourra s'opposer dans les six (6) mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiariaire de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article quinze (15) ci-devant.

La superficiariaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie.

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-trois (23) ci-après.

Article 18 - Retour à l'échéance

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

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

L'indemnité sera déterminée de la façon suivante :

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

- si c'est la superficiariaire qui renonce à la prolongation ou au renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de 50 % (cinquante pour cent).

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

Si à l'échéance du droit de superficie, les constructions n'ont plus valeur eu égard à leur état d'entretien ou en raison d'une obsolescence fonctionnelle rendant leur utilisation impossible, elles seront détruites par la superficiariaire et le terrain rendu dans son état initial sauf décision contraire de la superficiariaire.

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes

Le présent droit de superficie est intéressé aux servitudes affectant actuellement la parcelle 4220 que la superficiariaire déclare bien connaître.

La superficiariaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires ou utiles à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage.

La superficiariaire devra requérir l'accord de la superficiariaire en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire.

Article 20 – Autorisation à bien-plaire

Néant.

Article 21 – Publicité

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

Article 22 – Contributions diverses

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

Article 23 – Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente.

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

Le for est à Lausanne.

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

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

Article 25 – Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 26 – Autres dispositions

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

* * * * *

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

Au sujet de Cité Derrière, coopérative d'utilité publique à Lausanne, et après avoir consulté ses livres et sur la base des attestations du Conseil d'administration et des actionnaires, le notaire soussigné est en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou titulaires d'un permis de type "C" ou d'un permis de type "B"/UE-AELE avec domicile principal en Suisse :

- détiennent la totalité du capital-actions ;
- sont créancières des fonds remboursables pour plus de septante pour cent (70%) ;

- constituent la totalité du Conseil d'administration.

En outre, les représentants de Cité Derrière coopérative d'utilité publique certifient que ladite société n'agit pas à titre fiduciaire.

Article 28 – Frais – droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier ainsi que les éventuels droits de mutation cantonal et communal, de même que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge de la superficière, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.

Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de trente (30) ans en faveur de Cité Derrière coopérative d'utilité publique à Lausanne, avec immatriculation comme droit distinct et permanent ;

2. Annotation : clauses mentionnées aux articles deux (2) (durée), six (6) (redevance), onze (11) lettre p (contrôle des loyers), ainsi que dix-sept (17) et dix-huit (18) (conditions de retour des constructions) ;

3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse.

DONT ACTE,

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

LAUSANNE, le ... deux mille treize

6. Réponse au postulat Stéphane Michel « La résolution des problèmes d'hébergement précaire passe aussi par des seuils adaptés »

Le postulant souhaite que des solutions de relogement à seuils adaptés soient proposées « aux personnes les plus précarisées ». Il rappelle que « la résolution des problématiques est grandement améliorée lorsque les soutiens disponibles ont des seuils d'accessibilité différents » et propose d'appliquer ce principe au logement, et évoque des pistes telles que « l'accompagnement socio-éducatif intensif, l'ouverture d'appartements en colocation, de pensions sociales et de tout autres moyens permettant de favoriser la résolution de ces problématiques ».

Les personnes les plus précarisées en faveur desquelles le postulant souhaite de nouvelles solutions sont, en règle générale, des personnes aux prises avec une toxicodépendance et/ou des troubles psychiatriques, dont certaines sont aujourd'hui à la rue et fréquentent les hébergements d'urgence, ou sont logées à l'hôtel, alors que d'autres occupent un appartement sous-loué – le plus souvent à titre définitif – par le SSL.

Les prises en charge de ces personnes en vue de leur relogement peuvent varier selon les modèles déployés. Plusieurs villes ont adopté le modèle *un logement d'abord (housing first)*⁶, qui consiste à proposer un appartement sans condition préalable, tout en offrant un soutien socio-éducatif, éventuellement pluridisciplinaire, disponible en tout temps selon les demandes et besoins. On admet que le premier besoin du sans-abri est le logement et que tout le reste de la prise en charge (thérapie, désintoxication, etc.) sera facilité dès lors que

⁶ Ce modèle a été lancé à New-York au début des années 90, avant de s'étendre à travers tous les Etats-Unis, puis au Canada et désormais aussi en Europe. Une expérience pilote est prévue en France voisine, dans 4 grandes villes. « *Le modèle logement d'abord est simple : fournir un logement d'abord, puis combiner cela avec divers services dans les domaines de la santé physique et mentale, de l'abus de substances, de l'éducation et de l'emploi* ». (« *The Housing First model is simple: provide housing first, and then combine that housing with supportive treatment services in the areas of mental and physical health, substance abuse, education, and employment – http://www.pathwaystohousing.org/content/our_model* »).

ce premier besoin est satisfait. Une étude longitudinale conduite à New York a montré que les sans-abri chroniques qui s'étaient vu proposer *un logement d'abord* l'occupaient plus longtemps que les sans-abri chroniques s'étant vu proposer un logement *après avoir bénéficié de services évolutifs* (notamment : accueil dans des structures intermédiaires avant l'octroi du logement)⁷.

Le projet Alamo développé par la Fondation du Relais relevait du modèle *un logement d'abord* : un appartement était proposé aux usagers (principalement des personnes toxicodépendantes suivies par d'autres unités de la Fondation), et un éducateur se tenait à disposition des locataires, pour un appui intensif, voire très intensif, si nécessaire. Le projet des Prés-de-Vidy relève également de cette approche, même s'il n'est pas destiné au même public que le projet Alamo. Un appartement est proposé, et une équipe se tient à disposition des locataires pour un appui socio-éducatif.

Cette approche paraît particulièrement indiquée pour les personnes très précarisées, contrairement aux appartements communautaires qui sont *a priori* destinés à des personnes capables de se plier aux contraintes d'une « colocation », voire d'en tirer avantage. Ainsi par exemple les appartements communautaires sont-ils particulièrement bien adaptés aux mères qui élèvent seules des enfants et qui s'entraident pour la garde de ces derniers jusqu'à ce qu'une place en garderie ait été trouvée.

La Municipalité estime que l'approche plurielle développée jusqu'ici, à travers des logements de transition avec appui social, des appartements communautaires, et maintenant des logements modulaires avec appui socioéducatif sur site, permet de répondre à la diversité des situations et besoins. Pour autant, d'autres initiatives seront sans doute encore nécessaires. Elles seront prises dans la mesure où l'Etat acceptera de participer financièrement. On ne comprendrait pas, en effet, que la Ville contribue à réduire sensiblement les charges de relogement à l'hôtel incombant aujourd'hui au RI (plus de 3 millions de francs par an pour la seule ville de Lausanne) sans contrepartie de la part de l'Etat.

La Municipalité considère par conséquent que, pour l'heure, elle a donné suite au postulat en diversifiant encore son offre en matière de relogement des personnes précarisées.

7. Aspects financiers

7.1 Location et sous-location

Les prix de location, facturés aux sous-locataires, incluent les frais de gestion, d'intendance et d'appui social. Ils se décomposent de la façon suivante :

Bénéficiaires et type de logement	Prix payé à la coopérative charges comprises ⁸	Prix facturé aux bénéficiaires charges comprises ⁹
Studio jeunes (x 18)	650.-	650.-
Studio adultes (x 38)	720.-	800.-
Deux pièces famille (x 6)	980.-	1'500.-

Ce projet n'entraîne donc aucune charge supplémentaire pour la Ville : aux nouvelles charges (loyer et appui social) correspondent de nouvelles recettes (facturation aux bénéficiaires et subvention cantonale).

⁷ Etude citée par Nicholas Pleace, Découverte du potentiel du modèle « housing first », Dépendances, Octobre 2012, no 17, revue éditée par Addiction Suisse et GREA.

⁸ Les charges comprises dans le prix payé à la coopérative comprennent : l'eau, l'électricité, le chauffage, l'assurance, le renouvellement du mobilier, les impôts fonciers et la conciergerie.

⁹ Ces loyers tiennent compte des normes RI.

7.2 Budget estimatif d'investissements

Investissement de la coopérative Cité Derrière					
	2014				
Coût de construction					4'352'700.-
Frais secondaires					484'600.-
Mobilier chambre					100'000.-
Aménagements extérieurs					170'100.-
Travaux préparatoires					192'600.-
Terrain (dont droit de mutation)					50'000.-
Coût total du projet (investissement Cité Derrière)					5'350'000.-
Investissement de la Ville de Lausanne					
	2014	2015	2016	2017	Total
Dépenses d'investissements <i>Acquisition des parts sociales</i>	130'000.-	0	0	0	130'000.-
Prélèvement au Fonds de réserve générale du SSL	-130'000.-	0	0	0	-130'000.-
Total net	0	0	0	0	0

Le risque lié à cette opération est entièrement assuré par l'investisseur. La Ville ne couvre pas le déficit éventuel.

Ce crédit d'investissement n'est pas prévu au plan des investissements 2013-2016 car le projet n'est venu à maturité que fin 2012 avec l'accord de principe de la coopérative pour investir et la proposition architecturale.

Le service social dispose d'un Fonds de réserve de frs 872'636.14 (état au 1^{er} janvier 2013) inscrit au bilan de la Ville. Ce fonds est alimenté exclusivement par la part non utilisée des subventions cantonales pour les prestations délivrées au titre de l'application à Lausanne de la Loi sur l'action sociale vaudoise (RI et appui social généraliste). Il est normalement destiné à couvrir les fluctuations pouvant intervenir dans le nombre de dossiers RI¹⁰. Le service de prévoyance et d'aide sociales de l'Etat de Vaud (SPAS) a donné son accord à l'acquisition des parts sociales par le prélèvement au fonds susmentionné.

7.3 Participation cantonale

Le service de prévoyance et d'aide sociales (SPAS) de l'Etat de Vaud a donné son accord pour une participation financière au projet. Il s'engage à verser une subvention de frs 230'000.- pour prendre en charge les coûts de l'administration de l'immeuble et de l'appui social.

Le coût de relogement des bénéficiaires du RI qui sortent de l'hôtel pour intégrer ce projet est divisé par deux pour la facture sociale.

Une convention sera conclue entre le SSL et le SPAS afin de régler les modalités des participations financières de l'Etat au dispositif lausannois d'aide au relogement des personnes précarisées (participation aux coûts du parc de logements de transition, des appartements communautaires, des logements modulaires ainsi que des hébergements d'urgence).

¹⁰ Les centres sociaux régionaux sont entièrement subventionnés par l'Etat, sur la base d'un forfait par dossier. En cas de diminution du nombre de dossiers, un CSR peut avoir besoin de puiser dans ses réserves pour se financer, le temps d'adapter ses effectifs, son infrastructure.

7.4 Impact sur le budget de fonctionnement de la Ville

	2014 2 nd semestre	2015	2016	2017	Total
Personnel suppl. (en EPT) dont :	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7
<i>Intervenants sociaux</i>	1.8	1.8	1.8	1.8	
<i>Gérance</i>	0.3	0.3	0.3	0.3	
<i>Conciergerie</i>	0.6	0.6	0.6	0.6	
(en milliers de CHF)					
Charges de personnel	148.0	294.0	294.0	294.0	1'030.0
Charges d'exploitation	308.0	621.0	621.0	621.0	2'171.0
<i>dont vacance (hypothèse)</i>	15.0	30.0	30.0	30.0	
Charge d'intérêts	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Amortissement	130.0	0.0	0.0	0.0	130.0
Total charges suppl.	586.0	915.0	915.0	915.0	3'331.0
Diminution de charges	0.0	0.0	0.0	0.0	
Revenus totaux	- 705.0	-920.5	-920.5	-920.5	-3'466.5
Loyers et charges	-317.0	-635.0	-635.0	-635.0	
<i>dont participation cantonale</i>	-7.0	-15.0	-15.0	-15.0	
<i>vacance</i>					
Prélèvements sur les réserves	-130.0				
Subvention cantonale	-230.0	-230.0	-230.0	-230.0	
Redevance DDP	-28.0	-55.5	-55.5	-55.5	
Total net	-119.0	- 5.5	- 5.5	- 5.5	-135.5

8. Conclusions

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne

vu le rapport-préavis N° 2013/30 de la Municipalité du 4 juillet 2013 ;

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

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

décide

1. d'approuver dans son principe et ses modalités le projet présenté ci-dessus
2. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie de 30 ans reconductible à la Coopérative Cité Derrière
3. d'allouer un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 130'000 francs pour financer les parts sociales que le locataire doit acquérir en vertu des statuts de la coopérative
4. de porter en amortissement du crédit mentionné ci-dessus le prélèvement de 130'000 francs du Fonds de réserve générale du service social

5. d'allouer un crédit spécial de 585'800 francs, sur le budget de fonctionnement 2014 de la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de la cohésion sociale, à répartir sur les rubriques suivantes :

5112.301 « Traitements ».....	Fr. 119'100
5112.303 « Cotisations aux assurances sociales »	Fr. 10'300
5112.304 « Cotisations à la caisse de pensions ».....	Fr. 15'900
5112.305 « Assurance-accidents ».....	Fr. 1'200
5112.309 « Autres charges de personnel ».....	Fr. 1'400
5112.311 « Achat d'objet mobilier et d'installation »	Fr. 4'800
5112.312 « Eau, énergie et chauffage »	Fr. 56'400
5112.313 « Marchandises ».....	Fr. 5'000
5112.314 « Entretien des biens immobiliers ».....	Fr. 6'800
5112.316 « Loyers et redevances d'utilisation ».....	Fr. 213'600
5112.318 « Autres prestations de tiers »	Fr. 11'300
5112.330 « Pertes, défalcatons, moins-values »	Fr. 10'000
5112.331 « Amortissement du patrimoine administratif ».....	Fr. 130'000

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Christian Zutter*

Annexes : plan de la parcelle de terrain
plans de l'avant-projet

Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Janine Resplendino (La Gauche), rapportrice, Eddy Ansermet (PLR), Guy Gaudard (PLR), Jean-Daniel Henchoz (PLR), Jean-Luc Laurent (UDC), André Mach (Soc.), Manuela Marti (Soc.), Roland Philippoz (Soc.), Laurent Rebeaud (Les Verts).

Municipalité : M. Oscar Tosato, municipal, Enfance, jeunesse et cohésion sociale.

Rapport photocopié de M^{me} Janine Resplendino (La Gauche), rapportrice

Présidence : Mme Janine RESPLENDINO, conseillère communale, La Gauche, rapportrice

Membres présents : M. André MACH, conseiller communal, Socialiste, Mme Manuela MARTI, conseillère communale, Socialiste, M. Roland PHILIPPOZ, conseiller communal, Socialiste, M. Eddy ANSERMET, conseiller communal, Libéral-Radical, en remplacement de Mme Florence BETTSCHART-NARBEL, M. Jean-Daniel HENCHOZ, conseiller communal, Libéral-Radical, M. Guy GAUDARD, conseiller communal, Libéral-Radical, M. Laurent REBEAUD, conseiller communal, Les Verts, M. Jean-Luc LAURENT, conseiller communal, UDC.

Membres excusés : Mme Isabelle MAYOR, conseillère communale, Les Verts

Représentant-e-s de la Municipalité : M. Oscar TOSATO, Directeur de l'enfance, de la jeunesse et de la cohésion sociale, Mme Andrea FAUCHERRE, adjointe administrative, politique sociale du logement, Logement et sécurité publique, M. Charles-André BRUTTIN, délégué à la commission immobilière, Logement et sécurité publique, M. Michel CORNUT, chef du service social Lausanne (SSL), M. Emmanuel LAURENT, chef de division, responsable des unités de prestations spécialisées du SSL, Mme Emmanuelle Garcia, responsable de l'Unité logement du SSL

Invités : MM. Guillaume DE MORSIER et Valentin KUNIK, architectes, cabinet Kunik et de Morsier, M. Joël CORNUZ, directeur de la société Patrimob et représentant de la Coopérative Cité-Derrière, Mme Nadine CARREL, responsable des nouveaux projets auprès de la société Patrimob et représentante de la Coopérative Cité-Derrière

Notes de séance : Mme Nicole GHALI, adjointe administrative au SSL que la rapportrice remercie pour ses notes d'excellente qualité.

Lieu : *La séance de la commission a débuté par une visite de la parcelle sur laquelle est prévue la construction de logements modulaires, jouxtant l'auberge Jeunotel. La séance s'est déroulée ensuite dans une salle de l'auberge Jeunotel.*

Date : 27 septembre 2023.

Début et fin de la séance : 9 h-10 h 30.

La rapportrice de la commission salue les personnes présentes et donne la parole à M. le conseiller municipal Osacar Tosato qui présente les personnes présentes et rappelle l'objectif du préavis. La Municipalité de Lausanne propose au Conseil communal de doter le parc immobilier de la Ville de logements supplémentaires à destination des populations les plus fragilisées.

Aspects techniques

En réponses à diverses questions, il est précisé les points suivants :

- Il n'y aura pas de sous-sol. On ne creuse pas : c'est le principe des logements modulaires.
- De longue date, le service du logement et des gérances entend réaménager l'ensemble du parking après les travaux, soit début 2015. Des places seront attribuées tant aux locataires qu'aux visiteurs. S'agissant du droit à bâtir, celui-ci a été utilisé en plein.
- Le PPA comprend une limitation quant à la hauteur de construction, soit deux niveaux, le rez + un étage ; la hauteur arrêtée est celle de 2m60 par étage. La parcelle a été exploitée au maximum, avec la limite donnée par l'autoroute au sud, 12 mètres par rapport au Jeunotel à l'ouest et à la station électrique à l'est.
- Ce type d'habitations permet une construction rapide, les travaux préparatoires d'aménagement du terrain étant entrepris en même temps que la fabrication des éléments en atelier. En deux semaines, on passe d'un site non construit à un site construit.
- La construction bénéficie d'une durabilité aussi longue que l'habitat usuel, avec l'avantage de pouvoir être rapidement démontée et recyclée. Si le lieu doit être libéré après 30 ans, on peut déplacer le bâtiment module par module, le réutiliser, voire l'agrandir pour une nouvelle durée de 30 ans.
- Le bâtiment répond aux normes pour personnes handicapées. Les coursives de l'immeuble permettent la convivialité.
- Une discussion a lieu sur le prix au m², un commissaire arrivant à des chiffres plus élevés que le rapide calcul fait par l'architecte. Celui-ci précise la nécessité de tenir compte des circulations extérieures. Le calcul se fait plutôt au m³, en l'occurrence Fr. 700.-. Dans l'habitat traditionnel, le coût est également de Fr. 700 le m³. L'avantage réside dans le fait de pouvoir démonter aisément la réalisation.

Les invités se retirent après avoir été remerciés pour leur participation.

Examen du rapport-préavis

Si l'on se réfère à la brochure « Le mois d'après » remise aux membres de la commission, on relève que personne n'aspire à vivre à l'hôtel toute sa vie. Chacun souhaite revenir sur le marché du logement, avoir son nom sur une porte, une boîte aux lettres et une clé. La proposition de la Municipalité est de réaliser différents types de logements pour répondre au plus près aux besoins particuliers. Le but est d'arriver à ne plus avoir personne à l'hôtel, celui-ci devant être réservé aux cas d'urgence.

La discussion a suivi le fil du préavis, les compléments suivants ont été apportés en réponse à des questions et remarques des commissaires :

Point 2.2.

- En se fondant sur les demandes qui parviennent au SSL et au Service du logement, les personnes logées à l'hôtel et celles qui sont connues des assistants sociaux et qui sont dans des logements de fortune représentent au total plusieurs centaines de personnes. 800 personnes sont en liste d'attente d'un logement subventionné et une centaine a recours de manière durable à une solution de logement précaire.
- Certaines de ces personnes doivent être placés en institutions (foyers, EMS, hôpitaux) faute de logement adaptés Il n'est en effet pas possible de les loger, sans soutien, dans un habitat standard.
- Ces personnes seront des sous-locataires du SSL qui sera le locataire de la coopérative. Le SSL exerce une fonction de relogement temporaire. Ceci vaut pour l'ensemble du parc du SSL, service qui n'est pas un promoteur immobilier, ni un service de logement. Le SSL s'occupe de personnes qui, sans son intervention, seraient à la rue. Cette aide est transitoire et prend effet jusqu'à ce qu'elles trouvent un appartement. Cependant en cas de crise du marché du logement, le turn over est ralenti.

Point 3

- Les coûts des frais supplémentaires en sus du coût du logement à l'hôtel évalué à 3 millions de francs sont les frais de repas (les personnes ne peuvent pas cuisiner à l'hôtel) et les frais de garde d'enfants. Mais ces coûts sont marginaux comparés au prix quotidien de la chambre d'hôtel qui est de Fr. 80.- par nuit.
- Un commissaire fait remarquer que sur 10 ans cela représente 30 millions de francs et que les pouvoirs publics devraient examiner la possibilité de construire eux-mêmes les hôtels. Le municipal réplique en disant que c'est bien ce qui est fait avec ces logements modulaires et, qu'en plus, il y aura un accompagnement social.
- Ce projet permettra de loger 64 personnes. Pour eux, le coût de l'hôtel s'élève à 1.6 millions de francs ; avec les logements modulaires, on arrive à Fr. 800'000.-, accompagnement social et dispositif d'insertion compris. Le coût est donc divisé par deux avec des prestations supplémentaires. En outre, le canton participe aux coûts.
- Il est également relevé que les hôtels sont sélectifs et que les personnes qui ont des troubles du comportement en sont exclues, ce qui est une forme de discrimination supplémentaire.

Point 4.1.

- Un commissaire aimerait savoir s'il y a eu un concours pour décider du choix de l'investisseur-promoteur ?

Il est répondu que la coopérative Cité-Derrière a été recommandée par le Service du logement et des gérances pour des raisons précises. Il fallait trouver une coopérative qui comprenne le projet et soit capable de relever le défi suivant : investir et construire des logements modulaires, simples mais de qualité, réalisés rapidement, sur un terrain mis à disposition par la Ville pour une durée limitée. Il n'y a pas eu d'appel d'offre large. Les expériences faites en matière de logement subventionné avec la coopérative précitée ont montré que celle-ci œuvre de manière très pragmatique, avec une bonne connaissance du domaine social et du public visé. Cité-Derrière a, par exemple, réalisé le bâtiment de La Marmotte. C'était le choix le plus logique.

Le commissaire se dit contrarié, non pas qu'il mette en doute les compétences de la coopérative Cité-Derrière, mais parce qu'il se demande si l'on ne devrait pas permettre, par appel d'offre, à d'autres coopératives de participer à un concours et d'acquiescer ainsi

une expérience dans ce domaine. Ce serait de la concurrence normale. Il ne voit pas pourquoi la coopérative précitée est régulièrement avantagée.

- Un commissaire se demande si concentrer des personnes bénéficiaires de prestations sociales est une bonne idée ou s'il ne vaudrait pas mieux avoir une certaine mixité ?

Le SSL et les services cantonaux y ont réfléchi. Au cours des cinq dernières années, 22'000 Lausannois se sont adressés au SSL. La population suivie est donc d'une grande diversité. La crise du logement est telle que n'importe qui peut être en difficulté pour se loger et certains sont discriminés pour des raisons qui n'ont rien à voir avec leur comportement (origine, permis).

En outre, l'expérience du SSL dans la gestion de deux autres immeubles (Rue de Genève 85 et César-Roux 16), montre qu'il existe un besoin de tel immeuble avec une prise en charge adéquate. La mixité est souhaitable mais pas toujours possible.

- Un commissaire demande si les personnes choisies ne seront que des Lausannois et s'il y a une durée de résidence requise ?

Il est rappelé que, par définition, tout usager du SSL est Lausannois et a droit aux prestations (à l'exception de personnes accueillies dans des hébergements d'urgence). S'agissant du relogement, il est tenu compte de la durée de résidence et de la durée de l'inscription pour obtenir un logement.

- A la question de problème en lien avec la proximité de Jeunhôtel, il est rappelé que Jeunhôtel accueille déjà 20 personnes dépendant du SSL. Il n'y a jamais eu de problème important de cohabitation.

Point 4.3.

- Ce sont principalement les bénéficiaires du RI qui sont clairement prioritaires.
- La durée de logement de deux ans est un principe du logement de transition. Cela ne veut pas dire que les sous-locataires seront expulsés du jour au lendemain.
- Une commissaire relève qu'il sera extrêmement difficile de trouver un appartement, même pour des personnes qui seraient réinsérées. Le manque de logement abordable reste un problème général.

Point 4.4.

- Il est précisé que 2 EPT sont nécessaires pour ce projet dont le financement ne génère aucune charge supplémentaire pour la Ville. Un contrat d'objectifs définit le nombre de dépôts de candidatures à un logement auxquels l'utilisateur doit procéder. La personne est accompagnée également par un assistant social généraliste pour la recherche du logement. Si la personne est insolvable, on recherche un assainissement financier.

Point 5.1.

- A la question de savoir pourquoi la durée du droit de superficie est de 30 ans, il est répondu qu'il s'agit de la durée minimale pour qu'un droit de superficie soit considéré comme distinct et permanent et donc inscrit au registre foncier. Il pourra ainsi être mis en gage par l'investisseur pour l'obtention d'un prêt bancaire.

Article 1 – Constitution

- Le droit de superficie permet de dissocier la propriété du sol de celle des constructions qui y sont érigées.

Article 6

- Le prix du terrain a été fixé à frs 516.-/ m². Il tient compte de la situation de la parcelle et de son utilisation en terme de surface de plancher.

Article 11

- Toute construction sur droit de superficie peut être cédée. Le nouvel acquéreur devra reprendre les obligations convenues dans le texte de l'acte constitutif du droit de superficie. La Ville a un droit de préemption qui lui permet en tant que superficiaire de reprendre le bâtiment en cas de vente, le prix étant celui convenu entre le vendeur et l'acheteur potentiel.

Point 7.2

- Un commissaire remarque que l'investissement de base de 5 millions de francs de la coopérative Cité-Derrière va rapporter 11 millions en 30 ans. C'est une opération intéressante sur le plan économique et c'est un peu étonnant par rapport à la notion de prix coûtant. Il déclare découvrir un nouveau fonds, le fonds de réserve du SSL à hauteur de 872'000 francs.

Il est expliqué que ce n'est pas à proprement parler un fonds du SSL. Celui-ci est réservé par une directive cantonale sur le financement des CSR découlant de la loi vaudoise sur le financement de la politique sociale. L'Etat subventionne les CSR à 100% pour la partie obligatoire (RI, appui social généraliste). Cette subvention est une enveloppe calculée selon un forfait par dossier, ce qui génère un excédent de charges ou de recettes en fin d'année. Tous les CSR ont réussi, au fil des années, à dégager un peu d'excédent de recettes, volontairement ou non. Ce fonds de réserve est notamment dédié à payer les collaborateurs en cas de diminution de subvention liée à la baisse des dossiers d'aide sociale. Comme ce fonds de réserve est relativement important pour le CSR de Lausanne, le SSL a obtenu l'autorisation du SPAS de pouvoir y prélever de quoi financer l'achat des parts sociales, soit Fr. 140'000.

Point 8

- Le montant des loyers encaissés de frs 213'600 mentionné en dans la 5^e conclusion porte sur une période de 6 mois, l'exploitation de l'immeuble ne démarrant que dès le deuxième semestre 2014.

Vote des conclusions par la commission

Conclusion 1 : adoptée à l'unanimité

Conclusion 2 : adoptée à l'unanimité

Conclusion 3 : adoptée à l'unanimité

Conclusion 4 : adoptée à l'unanimité

Conclusion 5 : adoptée à l'unanimité.

Discussion

M^{me} Janine Resplendino (La Gauche), rapportrice : – Je n'ai rien à ajouter à mon rapport.

La présidente : – Nous allons procéder à une discussion générale, y compris sur les aspects financiers, puis nous regarderons plus dans le détail les points 5.1 et 5.2. Nous discuterons ensuite le Droit de superficie, article par article.

La discussion générale est ouverte.

M^{me} Manuela Marti (Soc.) : – Environ 130 personnes sans-abri, ou parmi les plus démunies, sont logées en permanence dans des hôtels ; c'est la pire des solutions, et cela coûte très cher. Avec la construction de 62 logements modulaires pilotes, les futurs locataires non seulement auront un toit, mais aussi un chez-soi, un espace d'autonomie qui leur facilitera une réintégration acceptable dans la société. Il s'agit donc d'un besoin social.

Il faut également relever que la construction de ces logements modulaires pilotes permettra à la Ville de Lausanne de réaliser une économie importante et, pourquoi pas, d'autres constructions pourront être envisagées sur des territoires inexploités appartenant à la Commune. Enfin, je tiens à souligner que le postulant, qui n'est plus conseiller communal, nous a fait savoir qu'il est satisfait de ce préavis. Le Parti socialiste soutiendra ce préavis.

M. Guy Gaudard (PLR) : – Le groupe PLR acceptera ce préavis avec réserve. En effet, bien que sensibles à la situation d'hébergement de certaines personnes en situation précaire, nous nous interrogeons sur quelques dispositions et décisions prises lors de l'élaboration de ce préavis, notamment sur l'absence d'une mise au concours de ce projet sous prétexte que la Direction du logement a fortement recommandé la Coopérative Cité Derrière vu son expertise confirmée lors de la construction de logements subventionnés. En refusant d'ouvrir un appel d'offres, la Ville prive volontairement d'autres investisseurs de prouver leur compétence. Ce mode de fonctionnement nous déplaît et nous le regrettons.

Il est également étrange que le leader de ce projet soit la Direction de la cohésion sociale et non celle du logement. Nous souhaitons avoir la garantie ce soir que les 62 logements mis à disposition le seront pour des Lausannois, et non pour des bénéficiaires de prestations sociales venant d'autres communes. En effet, il serait inadmissible de bâtir un tel complexe sur une parcelle de la Ville pour y loger des non-Lausannois. D'autre part, nous regrettons que ce bâtiment soit érigé seulement sur deux niveaux. A cet endroit, près de l'autoroute, deux étages de plus n'auraient nui à personne. En les construisant, il aurait été tout à fait admissible de dédier ces logements à des étudiants ou à des apprentis afin d'apporter une certaine mixité sociale dans ce projet.

Nous sommes également interpellés par le montant astronomique que coûte le logement en hôtel de certains bénéficiaires de mesures d'aide sociale : on dépasse les 3 millions annuels, payés par la collectivité. Quel plafond la Ville fixera-t-elle pour limiter cette dépense, alors même que les repas ne sont pas inclus dans ce montant ? Enfin, il est intéressant de constater que le coût devisé à la louche pour cette construction est estimé à 5 millions, et que la notion du prix coûtant nous échappe. En effet, à échéance du droit de superficie, il aura rapporté 11 millions à l'investisseur pour un projet qui a permis à la commission de découvrir l'existence d'un nouveau fonds, celui du SSL, capitalisé à hauteur de 872 000 francs, ce qui, vous en conviendrez, n'est pas rien. Nous remercions la Municipalité d'éclaircir les points soulevés.

M. Jean-Daniel Henchoz (PLR) : – Lors des travaux de la commission, j'ai soulevé la question de la future cohabitation entre les nouveaux locataires de ces logements et ceux fréquentant Jeunotel. Il m'a été répondu que 20 personnes visées par le projet logeaient déjà à Jeunotel et qu'il n'y avait pas eu de problème. Or, après coup, un habitant du quartier, rejoint par d'autres, m'a interpellé pour me faire part de ses inquiétudes à ce sujet, mais pas avec les « mêmes acteurs », à savoir ceux qui fréquentent le parking à proximité du futur complexe et derrière le musée romain. Ce dernier est en fait un lieu de stationnement de véhicules avec plaques étrangères, voire sans plaques, objet de trafics de tous genres, avec son lot d'immondices, le tout échappant à tout contrôle. C'est avec intérêt que mes interlocuteurs suivant nos débats à la télé prendront connaissance des réponses de la Municipalité, que j'espère rassurantes, pour résoudre cet état de fait et éviter ce qui pourrait devenir un cocktail explosif.

M. Jean-Luc Laurent (UDC) : – D'emblée, je vous informe que le groupe UDC ne s'opposera pas à ce projet. En effet, ce projet présente un certain nombre d'avantages non négligeables, notamment celui d'être sensiblement moins cher que les constructions ordinaires et, de ce fait, de permettre des loyers plus modérés que l'hôtel, d'être déplaçable en cas de nécessité et d'être rapide à construire. De plus, ces logements sociaux permettront de libérer des logements d'urgence et d'éviter de placer des usagers et des

familles dans des chambres d'hôtel. Voilà pourquoi le groupe UDC vous recommande vivement de suivre les conclusions de la commission.

M^{me} Janine Resplendino (La Gauche), rapportrice : – Je change de casquette par rapport à mon rôle de rapportrice pour donner la position du groupe La Gauche, qui soutient également ce préavis. Sans répéter ce qui a déjà été dit en sa faveur, je rappellerai simplement que 800 personnes sont en situation de précarité, notamment en termes de logement – c'est un des chiffres avancés lors de la commission – et 64 personnes seront logées dans cette nouvelle construction. Il reste certainement encore beaucoup à faire ; il faudra poursuivre un effort massif et trouver des solutions innovantes – celle-là en est certainement une.

M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR) : – Je ne répéterai ce qui vient d'être dit par les autres membres de mon groupe, mais je reviendrai sur trois points. Premièrement, je souhaite des réponses par rapport à l'absence de concours. Il me semble que nous sommes à l'aube de très grands travaux sur l'ensemble de la ville. Il est important que les procédures concernant les concours soient clarifiées dès maintenant. Deuxièmement, le Conseil communal se prononce sur le rapport de la commission. Je constate un petit changement, qui est sans doute dû à une erreur de plume : dans le rapport, il est mentionné un achat pour 140 000 francs de parts sociales, alors que le préavis parle de 130 000 francs ; je pars de l'idée que 130 000 francs est le chiffre déterminant. Troisièmement, le préavis ne mentionne pas le fait qu'il constitue une réponse et que l'on peut donc classer le postulat Stéphane Michel ; j'aurais voulu un éclaircissement sur cette question.

M. Laurent Rebeaud (Les Verts) : – Les Verts soutiendront aussi ce projet pour toutes sortes de raisons qui ont déjà été mentionnées, notamment l'aspect financier – on fera des économies sur les frais d'hôtel considérables et un peu stupides –, et en particulier pour les perspectives d'animation sociale et d'encadrement que ce projet permettra de réaliser. M. Tosato nous dira tout à l'heure ce qui est prévu à ce sujet, mais c'est un des points importants et novateurs de ce projet que de rassembler cette population et de l'encadrer pour la sortir de la solitude un peu délétère dans laquelle elle se trouve confinée aujourd'hui dans les chambres d'hôtel.

M. Jean-Luc Chollet (UDC) : – A l'énoncé de toutes ces déclarations de foi, je suis saisi d'un doute et j'aimerais l'exprimer sous forme de question. M^{me} Resplendino a dit qu'il y avait actuellement 600 ou 800 personnes sans toit – disons 600 –, et que 60 seront sous toit avec le projet qui nous concerne.

Nous savons que 3 millions sont dépensés chaque année pour les logements en hôtel. En toute bonne logique comptable, il faudrait donc mettre la population qui est logée en hôtel dans les logements qui nous sont proposés – je dis bien en toute bonne logique comptable, car les 600 qui sont à la rue resteraient à la rue. Donc, en logique sociale, on essaierait de prendre les plus précarisés parmi ceux qui dorment dehors pour leur donner un toit, ce qui ne réduirait rien à la facture que nous avons à payer pour les nuits d'hôtel. Ceci n'est pas une critique, c'est une question, qui m'est venue en écoutant les divers intervenants. Je serais heureux et curieux d'avoir la réponse municipale.

M^{me} Janine Resplendino (La Gauche), rapportrice : – Effectivement, il y a une erreur de 10 000 francs : c'est bien 130 000 francs et non 140 000 francs ; c'est une erreur dans mon rapport. Je voudrais préciser à M. Chollet que je n'ai pas dit qu'il y a 800 personnes à la rue, mais il y a 800 personnes en liste d'attente d'un logement subventionné et une certaine a recours de manière durable à une solution de logement précaire. On peut donc dire qu'environ 800 personnes sont en situation de précarité, notamment en termes de logement. C'est ce que j'ai dit tout à l'heure.

M. Oscar Tosato, municipal, Enfance, jeunesse et cohésion sociale : – Je vais essayer de répondre de manière groupée à toutes les questions. Vous l'avez constaté, si ce préavis est aujourd'hui devant votre Conseil, c'est que, dans notre ville, des personnes se trouvent

dans une grande précarité. Le logement peut se faire dans des logements d'urgence, mais nous n'en avons pas assez ; nous devons alors recourir à l'hôtel. Des personnes dorment dans des abris, d'autres trouvent des solutions dans des parcs ou dans des entrées d'immeubles. Un certain nombre de personnes qui occupent des logements comme vous et moi, peuvent se retrouver dans une situation financière difficile ; ce qui quelquefois peut mener à une expulsion.

Le Service social de la Ville de Lausanne doit intervenir dans toutes ces situations. Il doit intervenir pour accompagner, pour apporter un soutien et, si possible, pour trouver un logement. Il le fait financièrement de concert avec l'Etat de Vaud. Lorsque nous hébergeons quelqu'un à l'hôtel, il y a une aide cantonale qui intervient et qui finance le loyer. Nous avons décidé de casser cette logique. Vous le savez, vous avez déposé un certain nombre d'interpellations pour trouver des logements appropriés à tous types de mode de vie. Celui-ci nous permet de loger des personnes au RI, des Lausannois – je le confirme, monsieur Gaudard –, dans des logements qu'on appellera de transition.

Aujourd'hui, on constate que lorsqu'on loge à l'hôtel, on a plus de peine à retrouver un logement dans le marché libre. Pour cela, il faut un accompagnement et dans le projet que nous vous présentons de logements modulaires, il y aura la possibilité pour ces futurs locataires lausannois de l'avoir et d'avoir une adresse, d'avoir une boîte aux lettres, d'avoir une clef pour un logement qui est le leur. Ils pourront cuisiner et inviter quelqu'un. Le but, et vous l'avez lu dans le préavis, c'est que, dans un laps de temps de deux ans, ces personnes puissent rejoindre le marché du logement, avec l'accompagnement qui sera fourni par les éducateurs sur place. Il s'agit d'une expérience pilote. Il n'y a pas encore d'expérience de ce type – il y en a dans le marché habituel, mais pas pour des logements de transition, selon un mode modulaire, sur des terrains que nous mettons à disposition pour un court laps de temps.

Pour monter ce projet novateur, il fallait pouvoir travailler avec un investisseur ou une coopérative, si possible lausannoise, monsieur Gaudard, ou vaudoise, qui connaisse la population que nous voulons héberger. Nous avons demandé un conseil au Service du logement pour connaître une coopérative qui a ce type d'expérience. Effectivement, la coopérative Cité Derrière a construit le bâtiment au Vallon qui abrite l'Armée du Salut et l'Abri de l'Armée du Salut. Nous avons donc un partenaire idéal pour monter et construire ce projet. Si ce projet vous agrée, si vous nous faites confiance et si ce projet répond aux attentes dans le futur, il est clair que nous allons faire un appel d'offres auprès d'autres d'investisseurs. Mais quand nous ferons l'appel d'offres, nous pourrons montrer que nous avons un projet qui fonctionne, qui répond à des critères et à des besoins sociaux, mais aussi à des besoins et à des critères économiques.

Vous demandez si l'investisseur et la coopérative vont faire une affaire. Je vous signale qu'il a fallu faire effectivement des emprunts, payer des amortissements et des intérêts et que, lorsque nous avons fait le calcul des revenus et des charges, le revenu net sera, bien entendu, positif. Mais on est sur des rendements très bas ; ces chiffres sont hypothétiques et fondés sur les calculs que nous avons, mais ils sont très bas, entre 1 % et 2 %. Vous me direz peut-être qu'aujourd'hui, c'est une bonne affaire. Mais ce qui est important, c'est que nous travaillons avec une coopérative dont les bénéfices sont obligatoirement et statutairement réutilisés pour réinvestir et pour construire d'autres logements. Ce qui doit satisfaire votre Conseil, voire pour faire baisser les loyers. C'est quelque chose que nous négocierons au fil de la construction.

Quant à savoir pourquoi on n'a pas construit sur plusieurs étages, les architectes présents lors de la commission ont donné quelques indications techniques sur la faisabilité et sur l'opportunité de le faire sur un terrain qui surplombe l'autoroute. Nous ne sommes pas au bord du lac, mais à 6 mètres de l'autoroute. Nous n'avons donc pas choisi cette opportunité. A la question de savoir s'il peut y avoir une cohabitation avec les personnes qui logent à Jeunotel, lors de la commission aussi, nous avons donné un certain nombre

d'indications. Concernant la cohabitation dans le cas de logements attribués essentiellement à des personnes qui ont recours à l'aide sociale, nous avons pu vous montrer que nous n'avons pas plus de problèmes avec ces personnes. On devrait même en avoir moins, puisqu'il y aura un accompagnement.

Maintenant, à Vidy, entre Jeunotel et la Roseraie Tschanz, monsieur Henchoz, il y a effectivement un certain nombre d'occupants depuis quelques années, qui varie, qui peuvent être différents, et dont nous avons déjà pu beaucoup parler dans ce Conseil. La Municipalité est active dans ce domaine et, comme nous l'avons toujours indiqué, nous n'autorisons pas les dortoirs dans les parkings ni les campements sauvages. Personnellement, j'apprends que, peut-être, ces derniers jours, il y a quelques nouvelles voitures ou caravanes, mais c'est une zone sur laquelle nous avons eu souvent des occupations de ce type. Mes collègues responsables des dossiers vont régler cette situation, mais cela n'a rien à voir avec ce dossier. Je vous recommande de faire bon accueil à ce rapport-préavis et j'espère avoir répondu à toutes vos questions de manière globale.

M. Pierre-Yves Oppikofer (La Gauche) : – Je voulais souligner un autre aspect de ce préavis, que je trouve positif, même si les mesures proposées au Conseil communal ne sont pas suffisantes. Elles vont néanmoins dans la bonne direction puisque cela va diminuer le nombre de personnes dans une situation précaire, qui doivent aller dans un hôtel – ce qui est une mauvaise solution, pas seulement d'un point de vue financier, mais aussi pour les personnes en question. Dans une chambre d'hôtel, on n'a pas de cuisine. Cela peut donc être une solution à très court terme, mais pas sur des mois ou des années. Cela va diminuer ce type de relocation ; c'est un élément positif, mais tant qu'il n'y aura pas plus d'appartements subventionnés à disposition, que les listes d'attente seront aussi importantes, il y aura toujours besoin d'appartements de transition ou d'appartements de secours ; mais ce n'est pas l'objet de ce rapport-préavis.

Le projet qui nous est soumis ne sera sans doute pas suffisant et il faudra prévoir d'autres projets, comme l'a d'ailleurs laissé entendre M. Tosato tout à l'heure, pour répondre à la demande de nouveaux appartements de transition. Je voulais souligner que le Conseil communal a prévu, il y a longtemps, la création d'une unité logement au Service social de Lausanne, avec une vingtaine de collaborateurs qui s'occupent justement d'aider les personnes en situation précaire, notamment leur trouver des logements de transition, gérer les situations d'expulsion, etc., et, pour que ces personnes puissent travailler et réaliser leur mission de service public, l'acceptation de ce préavis me semble indispensable.

M. Jean-Luc Chollet (UDC) : – Je remercie M. Tosato pour ses explications claires et précises. Néanmoins, j'ai buté sur un mot et j'attends une explication complémentaire. Vous avez dit que cette population était principalement constituée de personnes au RI. Mais on n'arrive pas comme cela au RI : on passe d'abord par un CSR, qui nous met au bénéfice du RI et qui, si nous avons quelques aptitudes ou vellétés au travail, ce qui est quand même le cas d'un certain nombre de personnes et je veux croire de la majorité, nous dirige sur un ORP, qui nous mettra en relation avec des entreprises susceptibles de nous engager. Pour tout cela, la présence d'assistants sociaux est requise, car il y a de nombreuses questions pratiques à régler tout au long de ces étapes. Mais vous avez parlé d'éducateurs. Ou j'ai mal compris, ou la langue vous a fourché. Il me semble que ce n'est pas d'éducateurs dont on a besoin, nous ne sommes pas dans le cas de personnes en rupture de contrat social, mais bien d'assistants sociaux. Je pense que vous allez clarifier ce point.

Concernant le paiement des nuits d'hôtel, vous avez dit que c'était le Canton qui s'en chargeait. Certes, si vous nous aviez dit que c'était la Fondation Bill Gates ou Jean-Claude Biver, j'aurais dit tant mieux, et tout ce qu'on peut tirer, c'est tout cela de gagné. Mais, en ce qui concerne le Canton, ce sont quand même des contribuables, dont les Lausannois, et je ne pense pas que cela change l'effort que nous devons faire pour essayer de diminuer, dans toute la mesure du possible, le recours à l'hôtellerie, étant donné que le contribuable, qu'il soit cantonal, lausannois, ou les deux, reste un contribuable.

M. Guy Gaudard (PLR) : – J’aimerais préciser qu’on ne met pas en doute les compétences de Cité Derrière pour ce type de projet, mais on ne peut pas occulter les autres acteurs sous prétexte qu’ils sont spécialistes dans ce genre de construction. Car, à la prochaine construction, les autres acteurs ne seront toujours pas spécialisés. On n’a donc pas obtenu ce soir de garantie formelle de la part de M. Tosato qu’à l’avenir, pour ce type de projet, un concours sera ouvert à d’autres investisseurs immobiliers.

M. Oscar Tosato, municipal, Enfance, jeunesse et cohésion sociale : – Je remercie M. Chollet de me permettre de donner des précisions. Il y a des intervenants sociaux, des travailleurs sociaux, des assistants sociaux et des éducateurs sociaux. Dans les écoles, ils ont une première année en commun et, après, ils se spécialisent. Ma langue n’a pas fourché, je voulais varier les mots. On verra qui on engage. Il y en a qui sont formés dans les HES, d’autres viennent de l’Université – ils ont souvent fait sciences sociales et politiques. Je n’ai oublié personne, monsieur Chollet.

Mais cela me permet de donner encore une autre indication. Vous avez entendu qu’on va varier dans le choix des locataires le type de personnes qui au Centre social régional de Lausanne sont au bénéfice du revenu d’insertion. Parmi ces personnes au bénéfice du RI, nous avons un certain nombre de jeunes qui ont juste 18 ans. Nous allons mettre un certain nombre de logements à disposition de ces jeunes, à condition qu’ils travaillent avec un assistant social sur un projet de formation. Il s’agit bien là de travail relevant de l’action sociale. Voilà pour une partie des personnes que nous allons loger.

Monsieur Gaudard, je confirme et je le dis ici : nous allons travailler avec des investisseurs potentiels. Nous allons mettre au concours d’autres projets et nous allons faire un appel d’offres d’investisseurs. Je prends un exemple : il y a dix ans, lorsque nous devions construire les premières garderies, on devait courir après les architectes et les promoteurs pour leur demander si, par hasard, dans la construction qu’ils faisaient il y avait une petite place pour construire une garderie. C’était nous qui nous approchions et déplaçons dans les bureaux d’architectes. Maintenant, ce sont eux qui viennent à la Direction de l’enfance en nous disant qu’ils vont développer un projet et qu’ils seraient intéressés à pouvoir y intégrer une structure d’accueil. J’espère, avec vous, monsieur Gaudard, que, suite à l’adoption de ce préavis, les investisseurs vont s’annoncer en masse auprès de la direction et que nous allons travailler ensemble pour développer encore d’autres projets. Je les attends et si vous en connaissez, n’hésitez pas à les encourager à venir chez nous pour investir dans ce domaine.

La discussion générale est close.

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

M^{me} Janine Resplendino (La Gauche), rapportrice : – En commission, les conclusions 1 à 5 ont été adoptées séparément, mais à l’unanimité.

A moins qu’un membre du Conseil s’y oppose, je vous propose d’ajouter un amendement, soit une conclusion 6, puisque ce point a été oublié dans le rapport-préavis.

Amendement

Conclusion 6, nouvelle

6. d’accepter la réponse au postulat de M. Stéphane Michel « La résolution des problèmes d’hébergement précaire passe aussi par des seuils adaptés ».

La présidente : – Je signale qu’à la conclusion N° 1, il y a une petite coquille de français ; on propose de barrer « ci-dessus », puisque cela n’a rien à voir avec ledit texte.

La conclusion N° 1 corrigée est adoptée à l’unanimité.

La conclusion N° 2 est adoptée avec 1 abstention.

La conclusion N° 3 est adoptée avec 1 abstention.

La conclusion N° 4 est adoptée à l'unanimité.

La conclusion N° 5 est adoptée à l'unanimité.

La conclusion N° 6, nouvelle, est adoptée à l'unanimité.

Le Conseil communal de Lausanne

–vu le rapport-préavis N° 2013/30 de la Municipalité, du 4 juillet 2013 ;

–vu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;

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

décide :

1. d'approuver dans son principe et ses modalités le projet présenté ;
2. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie de 30 ans reconductible à la Coopérative Cité Derrière ;
3. d'allouer un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 130'000 francs pour financer les parts sociales que le locataire doit acquérir en vertu des statuts de la coopérative ;
4. de porter en amortissement du crédit mentionné ci-dessus le prélèvement de 130'000 francs du Fonds de réserve générale du Service social ;
5. d'allouer un crédit spécial de 585'800 francs, sur le budget de fonctionnement 2014 de la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de la cohésion sociale, à répartir sur les rubriques suivantes :

5112.301	« Traitements ».....	Fr.	119'100.–
5112.303	« Cotisations aux assurances sociales »	Fr.	10'300.–
5112.304	« Cotisations à la caisse de pensions ».....	Fr.	15'900.–
5112.305	« Assurance-accidents »	Fr.	1'200.–
5112.309	« Autres charges de personnel ».....	Fr.	1'400.–
5112.311	« Achat d'objet mobilier et d'installation ».....	Fr.	4'800.–
5112.312	« Eau, énergie et chauffage »	Fr.	56'400.–
5112.313	« Marchandises ».....	Fr.	5'000.–
5112.314	« Entretien des biens immobiliers »	Fr.	6'800.–
5112.316	« Loyers et redevances d'utilisation ».....	Fr.	213'600.–
5112.318	« Autres prestations de tiers »	Fr.	11'300.–
5112.330	« Pertes, défalcatons, moins-values ».....	Fr.	10'000.–
5112.331	« Amortissement du patrimoine administratif ».....	Fr.	130'000.–

6. d'accepter la réponse au postulat de M. Stéphane Michel « La résolution des problèmes d'hébergement précaire passe aussi par des seuils adaptés » ;

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

Préavis N° 2013/38 du 22 août 2013

Logement et sécurité publique, Enfance, jeunesse et cohésion sociale

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie, en faveur de la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. (ci-après SILL), grevant 2'967 m² de la parcelle 20650 d'une surface de 7'722 m², afin de permettre la réalisation de deux bâtiments comprenant 28 logements, une garderie de 22 places, une bibliothèque de quartier, un local d'activités et un parking de 88 places dont 68 publiques, en compensation de celles supprimées dans le cadre du réaménagement de la place de la Sallaz.

De plus, dans le but de maintenir des loyers accessibles, la Municipalité demande l'autorisation d'accorder à la société précitée un cautionnement solidaire d'un montant global maximal de 5'013'819 francs, représentant 30 % du montant de l'hypothèque des deux immeubles (terrain non compris).

La Municipalité sollicite également l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 161'000 francs pour financer l'aménagement de la bibliothèque.

Enfin, elle sollicite l'inscription au budget, dès 2015, des montants nécessaires au paiement des charges financières et d'exploitation pour l'utilisation des locaux dévolus à la garderie et la bibliothèque.

2. Table des matières

[Supprimée.]

3. Historique du projet

Les deux bâtiments sujets du présent préavis faisaient partie d'un projet global de développement de la zone nord ouest de la place de la Sallaz avec pour maître d'ouvrage l'UBS Fund Management Switzerland. Ce projet prévoyait l'assainissement d'un bâtiment existant situé route de Berne 1 et la construction de deux groupes de bâtiments, de part et d'autre de la station Sallaz du m2. Les surfaces étaient dédiées à de la vente, des bureaux et du logement. Il a fait l'objet d'un concours d'architecture sur invitation en été 2009, concours remporté par le consortium L-Architectes sàrl et Pragma partenaires SA.

En raison d'un rendement jugé insuffisant, UBS a décidé de renoncer courant 2012 à la réalisation du projet relatif aux bâtiments planifiés sur la parcelle communale n° 20650. Suite à ce désengagement motivé par les nombreuses contraintes du site (pollution du terrain, surcoûts de travaux spéciaux, ampleur du parking public, etc.), la Municipalité a décidé d'en confier la reprise à la SILL. Un important travail d'optimisation du projet a alors été engagé faisant une interprétation maximale des possibilités offertes par le PPA n°721 tout en rationalisant la volumétrie du parking.

Sur demande de la Municipalité, la SILL a racheté l'avant-projet à UBS Fund Management Switzerland pour le montant forfaitaire de 324'000 francs TTC.

Le projet ainsi optimisé et faisant partie intégrante du programme « 3'000 nouveaux logements durables » a été mis à l'enquête le 28 mars 2013.

4. Parcelle

La parcelle présente les caractéristiques suivantes :

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 20650

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Affaire registre foncier en suspens

Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne

Tenue du registre foncier Fédérale

Numéro d'immeuble 20650

Forme de registre foncier Fédérale

E-GRID

Surface 7'722 m², numérique,

Mutation 02.04.2012 007-2012/1606/0 Division de bien-fonds , de P. 3013 : 2606 m², de P. 20061 :

5115 m², différence due aux arrondis : + 1 m²

Autre(s) plan(s):

No plan: 82

Part de surface grevée

Désignation de la situation Rue du Vallon

Couverture du sol Bâtiment(s), 1'217 m²

Chemin de fer, 1'204 m²

Jardin, 5'299 m²

Trottoir, place piétonnière, 2 m²

Bâtiments/Constructions Bâtiment public, 1'066 m², N° d'assurance:

18684a

surface totale 1'150 m²

(sur plusieurs immeubles)

Bâtiment public, 52 m², N° d'assurance:

18684b

Bâtiment public, 10 m², N° d'assurance:

18684c

Bâtiment public, 45 m², N° d'assurance:

18684d

surface totale 52 m²

(sur plusieurs immeubles)

Bâtiment public, N° d'assurance: 18684e

surface totale 51 m²

(souterrain, sur plusieurs immeubles)

Bâtiment public, 44 m², N° d'assurance:

18684f

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne 02.04.2012 007-2012/1606/0 Division de bien-fonds

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

20.10.2000 007-2000/4650/0 (C) Obligation de reboiser ID.007-2001/001154

Servitudes

21.07.1969 007-352205 (C) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2001/008241

16.11.2006 007-2006/6305/0 (C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2007/001603

16.11.2006 007-2006/6306/0 (C) Passage public à pied et pour petits véhicules d'entretien ID.007-2007/001604

08.10.2008 007-2008/4970/0 (C) Constructions : ancrages ID.007-2008/006033

09.02.2009 007-2009/590/0 (C) Usage de sous-station électrique ID.007-2009/000753

Charges foncières

Aucune

Annotations

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

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 30.01.2013 007-2012/6734/0

de/du 26.12.2012 Radiation partielle servitude ID 007-2007/001604, c/Commune de Lausanne.

Explications:

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.

Page 1 sur 2

2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = dominants servants indéterminés; DI = fonds dominants indéterminés.

3. ID = numéro d'identification d'un droit. R = radiation d'un droit.

Le droit de superficie concerne 2'967 m² de la parcelle et porte le numéro 20338. Son assiette correspond à celle indiquée dans les plans et tableau de mutation annexés.

5. Maître de l'ouvrage : SILL

La création de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL) a été décidée dans le cadre du rapport-préavis N° 2008/59 sur la recapitalisation de la CPCL, adopté le 23 juin 2009¹¹. Suite à la dissolution de la Coopérative Colosa, la Municipalité a souhaité créer une nouvelle société anonyme d'investissement immobilier répondant aux critères de développement durable et aux besoins en matière de logements sociaux. Son Conseil d'administration, à l'image de l'ancienne Colosa, est nommé par la Municipalité, et sa présidence assurée de droit par le conseiller municipal en charge du logement. La SILL est actuellement dotée d'un capital de dix millions de francs, avec une autorisation donnée par le Conseil communal de l'augmenter jusqu'à vingt millions. Son but est la promotion de logements à loyers modérés tenant compte des critères du développement durable. Pour atteindre ce but, la société peut procéder à toute opération immobilière, soit : acquisition, construction, gérance, administration et vente de tous immeubles, participation à toutes entreprises actives dans le domaine de l'immobilier.

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

Afin de permettre à la nouvelle société de constituer rapidement son parc locatif, la Municipalité lui a réservé, à ce stade, six opérations dans le cadre du préavis « 3'000 nouveaux logements » :

1. la réalisation de deux immeubles au chemin de la Prairie – opération « Avenue de Provence » (abritant 28 appartements réservés aux aînés et 24 logements à loyers contrôlés) – inaugurés en juin 2013 ;
2. la réalisation d'un immeuble *Minergie-P-Eco*[®] de 37 logements au chemin de Bonne-Espérance ;
3. une opération de deux immeubles implantés à l'avenue de la Sallaz et totalisant 28 logements à loyers contrôlés faisant l'objet du présent préavis ;
4. le site du Calvaire en collaboration avec la société coopérative Maison ouvrière (environ 160 logements dont 50 % pour la SILL) ;
5. la construction de 8 bâtiments *Minergie-P-Eco*[®], sis chemin de Bérée, qui représente 131 logements dont 47 subventionnés, 52 contrôlés et 32 en PPE ;
6. le développement du lot 11 du quartier des Fiches (environ 225 logements) ;
7. le développement, sur une parcelle située à « En Cojonnex », d'un projet totalisant environ 200 logements d'étudiants.

¹¹ BCC N° 19/1 et 2 du 23.06.2009

6. Caractéristiques du projet de construction

6.1. Présentation du site

De par la qualité des dessertes tant en infrastructures routières qu'en transport public, la parcelle N° 20650 est idéalement située. L'accès à la route de Berne puis à l'autoroute par l'échangeur de Lausanne-Vennes ainsi que la proximité immédiate de la station de métro m2 « La Sallaz », constituent des avantages indéniables. Le projet prévoit également la construction d'un nouveau parking majoritairement public, accessible depuis la route de contournement qui pourra accueillir 88 nouvelles places de parc avec un accès direct à la place de la Sallaz au moyen d'ascenseurs.

D'un point de vue règlementaire, les possibilités de construire sur la parcelle 20650 sont définies par le Plan Partiel d'Affectation (PPA) n° 721, périmètre C.

En termes de contraintes, le projet se situant sur les anciens remblais de la vallée du Flon, ses fondations devront être réalisées au moyen de pieux forés s'appuyant sur le soubassement rocheux. Par ailleurs, la parcelle étant affectée en DSIII (degré de sensibilité au bruit), une analyse des émissions de bruit (route et métro) a été établie et traduite dans le projet.

6.2. Description du projet

Accessible aux piétons par l'est depuis la place de la Sallaz et aux véhicules par l'ouest depuis la route de contournement, le projet se compose de deux bâtiments de quatre niveaux supérieurs reliés par deux niveaux inférieurs de parking. Le projet est bordé à l'est par la station de métro Sallaz, au sud par la passerelle en bois reliant la place de la Sallaz au bois de Sauvabelin, et à l'ouest par la route de contournement de la Sallaz.

Le projet occupe 2.8 % de plus que la surface maximale exploitable autorisée par le PPA n° 721, tout en respectant le périmètre d'implantation de ce dernier. Ce dépassement de surface brute est autorisé par l'article 97, alinéa 4 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), en vertu du fait que les deux bâtiments prévus seront labélisés *Minergie-Eco*[®].

Le bâtiment situé au sud de la parcelle est composé de deux niveaux de logement (niveaux +1 et +2), d'une bibliothèque accessible de plain-pied depuis la place de la Sallaz (rez-de-chaussée), et d'un demi étage de logement (niveau -1) donnant sur le Vallon. Le bâtiment nord est composé de deux niveaux de logement (niveaux +1 et +2), d'une garderie et d'un espace d'activités au rez-de-chaussée et de trois appartements au niveau -1. Ce dernier permet d'accéder à la place de jeux de la garderie, située entre les deux bâtiments. La partie est des niveaux semi-enterrés (niveaux -1) de chaque bâtiment accueille les locaux techniques, des locaux vélos, une buanderie et un nombre de caves équivalent au nombre d'appartements. S'agissant de façades en bois, la distance minimale entre les deux bâtiments est de dix mètres, conformément aux directives incendie pour les bâtiments à façades combustibles.

Les 3.5 et 4.5 pièces occupant les niveaux +1 et +2, ainsi que deux des huit 2 pièces, bénéficient d'une loggia donnant sur le Vallon ou sur la place de la Sallaz.

La garderie, la bibliothèque ainsi que la surface dédiée à de l'activité seront accessibles de plain-pied depuis la place de la Sallaz.

Le parking de 88 places est organisé en deux niveaux, accessibles par des rampes séparées. Compte tenu de la présence de la station m2 « La Sallaz » sur le site, seules vingt places de parc (environ 0.65 place/logement) seront réservées aux locataires des deux immeubles ainsi qu'à la garderie et à la bibliothèque. Le solde sera ouvert au public. Ces dernières permettront de pallier l'absence de parking des bâtiments de l'UBS situés de l'autre côté de la station de métro Sallaz et abritant des commerces (Coop, Migros, etc.), tout en compensant la suppression des places situées sur le domaine public avant le réaménagement de la place de la Sallaz. Deux places par niveau, situées à proximité d'un

ascenseur, seront réservées aux personnes handicapées. Le parking public sera exploité sous la responsabilité et aux risques de la SILL. Les conditions d'exploitation (accessibilité et tarifs) seront similaires à celles pratiquées par les autres parkings publics lausannois.

La structure du bâtiment est en béton armé avec un bardage extérieur en carrelés de mélèze verticaux ajourés. En anticipation d'une éventuelle réforme du PPA en vigueur, la structure porteuse des deux bâtiments est dimensionnée pour permettre, à terme, la construction de deux niveaux supplémentaires.

En accord avec la protection civile vaudoise, le projet ne comporte pas d'abri PC. Sa réalisation impliquant d'importantes contraintes techniques et financières liées à la nature du terrain, au type de fondation ainsi qu'aux deux niveaux de parking, l'autorité compétente a accordé une dispense. Une taxe (contribution de remplacement) sera donc perçue en compensation.

Caractéristiques générales du projet :

Surface de la parcelle	7'722 m ²
Surface bâtie	1'261 m ²
Surface brute utile des planchers	5'621 m ²
Surface brute utile consacrée au logement	2'210 m ²
Cube SIA 416 total (y. c. parking et techniques)	20'474 m ³
CUS	0.73
COS	0.16

Surfaces nettes locatives par affectation (exprimées en m² net) :

Affectation	Total [m² net]
Logement	2'113
Bibliothèque	403
Garderie	265
Activités	179
Total	2'960

Les surfaces nettes locatives mentionnées dans ce préavis (indiquées sous l'unité m² net) correspondent à la surface utile principale (SUP) définie selon la norme SIA 416. En d'autres termes, il s'agit ici des surfaces délimitées par l'intérieur des murs extérieurs, déduction faite de l'ensemble des murs de refend (murs porteurs, piliers, etc.), de l'emprise des cloisons, des gaines techniques ou d'éventuels canaux de cheminée. Les surfaces des balcons et terrasses ne sont pas intégrées dans la surface nette locative, mais pourront être mentionnées séparément lors de la mise en location.

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

6.3. Mixités fonctionnelle et sociale

Le projet propose une mixité fonctionnelle en associant aux logements une bibliothèque, une garderie et un local d'activités.

Il prévoit la mise en location de 28 logements destinés au marché libre, pour lesquels les loyers à prix coûtant seront contrôlés sur la durée du DDP. Cette opération s'inscrit dans une volonté de proposer des loyers attractifs à la majorité des ménages lausannois. A ce

titre, il est important de noter que le loyer moyen pratiqué sur les 28 logements sera de 255 francs/m² net.an.

La diversité des typologies fournit les conditions cadres propices à l'obtention d'une mixité générationnelle et structurelle des ménages (personnes seules, couples, aînés, familles, familles monoparentales, etc.). Le projet (cf. tableau ci-dessous) accueille ainsi 29 % de 2 pièces, 39 % de 3.5 pièces et 32 % de 4.5 pièces, pour une surface habitable totale d'environ 2'113 m² nets, auxquels viennent s'ajouter 105 m² de loggias.

Typologies	Surfaces <i>m² net</i>	Total <i>nb logements</i>
2 pièces	376	8
3.5 pièces	866	11
4.5 pièces	871	9
Total	2'113	28

7. Respect des critères de développement durable

Compte tenu du contexte particulier de cette opération et des nombreuses contraintes liées au site, il a été décidé d'adapter les objectifs écologiques et de retenir ici les exigences du label *Minergie-Eco*[®], alliant sobriété énergétique, optimisation du confort thermique, acoustique ou visuel, et qualité environnementale du bâtiment.

7.1. Performances énergétiques

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

Le choix de matériaux en accord avec la labellisation *Eco*[®] permet de limiter l'impact écologique de la construction. A ce titre, la part de béton recyclé sera supérieure à 50 % de la masse des constructions en béton pour lesquelles le béton recyclé peut être utilisé. Ce béton recyclé sera fourni par une gravière située dans un rayon de 25 km maximum du chantier¹².

La mise en œuvre d'une isolation particulièrement performante en façade, ou encore le recours à du bois pour le bardage de la façade, sont autant de mesures permettant de réduire la consommation d'énergie grise.

Au final, l'écobilan global de ces deux immeubles permettra d'atteindre la valeur limite fixée par le standard *Minergie-Eco*[®].

7.1.2. Réduction des besoins de chaleur et système de production d'énergie thermique

L'accent a été mis sur la qualité thermique de l'enveloppe avec une épaisseur d'isolation de plus de vingt centimètres en façade et en toiture et des vitrages performants. Un système de ventilation double flux permettra de limiter les besoins de chauffage du projet à l'aide d'échangeurs à haut rendement thermique.

S'agissant des besoins en eau chaude sanitaire (ECS), le réseau de distribution sera isolé, conformément à l'annexe 4 du règlement d'application de la loi cantonale sur l'énergie. En complément, l'ensemble des robinetteries installées seront équipées de régulateurs de débit afin d'éviter, à qualité de confort identique, de gaspiller la ressource en ECS. Enfin, si conformément à la loi cantonale sur l'énergie les bâtiments ne seront pas équipés de compteurs individuels de chauffage, des compteurs volumétriques permettront d'établir un décompte des frais d'ECS par appartement. Cette mesure a pour objectif d'intéresser les

¹² Le béton recyclé est produit en mélangeant les granulats naturels utilisés pour produire le béton ordinaire avec des matériaux de déconstruction concassés et triés

futurs locataires à leurs économies d'eau chaude et de favoriser un comportement responsable.

En ce qui concerne la production de chaleur, la connexion à la conduite de chauffage à distance (CAD) des Services industriels de la Ville, via la sous-station principale du projet UBS, permet d'offrir un kWh thermique efficient, tant sur le plan environnemental qu'économique. Le choix du système de plancher chauffant à basse température associé à une régulation pièce par pièce, favorisera la valorisation des apports solaires. Ce projet répond aux exigences du label *Minergie-Eco*[®] et affiche un besoin de chaleur pour le chauffage de 22.4 kWh/m².an (calculé sur la base des plans d'enquête), ce qui représente une réduction de 38 % par rapport à la norme SIA 380/1 édition 2009 qui, dans le cas de cette opération, constitue le cadre légal actuel.

7.2. Confort, santé

7.2.1. Confort thermique, visuel et acoustique

La mise en œuvre d'une isolation extérieure va limiter le phénomène des parois froides qui, par rayonnement, sont fréquemment source d'inconfort. De la même manière, à l'inverse d'un système simple flux, synonyme de courant d'air froid via les entrées d'air, le système double flux prévu va pulser l'air neuf dans les pièces de vie à une température proche de la température ambiante. Enfin, les planchers chauffants à basse température associés à une régulation pièce par pièce permettront de garantir le confort individuel des habitants, tout en participant à une meilleure valorisation des apports solaires.

S'agissant du confort visuel, l'ensemble des pièces de vie des logements bénéficiera d'un apport conséquent en éclairage naturel (degré de réalisation lumière > 70 % et à ce titre satisfaisant le plus haut niveau d'exigence du label *Eco*[®]).

Compte tenu de l'affectation de la parcelle en DSIII (degré de sensibilité au bruit), le confort acoustique a particulièrement été soigné, dans le respect des exigences de la norme SIA 181 édition 2006. La qualité de l'enveloppe, et tout particulièrement des vitrages, assure la protection des surfaces habitables vis-à-vis du bruit extérieur. L'emploi d'une ventilation double flux complète ces mesures, en évitant la création de ponts acoustiques par la mise en œuvre d'entrées d'air en façade. Enfin, toutes les mesures en faveur d'une bonne isolation acoustique entre étages, entre cages d'escalier et appartements, appartements d'un même étage et gaines techniques à l'intérieur des logements, ont été prises (désolidarisation des escaliers, loggias avec goujons thermiques et phoniques, dalles de 25 cm et murs porteurs séparatifs de vingt 20 à 24 cm, gaines techniques réalisées en cloisons légères sur ossatures métalliques, revêtement de sol de la terrasse en toiture sur appuis souples, etc.).

7.2.2. Santé et écotoxicité

Conformément au label *Eco*[®], tous les bois mis en œuvre dans des locaux chauffés ne subiront aucun traitement préventif avec des produits chimiques de préservation ; l'utilisation de panneaux dérivés du bois avec collage à l'urée formaldéhyde ainsi que la mise en œuvre de produits contenant des solvants sont exclues. Le revêtement de la façade légère sera un bardage ajouré en carrelés de mélèze.

7.3. Aménagements extérieurs

Le choix de toitures végétalisées permet d'apporter une plus-value écologique en termes de surfaces vertes, tout en améliorant le confort estival des logements situés en attique. En effet, contrairement à une toiture en gravier pour laquelle la température de surface peut atteindre 70°C en été, une toiture végétalisée permet, grâce au phénomène d'évapotranspiration des plantes, de la limiter à seulement 30°C durant la même période. Par ailleurs, l'aménagement d'une terrasse commune en toiture du bâtiment sud permet de bénéficier d'un espace extérieur de qualité, avec une vue imprenable sur le bois de

Sauvabelin et le lac Léman. Cet espace sera à disposition de l'ensemble des locataires des deux immeubles.

8. Planning prévisionnel

Le dossier de mise à l'enquête a été déposé le 28 mars 2013. Dans le cas où l'autorisation de construire et l'octroi du droit distinct de superficie intervenaient dans le courant de l'automne 2013, la livraison des bâtiments pourrait se faire à la mi 2015, compte tenu d'un délai de réalisation de vingt mois.

9. Lutte contre le travail clandestin et limitation de la sous-traitance

Comme pratiqué dans le cadre des opérations de l'avenue de Morges, de Provence ou du chemin de Bonne-Espérance, une charte de collaboration sera signée entre la Ville, le maître de l'ouvrage et les entreprises adjudicataires. Cette charte vise à lutter contre le travail clandestin tout en limitant et règlementant la sous-traitance. La charte prévoit que :

1. La Ville collabore avec les partenaires sociaux et encourage le maître de l'ouvrage à assurer un suivi régulier ;
2. Le maître de l'ouvrage s'assure que chaque entreprise adjudicataire soit signataire de la charte et s'engage à suivre régulièrement son application ;
3. Les entreprises adjudicataires limitent le recours à la sous-traitance. Celle-ci ne peut être pratiquée qu'avec l'accord du maître d'ouvrage et une information préalable à la Ville et aux partenaires sociaux (FVE, UNIA). Cette information préalable permet de se renseigner auprès des partenaires sociaux sur le respect des dispositions légales et conventionnelles de la part des sous-traitants ;
4. En cas de sous-traitance, les entreprises adjudicataires sont solidairement responsables de leurs sous-traitants en matière de respect de la législation sur le travail et des dispositions conventionnelles. Elles introduisent également dans leurs contrats de sous-traitance des mesures coercitives fortes afin de dissuader totalement ses traitants d'avoir recours au travail clandestin ;
5. Les entreprises adjudicataires s'engagent enfin à mettre en œuvre des dispositions efficaces et régulières de contrôle des ouvriers intervenant sur le chantier.

10. Comité de pilotage en phase de réalisation

Des représentants du Service du logement et des gérances seront intégrés au sein du comité de pilotage chargé de suivre l'exécution du chantier dès l'ouverture du chantier qui, sous réserve d'acceptation du préavis par le Conseil communal, devrait intervenir en novembre 2013 et jusqu'à la livraison des bâtiments. Par ailleurs, l'administration communale et ses représentants auront un accès total au chantier, en tout temps. Sa durée est évaluée à vingt mois.

11. Coût de l'opération

11.1. Coût de construction

	CHF	%
CFC 0 Terrain*	0.-	0
Convention avec UBS – reprise du projet	324'000.-	1.74
Droits de mutation	52'000.-	0.28
CFC 1 Travaux préparatoires	1'918'200.-	10.33
CFC 2 Bâtiments et parking	14'268'400.-	76.84
CFC 4 Aménagements extérieurs	489'700.-	2.64
CFC 5 Frais secondaires	563'900.-	3.04
CFC 6 Frais financiers	312'700.-	1.68

CFC 7	Divers (dont 500'000.- de réserves)	640'800.-	3.45
Total	Réalisation CFC 0 à 7 (sans DDP)	18'569'700.-	100.0

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

11.2. Valorisation foncière

La parcelle 20650 représentant 7'722 m² est propriété de la Ville et sa valeur a été fixée à 1'300'000 francs. Elle correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du potentiel constructif utilisé, de l'affectation de la parcelle et des surcoûts liés aux travaux spéciaux et à la dépollution du terrain.

Il est proposé que la Ville octroie un DDP en faveur de la SILL avec une valeur de redevance correspondant, en cas d'acceptation du préavis par le Conseil communal, à 5 % de la valeur du terrain, soit **65'000 francs** par an. Sa durée est fixée à nonante ans. Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation chaque cinq ans. Compte tenu de la densité obtenue sur cette parcelle, cette redevance représente **22 francs/m²net.an**.

11.3. Conditions de mise sur le marché

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

Logements contrôlés : 255 francs/m²net.an, rente DDP incluse ;
 Local d'activités : 220 francs/m²net.an, rente DDP incluse ;
 Bibliothèque de quartier : 262 francs/m²net.an, rente DDP et aménagements intérieurs inclus ;
 Garderie de 22 places : 273 francs/m²net.an, rente DDP et aménagements intérieurs inclus ;
 Places de parc privées : 200 francs par place et par mois x 20 places ;
 Places de parc publiques : 250 francs escomptés par place et par mois x 68 places.

Ces conditions de mises en location sont établies sur la base d'un devis général sans avoir, à ce stade, aucun retour de soumission. En fonction du coût effectif des travaux et de son impact sur le plan financier, les loyers indiqués ci-dessus pourront être adaptés ; ils seront dans tous les cas plafonnés à 105 % des montants indiqués ci-dessus et préalablement validés par le Direction du logement et de la sécurité publique.

Par ailleurs, tous les loyers mentionnés ci-après s'entendent y compris frais accessoires. Ils couvrent donc l'ensemble des charges et amortissement des immeubles, à l'exclusion des deux budgets suivants : les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire et d'élimination des déchets relatifs aux parties privatives. Finalement, les baux mentionneront clairement les frais accessoires admissibles en plus des charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Sauf à considérer qu'une nouvelle taxe serait introduite, les frais accessoires admissibles sont constitués de la taxe d'épuration et de la taxe déchets. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire.

Concernant les places de parc publiques, le loyer annuel est mentionné à titre indicatif, vu qu'il dépend de la fréquentation du parking. Le tarif horaire sera établi ultérieurement lorsque l'exploitant du parking public sera connu et en cohérence avec la politique de tarification de la Ville.

12. Aspects spécifiques aux logements contrôlés

Le loyer moyen des logements sera plafonné à 255 francs/m² net_{SIA416}.an, y compris frais accessoires, c'est-à-dire que seuls les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire et d'élimination des déchets des parties privatives seront en sus de ce loyer.

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

2 pièces (47 m ² net)	environ 1'000 francs
3.5 pièces (78.7 m ² net)	environ 1'680 francs
4.5 pièces (96.8 m ² net)	environ 2'060 francs

Enfin, un article figurant dans le contrat de droit de superficie préserve les locataires d'éventuelles hausses de loyer qui iraient à l'encontre du but de l'opération et du présent préavis. Il spécifie que toute modification justifiée du loyer doit avoir été dûment autorisée par la Commune, et cela pour toute la durée du DDP. Les loyers devront permettre la couverture des coûts et être conformes aux dispositions du droit du bail.

13. Aspects spécifiques à la bibliothèque

13.1. La bibliothèque

Le projet prévoit l'implantation d'une bibliothèque de quartier dans le bâtiment situé au sud de la parcelle accessible de plain-pied depuis la place de la Sallaz (rez-de-chaussée). Cette bibliothèque inscrite dans le réseau des bibliothèques de la Ville remplacera le site de Grand-Vennes projeté dès 1966 dans le cadre des études lancées pour le programme de constructions scolaires (séance du CC du 15 novembre 1966, préavis N° 71 du 11 octobre 1966).

Ce n'est toutefois que le 14 décembre 1971 que le Conseil communal a adopté le crédit alloué à la construction du groupe scolaire avec sa bibliothèque. Il s'agit alors de proposer des équipements socio-culturels dans des quartiers neufs (préavis N° 137 du 3 décembre 1971), la bibliothèque devant jouer un rôle complémentaire au centre de loisirs (CC pp.1240-1241).

La bibliothèque de Grand-Vennes a été ouverte au public en novembre 1976.

Le transfert de la bibliothèque de Grand-Vennes à La Sallaz permet de réaffecter les espaces à l'établissement scolaire qui abrite quinze classes dans des modules provisoires construits en 1988, agrandis et même rénovés en 2003. L'établissement scolaire a formulé plusieurs scénarios en ce qui concerne la réaffectation des locaux de la bibliothèque :

- scénario 1 : y installer les intervenants PPLS (psychologie, psychomotricité logopédistes) et les conseillers en orientation, et récupérer les espaces ainsi libérés à l'intérieur du bâtiment principal pour l'enseignement ;
- scénario 2 : aménager un espace multifonctions (rencontres, conférences, réunions de parents, etc.) et y accueillir les élèves à midi ou en fin d'après-midi ;
- scénario 3 : abriter de nouvelles classes permettant ainsi de faire face à l'évolution démographique.

La bibliothèque de Grand-Vennes est actuellement gérée par une équipe de trois personnes (1.95 ept) assurant un accueil public de trente heures hebdomadaires. Le fonds documentaire compte 26'000 livres, l'offre étant régulièrement renouvelée (au rythme d'environ 10 % par an). La fréquentation, mesurée à l'aune des prêts, est stable depuis 1998. On dénombre annuellement plus de 60'000 prêts auprès de 1'200 lecteurs actifs, dont 450 enfants, depuis 2010, soit 270 prêts par jour ouvrable et environ 160 inscriptions nouvelles par année.

L'implantation actuelle souffre clairement d'un manque de visibilité. Inscrite dans un établissement scolaire, la bibliothèque de Grand-Vennes est quasi invisible faute d'une signalétique extérieure efficace et d'accès direct sur l'espace public. Éloignée des axes de transports, notamment du métro m2, dotée de places de parc accessibles aux automobilistes après seize heures seulement, et des lieux d'activités pouvant susciter des déplacements

quotidiens et rendre « évidente » sa fréquentation, elle ne peut guère imaginer élargir son audience, en dépit des efforts fournis par l'équipe sur plusieurs fronts.

Les bibliothécaires ont notamment dynamisé leur programmation culturelle, repensé l'offre documentaire pour l'adapter à la forte demande enfantine. Enfin, ils ont réaménagé l'espace pour le rendre lisible, convivial, adapté aux besoins des usagers, offrant notamment un accès wifi.

Le déménagement de cette bibliothèque à La Sallaz est une réponse optimale aux défauts majeurs de l'implantation actuelle. Il apporte une réelle plus-value à l'offre culturelle de proximité appréciée de la population et objectivement importante pour le développement harmonieux de la société.

Située en face de la sortie du métro m2, avec une façade sur rez-de-chaussée donnant directement sur l'espace public avec de larges ouvertures vitrées, proche de la garderie et bénéficiant de l'attrait des surfaces commerciales de l'autre côté de la rue, la bibliothèque agira comme lieu d'identité pour le quartier, à la fois espace de rencontre, point de repère pour les familles et lieu stratégique pour l'animation culturelle.

Le personnel pourra bénéficier d'un local au niveau inférieur pour y travailler et prendre ses pauses.

Le déménagement occasionnera une gêne limitée aux lecteurs. Sauf imprévu, le site de Grand-Vennes sera fermé durant une semaine avant le transfert des collections. Il faudra également compter une semaine pour la mise en place avant ouverture. Les lecteurs pourront de toute manière bénéficier des services de l'institution à travers le réseau des bibliothèques.

13.2. Aspects financiers

Les dépenses d'investissement pour l'installation de la bibliothèque, soit 161'000 francs, figurent au plan des investissements sur le montant global de 4'550'000 francs alloué au renouvellement de l'équipement informatique des bibliothèques et à la construction de la Maison du Livre et du Patrimoine.

13.2.1. Coût des travaux de la bibliothèque

Le financement de l'aménagement de la bibliothèque sera réparti entre le service Bibliothèques et archives de la Ville et le maître d'ouvrage. Ce dernier financera les éléments structuraux et impératifs dans l'optique de l'exploitation publique du lieu (chauffage, électricité, ventilation, faux-plafonds techniques et acoustiques, agencements de rayonnages). Le service Bibliothèques et archives de la Ville financera les équipements mobiliers légers, directement utiles à l'accueil du public (signalétique intérieure, tourniquets et présentoirs, vestiaire, table à langer, tables et chaises pour le public) et à l'activité du personnel (bureaux équipés, chariots de rangement).

Les coûts du déménagement, des raccordements et équipements informatiques au réseau Récolte et du wifi seront également à la charge dudit service.

L'équipement de nettoyage existant sera transféré dans les nouveaux locaux, dès lors il n'y a pas de frais spécifiques à prévoir.

Espaces publics	Prix TTC en CHF
Équipements mobilier et vestiaire	51'500.-
Mobilier d'exposition de livres	5'000.-
Espaces professionnels	
Équipements mobiliers de bureau (rez)	15'000.-
Équipements mobiliers de bureau (rez inférieur)	3'000.-

Chariots	2'500.-
Frais informatique	
Équipements informatiques	4'000.-
Raccordement wifi	5'000.-
Raccordement Réseau Ville Récolte	40'000.-
Déménagement	
Déménagement	25'000.-
Frais de signalétiques	
Signalétique	10'000.-
Total	161'000.-

13.2.2. Charges de personnel

Bien que le déménagement de la bibliothèque soit pensé pour renforcer la notoriété de ce site de quartier et donc sa fréquentation, il a été décidé de travailler à effectifs constants. De ce fait, il n'est pas prévu de modifier les plages d'ouverture au public. Il en va de même des charges d'exploitation.

13.2.3. Charges d'exploitation

Le coût estimatif des aménagements pour la bibliothèque pris en charge par le maître d'ouvrage étant devisé à 305'000 francs TTC, la SILL répercutera cet investissement sur le loyer, dont le prix de base, sans aménagement, a été fixé à 220 francs/m². Le rendement sur les aménagements ad hoc est fixé à 5.5 %. La surface louée étant de 403 m², le loyer total estimé est donc de 262 francs/m².

Le prix du loyer sera fixé en fonction du coût final effectif des travaux pris en charge par la SILL, selon le principe retenu (rendement à 5.5 %). Les charges annuelles d'entretien et d'exploitation de la bibliothèque sont estimées à :

Loyer	CHF	105'600.-
Chaleur et ventilation	CHF	4'000.-
Électricité	CHF	3'600.-
Sanitaire	CHF	1'600.-
Entretien courant	CHF	5'000.-
Nettoyage (+0.05 ept)	CHF	4'000.-
Total	CHF	123'800.-

13.2.4. Charges d'intérêts

Calculés sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 2.75 %, les intérêts théoriques moyens s'élèvent à 2'400 francs par année à compter de 2016.

13.2.5. Charges d'amortissement

Les charges d'amortissement s'élèvent à 32'200 francs par année pour la durée d'amortissement retenue de cinq ans, à compter de l'année 2016.

13.2.6. Diminution de charges

Le loyer ainsi que les charges d'exploitation de l'actuelle bibliothèque de Grand-Vennes s'élèvent respectivement à 100'000 et 10'700 francs par an.

13.2.7. Conséquences sur le budget d'investissement

(en milliers de francs)	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Dépenses d'investissements	161.0	0.0	0.0	0.0	0.0	161.0
Recettes d'investissements	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total net	161.0	0.0	0.0	0.0	0.0	161.0

13.2.8. Conséquences sur le budget de fonctionnement

	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Personnel suppl. (en ept)	0	0	0	0	0	0
(en milliers de francs)						
Charges de personnel	0	0	0	0	0	0
Charges d'exploitation	59.9	119.8	119.8	119.8	119.8	539.1
Charge d'intérêts	0	2.4	2.4	2.4	2.4	9.6
Amortissement	0	32.2	32.2	32.2	32.2	128.8
Total charges suppl.	59.9	154.4	154.4	154.4	154.4	677.5
Diminution de charges	-55.4	-110.7	-110.7	-110.7	-110.7	-498.2
Revenus	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total net	4.5	43.7	43.7	43.7	43.7	179.3

14. Aspects spécifiques à la garderie**14.1. La garderie**

Constatant que les besoins réels des familles exercent une pression toujours plus forte sur les lieux d'accueil pour la petite enfance, il est nécessaire de saisir l'occasion offerte par ce projet pour densifier l'offre d'accueil. Le futur développement du CHUV, qui prévoit plus de 1'000 emplois supplémentaires sur le site, constitue un argument supplémentaire.

Le plateau de la Sallaz ne bénéficie d'aucune structure d'accueil. Par contre, en périphérie, il existe les trois centres suivants :

- Le centre de vie infantine (CVE) La Sallaz, à la route de Berne ;
- le Centre de la Petite enfance à Boissonnet ;
- les structures de la Pouponnière et l'Abri, à l'avenue de Beaumont.

La mise en exploitation et le succès du m2 modifient passablement les habitudes des lausannois. La Direction de l'enfance, de la jeunesse et de la cohésion sociale (DEJCS) par son Service d'accueil de jour de l'enfance (SAJE) en a tenu compte et a ou va créer plusieurs structures d'accueil le long de la ligne du métro :

- le centre de vie infantine du Rôtillon (arrêt Bessières) qui ouvrira ses portes en août 2013 avec 78 places ;
- la garderie de Petit-Vennes (arrêt Fourmi), qui voit la transformation de l'ancien collège en une structure d'accueil de 44 places. Un préavis est en voie d'élaboration. Son ouverture est prévue en 2015.

Le présent projet prévoit une petite structure de 22 places, d'environ 265 m², située directement à côté de l'arrêt Sallaz du m2. Au niveau organisationnel, le CHUV est intéressé à un partenariat. La gestion de cette garderie serait confiée à la Fondation la

Pouponnière et l'Abri, qui a déjà signé une convention tripartite avec la Ville de Lausanne et le CHUV.

14.2. Aspects financiers

14.2.1. Coût des travaux de la garderie

Les surfaces seront louées « finies et équipées » par le propriétaire. Toutefois les dépenses d'acquisition du mobilier non fixe et du matériel sont prises en charge par la Fondation la Pouponnière et l'Abri.

14.2.2. Charges de personnel

Les charges supplémentaires de personnel peuvent être évaluées comme suit :

Direction	0.5 ept	CHF	62'500.-
Secrétariat – comptabilité	0.3 ept	CHF	27'000.-
Personnel éducatif	4.5 ept	CHF	405'000.-
Remplacements		CHF	20'000.-
Logistique, nettoyages, aide de cuisine	0.9 ept	CHF	69'000.-
Total des charges de personnel	6.2 ept	CHF	583'500.-

14.2.3. Charges d'exploitation

Le loyer de la garderie est calculé de la manière suivante : le loyer brut (sans les aménagements intérieurs) de 220 francs/m².an est complété par le coût des aménagements intérieurs capitalisé à 5.5 %. Le coût des aménagements intérieurs étant estimé à 253'600 francs, le loyer total sera de 220 + 53 = 273 francs/m².

Le montant final du loyer sera fixé en fonction du coût effectif des travaux pris en charge par la SILL.

Les charges d'entretien, d'eau et d'énergie de la garderie sont estimées à :

Chaleur et ventilation	CHF	2'700.-
Électricité	CHF	3'500.-
Sanitaire	CHF	1'000.-
Total	CHF	7'200.-

Les charges annuelles d'exploitation de cette structure peuvent être résumées comme suit :

Charges de biens, services et marchandises	2'500.-/place	CHF	55'000.-
Charges locatives y.c. charges (eau et énergies)	300.-/m ² .an	CHF	80'000.-
Total des charges d'exploitation		CHF	135'000.-

14.2.4. Charges financières

Le coût du mobilier non fixe pour une garderie de 22 places est d'environ 80'000 francs. Dans l'hypothèse où l'exploitation de la garderie serait confiée à la Fondation la Pouponnière et l'Abri, ce montant sera pris en charge par la Fondation et n'aura aucune influence sur les charges financières du projet.

14.2.5. Revenus

Produits

Parents	27-28 % des charges d'exploitation	CHF	195'000.-
FAJE	22 % des salaires éducatifs	CHF	102'000.-
Total des Produits		CHF	297'000.-

14.2.6. Diminutions de charges

Sur la base des expériences passées et présentes, le partenariat avec le CHUV diminuerait l'effet net pour la Ville de 25 à 30 %. La première année d'exploitation, la structure d'accueil peut bénéficier d'une aide au démarrage de la Fondation d'accueil de jour des enfants (FAJE) de 110'000 francs. Par contre, les chambres fédérales devront débattre d'un quatrième crédit à l'aide au démarrage dans le courant de l'année 2014. Si cette aide financière est reconduite aux mêmes conditions qu'actuellement, les charges seraient diminuées de 90'000 francs en 2016 et 2017. Comme il s'agit d'une subvention versée à une institution, la Fondation La Pouponnière et l'Abri en l'occurrence, le tableau ci-dessous ne reprend que les charges nettes pour le SAJE.

14.2.7. Conséquences sur le budget de fonctionnement du SAJE

En partant d'une exploitation à partir de mi-juin 2016, les conséquences sur le budget de fonctionnement du SAJE sont les suivantes :

(En milliers de francs)	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Charges d'exploitation	0	103.1	248.6	316.1	316.1	983.9

Les éventuels coûts supplémentaires intervenant en 2015 seront financés dans le cadre du budget ordinaire du service.

Nous avons tenu compte d'aide au démarrage cantonale et d'une participation du CHUV de 25%. Les charges de personnel sont intégrées aux charges d'exploitation. Elles ne modifient pas le plan des postes du SAJE puisque le total net est versé comme subvention à la Fondation la Pouponnière et l'Abri.

15. Demande de cautionnements

Dans le cadre de cette opération, la Commune de Lausanne entend faciliter la conclusion d'emprunt en le garantissant par un cautionnement au bénéfice de la SILL.

Coût total des travaux (hors terrain)		CHF	18'569'700.-
Hypothèque relative au coût des travaux	90 %	CHF	16'712'730.-
Montant du cautionnement	30 %	CHF	5'013'819.-

Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés d'utilité publique d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables. En outre, il donne à l'autorité communale une possibilité de contrôle sur ces sociétés. En l'espèce, la Commune de Lausanne couvrira 30 % du montant de l'hypothèque de l'opération (hors terrain) en se portant caution solidaire pour un montant de 5'013'819 francs au maximum en faveur de la SILL. La durée du cautionnement correspondra à celle de l'amortissement équivalent des emprunts. Si le décompte final de construction s'avère finalement inférieur au prix annoncé, le cautionnement sera abaissé dans la même proportion. Dans le cas contraire, le cautionnement sera plafonné au montant de 5'013'819 francs.

16. Conséquences du préavis*16.1. Conséquences sur le budget d'investissement*

(en milliers de francs)	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Dépenses d'investissements	161.0	0.0	0.0	0.0	0.0	161.0
Recettes d'investissements	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total net	161.0	0.0	0.0	0.0	0.0	161.0

16.2. Conséquences financières sur le budget de fonctionnement

	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Personnel suppl. (en ept)	0	0	0	0	0	0
(en milliers de francs)						
Charges de personnel	0	0	0	0	0	0
Charges d'exploitation	59.9	222.9	368.4	435.9	435.9	1'523.0
Charges d'intérêts	0.0	2.4	2.4	2.4	2.4	9.6
Amortissement	0.0	32.2	32.2	32.2	32.2	128.8
Total charges suppl.	59.9	257.5	403	470.5	470.5	1'661.4
Diminution de charges	-55.4	-110.7	-110.7	-110.7	-110.7	-498.2
Revenus DDP	-65.0	-65.0	-65.0	-65.0	-65.0	-325.0
Total net	-60.5	81.8	227.3	294.8	294.8	838.2

7. Droit distinct et permanent de superficie**Durée du droit**

90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.

Redevance

La redevance s'élèvera à 5 % de la valeur de la parcelle fixée dans l'acte constitutif du droit de superficie. Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation chaque 5 ans.

Retour anticipé

- pour cause d'intérêt public : Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
- en cas de violation de ses obligations par le superficiaire : Indemnité fondée sur la valeur des constructions sous déduction de 30 % à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5 % par an.

Retour à l'échéance

- si c'est le superficiant qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit : **Indemnisation** fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.
- si c'est le superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit. **Indemnisation** calculée comme ci-dessus puis réduite de cinquante pour cent (50 %).
Il est précisé que **l'indemnisation citée dans les deux éventualités évoquées ci-dessus** ne portera que sur la valeur intrinsèque de la construction et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».

Contrôle des loyers

Les loyers seront contrôlés par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie.

Structure du contrat

Chapitre I Exposé préalable

Chapitre II Droit distinct et permanent de superficie

- A. Constitution du droit de superficie
- B. Responsabilité du superficiaire
- C. Obligations du superficiaire
- D. **Droit de contrôle du superficiant**
- E. **Cessibilité et transmissibilité du droit**
- F. Retour des constructions

Chapitre III Divers

Clauses principales

Constitution de droit distinct et permanent de superficie

Par devant, notaire à Lausanne, canton de vaud, _____
comparaissent : _____

d'une part : _____

au nom de la **COMMUNE DE LAUSANNE**, Monsieur Grégoire Junod, Conseiller municipal, qui agit en vertu de la procuration datée du ..., pièce ci-annexée, et de la décision du Conseil communal, séance du ...-et qui mentionne que Madame la préfète a été informée de cette opération conformément à l'article 142 de la loi du 28 février 1956 sur les communes, par lettre du ... 2013, _____

ci-après nommée « la superficiante » . _____

d'autre part : _____

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

ci-après nommée « la superficiaire » . _____

Les comparants ès qualité exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

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

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 20650

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Affaire registre foncier en suspens

Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne

Tenue du registre foncier Fédérale

Numéro d'immeuble 20650

Forme de registre foncier Fédérale

E-GRID

Surface 7'722 m², numérique,

Mutation 02.04.2012 007-2012/1606/0 Division de bien-fonds , de P. 3013 : 2606 m², de P. 20061 :

5115 m², différence due aux arrondis : + 1 m²

Autre(s) plan(s):

No plan: 82

Part de surface grevée

Désignation de la situation Rue du Vallon

Couverture du sol Bâtiment(s), 1217 m²

Chemin de fer, 1'204 m²

Jardin, 5'299 m²

Trottoir, place piétonnière, 2 m²

Bâtiments/Constructions Bâtiment public, 1066 m², N° d'assurance:

18684a

surface totale 1'150 m²

(sur plusieurs immeubles)

Bâtiment public, 52 m², N° d'assurance:

18684b

Bâtiment public, 10 m², N° d'assurance:

18684c
Bâtiment public, 45 m², N° d'assurance:
18684d
surface totale 52 m²
(sur plusieurs immeubles)
Bâtiment public, N° d'assurance: 18684e
surface totale 51 m²
(souterrain, sur plusieurs immeubles)
Bâtiment public, 44 m², N° d'assurance:
18684f
Mention de la mensuration officielle
Observation
Feuillet de dépendance
Estimation fiscale
Propriété
Propriété individuelle
Lausanne la Commune, Lausanne 02.04.2012 007-2012/1606/0 Division de bien-fonds
Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)
20.10.2000 007-2000/4650/0 (C) Obligation de reboiser ID.007-2001/001154
Servitudes
21.07.1969 007-352205 (C) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2001/008241
16.11.2006 007-2006/6305/0 (C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2007/001603
16.11.2006 007-2006/6306/0 (C) Passage public à pied et pour petits véhicules d'entretien ID.007-2007/001604
08.10.2008 007-2008/4970/0 (C) Constructions : ancrages ID.007-2008/006033
09.02.2009 007-2009/590/0 (C) Usage de sous-station électrique ID.007-2009/000753
Charges foncières
Aucune
Annotations
(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)
Selon le registre foncier
Exercices des droits
Selon le registre foncier
Droits de gage immobilier
Selon le registre foncier
Affaires en suspens
Affaires du journal jusqu'au 30.01.2013 007-2012/6734/0
de/du 26.12.2012 Radiation partielle servitude ID 007-2007/001604, c/Commune de Lausanne.

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

Les superficiaires ont l'intention de faire construire, sur la parcelle 20650 susdésignée, deux bâtiments comprenant 28 logements, une garderie pour 22 enfants, une bibliothèque de quartier, un local d'activités et un parking de 88 places dont 68 places publiques.

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

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

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Article 1 – Constitution

Afin que les nouvelles constructions précitées ne soient pas incorporées à la parcelle 20650 susdésignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779, et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grève une surface de 2'967 m² de la parcelle 20650, entourée d'un trait tillé rouge et désignée comme suit selon plan spécial et tableau de mutation dressés le 19 novembre 2012, par le géomètre officiel Yves Deillon, documents qui seront produits au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte : _____

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	(20338)
Adresse(s) :	Rue du Vallon
No plan :	82
Autre plan :	---
Surface :	2'967 m ²
Genres de nature :	Bâtiment industriel, No ECA 18684f, 44 m2 Jardin, No ad hoc 1, 2923 me

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

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre elle-même et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle qui sera grevée par le droit distinct et permanent de superficie. De plus, elle certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle. _____

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

Article 2 – Durée _____

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

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

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

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

Article 3 – Immatriculation _____

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

Article 4 - Constructions autorisées _____

La superficiaire s'engage à réaliser deux bâtiments comprenant 28 logements, une garderie pour 22 enfants, une bibliothèque de quartier, un local d'activités et un parking de 88 places dont 68 places publiques. _____

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiaire s'engage à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. La superficiaire s'engage en outre à ce que les deux immeubles respectent les exigences du label Minergie-Eco®.

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

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

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

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

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

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

Article 6 – Montant de la redevance de superficie

Taux

Tant que durera le droit de superficie, la superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain. Le montant annuel est fixé à soixante cinq mille francs (CHF 65'000.-).

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du potentiel constructible utilisé et de l'affectation de la parcelle. Elle a été fixée à un million trois cents mille francs CHF 1'300'000.-

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

Exigibilité de la rente

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

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit cent nonante cinq mille francs (CHF 195'000.-). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

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

Indexation

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

Article 7 Entrée en possession

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

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

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 Exclusion de la responsabilité de la superficiante

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

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

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

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

Article 9 Garantie

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

Article 10 Sites pollués

La superficiante déclare qu'à ce jour elle a connaissance du fait que la parcelle no 20650 figure au cadastre des sites pollués avec l'indication « Décharge/remblai - Site nécessitant une surveillance »

Le coût de la dépollution a été pris en compte dans la valorisation foncière.

C. Obligations des superficiaires

Article 11 – Obligations des superficiaires

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

o) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf autorisation de la superficiante ;

p) accepter un contrôle des loyers par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. Aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal, ils ne sont pas soumis au contrôle de la superficiante.

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

Logements contrôlés : 255 francs/m²net.an, rente DDP incluse ;

Local d'activités : 220 francs/m²net.an, rente DDP incluse ;

Bibliothèque de quartier : 262 francs/m²net.an, rente DDP et aménagements intérieurs inclus ;

Garderie de 22 places : 273 francs/m²net.an, rente DDP et aménagements intérieurs inclus ;

Places de parc privées : 200 francs par place et par mois x vingt places ;

Places de parc publiques : 250 francs escomptés par place et par mois x 68 places.

Ces conditions de mises en location sont définies sous réserve du coût effectif des travaux. Elles pourront être adaptées en fonction des rentrées de soumission, à la hausse comme à la baisse et après validation de la Ville de Lausanne. Les éventuelles élévations de loyer seront toutefois plafonnées à 5 % des montants définis ci-dessus. Concernant les places de parc publiques, le loyer annuel dépendant de la fréquentation du parking, est uniquement mentionné à titre indicatif. La fixation du tarif horaire sera établi ultérieurement lorsque l'exploitant du parking public sera connu et en cohérence avec la politique de tarification de la Ville.

r) exploiter un parking public de 68 places et ses accès sous sa responsabilité, à ses risques et aux conditions (accessibilité et tarifs) similaires à celles pratiquées par les autres parkings publics lausannois. Les frais liés au service de propreté, au service hivernal ainsi qu'à l'entretien constructif de l'accès au parking seront à la charge de la superficiante.

Article 12 – Modifications

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

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

D. Droit de contrôle de la superficiante

Article 13 Visite des lieux

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

Article 14 - Consultation des documents des superficiaires

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

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible et transmissible.

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

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

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

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

F. Retour des constructions

Article 16 - Retour anticipé pour cause d'intérêt public

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

Article 17 - Retour anticipé pour cause de violation de leurs obligations par la superficiaire

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

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la 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 la superficiante au sens de l'article cinq, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction :

- de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1.5 %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

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

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

La superficiariaire 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 à la superficiariaire de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article quinze (15) ci-devant.

La superficiariaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie.

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-trois (23) ci-après.

Article 18 - Retour à l'échéance

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

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

L'indemnité sera déterminée de la façon suivante :

- si c'est la superficiariaire 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 la superficiariaire qui renonce à la prolongation ou au renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de 50 % (cinquante pour cent).

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

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes

Le présent droit de superficie est intéressé aux servitudes affectant actuellement la parcelle 20650 que la superficiariaire déclare bien connaître.

La superficiariaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires ou utiles à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage.

La superficiariaire devra requérir l'accord de la superficiariaire en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire.

Article 20 – Autorisation à bien-plaire

Néant.

Article 21 – Publicité

La superficiariaire conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Il tiendra toutefois compte des intérêts légitimes de la superficiariaire. Sont réservées les

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

Article 22 – Contributions diverses

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

Article 23 – Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente.

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

Le for est à Lausanne.

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

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

Article 25 – Modification éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 26 – Autres dispositions

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

* * * * *

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

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

- détiennent la totalité du capital-actions ;

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

- constituent la totalité du Conseil d'administration.

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

Article 28 – Frais – droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier ainsi que les éventuels droits de mutation cantonal et communal, de même que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge de la superficière, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.

En vue de garantir le paiement des droits de mutation cantonal et communal, la superficière a versé sur le compte du notaire soussigné, pour être consignée sous la responsabilité de ce dernier, une provision de ... francs (CHF—).

Réquisitions pour le registre foncier

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

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

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

DONT ACTE,

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

LAUSANNE, le ... deux mille treize.

18. Conclusions

Eu égard à 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° 2013/38 de la Municipalité, du 22 août 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'octroyer un droit distinct et permanent de superficie, grevant une surface de 2'967 m² de la parcelle n° 20650, sise avenue de la Sallaz 53/55, en faveur de la Société immobilière lausannoise pour le logement SA (SILL), pour la construction de deux bâtiments comprenant au total 28 logements, une bibliothèque, une garderie de 22 places, un local d'activités, un parking souterrain de 88 places, dont 68 publiques et vingt privées, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30 % du montant de l'hypothèque de l'opération de la SILL (hors terrain), soit au maximum un montant de 5'013'819 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;
3. d'autoriser la Municipalité à conclure un bail à loyer pour la garderie ;
4. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 161'000 francs dédié à financer l'achat du mobilier de la bibliothèque ;

5. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 4 sur une durée de 5 ans par la rubrique 3700.331 du budget du service Bibliothèques & archives de la Ville ;
6. de faire figurer sous la rubrique 3700.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 4 ;
7. d'autoriser la Municipalité à conclure un bail à loyer pour la bibliothèque de la Sallaz.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Christian Zutter*

Annexes : - plan de situation et assiette du DDP
- plans types du projet

Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Bertrand Picard (PLR), rapporteur, Eddy Ansermet (PLR), Florence Bettschart-Narbel (PLR), Laurianne Bovet (La Gauche), Jean-Marie Chautems (Soc.), Julien Eggenberger (Soc.), Fabrice Ghelfi (Soc.), Philipp Stauber (UDC), Maria Velasco (Les Verts).

Municipalité : M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique.

Rapport polycopié de M. Bertrand Picard (PLR), rapporteur

Présidence : Bertrand PICARD (PLR).

Membres présents :

M. Eddy Ansermet	PLR
Mme F. Bettschart-Narbel	PLR
M. J-M. Chautems	PS
M. F. Ghelfi	PS
M. J. Eggenberger	PS
Mme M. Velasco	Les Verts
M. G. Trezzini	Les Verts
M. Ph. Stauber	UDC
Mme Laurianne Bovet	La Gauche

Membres excusés : MM. Gendre et Voiblet, remplacés.

Membres absents : M. Trezzini (excusé).

Représentant-e-s de la Municipalité :

Monsieur G. Junod	Municipal
M. Seiler	chef de service Accueil petite enfance
Mme Krebs	cheffe de service Logement
M. Liman	Economie de la construction
M. Brutin	Immobilier
M. Sardet	chef de service Bibliothèques

Invités : 2 architectes chargés de ce projet

Notes de séances : Mlle Patricia Perez, service du Logement que je remercie pour sa disponibilité et son excellent travail de prise de notes.

Lieu : salle de Conférence E1, Chaudron 9 Lausanne.

Date : 08.10.2013

Début et fin de la séance : de 14 h à 16 h.

A. Thèmes étudiés

1. projet de construction de 2 immeubles mixtes à La Sallaz, intégrant logements, parking, garderie et bibliothèque ;
2. constitution d'un droit de superficie et de l'octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la SILL s'y rapportant.

Le rapporteur propose de partager l'étude du préavis en 2 parties distinctes, portant sur chacun des points ci-dessus.

B. Modalités

1. Le rapporteur salue les participants et les invités, demande à Monsieur le Municipal Junod de présenter les collaborateurs de l'Administration communale et aux architectes invités de se présenter.
2. Il rappelle l'objet à traiter et donne successivement la parole à Monsieur le Municipal puis aux architectes et aux autres responsables de service pour la présentation de la partie les concernant.
3. Mme Pfaehler, architecte responsable du projet, présente et commente les plans correspondants.
4. Le rapporteur ouvre la discussion générale et la partie des questions aux spécialistes présents puis libère les architectes.
5. Analyse détaillée par article et vote des diverses conclusions, clairement acceptées par une large majorité des participants.

C. Détails de la discussion

Les points suivants ont été discutés :

<i>Questions des commissaires</i>	<i>Réponses</i>
Pourquoi n'y a-t-il pas de grands logements (5p. et plus) ?	la demande pour ce type de logement reste faible, donc pas de priorité, d'autant qu'il existe suffisamment de ces logements sur le marché local
Y a-t-il des appartements prévus pour les personnes âgées, conçus aux normes correspondantes ?	Pas d'appartement spécifiquement réservés mais aisément adaptables à ces normes
Discussion sur le nombre et le bien-fondé des places de parc	Il faut tenir les promesses faites aux commerçants de la place. Le parking comprendra donc des places privées, publiques et pour handicapés
	Garderie et bibliothèque sont considérées comme judicieusement placées compte-tenu d'un achalandage probable optimal
Pourquoi n'y a-t-il pas eu d'appel d'offres en amont de l'attribution à la SILL ?	Il s'agit d'une décision municipale visant à éviter les appels d'offres alibi. Sur ce projet, l'investisseur privé, à savoir UBS, coûtait 2 millions plus cher et demandait des loyers plus élevés pour une valeur de terrain

	négative ou nulle. Le projet de la SILL est moins cher et dégage une valeur de terrain de 1.3 millions avec un rendement modeste mais convenable.
Lutte contre le travail clandestin et limitation de la sous-traitance	La prise en compte de cet aspect a été relevé avec satisfaction : cela correspond à des demandes réitérées des conseillers communaux
Le montant de 40'000 CHF concernant le réseau est considéré comme très important	Il s'agit d'un devis théorique établi par le SOI pour la connexion au réseau RECOLT ; ce montant a peu de chance de devoir être consommé en totalité mais c'est une réserve de précaution
Pourquoi n'y a-t-il pas de place de jeux sur place ?	Une place de jeux est implantée 100 à 200 m plus loin au haut de la route du Bugnon. D'autre part, une mini-place de jeux est intégrée à la garderie mais elle est privative, du moins pour l'instant

Aucune autre question ou explication n'étant demandée par les commissaires, le rapporteur fait passer au vote sur chacune des conclusions.

Conclusions de la commission

globalement, le projet rencontre un réel succès sauf pour une commissaire qui regrette un certain flou dans les réponses municipales à ses interrogations.

concl. 1) 8 pour, 1 abstention

concl. 2) unanimité pour

concl. 3) unanimité pour

concl. 4) unanimité pour

concl. 5) unanimité pour

concl. 6) unanimité pour

concl. 7) unanimité pour

Le préavis dans son intégralité est voté par 8 pour et 1 abstention.

Discussion

M. Bertrand Picard (PLR), rapporteur : – Je n'ai rien à ajouter à mon rapport.

La discussion est ouverte.

M^{me} Maria Velasco (Les Verts) : – Le préavis présente un bon projet au niveau architectural et au niveau des activités qui s'y dérouleront, même si l'endroit pourrait être bien plus agréable pour du logement, vu la proximité de la route de contournement. Le seul point noir est le surdimensionnement du parking couvert. En effet, 20 places sont prévues en surface, dans le secteur sud de la place, et le m2 et les bus sont tout proches. N'oublions pas que le parking renchérit passablement le projet. Que se passera-t-il si le parking n'est pas rentable ? Est-ce que les coûts se reporteront sur les loyers ?

Il y a également les nuisances subies par les futurs habitants du fait de la présence du parking, soit le bruit et la pollution. Le groupe des Verts étant pour une diminution des places de parc en ville, je proposerai donc, le moment venu, deux amendements : un à l'article 4 du droit distinct et permanent et l'autre à la conclusion N° 1.

M^{me} Florence Bettschart-Narbel (PLR) : – Une fois encore, la Municipalité nous présente un préavis qui n'appelle pas vraiment de critique sur le fond, quant à la construction de ces deux bâtiments à la Sallaz, mais, sur la forme, pose un certain nombre de problèmes au groupe PLR.

Premièrement, l'absence d'appel d'offres ; ce point déjà relevé en commission est le problème principal de ce préavis. Petit historique : l'UBS était maître d'ouvrage pour ce projet. En raison d'un rendement jugé insuffisant, en 2012, elle a décidé de renoncer à la réalisation de la construction de ces deux bâtiments. La Municipalité a donc décidé d'en confier la reprise à la SILL. La reprise a été effectuée de gré à gré, sans appel d'offres, pour permettre soi-disant à la SILL de constituer rapidement son parc locatif. Et c'est là que le bât blesse. On voit qu'aujourd'hui les investisseurs privés n'ont plus accès aux procédures de construction de la Commune, qui préfère brader ses terrains à bas prix sans toucher le moindre revenu. Or ce n'est pas de la bonne gouvernance. La Cour des comptes, dans son rapport N° 19 du 19 décembre 2011, a recommandé : « La pratique des appels d'offres est recommandée pour les projets susceptibles d'intéresser plusieurs candidats, afin de répondre au mieux aux objectifs, ceci afin de trouver le superficiaire répondant le mieux aux conditions à remplir, tout en respectant le principe d'égalité de traitement. » Il n'y a malheureusement dans cette Ville plus d'égalité de traitement entre les différents acteurs de la construction, ce que nous regrettons.

Nous sommes inquiets de ceci, à l'aube de la mise en soumission du projet des Plaines-du-Loup. Mes collègues Charles-Denis Perrin et Guy Gaudard ont déjà déposé des objets à ce sujet et le postulat de Charles-Denis Perrin, qui demande un règlement d'attribution des droits de superficie dans le cadre du projet Métamorphose, a été accepté par notre Conseil et renvoyé à la Municipalité pour étude et rapport. Le temps presse. Nous demandons instamment à la Municipalité d'effectuer dorénavant des appels d'offres dans le cadre de procédures d'attribution de droits de superficie. Les finances de la Ville ne sont pas dans un état qui lui permet de brader ses biens à vil prix, et c'est pourquoi nous estimons qu'il est indispensable de faire jouer la concurrence entre les différents investisseurs.

Le second point qui nous a interpellés est le prix fixé pour le terrain. Pour une parcelle de plus de 7700 m², celui-ci a été fixé à 1 300 000 francs, ce qui correspond à une valeur de 168 francs le m², ce qui est loin de la valeur du marché. On nous a expliqué en commission que le terrain doit être dépollué, qu'il y a des surcoûts liés à la station du métro, etc. Certes, mais il s'agit justement d'un terrain adjacent à une station de métro, en plein centre de Lausanne, à quelques minutes de l'entrée de l'autoroute ; bref, autant de plus-values qui ne semblent pas avoir été prises en compte lors de ce calcul.

Certains de mes collègues vont encore intervenir à ce sujet sur d'autres points de ce préavis, mais une majorité du groupe PLR, pour les raisons que je viens d'invoquer, refusera la première conclusion.

M. Philipp Stauber (UDC) : – Nous aimerions faire deux remarques d'ordre général d'entrée dans le débat. D'abord, la délégation d'un commissaire dans une commission peut être plus ou moins heureuse ; dans le cas présent, M. Voiblet a été initialement prévu pour participer aux travaux de cette commission. Toutefois, M. Voiblet étant également membre du conseil d'administration de la SILL, nous avons préféré le remplacer.

Dans le cadre imposé par la Municipalité à ce projet, et probablement accepté par ce Conseil, le projet correspond aux attentes qu'on peut avoir, raison pour laquelle la majorité du groupe UDC acceptera ce préavis. Nous avons toutefois un certain nombre de réserves, et nous y reviendrons probablement durant la discussion.

M. Guy Gaudard (PLR) : – Je crois qu'il est indispensable d'appuyer l'intervention de ma collègue, Florence Bettschart, en l'étayant. En effet, en 2009, l'investisseur initial avait signé une promesse de DDP avec la Ville par l'intermédiaire de la directrice en charge du Service du logement. Ce projet était appuyé par M. Français. Suite aux élections de 2011 et à l'entrée en fonction de M. Junod, les conditions-cadres initiales du DDP et celles pour la

construction des deux bâtiments ont été fondamentalement revues. Tout à coup, il fallait, entre autres, bâtir Minergie Eco et les loyers se trouvaient plafonnés, avec un contrôle des baux s'étalant sur la durée du droit. L'investissement n'était de ce fait plus rentable pour le fonds de placement qui avait initialement financé et organisé un concours d'architecture visant à valoriser tout le périmètre. Il a également primé le lauréat du projet.

La Ville a d'ailleurs participé activement à ce concours, puisque, dans le jury, se trouvaient M^{me} Krebs et M. Kolb. Dès lors, sans autre forme de procédure, la Ville a transféré les droits à la SILL, société immobilière qui appartient, rappelons-le, aux Lausannois. Affirmer aujourd'hui que le fonds de placement a renoncé au projet suites aux contraintes du site, telle que la pollution du terrain ou le surcoût des travaux spéciaux, est fallacieux. Ces éléments étaient largement connus de l'investisseur. D'affirmer encore que ce qu'il ne peut rentabiliser, la SILL le peut, est inadmissible. En effet, le rendement de cette opération basé sur un devis estimatif – j'insiste, estimatif – de 18,5 millions, sans avoir à ce stade aucun retour de soumission, est tellement bas, qu'il doit nous interpeller sur la crédibilité de la SILL. Il faut que ce Conseil s'interroge sur la pertinence de laisser la SILL construire de tels projets avec un cautionnement de plus de 5 millions par les contribuables lausannois.

Nous devons absolument entamer une réflexion sur la gouvernance et le fonctionnement stratégique de cette entité publique qui bénéficie systématiquement de conditions exceptionnelles, a contrario des investisseurs privés. En effet, comment peut-on se permettre d'offrir une parcelle sise à un endroit stratégique de la Sallaz pour 70 centimes le m² de rente mensuelle ? On spolie le foncier des Lausannois avec une désinvolture qui laisse augurer des lendemains difficiles pour la Caisse communale.

Par extension, on peut d'ores et déjà craindre le pire si les parcelles du projet Métamorphose se bradent à ces conditions. Il est, d'autre part, fort regrettable que la volonté hermétique de la Municipalité de construire des logements l'emporte systématiquement sur toute autre construction stratégique. En effet, dans le cas présent, cette parcelle au bord de la route de contournement de la Sallaz se prêtait idéalement à l'intégration d'activités artisanales du second œuvre du bâtiment. La proximité de Tridel et des dépôts de Routes et mobilité étayaient ces propos. La Municipalité devrait idéalement favoriser le tissu artisanal local qui, faute de surfaces pratiques, déserte actuellement Lausanne pour la périphérie. Le départ de l'entreprise sanitaire Milliquet en est témoin. Enfin, il serait intéressant de connaître le coût pour la collectivité de l'équipement de cette parcelle, tous services confondus, ainsi que l'apport en recettes fiscales des futurs locataires.

M. Julien Eggenberger (Soc.) : – Le groupe socialiste relève ici un projet exemplaire de ce que nous souhaitons pour notre ville : des logements à un prix tout à fait abordable, et exemplaires du point de vue écologique, des activités, des services publics et le développement d'un centre de quartier. Notre groupe relève avec satisfaction que la maîtrise du projet par une entité de la Ville démontre, une nouvelle fois, son efficacité. En plus des logements, le déplacement de la bibliothèque permet de mettre au centre du quartier un équipement actuellement mal situé. Le projet permet aussi de répondre à la demande en places d'accueil dans ce quartier.

Nous ne partageons évidemment pas les réticences exprimées quant à l'attribution de ce projet à la SILL, et ce d'autant plus que le précédent promoteur, UBS, avait, en toute objectivité, prévu un projet moins performant et plus cher. Il nous semble adéquat que, dans ce genre de cas, la Ville ne mette pas au concours les projets, car elle se trouverait juge et partie. Quel intérêt alors de créer une société immobilière municipale si c'est pour ensuite mettre au concours les projets ? On peut saluer ici l'activisme de la Municipalité, qui a permis la réalisation d'un réel projet d'utilité publique.

Monsieur Gaudard, on ne peut pas spolier les Lausannois ; la SILL leur appartient. Nous ne partageons pas non plus la proposition du groupe des Verts. Nous regrettons d'abord le

fait que cet amendement n'ait pas été évoqué en commission. Mais, sur le fond, il existe plusieurs raisons pour maintenir le projet tel que proposé. Premièrement, de nombreuses places devant les commerces ont été supprimées ces dernières années et l'accès est donc objectivement péjoré. La vitalité du commerce dans un centre de quartier est toujours délicate. L'engagement pris doit être tenu, d'autant que l'enterrement des places mène à un meilleur espace public dans ce quartier. Deuxièmement, la proposition faite est en deçà du PPA ; elle le sera d'autant plus si un jour ces immeubles sont rehaussés. Les services de la Ville et l'investisseur ont donc fait un gros effort pour rester au minimum du nécessaire. Troisièmement, ce quartier étant en forte croissance, les 68 places dévolues aux commerces resteront en nombre relativement faible et ne permettront pas de rivaliser avec les deux centres commerciaux d'Epalinges, largement dotés en places de stationnement. Les immeubles UBS qui seront construits sur le front ouest de la place ne contiendront pas de parking – c'est la quatrième raison. Et, cinquièmement, ce projet amène des services publics nouveaux : la crèche, les garderies, la bibliothèque, qui utiliseront aussi ce parking public comme lieu de dépôt et de stationnement. En résumé, le groupe socialiste salue ce projet et le soutiendra sans aucune modification.

M. Yves Ferrari (Les Verts) : – Au même titre que mon collègue Claude-Alain Voiblet, je suis membre du conseil d'administration de la SILL, et je préfère le dire, mais c'est sur les aspects politiques que j'ai envie d'intervenir.

J'ai entendu dire tout à l'heure que l'UBS n'a pas construit, car le projet n'était pas rentable. Il se trouve en l'occurrence qu'une entité, certes publique, a réussi à rendre ce projet rentable, en modifiant probablement un certain nombre d'éléments qui permettaient d'éviter les surcoûts du premier projet. Enfin, on peut difficilement faire la critique et se dire qu'il faut, de temps en temps, que des investisseurs privés puissent intervenir pour construire si, lorsqu'on leur donne un terrain, ils pensent que le rendement n'est pas suffisant. Or une autre entité, certes publique – et c'est peut-être ce qui pose quelques problèmes à certaines personnes –, y arrive, ou du moins souhaite y arriver.

Je peux vous garantir que le terrain n'est pas bradé. En tant que membre de la SILL, on en sait quelque chose ; la Ville de Lausanne ne brade pas ses terrains. Elle a même parfois tendance à les remettre sous forme de DDP, qui sont loin d'être bon marché, et cela a un impact direct, bien que mesuré, parce qu'il y a un effort considérable au niveau des loyers.

J'aimerais préciser – il me semble que c'est indiqué dans le préavis – qu'il y a eu un concours. Je crois savoir que la SILL a repris le projet, mais elle a gardé le lauréat du concours et elle a revu un certain nombre de choses avec le bureau lauréat. Cet élément n'a pas été remis en cause et l'architecte est le même.

On parle de 70 centimes par mois par m² ; ce chiffre ne semble pas assez élevé pour certains. On pourrait se demander, une fois de plus, pourquoi d'autres n'ont pas construit sur ce terrain à ce prix. Vous partez du principe, et là je reprends la casquette SILL, que le projet pourrait être sous-estimé. Vous savez probablement que ce qui est présenté ici est en parallèle avec l'avancement du maître d'ouvrage pour arriver à une précision du budget dans les meilleurs délais. A ce jour, quelques éléments en marché public, où les partenaires qui ont envie de répondre à ces appels d'offres peuvent répondre, et où la Ville ne répond donc pas à ses propres marchés publics, représentent environ 25 % ; ils sont à peu près connus. Cela montre qu'il y a une marge de manœuvre non négligeable entre ce qu'avait prévu le maître d'ouvrage et les appels d'offres rentrés. On se réjouit de pouvoir communiquer ces différents éléments.

Je constate aujourd'hui que certains préfèrent – et j'espère que ce n'est pas pour des raisons idéologiques – voir la chose du côté négatif en se disant que cela ne va pas. Je ne vous dis pas que vous avez tort, je vous dis qu'on va essayer de faire en sorte que cela puisse fonctionner et se donner tous les moyens possibles pour que ces projets puissent être rentables à terme, tout en faisant en sorte que, d'une part, des entreprises locales puissent construire ces immeubles et, d'autre part, nous puissions payer les DDP à la Ville, et donc

que la Ville ne soit pas perdante. Il faut aussi que la SILL puisse tourner et avoir un rendement qui tient la route, parce qu'une société doit vivre pour construire d'autres logements. Ces éléments me font dire que, aujourd'hui, et avec ces différentes casquettes, je voterai le préavis tel qu'il nous est proposé.

M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR) : – Je suis interloqué par l'intervention de M. Ferrari. Il a, certes, annoncé un conflit d'intérêts, puisqu'il est conseiller communal et membre du conseil d'administration de la SILL. Ensuite, il nous déroule l'argumentaire idéal de la SILL. C'est précisément ce qu'on devrait éviter dans ce Conseil, soit intervenir directement dans des affaires dans lesquelles on est concerné et où on a un intérêt financier, fût-il mince, en tant que membre d'un conseil d'administration indemnisé. Je suis vraiment choqué !

On nous dit que nous sommes dogmatiques parce que nous avons des problèmes avec une société en mains publiques ; mais ce n'est absolument pas le cas. Comment ne pas être interloqué par le fait qu'on nous dit : vive la SILL, qui a réussi à faire beaucoup mieux que l'UBS ; d'ailleurs, quels sont les arguments ? Elle a fait mieux, mais on n'a pas la possibilité de voir si d'autres auraient fait aussi bien, ou mieux. C'est là que nous avons un problème. Il n'y a pas d'appel d'offres. On fait, certes, confiance à la bonne foi de M. Ferrari et aux services de M. Junod, mais on est quand même mal à l'aise par rapport au fait qu'il n'y a pas d'appel d'offres.

M. Bertrand Picard (PLR), rapporteur : – J'aimerais poser brièvement les casquettes de membre du PLR et de rapporteur de la commission pour ne garder que celle d'un habitant du secteur de la Sallaz, membre de sa société de développement. Vu l'état lamentable et tristounet de cette place de la Sallaz, je vous demande de donner suite à ce préavis, compte tenu du fait qu'il a besoin de places de parc, de logements et d'une nouvelle vitalité. Ce préavis, en dépit de ses faiblesses, est un bon projet. Je vous encourage à l'accepter.

M. Yves Ferrari (Les Verts) : – Je réponds juste à M. Hildbrand, qui se dit choqué par ce genre d'intervention. J'espère qu'il s'en remettra. Dans la Loi sur les communes, il est très clairement dit qu'il est possible de s'exprimer, même si nous appartenons, de près ou de loin, à une société, pour autant qu'on déclare les différents liens d'intérêts que nous pouvons avoir. Par ailleurs, si on va jusqu'au bout de la réflexion, personne ne peut s'exprimer sur ce sujet, vu que tous les Lausannois sont propriétaires de la SILL. Il faut faire attention à ce qui est dit. J'ai déclaré mes intérêts, j'ai annoncé ce qu'il en était, j'ai donné un point de vue personnel.

Vous pouvez penser que je travaille pour M. Junod – cela a été dit de cette manière. Je vous rassure, nous avons un certain nombre de conflits sur différents points avec M. Junod et donc je ne travaille pas pour lui ; je suis administrateur pour une société. Je crois que M. Hildbrand sait la différence entre ces différents types de mandat, entre travailler et être administrateur. Par conséquent, ces différents éléments ne sont pas en contradiction avec la Loi sur les communes, telle que M^{me} la préfète nous l'a décrite le jour où elle est venue au sein de ce plénum, pour autant qu'ils soient annoncés.

M. Philipp Stauber (UDC) : – La discussion m'amène à deux questions que j'adresse à M. le directeur des Travaux. Ce sont des questions techniques. Quelle est la hauteur maximale admise par le PPA, et éventuellement par d'autres sources de droit ? Combien d'étages en plus le PPA permettrait-il de construire ?

M. Guy Gaudard (PLR) : – Monsieur Eggenberger, comment pouvez-vous prétendre que le projet initial était plus cher, alors même que la condition Minergie Eco n'était pas exigée, contrairement au projet de la SILL ? On spolie le foncier des Lausannois par ce genre d'opération hasardeuse qu'il n'appartient pas à la SILL de mettre en œuvre. En construisant quasi à perte, on prive les caisses publiques d'engranger des recettes, raison pour laquelle on se doit de favoriser, pour ce type de projet, l'aspect fiscal de telles opérations et ouvrir ce type de marché aux acteurs privés. Car, à 70 centimes le m²

mensuel de rente de DDP, vous allez être inondés de demandes d'acteurs intéressés, solvables, dynamiques et compétents.

M^{me} Laurianne Bovet (La Gauche) : – Dans le cadre de ce préavis, un projet de garderie est envisagé en partenariat avec le CHUV. La gestion de cette garderie serait confiée à la Fondation la Pouponnière et l'Abri ; c'est donc une convention tripartite. Ce partenariat représente une diminution financière dans l'exploitation de la structure d'accueil. Ma question est la suivante, et je pense qu'elle s'adresse à M. Tosato : comment peut-on justifier auprès des parents inscrits au BIP depuis de nombreux mois et résidant dans le quartier que ceux-ci n'obtiendraient pas une place pour leur enfant, car des droits de priorité seraient achetés par la Fondation la Pouponnière, le CHUV en l'occurrence, pour les employés du CHUV habitant Lausanne et en dehors de Lausanne ? Lorsque la Commune travaille en partenariat, comment définit-elle les priorités des bénéficiaires de la garderie ?

M. Laurent Guidetti (Soc.) : – Je ne fais pas le même calcul que vous, monsieur Gaudard. Le terrain vaut 1,3 million – il a été estimé à 1,3 million pour 7722 m². Cela fait, comme l'a dit M^{me} Bettschart, 168 francs le m², ce qui fait une rente de 5 %, de 8,42 francs. Vous vous êtes trompé d'un facteur 12. Est-ce l'actualité politique qui vous a fait vous tromper ?

M. Guy Gaudard (PLR) : – Je crois que M. Guidetti n'a pas été attentif à mon intervention. J'ai parlé de rente mensuelle. Evidemment, une année a 12 mois, monsieur Guidetti, de janvier à décembre. Donc, 8,40 francs divisés par 12 donnent 70 centimes le m². CQFD.

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – Le débat de ce soir est illustratif de certains débats sur le logement qu'on a déjà eus dans ce Conseil, et peut-être de débats à venir. On a ici un bon projet, avec une trentaine de logements qui seront construits à la place de la Sallaz ; le projet est issu d'un concours d'architecture qui, par ailleurs, est un beau projet de concours d'architecture. Le bâtiment présente des qualités énergétiques exemplaires, puisqu'il est labellisé Minergie Eco. Ce bâtiment apportera des loyers accessibles à toute la population, sans condition de ressources. Il ne s'agit pas ici de logements subventionnés ; par contre, les loyers seront effectivement régulés durablement par un contrôle de droit privé sur les loyers, mais ils demeurent très acceptables – entre 1000 et 2000 francs par mois pour des 2,5 à 4,5 pièces ; ces loyers répondent aux besoins prépondérants des classes moyennes à Lausanne.

Ce projet accueille une garderie, alors qu'on sait les besoins actuels urgents de toutes les familles lausannoises pour avoir des places d'accueil. Ce projet intègre enfin une bibliothèque de quartier, celle de Vennes, qui est aujourd'hui extrêmement mal localisée. Elle se déplacera sur la place de la Sallaz et amènera aussi de l'activité et du lien social ; elle amènera en tout cas une plus-value importante en termes d'accès à la lecture, avec des locaux mieux adaptés ; ils ne seront pas beaucoup plus généreux en termes d'espace, mais beaucoup mieux adaptés et, surtout, mieux localisés pour cette bibliothèque municipale.

On a, enfin, un projet qui rapporte de l'argent à la Ville : 1,3 million de valeur de terrain, multiplié par cinq, sur l'ensemble du droit de superficie. Ce projet apporte des rendements, il ne coûte rien à la collectivité publique et il apporte de la vitalité au quartier. Je pourrais ajouter – même si ce n'est pas l'avis de l'ensemble des groupes politiques – qu'on aura un parking public qui permettra de répondre à une partie des besoins des commerces et de la vitalité économique de la place de la Sallaz. Ce projet devrait faire une relative unanimité ici. Et c'est d'ailleurs plutôt le cas, à l'exception, encore une fois, du groupe PLR, qui chaque fois qu'on attribue un mandat à une société publique considère que la SILL est équivalente à du poison et que tout projet immobilier est bon à prendre, pour autant qu'il ne soit pas construit par une société publique.

Je dois dire que ce débat finit par m'agacer, parce qu'il y a quelques années, ce Conseil communal a voté avec enthousiasme un crédit de 20 millions à la Municipalité pour la doter d'une société immobilière permettant de reconstruire un parc de logements publics

dans le cadre de la recapitalisation de la Caisse de pensions, parce que COLOSA était une société publique ; ce parc de logements publics devrait être l'équivalent de celui de COLOSA, soit environ 2000 logements. Peut-être que le PLR souhaitait qu'on vote ce crédit et qu'on ne développe pas la société, mais ce n'est pas le choix que fait la Municipalité, parce qu'on respecte la volonté de ce Conseil communal en développant la SILL, en essayant peu à peu de lui permettre d'avoir une taille critique suffisante pour se doter de structures autonomes, et puis aussi pour pouvoir avoir à côté d'autres acteurs immobiliers, et j'y reviendrai, un acteur immobilier public qui puisse construire des logements qui répondent aux besoins de la population, qu'il s'agisse d'ailleurs de logements sur le marché libre ou de logements subventionnés. Cela est, me semble-t-il, respectueux de la volonté du Conseil communal.

Monsieur Gaudard, je ne peux pas vous laisser dire n'importe quoi dans ce Conseil, à commencer par le fait qu'on braderait le terrain dans cette affaire. J'aimerais ici rappeler quelques éléments historiques de ce projet, sans vouloir révéler des secrets de l'affaire. Effectivement, monsieur Gaudard, vous l'avez dit vous-même, donc je me permets de le reprendre, il y avait une promesse de droit de superficie pour l'UBS Fund Management sur ce projet. Cette promesse n'a jamais fait l'objet d'un appel d'offres, mais j'y reviendrai ; visiblement, cela ne vous gêne pas sur ce point. Les conditions ont un peu évolué, notamment sur la question énergétique et sur la question des loyers. On a simplement demandé à UBS d'avoir des loyers accessibles à la majorité de la population, situés dans des fourchettes de 250 à 270 francs le m², ce qui est déjà relativement élevé, mais ce sont des prix modestes pour des bâtiments nouveaux.

Un des points de friction avec la Ville de Lausanne, c'est que nous souhaitions dégager une valeur de terrain ; sur le projet immobilier, UBS était non seulement plus cher de 3 millions que le projet actuel de la SILL, mais UBS ne nous proposait aucune valeur de terrain au prétexte que le terrain était pollué. C'est précisément parce que nous souhaitions valoriser notre sol que le divorce s'est fait avec UBS, d'ailleurs plutôt à l'amiable. UBS s'est retiré du projet pour des questions de rendement, mais on a aujourd'hui un projet qui est optimisé avec des loyers moins chers. On a une rente du sol, on a un projet écologique et on a un projet sur lequel on a économisé 3 millions. Ne venez donc pas nous dire qu'on brade le patrimoine des Lausannois, sachant que cet argent ira bien dans la caisse de la collectivité, aussi bien d'ailleurs celui que la SILL encaissera en termes de loyers que les rendements du droit de superficie.

Il faut aussi être précis et ne pas dire n'importe quoi sur la valeur du terrain. Cette valeur a été calculée par la commission immobilière à 3 millions ; cela représente 25 % du coût de construction. De ces 3 millions, on a déduit 1,68 million pour les coûts de dépollution du terrain, d'où cette valeur de 1,3 million, qui n'est pas sortie d'un chapeau, mais qui est la résultante d'une valeur intrinsèque de terrain estimée par la Commission immobilière, plutôt élevée d'ailleurs, monsieur Gaudard. Peut-être que cela vous parlera, elle représente une valeur de 1000 francs par m² loué. C'est considérable ! A la fin, c'est moins parce qu'on tient compte de cet élément de dépollution, ce qui est normal.

De plus, monsieur Gaudard, vous affirmez ici – et vous pourriez poser des questions avant d'affirmer n'importe quoi – que le devis de construction a été fait sur la base de soumissions qui ne sont pas rentrées. Si vous aviez été en commission, ou si vous vous étiez renseigné auprès de vos commissaires, vous sauriez qu'une partie des soumissions sont rentrées, notamment sur le gros œuvre. On a des devis très inférieurs à ce qui est estimé dans le plan financier de la SILL. Ce qui signifie qu'on pourra probablement, sur la base des devis qui sont aujourd'hui rentrés, réaliser encore des économies sur un projet qui a déjà été optimisé sur le plan financier.

Concernant l'appel d'offres, madame Bettschart, nous soumettons nos parcelles à des appels d'offres, à l'exception des parcelles qu'on attribue à nos propres sociétés. Vous aurez d'ailleurs prochainement les droits de superficie pour des terrains : l'année dernière,

nous avons mis plusieurs parcelles dans les zones foraines en appel d'offres auprès de sociétés lausannoises, qui ont postulé ; cela a été octroyé à des sociétés privées et les préavis arriveront prochainement, au fur et à mesure que les projets se réalisent. Par contre, nous avons une politique municipale qui me paraît cohérente, qui est de dire que, quand on s'attribue une parcelle à soi-même, c'est-à-dire à une société dont on est 100 % propriétaire, on préfère prendre une décision municipale collégiale d'octroi de cette parcelle à une société municipale, plutôt que de lancer un appel d'offres qui serait un peu factice, où vous mettriez en concurrence une société dont nous serions nous-mêmes propriétaires avec des sociétés privées, et avec certainement le risque à la fin que vous nous accusiez – et ce serait légitime dans le cas où nous l'octroierions à une société municipale – de truquer l'appel d'offres. Nous n'avons pas cette politique ; on fait des appels d'offres, par contre, quand on souhaite développer des sociétés dont on est propriétaire, la FLCL et la SILL, on prend la décision municipale d'octroyer ces parcelles à ces sociétés, ce qui a été fait sur ce projet de manière opportune, parce qu'il s'agissait à la fois de racheter un projet architectural en cours, d'optimiser le projet rapidement, de sorte qu'on puisse aussi permettre rapidement au quartier de la Sallaz de retrouver quelque lustre, et cela passe notamment par ces projets immobiliers.

Concernant le soutien à l'activité économique et à l'artisanat, monsieur Gaudard, vous le savez, le PPA prévoit du logement, et c'est pourquoi on a fait un projet de logement avec un peu d'activité au rez-de-chaussée ; on y a mis des activités publiques et parapubliques qui répondent aux besoins du quartier. J'anticipe une question qui a été soulevée concernant le PPA : aujourd'hui, on construit sur la totalité des gabarits autorisés ; par contre, il n'est pas exclu que, dans dix ou quinze ans, on puisse rouvrir ce PPA pour avoir deux étages supplémentaires. D'ailleurs, il est vraisemblable que l'UBS accepte aussi cette extension le moment venu. Nous avons construit un bâtiment dont les fondations permettent, le cas échéant, de rajouter des étages supplémentaires, si cela devait être autorisé et légalisé par le Conseil communal dans le futur. Il va de soi, et cela répond peut-être à un des soucis de M^{me} Bettschart, qu'à cette occasion, la valeur du sol serait évidemment adaptée au prorata des m² supplémentaires loués qui pourraient être octroyés dans le cadre de ce projet.

Enfin, s'agissant des entreprises locales, il faut savoir que, sur ce projet, la SILL va travailler en mandats directs, non avec des entreprises totales, comme le souhaite la Fédération vaudoise des entrepreneurs, mais pour le plus grand bonheur des entreprises locales, des métiers du second œuvre et du gros œuvre, qui sont actifs dans notre ville ou dans notre région ; cela n'aurait pas été le cas si le projet avait continué avec UBS Fund Management, monsieur Gaudard. C'est aussi cela soutenir l'activité économique privée, c'est à travers des projets publics, parce qu'ils se développent sur des terrains propriétés de la collectivité, avec une société propriété de la collectivité, mais l'ensemble des entreprises qu'on fait travailler et l'ensemble des travailleurs sont de notre région. Des entreprises privées vont aussi profiter des montants injectés dans ce projet immobilier. Encore une fois, il me semble qu'on a ici un bon projet. J'ai un peu de peine à comprendre ces réticences. En tout cas, je ne peux pas accepter de laisser dire ici qu'on brade le sol, alors qu'on a une solution très équilibrée entre la valeur du terrain, le niveau des loyers et les futurs usages de ces bâtiments.

Un petit mot maintenant sur les parkings pour vous inviter à refuser l'amendement de M^{me} Velasco. Ce sont aussi des débats récurrents dans les projets de logements. En commission, certains ont plutôt critiqué le manque de places de parc. Il faut savoir qu'on tient des promesses qui ont été faites au quartier dans le cadre du réaménagement et du plan partiel d'affectation. Il m'apparaît que ces promesses doivent être tenues vis-à-vis du quartier pour son dynamisme économique. Le PPA nous autoriserait à créer 120 places et on en crée 88. On est donc très en dessous de ce que permettrait le PPA. J'imagine que M^{me} Velasco conteste ces 88 places publiques. Pour le reste, on crée 20 places privées, donc réservées aux habitants. C'est le minimum de ce qu'autorise le Plan général

d'affectation ; le nombre de places de parc est donc très modéré. Je vous invite à faire un peu attention, on n'est pas en plein centre-ville, mais dans un quartier qui n'est pas dans l'hypercentre de Lausanne ; il a aussi des besoins en termes de commerces et d'activités qui nécessitent un parking public.

Je dirais à M^{me} Velasco, ainsi qu'au Conseil que si, dans quelques années, on devait constater que le parking public était effectivement surdimensionné – ce que je ne crois pas –, on aurait toujours la possibilité de transférer des places de parc public en parking privé. Mais, encore une fois, avec une Coop et une Migros dans le quartier, quand bien même il y a un métro, on a aussi besoin de places de parc. Je vous invite donc à accepter ce bon préavis, qui est porteur de réponses importantes, certes, modestes, parce que c'est un petit projet, mais de réponses importantes en termes de qualité de vie, de logements, d'équipements publics et aussi de dynamisation du quartier de la Sallaz, qui en a aujourd'hui bien besoin.

M. Oscar Tosato, municipal, Enfance, jeunesse et cohésion sociale : – A Lausanne, nous avons des structures d'accueil préscolaire aux statuts divers. Il y a des structures municipales, des structures privées de quartier, des structures privées en partenariat avec des entreprises ou des structures totalement privées. Dans ce bâtiment, nous avons choisi de créer une structure en partenariat avec une entreprise. Le système lausannois fonctionne de la manière suivante : nous avons ici une structure privée sans but lucratif, la Fondation la Pouponnière, l'Abri. Nous avons deux partenaires : l'entreprise, soit le CHUV, et la Ville, qui investissent et prennent en charge le déficit. L'entreprise peut investir de deux manières. Pour la garderie avec laquelle nous sommes en partenariat à Chailly, le CHUV a fourni un prêt chirographaire d'un million de francs. L'entreprise peut aussi aménager les locaux spéciaux avec ses fonds, puisqu'il faut des aménagements particuliers pour la garderie.

Ces trois partenaires se mettent ensuite d'accord sur les priorités d'accès par convention. Au vu du financement ou de la prise en charge de l'excédent de charges qu'ils sont d'accord d'assumer, elle sera ouverte à tous, il n'y aura personne qui ne pourra pas y accéder. En fonction du nombre de places, des priorités d'accès seront partagées entre l'entreprise et la Ville, avec des financements différents en fonction du lieu de domicile des enfants placés. Si l'entreprise place des enfants dont les parents n'habitent pas Lausanne, ils prennent en charge 100 % du coût.

Maintenant, cela ne prend effectivement pas la place d'enfants lausannois, puisqu'elle s'est construite avec un financement qui vient de l'extérieur, soit de l'entreprise, et l'entreprise choisit qui elle place. Dans d'autres structures, nous avons des entreprises qui ne placent que des enfants d'employés lausannois puisque, dans ce cadre, nous prenons en charge 50 % du coût. L'entreprise participe au 50 % du coût pour avoir cette priorité. Si nous procédons de cette manière, c'est parce que la Loi sur l'accueil de jour des enfants prévoit qu'il y ait trois partenaires pour développer l'accueil : le Canton, la Commune et les entreprises. Nous devons aussi mettre à disposition des structures en partenariat avec les entreprises.

M. Olivier Français, municipal, Travaux : – Mon collègue, M. Junod, vous a répondu sur le fond, puisque la question était très précise. La cote altitude du bâtiment accepté, la cote 625.50, c'est le plan 721. M. Junod a fait allusion aux deux étages supplémentaires. Vous avez accepté le préavis 2008/09, qui donnait la cote 631.05, mais le Tribunal fédéral a annulé cette décision pour la garantie du droit, ce qui n'empêche que, d'ici la fin de décennie, on pourrait sans autre construire ces deux étages supplémentaires.

M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR) : – Veuillez m'excuser de reprendre la parole après les conseillers municipaux. J'ai toutefois la volonté d'exprimer la position du groupe PLR, qui n'a pas changé suite à l'intervention de M. Junod. Nous ne sommes pas d'accord avec l'absence d'appel d'offres, comme nous l'avons exprimé lors du préavis précédent.

Dans le préavis précédent, on nous a expliqué que Cité Derrière était le partenaire le plus adéquat pour le projet. Nous avons, certes, accepté le projet, mais nous sommes gênés par l'absence d'appel d'offres. Maintenant, on nous explique froidement qu'il y a les règles du jeu, mais que ces règles sont suspendues ou pas appliquées de la même manière lorsque l'on parle avec la FLCL ou la SILL. Le groupe PLR est particulièrement remonté contre la mention dans le préavis des six opérations qui sont d'ores et déjà prévues d'être attribuées à la SILL, soit la réalisation de deux immeubles au chemin de la Prairie, la réalisation d'un immeuble à Bonne-Espérance, une opération de deux immeubles à l'avenue de la Sallaz, le site du Calvaire, la construction de huit bâtiments au chemin de la Bérée, le développement du lot 11 au quartier des Fiches et le développement sur une parcelle située en Cojonnex d'un projet totalisant environ 200 logements d'étudiants.

Nous n'avons pas de reproche dogmatique à l'égard de la SILL, mais pour être sûrs que l'offre est correcte, il nous semble nécessaire d'avoir des appels d'offres au sens de ce qu'entendait la Cour des comptes, tel que mentionné par ma collègue, M^{me} Bettschart. Nous sommes aussi étonnés parce qu'on nous explique que, dans le cas de Cité Derrière, ils étaient particulièrement qualifiés pour le projet et puis, ici, on voit qu'on aura l'exploitation d'un parking et de 68 places publiques. A notre connaissance, la SILL n'était pas particulièrement compétente dans la gestion de parkings. Quant à l'enthousiasme lors du vote sur la CPCL pour la création de la SILL, je dois avoir la mémoire qui flanche, mais je n'ai pas souvenir d'un immense enthousiasme à ce moment-là.

M. Guy Gaudard (PLR) : – Monsieur Junod, je suis actif depuis assez longtemps dans le milieu de la construction pour ne pas vous laisser dire n'importe quoi non plus. Lorsque la Ville de Lausanne se permet d'évaluer un terrain de 7700 m² à 1,3 million, ne me dites pas que la Ville fait une bonne affaire.

Vous venez d'affirmer que la SILL avait reçu seulement une partie des soumissions ; ne dites pas que je dis n'importe quoi, que j'aurais dû me renseigner auprès des commissaires, que je n'ai aucune idée du coût total de cette construction. J'ai participé au vernissage qui désignait le lauréat du concours organisé par le Fonds de placement en 2010, à la Sallaz. Je ne me rappelle pas de vous y avoir vu. J'ai eu une autre lecture de ce concours ; il n'y avait pas un seul candidat, il y avait plusieurs dossiers expertisés, puisqu'il y a eu un jury, dont M^{me} Krebs et M. Kolb faisaient partie. Ne dites pas que le Fonds de placement n'a pas organisé de concours, ce n'est pas juste.

Concernant le prix au m², je crois que vous appliquez la politique qui vous arrange pour le calcul de ce prix – peut-être comme moi. Ce soir, vous avez été particulièrement créatif et inventif. Je n'ai rien à vous envier sur ce sujet. A titre personnel, je refuserai ce préavis.

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – Monsieur Gaudard, je n'ai jamais dit qu'il n'y avait pas eu de concours d'architecture ; j'ai dit que la promesse d'octroi de la parcelle à UBS Fund Management n'avait pas fait l'objet d'une mise au concours. Il n'y a pas eu de mise au concours au moment où la Municipalité a fait une promesse à ce fonds de placement immobilier pour développer un projet sur cette parcelle. Je n'ai rien dit de plus que cela. Evidemment qu'il y a eu un concours d'architecture, qui a été gagné par L-Architectes ; on en a abondamment parlé ce soir.

Concernant le terrain, monsieur Gaudard, vous ne pouvez pas estimer la valeur d'un terrain en prenant la surface du terrain et sa valeur. La valeur d'un terrain dépend évidemment de ce qu'on a le droit d'y construire – je sens que vous serez quand même d'accord sur ce point –, puisqu'elle va dépendre de ce que vous pouvez louer, ou même vendre en termes de surfaces d'activités, de vente de places de parc, de parking, de garderie ou de logements. Or ici, on a un projet et, comme sur tout projet immobilier, il s'agit de rapporter la valeur du terrain au m² qui sera effectivement loué. Ici, on a une valeur proche de 25 % du coût de construction ; c'est loin d'être dérisoire, monsieur Gaudard, c'est une valeur qui est même importante. Je l'ai déjà dit ici, dans ce Conseil, et je le répète : pour des projets de logements subventionnés ou d'utilité publique, la Ville de Zurich valorise son sol entre

7 % et 15 % de la valeur du terrain. On est largement au-dessus de ces valeurs, car on les rémunère à 5 %. Parmi les cinq grandes villes, la Ville de Lausanne est probablement celle qui valorise le plus ses parcelles.

Encore une fois, on peut bien mettre les investisseurs en concurrence, mais quand les conditions sont fixées au départ, qu'on souhaite une valeur de terrain entre 15 % et 20 % – ici, on est même un peu au-dessus –, qui tient compte des spécificités du sol en tant que tel, qu'on souhaite des loyers acceptables pour la majeure partie de la population, il n'y a pas de miracle. Tout dépendra du coût de construction et il se trouve qu'on a une société publique qui arrive à travailler correctement. D'autres investisseurs privés travaillent aussi correctement, mais, encore une fois, on est ici dans une stratégie qui, je crois, était celle du Conseil communal. Ce n'était peut-être pas avec enthousiasme que vous l'avez voté à l'époque, mais le Conseil a voulu recréer un instrument de politique du logement, dont on se donne ici, avec ce projet, et avec d'autres, la possibilité de son développement.

La discussion générale est close.

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

M^{me} Maria Velasco (Les Verts) : – J'ai été conseillée de présenter l'amendement uniquement à la conclusion 1 et cela se reporte sur l'article 4.

Amendement

(...) un parking souterrain de 44 places, dont 30 publiques et 14 privées, aux conditions figurant dans le présent préavis.

La discussion sur l'amendement est ouverte.

M. Jean-Luc Chollet (UDC) : – Il m'apparaît, chers collègues, et madame Velasco en particulier – mais je peux me tromper –, qu'un ménage disposant d'un véhicule privé ne renoncera pas à venir dans ce bâtiment s'il a jeté son dévolu sur cet endroit. Que se passera-t-il ? Il parkera son véhicule sur le domaine public avec des conséquences : il tourniquera régulièrement dans le quartier en pestant et en polluant, ce qui amènera deux types de pollution fort différents dans leurs effets, mais néanmoins uniques dans leurs causes. Il ne faut pas reporter ce qui apparaît comme un vœu pieux sur le domaine public et le confort des Lausannois et de ceux qui viendront s'établir ici. Je vous invite donc à refuser l'amendement présenté par M^{me} Velasco.

M^{me} Françoise Longchamp (PLR) : – Comme l'a brièvement rappelé M. Junod, lors de l'examen du préavis pour le réaménagement de la place de la Sallaz, une promesse a été faite tant aux commerçants qu'aux habitants qu'un certain nombre de places de parc leur seraient conservées et attribuées lors de la réfection de la place ; on avait notamment parlé de la reconstruction d'un bâtiment. On doit tenir les promesses qui ont été faites ; c'est pourquoi je vous invite à refuser l'amendement de M^{me} Velasco.

M. Johan Pain (La Gauche) : – C'est vrai qu'à l'époque on avait dit qu'on devait construire un parking pour compenser ce qui a été supprimé sur la place de la Sallaz. Concernant ma position sur l'amendement, je fais directement une liaison et, suivant la réponse, cela me permettra de me prononcer. Toujours dans l'esprit de compensation provisoire, j'espère qu'on a mis les voitures en parcage sur la route de Berne. Il y en a une dizaine, mais cette comptabilité chiffrée du nombre de places qu'on a mis sur cette route me dérange. Elles rentrent sur le domaine des piétons ; cela veut dire sur les trottoirs et sur une partie de la chaussée. Je pense que c'est du provisoire et s'il y a suppression de ces 10 places de parc à la route de Berne, je m'opposerai, à titre personnel, à cet amendement. Si ce n'est pas le cas, je soutiendrai l'amendement.

M. Laurent Guidetti (Soc.) : – Si je partage les soucis de M^{me} Velasco concernant le parcage, en particulier à la place de la Sallaz, à proximité immédiate de la station du m2, l'amendement Vert me pose deux problèmes. Si on lit la conclusion amendée, on lit 44 places, dont 30 publiques et 14 privées. Or M. Junod a dit tout à l'heure que le

minimum pour les logements était de 20 privées. Ce qui me fait dire qu'on ne doit pas tout diviser par deux, mais qu'on doit maintenir ces 20 places, qui correspondent au 50 % minimum de stationnement pour les logements. On devrait donc plutôt écrire : 44 places, dont 24 publiques et 20 privées.

Mais le problème est autre. Si on réfléchit un peu et si on analyse les plans fournis en annexes du préavis, il se trouve que la place de la Sallaz est trois niveaux au-dessus de la place du Vallon. Ce qui veut dire qu'on ne peut pas exploiter différemment que par un parking, des caves ou des abris de protection civile ces locaux sur ces trois niveaux, qui ne sont pas habitables – en tout cas dans leur partie contre terre. Il n'est donc pas possible de réaliser autre chose qu'un parking ou de réaliser des parkings qui ne seraient pas rationnels, c'est-à-dire qui seraient alimentés par une voie de circulation et sur une voie de stationnement à l'arrière. Ce qui veut dire que ces parkings seraient extrêmement chers et que, pour les rentabiliser, les places de parc ne trouveraient pas d'acquéreur au prix où elles devraient être rentabilisées. Il faudrait que l'opération dans sa globalité permette la rentabilité du parking, auquel cas les locataires sans voiture devraient payer et subventionner le parcage des voitures qui seraient parquées par ceux qui n'auraient pas les moyens de se payer ces places.

Autant le souci de M^{me} Velasco est légitime, autant je pense que l'enjeu ne porte pas sur le nombre de places de parc, mais plutôt sur l'attribution des 68 places qui devraient être sur le domaine public. J'aimerais des précisions à ce sujet, parce que, sinon, on va à l'encontre de la politique du stationnement. On s'est payé il y a quelques années un énorme P+R à Vennes, qui n'est pas beaucoup plus haut, justement pour dissuader les automobilistes de venir en ville en parquant leur voiture en dehors et en venant à l'intérieur de la ville en métro – oui, la place de la Sallaz est à l'intérieur de la ville et à proximité du métro – dans le but de ne pas avoir à réaliser des places de parc en aval par rapport au P+R de Vennes. Dans ces conditions, il me semble légitime de construire des places mais, alors, il est aussi légitime, comme cela a été le cas au Flon et au Rôtillon, d'avoir la garantie de la part de la Municipalité que les 68 places en question seront bien celles qui ont été promises. On a alors un multipack pragmatique et acceptable.

M. Valéry Beaud (Les Verts) : – Je suis un peu surpris qu'on justifie ces places de parc en disant qu'on est en périphérie de la Ville de Lausanne. Pour moi, et comme M. Guidetti vient aussi de l'exprimer, la Sallaz n'est pas en périphérie, mais est en pleine ville ; c'est une des principales centralités secondaires de notre ville. On est à une interface de transports publics. M. Français nous a informés lors des questions orales que cette interface va probablement se renforcer si CarPostal vient jusque-là. Il n'y a donc pas de justification pour dire qu'on se situe en périphérie. Concernant les places pour les commerçants, l'amendement de notre collègue propose de compenser les places existantes ; on conserve donc les places publiques pour les commerçants, contrairement au projet qui, lui, ne compense pas simplement les places existantes, mais il en crée de nombreuses nouvelles – c'est cela qui nous dérange.

J'ai aussi été un peu surpris du plaidoyer de M. Eggenberger en faveur de ces places de parc. Il parle de ces places supprimées, alors qu'en réalité, avec le projet présenté, aucune n'est supprimée, mais on en ajoute de nombreuses. On dit qu'il y aura de nouveaux services de proximité qui justifient ces places, soit une garderie, une bibliothèque, etc. Justement, ces services sont de proximité, qui plus est à proximité d'une station de métro ; ils ne nécessitent pas de se déplacer en voiture.

Enfin, je suis aussi un peu choqué par le propos de M. Junod, qui disait que si on constate que le parking est surdimensionné, on aurait toujours la possibilité de transformer le parc public en parc privé par la suite. Pour nous, c'est quelque chose d'assez grave, puisque cela veut dire qu'on irait totalement à l'encontre de la politique du stationnement que la ville essaye de mettre en place. En gros, on constatera qu'on a créé trop de places, qu'il faut les rentabiliser, et on en fera donc des places privées. Mais à qui les louera-t-on ? A

des pendulaires qu'on aura dissuadés par des politiques de plan de mobilité d'entreprise ou d'autres moyens, ou en limitant les places dans le cadre d'entreprises. On va donc vraiment à l'encontre de la politique de stationnement en vigueur actuellement.

M. Jacques Pernet (PLR) : – Je réponds brièvement à M. Beaud. La place de la Sallaz est une place qui, actuellement, est en mauvais état – pour ne pas dire moribonde. Le but est de développer cette place avec des logements, avec des commerces qui puissent survivre et qui puissent, si possible, performer. Vous ne pouvez pas développer une place comme celle de la Sallaz si vous n'y ajoutez pas un nombre suffisant de parkings pour permettre aux habitants et aux commerces d'accueillir leurs clients. Nous vous recommandons de rejeter cet amendement.

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – Je comprends la portée politique de l'amendement de M^{me} Velasco, mais j'aimerais rappeler quelques éléments. Pour les places publiques, on est à 0,5 place pour 100 m²; c'est l'objectif qu'on s'est fixé pour l'Ecoquartier des Plaines-du-Loup. C'est extrêmement bas. On peut toujours être plus bas, mais je pense qu'il faut faire un peu attention à ne pas faire n'importe quoi en termes de places de parc.

Les 68 places de parc qui seront construites dans le parking souterrain remplacent bien, monsieur Beaud, des places qui, aujourd'hui, sont sur le domaine public, sur la place de la Sallaz. Une fois qu'elle sera réaménagée, cette place sera piétonne. Elle gardera quelques places, mais le bilan global des places de parc est stable. Finalement, on remplace en souterrain pour gagner de l'espace public. Encore une précision : on n'en est pas là, mais je pense que ce parking public marchera. Il sera exploité – et cela répond à la question de M. Guidetti – conformément à l'exploitation des parkings publics de la ville, c'est-à-dire qu'il sera sous mandat d'exploitation. Ce ne sera pas la SILL en tant que telle qui l'exploitera, mais les tarifs seront ceux des parkings de ville. On ne sera donc pas sur des tarifs de parkings d'échange.

Par ailleurs, monsieur Beaud, on a des dispositions réglementaires en matière de places de parc et toutes les places de parc de la ville sur le domaine public, mais qui sont des places privées qui appartiennent à la Commune et qui sont louées à des particuliers, ne sont pas louées à des pendulaires. Il y a des dispositions réglementaires à ce propos et on les loue évidemment à des habitants de Lausanne.

Je vous invite à en rester au texte du préavis. Monsieur Pain, par rapport aux places de parc de la route de Berne, on est sur un secteur différent, ce qui est d'ailleurs aussi lié à la possibilité de réduire une voie de circulation sur cet axe, comme me le disait M. Français, ce qui répond à des besoins spécifiques et de très longue date des habitants du bas de la route de Berne. On n'est donc pas sur le même secteur que la Sallaz.

M. Johann Dupuis (La Gauche) : – Je suis désolé de prendre la parole après le municipal, mais j'ai une question très bête. Est-ce que le parking-relais de Grand Vennes est aussi occupé que cela ? Etant donné qu'il y a quand même une liaison de métro, est-ce qu'il serait envisageable qu'ils parquent là-haut et qu'ils prennent le métro pour accéder à ces merveilleux commerces qu'on envisage de construire ?

M. Olivier Français, municipal, Travaux : – Oui, le parking de Vennes est très bien occupé.

La discussion sur l'amendement est close.

L'amendement Maria Velasco est refusé avec beaucoup d'avis contraires et quelques abstentions.

M. Julien Eggenberger (Soc.) : – J'ai l'honneur de demander le vote nominal sur la première conclusion du préavis.

Cette proposition est appuyée par cinq membres.

M. Bertrand Picard (PLR), rapporteur : – Concernant la première conclusion, 8 commissaires l'ont soutenue et 1 s'est abstenu.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

A l'appel nominal, la conclusion N° 1 est adoptée par 58 voix contre 18 et 9 abstentions.

Ont voté oui : M^{mes} et MM. Adam Yves, Alvarez Henry Caroline, Beaud Valéry, Bergmann Sylvianne, Bonnard Claude, Bovet Laurianne, Brélaz-Buchs Marie-Ange, Buclin Hadrien, Bürgin Daniel, Chenaux-Mesnier Muriel, Chollet Jean-Luc, Christe Valentin, Corboz Denis, Crausaz Mottier Magali, Decollogny Anne-Françoise, Dupuis Johann, Eggenberger Julien, Evéquo Séverine, Faller Olivier, Ferrari Yves, Fracheboud Cédric, Gaillard Benoît, Gazzola Gianfranco, Ghelfi Fabrice, Graber Nicole, Grin Claude Nicole, Guidetti Laurent, Hubler Alain, Jaquet-Berger Christiane, Knecht Evelyne, Knecht Mirelle, Lapique Gaëlle, Laurent Jean-Luc, Mach André, Marti Manuela, Mayor Isabelle, Michaud Gigon Sophie, Mivelaz Philippe, Nsengimana Nkiko, Oppikofer Pierre-Yves, Pain Johan, Payot David, Philippoz Roland, Picard Bertrand, Rapaz Roland, Rastorfer Jacques-Etienne, Rebeaud Laurent, Resplendino Janine, Rossi Vincent, Ruiz Vasquez Francisco, Schlienger Sandrine, Stauber Philipp, Thambipillai Namasivayam, Mottier Vincent, Voiblet Claude-Alain, Voutat Marlène, Zuercher Magali, Zürcher Anna.

Ont voté non : M^{mes} et MM. Aubert Eliane, Bettschart-Narbel Florence, Blanc Christiane, Calame Maurice, Carrel Matthieu, Clerc Georges-André, de Haller Xavier, Ducommun Philippe, Gaudard Guy, Gendre Jean-Pascal, Henchoz Jean-Daniel, Hildbrand Pierre-Antoine, Ichtters Anne-Lise, Jeanmonod Alain, Longchamp Françoise, Pernet Jacques, Perrin Charles-Denis, Wild Diane.

Se sont abstenus : M^{mes} et MM. Ansermet Eddy, Cachin Jean-François, Gebhardt André, Graf Albert, Moscheni Fabrice, Müller Elisabeth, Ostermann Roland, Trezzini Giampiero, Velasco Maria.

M. Bertrand Picard (PLR), rapporteur : – L'ensemble des commissaires a soutenu la conclusion N° 2 à l'unanimité.

La conclusion N° 2 est adoptée par 60 voix contre 17 et 9 abstentions.

M. Bertrand Picard (PLR), rapporteur : – La conclusion 3 a également été soutenue à l'unanimité.

La conclusion N° 3 est adoptée avec quelques avis contraires et quelques abstentions.

M. Bertrand Picard (PLR), rapporteur : – La conclusion 4 a été soutenue à l'unanimité également.

La conclusion N° 4 est adoptée avec quelques avis contraires et quelques abstentions.

M. Bertrand Picard (PLR), rapporteur : – La conclusion 5 a été soutenue à l'unanimité.

La conclusion N° 5 est adoptée.

M. Bertrand Picard (PLR), rapporteur : – La conclusion 6 a également été soutenue à l'unanimité.

La conclusion N° 6 est adoptée.

M. Bertrand Picard (PLR), rapporteur : – La conclusion 7 a été soutenue à l'unanimité également.

La conclusion N° 7 est adoptée.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le préavis N° 2013/38 de la Municipalité, du 22 août 2013 ;
- vu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie, grevant une surface de 2'967 m² de la parcelle n° 20650, sise avenue de la Sallaz 53/55, en faveur de la Société immobilière lausannoise pour le logement SA (SILL), pour la construction de deux bâtiments comprenant au total 28 logements, une bibliothèque, une garderie de 22 places, un local d'activités, un parking souterrain de 88 places, dont 68 publiques et vingt privées, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30 % du montant de l'hypothèque de l'opération de la SILL (hors terrain), soit au maximum un montant de 5'013'819 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;
3. d'autoriser la Municipalité à conclure un bail à loyer pour la garderie ;
4. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 161'000 francs dédié à financer l'achat du mobilier de la bibliothèque ;
5. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 4 sur une durée de 5 ans par la rubrique 3700.331 du budget du service Bibliothèques & archives de la Ville ;
6. de faire figurer sous la rubrique 3700.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 4 ;
7. d'autoriser la Municipalité à conclure un bail à loyer pour la bibliothèque de la Sallaz.

La séance est levée à 20 h 30.