

Bulletin du Conseil communal

N°3



Lausanne

Séance du 8 octobre 2013 – Première partie



Bulletin du Conseil communal de Lausanne

Séance du 8 octobre 2013

3^e séance publique à l'Hôtel de Ville, le 8 octobre 2013, à 18 h et à 20 h 30

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

Sommaire

Ordre du jour	242
Première partie	249
Communications	
Démission de M. Fabrice Ghelfi de la Commission des finances.....	249
Présence d'étudiants de l'Université de Lausanne.....	249
Dépôts de postulats et motions – examen préalable avant annonce au Conseil.....	250
Réservoir du Calvaire – Démolition et reconstruction de 3 cuves, d'une station de pompage et raccordement des conduites au réseau. Ouverture d'un compte d'attente.....	250
Retrait du rapport-préavis N° 2013/04 de l'ordre du jour du Conseil communal.....	251
Réponse de la Municipalité à la résolution de M. Hadrien Buclin du 10 septembre 2013 suite à la réponse à son interpellation intitulée « Des forages par hydrofracturation dans le lac Léman cautionnés par la Ville ? »	252
Communications – Dépôts	
Question écrite de M. Henri Klunge : « Distribution d'une étude sur le logement ».....	253
Interpellation de M. Yves Adam et consorts : « Quelles perspectives pour les écoles de musique lausannoises suite à l'entrée en vigueur de la LEM ».....	253
Interpellation de M ^{me} Françoise Longchamp et consorts : « Le deal se déplace : que fait la police ? »	253
Interpellation de M. Matthieu Carrel et consorts : « 1 :12 – Quelles conséquences pour les finances et l'attractivité lausannoises ? ».....	253
Election complémentaire d'un membre de la Commission permanente des finances en remplacement de M. Philipp Stauber (UDC), démissionnaire	254
Questions orales	254
Gestion des immeubles du patrimoine financier de la Ville de Lausanne. Mise en œuvre des recommandations de l'audit, clarification des procédures et amélioration du contrôle interne Réponse à la motion de M^{me} Isabelle Truan et consorts : « Critères d'attribution et conditions locatives du patrimoine de la Ville de Lausanne »	
Préavis N° 2012/40 du 6 septembre 2012	259
Rapport.....	297
Discussion	299
Postulat de M^{me} Elisabeth Müller : « Et si on reparlait du péage urbain ? »	
Rapport.....	312
Discussion	313

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. Philipp Stauber (UDC), démissionnaire.

B. QUESTIONS ORALES

C. RAPPORTS

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

- R80. Postulat de M. Valéry Beaud : « Pour une différenciation de l'offre en stationnement selon le type de localisation, aussi pour les affectations au logement ». (TRX). CLAUDE-ALAIN VOIBLET.
- R81. Motion de M. Gilles Meystre demandant de transformer l'impôt sur les divertissements en une taxe affectée à la sécurité lausannoise. (SIPP). PHILIPPE CLIVAZ.
- R85. Pétition de Jean-Jacques Bort et consorts (14 sign.) demandant une limitation de la vitesse à 30 km/h au chemin du Levant. (TRX). COMMISSION DES PETITIONS (MARIE-ANGE BRELAZ-BUCHS).
- R86. Motion de M. Julien Sansonnens : « Antennes de téléphonie mobile : le principe de précaution doit s'appliquer ». (TRX). CHRISTELLE ALLAZ.
- R88. Rapport-préavis N° 2013/5 : Réponse au postulat de M. Laurent Guidetti « Pour des conditions de travail décentes dans les bureaux mandatés par la Ville ». (EJCS, TRX). ANDRE MACH.
- R89. Motion de M. Jean-Daniel Henchoz : « A qui le 'trop-plein' d'impôt résultant de l'introduction des taxes liées à l'élimination des déchets ? » (FIPAV). COMMISSION DES FINANCES (PIERRE-ANTOINE HILDBRAND).
- R90. Pétition des Jeunes libéraux-radicaux Vaud et consorts (2423 sign.) : « Extension des heures d'ouverture, dissipation des nuisances ! ». (LSP). COMMISSION DES PETITIONS (MARIA VELASCO).
- R91. Postulat de M. Denis Corboz : « De la boîte au lit, en pyjama ! » (AGC). JEAN-LUC LAURENT.
- R93. Rapport-préavis N° 2012/39 : « Favoriser l'intégration professionnelle des personnes handicapées ». Réponse au postulat de M. Jean Tschopp. (AGC). BERTRAND PICARD.
- R95. Postulat de M. Julien Sansonnens : « Sport pour tous, aussi à la Pontaise ! » (SIPP). DIANE WILD.
- R98. Rapport-préavis N° 2013/6 : Politique sociale de la vieillesse. Réponses aux postulats Picard « Pour une politique municipale globale et mieux coordonnée au profit des aînés » et « Pour une meilleure information quant à l'hébergement de la personne âgée, entre les soins à domicile et l'hébergement en EMS, en ville de Lausanne » et au postulat Wermelinger « Espace Riponne : la maison lausannoise des seniors et des organisations actives en faveur des aînés ». (EJCS). ELISABETH MÜLLER.
- R99. Postulat de M^{me} Sophie Michaud Gigon et consorts : « Doter le Nord-Ouest lausannois d'un parcours santé (type piste vita) ». (SIPP, FIPAV). DIANE WILD.
- R100. Préavis N° 2013/13 : Remplacement des équipements d'ozonation de l'usine de Bret. (TRX). OLIVIER FALLER.
- R1. Motion de M. Hadrien Buclin : « Pour un contrôle plus systématique des loyers par la Ville ». (LSP). FLORENCE BETTSCHART-NARBEL.
- R2. Pétition des enfants et des habitants du quartier de City-Blécherette (62 sign.) concernant la pose d'un grillage. (LSP, EJCS). COMMISSION DES PETITIONS (SANDRINE SCHLIENGER).
- R3. Postulat de M. Charles-Denis Perrin et consorts : « Pour une durabilité des finances lausannoises grâce à une identification et une projection sur le long terme des besoins en investissement et en entretien, des dépenses et des recettes ». (FIPAV). CLAUDE BONNARD.

- R4. Rapport-préavis N° 2013/7 : Ecologie industrielle à Lausanne. Réponse au postulat de M^{me} Natacha Litzistorf. (SiL, TRX, FIPAV). FABRICE MOSCHENI.
- R5. Postulat de M. Jean-Daniel Henchoz : « Revêtements routiers silencieux : l'environnement et la qualité de vie à Lausanne y gagnent ». (TRX). NKIKO NSENGIMANA.
- R6. Postulat de M^{me} Elisabeth Müller : « Un Sud-Ouest trop perméable aux TIM ». (TRX). JEAN-DANIEL HENCHOZ.
- R7. Rapport-préavis N° 2013/17 : Réponse de la Municipalité au postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts « Faites passer la consigne : plus de civilité, moins de déchets ! » (TRX). YVES FERRARI.
- R8. Rapport-préavis N° 2013/18 : Bénévolat des jeunes pour les jeunes : pour un réel encouragement ! Réponse au postulat de M^{me} Isabelle Mayor. (EJCS, AGC). GAËLLE LAPIQUE.
- R9. Postulat de M. Jean-Luc Laurent : « Les cadres lausannois à Lausanne ou environs ». (AGC). JACQUES-ETIENNE RASTORFER.
- R10. Postulat de M^{me} Natacha Litzistorf Spina et consorts : « Métamorphose, vers une nouvelle gouvernance ». (TRX). COMMISSION DE POLITIQUE REGIONALE (JEAN-LUC CHOLLET).
- 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} Evelynne 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.

D. DROITS DES CONSEILLERS COMMUNAUX

INTERPELLATIONS

- INT51. Interpellation de M^{me} Anna Zürcher : « Points de récolte PET à Lausanne : avis de recherche ! » (13^e/12.2.13) [TRX/4.4.13]. DISCUSSION.
- INT1. Interpellation de M. Pierre Oberson : « Gestion lacunaire des cabanons de Vidy – L'heure des comptes a sonné ». (16^e/8.5.12) [TRX/4.7.13]. DISCUSSION.
- INT2. Interpellation de M. Pierre Oberson : « Reconstruction du nouveau Parlement cantonal, qui de la Ville a été consulté ? » (17^e/22.5.12) [TRX/4.7.13]. DISCUSSION.
- INT3. Interpellation de M. Mathieu Blanc : « Insalubrité, deal, injections : que fait la Municipalité pour lutter contre les zones de non-droit telles que le passage reliant la rue du Tunnel à celle de Riant-Mont ? » (1^{re}/11.9.12) [LSP/13.6.13]. DISCUSSION.
- INT4. Interpellation de M. Jean-Luc Laurent : « L'automobiliste : une vache à lait ou un simple pigeon ? » (5^e/13.11.12) [LSP/20.6.13]. DISCUSSION.

- INT5. Interpellation de M. Claude-Alain Voiblet : « La CPCL n'est pas la vache à lait d'organismes affiliés ou de certains rentiers privilégiés ! » (9^e/29.1.13) [AGC/11.7.13]. DISCUSSION.
- INT6. Interpellation de M. Jean-François Cachin : « Où en est le nouveau règlement communal pour le SDIS ? » (17^e/14.5.13) [SIPP/20.6.13]. DISCUSSION.
- INT7. Interpellation de M. Pierre Oberson : « Mobilité douce, tout peut-il être fait au détriment de la sécurité des piétons ? » (17^e/14.5.13) [TRX, LSP/20.6.13]. DISCUSSION.
- INT8. Interpellation de M. Henri Klunge : « Une décoration urbaine dynamique et durable ». (19^e/28.5.13) [FIPAV/25.7.13]. DISCUSSION.
- INT9. Interpellation de M. Jean-Luc Laurent : « Via sicura : quelle implication pour les policiers lausannois ? » (19^e/28.5.13) [LSP/15.8.13]. DISCUSSION.
- INT10. Interpellation de M. Jacques Pernet : « City Management... suite... et... ? » (20^e/11.6.13) [AGC/4.7.13]. DISCUSSION.
- 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.

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

Au nom du Bureau du Conseil :

La présidente : *Natacha Litzistorf Spina*

Le secrétaire : *Frédéric Tétaz*

POUR MÉMOIRE

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

- 11.12.12 Postulat de M. Nicolas Gillard : « Deux hectares pour un stade ». (LSP). ALAIN HUBLER.
- 11.12.12 Motion de M. Guy Gaudard : « Répartition équitable des parcelles constructibles appartenant à la Ville » (LSP). FABRICE GHELFI.
- 29.1.13 Motion de M. Hadrien Buclin : « Halte à l'érosion du pouvoir d'achat du personnel de la Ville ! Pour une indexation fondée sur le renchérissement réel du coût de la vie ». (AGC). PIERRE-ANTOINE HILDBRAND.
- 26.2.13 Projet de règlement de M^{me} Thérèse de Meuron : « Projet de révision totale du Règlement du Conseil communal du 12 novembre 1985 ». (AGC). PIERRE-ANTOINE HILDBRAND.
- 26.2.13 Rapport-préavis N° 2013/4 : Postulat de M^{me} Françoise Longchamp : Responsabilisons les délinquants mineurs par l'introduction à Lausanne de la « conciliation extrajudiciaire ». (AGC, LSP, EJCS). ROLAND OSTERMANN.
- 16.4.13 Rapport-préavis N° 2013/9 : Quelle aide à l'apprentissage la Municipalité envisage-t-elle ? Réponse au postulat de M. Guy Gaudard. (EJCS, AGC). MIRELLE KNECHT.

- 16.4.13 Motion de M. Pierre Oberson : « Les parkings motos et la mobilité transfrontalière ». (TRX). ALAIN HUBLER.
- 14.5.13 Rapport-préavis N° 2013/11 : De la micro-informatique sans macrocrédit ? Réponse au postulat de M. Charles-Denis Perrin. (AGC). ALAIN HUBLER.
- 14.5.13 Rapport-préavis N° 2013/12 : Réponse à la motion de M. Guy Gaudard : « Cautionnons... ce qui doit l'être ». (LSP). SOLANGE PETERS.
- 11.6.13 Rapport-préavis N° 2013/19 : Réponse au postulat de MM. Jean-François Cachin et Guy-Pascal Gaudard « Pour plus de sécurité sur le chemin piétonnier reliant l'avenue de la Vallonnette au chemin du Devin ». (LSP). ANNE-LISE ICHTERS.
- 11.6.13 Rapport-préavis N° 2013/20 : Réponse au postulat de M. Vincent Rossi : « Construire Minergie à Lausanne est une pratique normale ». (LSP). BENOIT GAILLARD.
- 25.6.13 Rapport-préavis N° 2013/22 : Réponse à trois motions, quatre postulats et trois pétitions concernant la Direction des travaux et relatifs à la mobilité en ville de Lausanne. (TRX). JEAN-MARIE CHAUTEMS.
- 25.6.13 Projet de règlement de M. Philipp Stauber et consorts : « Lausanne sans mendicité ». (LSP). NICOLAS GILLARD.
- 25.6.13 Pétition du comité pour le rétablissement de la ligne 6 jusqu'à Praz-Séchaud et consorts (4343 sign.) : « Rétablissement de la ligne N° 6 jusqu'à Praz-Séchaud ». (TRX). COMMISSION DES PETITIONS.
- 10.9.13 Rapport-préavis N° 2013/24 : Réponse au postulat de M^{me} Marlène Bérard : « Enfin le paiement par SMS des parkings, places de parc, titres de transports et amendes d'ordre ». (TRX). MARLENE VOUTAT.
- 10.9.13 Préavis N° 2013/25 : Réfection, agrandissement et transformations du collège de Villamont. Demande de crédit complémentaire. (EJCS, TRX). DENIS CORBOZ.
- 10.9.13 Préavis N° 2013/26 : Plan partiel d'affectation Chalet-de-Praroman concernant la parcelle N° 15754. Radiation partielle du plan d'extension légalisé N° 599 du 28.11.1980 concernant les régions périphériques et foraines de Lausanne. Elargissement du chemin du Chalet-de-Praroman. Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie à la Fondation internationale pour le développement du tir à l'arc (FIDTA). (TRX, LSP). ROLAND OSTERMANN.
- 10.9.13 Postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts : « Petite ceinture, TIM et réhabilitation de la Place du Tunnel ». (TRX). MAURICE CALAME.
- 10.9.13 Motion de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts : « Consultations communales : un retard qui fait gagner du temps ». (AGC). NKIKO NSENGIMANA.
- 10.9.13 Motion de M. Claude Bonnard pour l'introduction de dispositions de planification des antennes de téléphonie mobile dans le plan directeur communal. (TRX). ALAIN HUBLER.
- 10.9.13 Motion de M. Claude Bonnard pour l'introduction d'un stationnement payant pour les deux-roues motorisés, au centre de Lausanne et dans les quartiers stratégiques. (TRX). MARIA VELASCO.
- 10.9.13 Motion de M. Guy Gaudard : « Pour un renforcement des critères d'attribution de parcelles publiques ». (LSP). MATHIEU BLANC.
- 24.9.13 Préavis N° 2013/27 : Projet Métamorphose. Rapport au Conseil communal sur l'évolution du projet Métamorphose et sur son évaluation financière. Modification du Plan général d'affectation au lieu-dit La Tuilière-Blécherette. Demande de crédit pour la participation communale au déplacement de la route

de Romanel, l'aménagement provisoire du carrefour de la Blécherette et les travaux de construction des nouveaux réseaux souterrains. Demande de crédit d'étude pour le centre de football de la Tuilière. Demande de crédit pour l'organisation d'un concours sur la partie sud du site de la Tuilière. Demande de crédit pour l'étude de sept objets Métamorphose. (AGC, SIPP, LSP, TRX, EJCS, FIPAV, SiL). YVES FERRARI.

- 24.9.13 Préavis N° 2013/28 : Plan partiel d'affectation « Bérée 2 » concernant la parcelle N° 7309, comprise entre l'autoroute A9, la forêt de Valmont, la limite est des parcelles N°s 20'546 et 20'543 et le plan légalisé N° 620. Radiation partielle du plan légalisé N° 620 « Bérée ». (TRX). PIERRE-YVES OPIKOFER.
- 24.9.13 Préavis N° 2013/29 : Remplacement du Système d'aide à l'engagement de la centrale d'alarme et d'engagement du Corps de police. (LSP). FRANÇOISE LONGCHAMP.
- 24.9.13 Rapport-préavis N° 2013/30 : Construction de logements modulaires pour les usagers du Service social Lausanne : octroi d'un droit de superficie à la coopérative Cité Derrière. Réponse au postulat Stéphane Michel : « La résolution des problèmes d'hébergement précaire passe aussi par des seuils adaptés ». (EJCS, LSP). JANINE RESPLENDINO.
- 24.9.13 Préavis N° 2013/31 : Assainissement et entretien d'installations sportives. Demande de crédit-cadre. (SIPP). JEAN-LUC CHOLLET.
- 24.9.13 Rapport-préavis N° 2013/32 : Réponse au postulat de M. Jean-François Cachin et consorts « Une nouvelle réaffectation du P+R provisoire de Vennes ». (TRX). ROLAND RAPAZ.
- 24.9.13 Rapport-préavis N° 2013/33 : Réponse aux postulats de MM. Gilles Meystre « Pour une stratégie en matière de locaux dédiés à l'administration... ou comment éviter que l'amélioration du service au public demeure une intention à géométrie variable » et Guy Gaudard « SSL = Un seul toit ». (LSP, EJCS). DAVID PAYOT.
- 24.9.13 Préavis N° 2013/34 : Evolution et extension des infrastructures informatiques et du réseau RÉCOLTE pour la période 2013-2017. (AGC). VALENTIN CHRISTE.
- 24.9.13 Rapport-préavis N° 2013/35 : Centre de tir sportif de Vernand. Centralisation des activités de tir. Réponse au postulat de M. Jean-François Cachin. (SIPP). ANDRE GEBHARDT.
- 24.9.13 Rapport-préavis N° 2013/36 : Réponse à la motion de M. Alain Hubler et M^{me} Evelynne Knecht « Un péage urbain pour financer la gratuité des tl : étude d'une solution écologique et sociale pour Lausanne ». (TRX). PHILIPPE MIVELAZ.
- 24.9.13 Préavis N° 2013/37 : Projet de construction de 8 bâtiments « Minergie-P-Eco[®] », comprenant 131 logements, 2 zones d'activité et un parking souterrain de 93 places, sis chemin de Bérée 22a/b/c/d, 24a/b et 26a/b. Constitution de trois droits distincts de superficie grevant les parcelles N°s 20546 et 7277, en faveur de la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. – SILL. Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la SILL. (LSP). ALAIN HUBLER.
- 24.9.13 Préavis N° 2013/38 : Projet de construction de 2 bâtiments conformes au standard « Minergie-P-Eco[®] », comprenant 28 logements, un local d'activités, une bibliothèque de quartier, une garderie de 22 places, un parking de 88 places, dont 68 publiques et 20 privées, sis avenue de la Sallaz 53 et 55. Constitution d'un droit de superficie en faveur de la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. – SILL. Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la SILL. (LSP, EJCS). BERTRAND PICARD.

- 24.9.13 Préavis N° 2013/39 : Parcelle 244 – chemin des Sauges 20 à Lausanne – Propriété de la Commune de Lausanne. Radiation de la servitude « Hauteur des constructions » Id 2001/004550 à charge des parcelles 2492, 2493 et 2494 et en faveur des parcelles 2431 et 2449. (LSP). FLORIAN RUF.
- 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.

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

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

Première partie

Membres absents excusés : M^{mes} et MM. Christelle Allaz, Christiane Blanc, Mathieu Blanc, Laurianne Bovet, Maurice Calame, Xavier de Haller, Fabrice Ghelfi, Pierre-Antoine Hildbrand, André Mach, Manuela Marti, Isabelle Mayor, Gilles Meystre, Jacques Pernet, Charles-Denis Perrin, Solange Peters, Yvan Salzmann, Magali Zuercher.

Membres absents non excusés : MM. Jean-Pascal Gendre, Giampiero Trezzini.

Membres présents 80

Membres absents excusés 17

Membres absents non excusés 2

Effectif actuel 99

A 18 h, à l'Hôtel de Ville.

Communication

Démission de M. Fabrice Ghelfi de la Commission des finances

Lausanne, le 7 octobre 2013

Madame la Présidente,

Je vous annonce que j'entends quitter la Commission des finances du Conseil communal de Lausanne. Cette démission prendra effet au 30 novembre 2013.

Je propose que mon successeur soit désigné à la prochaine séance du Conseil communal – le 5 novembre prochain – de telle manière que la continuité puisse être assurée au sein de la Commission des finances (et de la sous-commission de la Direction de travaux). Mon groupe prendra les dispositions pour proposer une candidature.

Je vous prie de recevoir, Madame la Présidente, mes meilleures salutations.

(Signé) *Fabrice Ghelfi*

Communication

Présence d'étudiants de l'Université de Lausanne

La présidente : – Nous avons la chance d'avoir ce soir parmi nous des étudiants de l'Université de Lausanne, qui sont intéressés à trois problématiques : l'urbanisme, la sécurité et le fonctionnement de nos institutions. Ils sont donc présents ce soir pour nous observer ; espérons que nous ferons bonne figure.

Communication

Dépôts de postulats et motions – examen préalable avant annonce au Conseil

Lausanne, le 4 octobre 2013

Mesdames, Messieurs les Conseillers, Chères et Chers Collègues,

Madame la Municipale, Messieurs les Municipaux,

Suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur les Communes, le Bureau a discuté de la procédure qu'il allait suivre lors des prochains dépôts des postulats et des motions.

La loi impose la mise en place d'une procédure d'examen de recevabilité d'un postulat et d'une motion. Le Bureau a donc décidé que tout texte de ce type devra d'abord être examiné par les membres du Bureau avant que l'annonce du dépôt ne soit formellement faite en séance du Conseil communal.

Concrètement, une motion ou un postulat pourront être déposés jusqu'au mardi 18h00 avant une séance du Conseil (comme à présent) pour que le Bureau puisse l'examiner lors de sa séance suivante. La semaine de battement permettra au secrétariat du Conseil de s'enquérir de l'avis de services juridiques si nécessaire, afin que le Bureau puisse examiner les textes en connaissance de cause. Dès lors que le Bureau aura pu se déterminer, l'annonce du dépôt sera faite à de la séance du Conseil la plus proche.

Nous restons à votre disposition pour toute question et vous prions d'agréer, Mesdames et Messieurs les Conseillers, Chères et Chers Collègues, Madame la Municipale, Messieurs les Municipaux, nos salutations les meilleures.

Bureau du Conseil communal de Lausanne

La présidente : *Natacha Litzistorf*

Communication

Réservoir du Calvaire – Démolition et reconstruction de 3 cuves, d'une station de pompage et raccordement des conduites au réseau

Ouverture d'un compte d'attente

Lausanne, le 19 septembre 2013

Madame la présidente, Mesdames, Messieurs,

Deux réservoirs d'eau potable, construits en 1868 et en 1924, implantés dans le sous-sol des parcelles communales n° 3201 et 3202 doivent être remplacés compte tenu de leur vétusté. Sur ces mêmes parcelles, deux villas, qui n'offrent pas d'intérêt particulier, sont vouées à la démolition, tout comme les terrains de tennis existants.

Un partenariat a été conclu par la Ville de Lausanne avec les sociétés SILL et SCILMO à qui le terrain sera cédé sous forme d'un droit de superficie, régi par une convention en bonne et due forme pour la valorisation des parcelles par la construction de 150 à 180 logements. Un nouveau plan partiel d'affectation (PPA) sera élaboré par les services de la Ville de Lausanne dès 2013 avec l'objectif d'être mis en vigueur début 2015 pour permettre la construction des immeubles. La date de début de chantier de construction des logements est planifiée dès 2015.

Le bâtiment av. de la Sallaz n°3 sera construit sur les trois cuves et la station de pompage. Le début des travaux pour la construction des réservoirs et de la station de pompage est prévu en avril 2014. Il n'est pas lié à l'adoption du PPA.

Un préavis sera soumis en 2013 au Conseil communal pour obtenir le financement de la construction des trois cuves totalisant 9'000 m³ et de la station de pompage avec son

équipement et la pose de cinq conduites dans le chemin des Falaises. Le montant total de ces travaux est estimé à 10 millions de francs.

Une partie du mandat d'ingénieur dont le détail est donné ci-dessous doit être effectuée déjà dans le courant de l'année 2013.

Le montant nécessaire à cette 1^{ère} partie du mandat est estimé à :

Prestations ordinaires :	Estimation des honoraires en CHF d'après les coûts de l'ouvrage
Avant-projet	44'000.00
Projet de l'ouvrage	150'000.00
Mise à l'enquête	10'000.00
Appel d'offres	66'000.00
Coordination de projet	50'000.00
Divers et imprévus	30'000.00
Total : 350'000.00	

La Municipalité, en sa séance du 4 juillet 2013, a accepté l'ouverture d'un compte d'attente de 350'000 francs.

La Commission des finances a donné un préavis positif à l'ouverture du compte d'attente lors de sa séance du 6 septembre 2013.

Les dépenses comptabilisées du compte d'attente seront virées dans le crédit correspondant du futur préavis relatif aux travaux de construction des cuves et de la station de pompage sur le site du Calvaire, dès que celui-ci aura été accordé par le Conseil communal.

En vous remerciant de la suite que vous voudrez bien donner à la présente, nous vous prions d'agréer, Madame la présidente, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Christian Zutter*

Communication

Retrait du rapport-préavis N° 2013/04 de l'ordre du jour du Conseil communal

Lausanne, le 20 septembre 2013

Madame la présidente,

La commission N° 30-2013 a examiné le rapport-préavis N° 2013/04 : Postulat de Mme Françoise Longchamp : Responsabilisons les délinquants mineurs par l'introduction à Lausanne de la « conciliation extrajudiciaire » le 13 juin dernier.

Au contraire de la Municipalité, la plupart des commissaires ont manifesté leur intérêt pour la mesure proposée par Mme Françoise Longchamp. Il est ressorti qu'ils ne se sont pas sentis suffisamment renseignés par la réponse municipale sur certains points qui leur ont paru importants, notamment sur les expériences vécues par d'autres communes vaudoises, en particulier celle d'Yverdon, sur la possibilité de collaborer (coûts, etc.) avec l'atelier de travaux d'intérêt général mis sur pieds par le Canton, et sur l'impact pédagogique réel de la mesure proposée par la postulante.

Face au refus prévisible de la réponse de la Municipalité, le syndic soussigné a opté pour proposer le retrait du rapport-préavis, en s'engageant à apporter des éléments de réponses

sur les points précités. Le Service de la jeunesse et des loisirs, la brigade jeunesse du Corps de police, le Service des parcs et domaines ainsi que le Service juridique travaillent actuellement à les recueillir, pour élaborer une nouvelle réponse au postulat.

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité vous demande de bien vouloir retirer de l'ordre du jour de la prochaine séance du Conseil communal le rapport-préavis N° 2013/04, inscrit dans les « Pour mémoire ».

Nous vous savons gré 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

Réponse de la Municipalité à la résolution de M. Hadrien Buclin du 10 septembre 2013 suite à la réponse à son interpellation intitulée « Des forages par hydrofracturation dans le lac Léman cautionnés par la Ville ? »

Lausanne, le 30 septembre 2013

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

Le 10 septembre 2013, le Conseil communal a adopté la résolution suivante proposée par M. Buclin :

« Le Conseil communal souhaite que la Municipalité s'oppose publiquement et via ses représentants dans les Conseils d'administration compétents à tout projet d'exploitation de "tight gaz" selon la technique de forage par hydrofracturation impliquant l'usage de produits chimiques sous le lac Léman, en raison des risques sanitaires et écologiques élevés liés à cette technique ».

Réponse de la Municipalité

Le débat en plénum du Conseil communal suscité par la réponse à l'interpellation de M. Buclin a bien montré que la Municipalité s'inquiète des impacts environnementaux de l'extraction gazière. Par la présente, comme le souhaite le Conseil communal, cette dernière prend position publiquement contre tout projet de ce type qui porterait atteinte à l'environnement de manière irréversible. Elle souligne qu'un projet ayant de tels impacts ne pourrait être réalisé dans le contexte légal actuel de la protection de l'environnement.

Elle rappelle que les représentants de Gaznat¹ au Conseil d'administration de Petrosvibri – la société qui a réalisé un forage exploratoire profond sous le Léman et qui faisait l'objet de l'interpellation de M. Buclin – même s'ils ont des liens politiques ou professionnels avec la Ville de Lausanne, ne sauraient en aucune manière recevoir de lettre de mission de la part de la Municipalité.

La Municipalité relève encore que la problématique de l'extraction gazière est un sujet technique d'une grande complexité. Petrosvibri a annoncé qu'elle allait procéder à l'analyse détaillée des méthodes de récupération du gaz naturel envisageables pour le projet en cours. Ces études fourniront les éléments nécessaires à un débat public plus informé. En outre, la Municipalité se réjouit que la société investigue en parallèle le

¹ La Commune de Lausanne possède 26,89 % de Gaznat SA, qui elle-même possède 66 % de Petrosvibri SA.

potentiel géothermique de la zone explorée, de sorte à analyser une valorisation alternative du forage réalisé².

Nous vous remercions de prendre acte de la présente communication et vous prions de recevoir, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Christian Zutter*

Communication – Dépôt

Question écrite de M. Henri Klunge : « Distribution d'une étude sur le logement »

Lausanne, le 7 octobre 2013

(Signé) *Henri Klunge*

Communication – Dépôt

Interpellation de M. Yves Adam et consorts : « Quelles perspectives pour les écoles de musique lausannoises suite à l'entrée en vigueur de la LEM »

Lausanne, le 8 octobre 2013

(Signé) *Yves Adam et 2 cosignataires*

Communication – Dépôt

Interpellation de M^{me} Françoise Longchamp et consorts : « Le deal se déplace : que fait la police ? »

Lausanne, le 8 octobre 2013

(Signé) *Françoise Longchamp et 3 cosignataires*

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

Communication – Dépôt

Interpellation de M. Matthieu Carrel et consorts : « 1 :12 – Quelles conséquences pour les finances et l'attractivité lausannoises ? »

Lausanne, le 8 octobre 2013

(Signé) *Matthieu Carrel et 3 cosignataires*

² Voir le communiqué de presse « Du gaz naturel découvert à l'issue du forage de Noville » sur le site www.petrosvibri.ch, qui donne le programme des travaux prévus : « Des travaux doivent désormais être poursuivis dans les domaines suivants : « reprocessing » des données sismiques et mesures complémentaires et ciblées ; inventaire et étude détaillée des méthodes de récupération du gaz naturel ; étude plus détaillée du potentiel géothermique et simulation de fonctionnement ».

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

Election complémentaire d'un membre de la Commission permanente des finances en remplacement de M. Philipp Stauber (UDC), démissionnaire

M. Philipp Stauber (UDC) : – Le groupe UDC souhaite vous présenter M. Georges-André Clerc comme remplaçant à la Commission des finances. M. Clerc a 61 ans, est père d'un enfant et a trois petits-enfants. Il a une maturité fédérale et un brevet fédéral en informatique de gestion. Il travaille actuellement à l'Etat de Vaud, à la Direction des systèmes d'information, en tant que chef de projet. On lui souhaite, en cas d'élection, un bon remplacement de ma fonction.

Est élu : M. André Clerc, avec 2 abstentions.

Questions orales

Question

M. Nicolas Gillard (PLR) : – Ma question s'adresse probablement à M. le municipal Vuilleumier. Grand amateur de ping-pong et de cerapcici, il m'arrivait très fréquemment d'aller me détendre, comme beaucoup de Lausannois, dans ce milieu du loisir et de l'intégration qu'était le Chalet des Bains. J'y suis repassé il y a peu de temps et constaté que pas grand-chose n'avait avancé depuis le sinistre qui a ravagé l'établissement. Est-ce que la Municipalité peut nous donner quelques informations sur le devenir de l'établissement qui se trouvait sur ce terrain communal ? Par la même occasion, est-ce que quelque chose est en vue également concernant la Vaudaire ?

Réponse de la Municipalité

M. Marc Vuilleumier, municipal, Sports, intégration et protection de la population : – Ce que je peux vous dire par rapport au Chalet des Bains, c'est que, suite au sinistre que vous venez d'évoquer, il y a eu pas mal de problèmes par rapport au repeneur et aux personnes qui sont titulaires des licences et propriétaires des biens, dans des situations parfois rocambolesques et, pour le moment, la situation est bloquée. La situation n'est pas du tout réglée sur le plan juridique sur le qui doit quoi à qui.

Question

M. Guy Gaudard (PLR) : – Ma question concerne l'immeuble de César-Roux 16, dans lequel la chaufferie est restaurée pour près de 200 000 francs. On peut s'étonner que la Ville, qui veut gaspiller quelque 20 millions pour rénover cet objet délabré, procède à un tel investissement. En effet, suite à l'assainissement énergétique que la nouvelle Loi cantonale sur l'énergie impose, la chaudière installée sera très clairement surdimensionnée dans le cadre de ces travaux. Ma question est donc la suivante : si l'assainissement de cette chaufferie était imposé, n'était-il pas possible de demander une dérogation ? D'autre part, quelles sont les actions d'efficacité énergétique envisagées dans la mesure où le projet de rénovation de cet immeuble n'est, semble-t-il, plus à l'ordre du jour, malgré son état pour le moins très détérioré qui nécessiterait une démolition pour reconstruction plutôt qu'une très onéreuse rénovation ?

Réponse de la Municipalité

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – Je suis navré, monsieur Gaudard, mais j'ai un peu de peine à vous répondre sur la chaudière en tant que

telle. Je n'ai pas été informé de cette question et je ne suis pas au courant du type d'installation en cours.

Je peux par contre vous donner quelques informations générales sur la deuxième partie de votre question. Je vous renseignerai sur la première partie par écrit. Pour ce qui est des éléments plus généraux concernant l'immeuble César-Roux, sa rénovation n'a pas été abandonnée, mais elle a été repoussée. Ceci est en lien avec la construction d'un nouvel immeuble qui verra le jour à St-Martin sur les bâtiments actuels de la soupe populaire. C'est un projet actuellement en développement entre la direction de M. Tosato et la mienne. C'est à l'issue de cette réalisation, qui permettra quelques transferts aussi en termes d'activités sociales, que nous procéderons à la rénovation de César-Roux, donc probablement à l'horizon 2017-2018.

Question

M^{me} Anne-Françoise Decollogny (Soc.) : – Ma question s'adresse à M. le syndic. J'avais adressé au Bureau du Conseil une lettre, le 18 janvier de cette année, soit il y a huit mois, exprimant différentes demandes auxquelles le Bureau du Conseil a donné suite – et je l'en remercie, ainsi que sa présidente d'alors, M^{me} Resplendino.

Deux demandes concernaient des compétences de la Municipalité et le courrier avait été transmis à cette dernière. Je demandais tout d'abord la pose d'une deuxième porte après la porte d'entrée de l'Hôtel de Ville, pour permettre la création d'un sas isolant du froid. En effet, les policiers qui assurent notre sécurité passent toute la soirée au haut de l'escalier par groupe de deux. En d'autres termes, ils passent plusieurs heures dans une température parfois glaciale durant l'hiver. Je laissais à l'appréciation des spécialistes le choix de l'emplacement adéquat, ainsi que du type de solution, qui respecte également le caractère historique du bâtiment – porte vitrée, comme celle amenant aux combles, ou une autre solution adéquate.

Ma deuxième demande concernait les bancs prévus pour le public, qui sont particulièrement inconfortables. Il s'agit d'une planche étroite, d'environ 25 cm de large, sans appui pour le dos, si ce n'est la fenêtre qui déborde et scie le dos de nos malheureux concitoyens et concitoyennes qui viennent écouter nos débats. Ainsi, je proposais que les bancs soient remplacés par des sièges comme ceux, rabattables, qu'on trouve dans les salles de spectacle, ou par toute autre solution que je laissais aux spécialistes le soin de déterminer. Ma question est donc la suivante : quelle suite la Municipalité entend-elle donner à ma lettre du 18 janvier ?

Réponse de la Municipalité

M. Daniel Brélaz, syndic : – Je viens d'être informé par le secrétaire du Conseil communal qu'un rendez-vous est agendé avec des personnes du Service des gérances, qui font l'entretien de l'Hôtel de Ville, pas plus tard que vendredi. J'espère que, suite à ces rendez-vous, nous pourrions clarifier le dossier et vous préciser quelle suite sera donnée à vos demandes.

Question

M. Pierre-Yves Oppikofer (La Gauche) : – Ma question s'adresse plus particulièrement à M. Junod, directeur de la Sécurité publique. Pour illustrer ma question, je demanderai à M. Tétaz de projeter un document que je lui ai remis tout à l'heure.

Ma question est la suivante : le 17 septembre 2013, un citoyen roumain a été interpellé par la police à Lausanne parce qu'il mendiait à un endroit non autorisé, comme le prévoit le Règlement communal. Le policier lui a pris l'argent qu'il avait sur lui, en l'occurrence 80 francs. Jusque-là rien à redire, c'est parfaitement légal, même si c'est déplorable, puisque 80 francs, pour un mendiant, représente le revenu d'une semaine environ, mais c'est légal. Ce qui l'est moins, c'est la quittance, le reçu qui a été remis à cette personne et qu'on lui a fait signer, que vous voyez ici sur le tableau. (*Une photo est projetée.*) Le policier a biffé les points 5 et 6. Le point 5 dit : « je conteste avoir commis une infraction

qui m'est reprochée », et le point 6 : « je demande communication du prononcé ou du jugement qui sera rendu contre moi ». Restent les points 3 et 4, que vous pouvez lire ; ils disent qu'il reconnaît avoir commis une infraction et qu'il ne demande pas une communication du prononcé qui sera rendu contre lui.

Jusqu'à présent, on peut dire que oui, mais si la personne a signé ce document en connaissance de cause, où est le problème ? Le problème c'est qu'une personne de nationalité roumaine qui ne parle pas français ne pouvait pas comprendre ce que le policier lui disait ou ce qu'il lui montrait à lire.

Etant donné que cette pratique est contraire à l'article 5 de la Convention européenne des droits de l'homme, qui prévoit que toute personne arrêtée ou interpellée par une autorité a droit à une traduction dans la langue qu'elle comprend, pour savoir ce qu'on lui demande – c'est aussi prévu à l'article 68 du Code pénal suisse –, je voudrais savoir s'il existe des directives à la Police de Lausanne qui permettent de continuer cette pratique contre les personnes qui violent le Règlement communal sur la mendicité et, le cas échéant, si la Municipalité entend prendre immédiatement des mesures pour que cela ne se reproduise plus.

Réponse de la Municipalité

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – J'aimerais d'abord signaler que le formulaire de quittance qui a été montré à l'écran est utilisé depuis des années par la Police de Lausanne dans le cadre de procédures qui vont à la Préfecture, au Ministère public ou à la Commission de police ; il n'y a donc strictement rien de nouveau. Il s'adresse principalement à des personnes étrangères et sans adresse en Suisse, c'est-à-dire des personnes qui sont de passage pour de courtes ou longues périodes, d'ailleurs en bonne partie dans le domaine de la circulation routière, mais pas exclusivement ; cela permet à des personnes de passage de payer leur dû et de renoncer à leurs droits pour ne plus entendre parler de l'affaire. Ce système permet d'appliquer une procédure simplifiée, qui est tout à fait légale.

Concernant cette procédure, monsieur Oppikofer, et ce sont deux éléments importants, il faut savoir que le contrevenant a toujours la possibilité de venir à l'Hôtel de Police ou auprès de la Commission de police pour obtenir notification de l'Ordonnance pénale le concernant s'il le souhaite et, surtout, que ces infractions qui sont notifiées à la Commission de police vont faire l'objet d'une décision de cette commission, soit d'une ordonnance de condamnation. Cette ordonnance sera évidemment notifiée à l'adresse qui est transmise ; en l'absence d'adresse, elle est transmise au Corps de police, qui la notifiera le cas échéant au contrevenant s'il le rencontre de nouveau, ce qui se produit régulièrement dans le cas des populations mendiannes dans les rues de Lausanne. A partir de ce moment, il a un délai de dix jours pour éventuellement faire recours, pour être convoqué et donc pouvoir s'expliquer. C'est important de le préciser, les droits du prévenu, le droit d'être entendu et de se défendre sont intégralement sauvegardés avec cette procédure.

Je précise encore que la question des traductions est réglée par le Code de procédure pénale suisse pour ce qui est des auditions, mais elle ne l'est pas pour ce qui est des notifications. En l'occurrence, dans l'affaire à laquelle vous faites référence, selon le Corps de police, la personne interpellée comprenait tout à fait le français. Cela dit, quand les personnes ne comprennent pas le français ou qu'ils ne reconnaissent visiblement pas l'infraction, le formulaire est notifié par défaut de la manière inverse que vous avez montré ici, soit qu'il n'y a pas de reconnaissance de l'infraction ; à ce moment-là, et pour autant que la personne puisse être interpellée, il y a convocation devant la Commission de police. Il m'apparaît donc que la procédure ne pose pas de réel problème de fond puisque, encore une fois, les droits des prévenus sont sauvegardés.

Question

M. Roland Rapaz (Soc.) : – J'espère ne pas me tromper en adressant ma question à M. le syndic. Comme d'autres communes, Lausanne offre à ses habitants la possibilité d'acquérir, sous certaines conditions, des cartes journalières des CFF. Ces cartes sont vendues auprès de l'Office du tourisme à la Gare au prix de 47 francs la carte. Dans la plupart des communes du Canton, ces cartes sont vendues à un prix inférieur, à 40 francs. Pourquoi ces 47 francs à Lausanne et quel est le mécanisme qui régit cette offre ?

Réponse de la Municipalité

M. Daniel Brélaz, syndic : – La Ville de Lausanne achète 29 carnets de 365 cartes par année en ce moment ; auparavant on en achetait 25. Pendant très longtemps, le prix était de 40 francs. Ce prix contient à la fois l'idée d'un taux de location moyen d'environ 90 % pour ne pas avoir trop de pertes, et puis il y a une petite commission pour l'Office du tourisme, qui les vend. Globalement, cela se fait donc à équilibre zéro pour la Ville, avec la TVA et tout le reste.

Ces cartes, qui coutaient 40 francs jusqu'en 2011, ont augmenté à 44 francs en 2012 et elles devraient être à 47 francs cette année, pas par la volonté de la Ville de Lausanne, ou pour que l'Office du tourisme puisse faire des bénéfices, mais par le fait que les CFF ne manifestent plus un enthousiasme délirant pour ce produit de transport et cherchent, petit à petit, à l'éliminer du marché.

Les villes suisses ont considérablement protesté contre des hausses beaucoup plus importantes qui étaient prévues les années suivantes. Et, pour le moment, les CFF ont freiné leurs augmentations sans, hélas, les annuler. En ce qui concerne l'équilibre de détail, j'ai ici tous les chiffres, que je veux bien transmettre à M. Rapaz, sur les recettes brutes encaissées par Lausanne-Tourisme et sur la TVA sur les recettes, parce que, malheureusement, il y a une TVA là-dessus. Est-ce que d'autres communes ont réussi à éviter la TVA avec des ventes directes ou autre ? Je ne peux pas le dire, mais cela se fait effectivement à bilan constant pour la Ville.

Question

M. Daniel Bürgin (UDC) : – J'ai une question pour M. le municipal en charge de la sécurité publique. A partir de début septembre, une diminution de la présence des dealers était palpable au centre-ville pendant quelques semaines. Ceci est dû probablement à la nouvelle opération Strada mise en place cet été. J'aimerais savoir où sont passés ces dealers et s'ils ont été emprisonnés. Si oui, pour quelle durée ? Est-ce qu'ils ont été déplacés dans d'autres quartiers ou refoulés dans leur pays, pour les étrangers parmi eux ?

Réponse de la Municipalité

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – Votre question nécessiterait probablement quelques développements et un peu plus de recul pour pouvoir y apporter une réponse précise. Il y a sans doute un peu de tous les éléments évoqués. Ce que je peux vous dire, c'est qu'aujourd'hui, dans le cadre de l'opération Strada, l'ensemble des personnes interpellées est effectivement arrêté et se voit notifier une ordonnance de condamnation, qui devient exécutoire dans la mesure où elle ne fait pas l'objet de recours par le Ministère public ; cela débouche sur un nombre important d'incarcérations, pour une partie d'ailleurs dans le domaine du deal, mais pour une part importante également, dans le domaine des infractions au patrimoine qui font l'objet de flagrant délit, soit des vols ou des cambriolages ; beaucoup sont de vols sur le domaine public.

Effectivement, comme vous l'avez relevé, il y a une diminution visible du deal de rue la journée. Le soir et les nuits, la situation reste plus critique et elle n'a pas réellement changé. Ces différents éléments y sont probablement pour quelque chose, mais, encore une fois, c'est difficile de vous répondre aujourd'hui, sans avoir de recul. Je ne veux pas vous donner de fausses informations sur des personnes qui seraient parties ou incarcérées. On

fera un bilan de Strada avec le Canton, mais on va attendre avant de le faire. L'opération est en vigueur depuis le 1^{er} juillet ; c'est trop tôt pour vous donner une réponse définitive.

Ce qui apparaît, c'est qu'il nous semble y avoir des prémices plutôt favorables quant aux effets de l'opération dans le Canton et à Lausanne. Mais, encore une fois, ce sont des prémices et il faut toujours rester prudent en matière d'évolution de la criminalité et de statistiques policières, même s'il nous semble quand même que le dispositif a, pour l'instant, des résultats encourageants.

Question

M^{me} Evelyne Knecht (La Gauche) : – Ma question s'adresse encore à M. Junod. Elle concerne un article paru dans *24 heures* du 4 septembre dernier, qui annonçait un tourniquet pour protéger Brillantmont des dealers. Dans cet article, on peut lire que la mesure la plus importante consiste en la pose d'un tourniquet : il sera désormais impossible d'emprunter le passage à la montée ; cela ne gênera pas les riverains qui descendent de la colline de Riant-Mont, mais plutôt ceux qui y montent. J'ai eu quelques remarques de la part d'habitants qui sortent autant de fois de chez eux qu'ils ne rentrent par jour ; c'est-à-dire qu'en général, quand ils descendent par ce petit passage, ils remontent aussi par ce petit passage. Ces gens habitent entre Riant-Mont et les Glaciers.

C'est le premier sens interdit pour piétons que nous allons avoir à Lausanne. Est-ce que la Municipalité a envisagé d'autres mesures pour résoudre les problèmes qui existent effectivement dans ce passage ? On sait que cette mesure répond à une pétition des habitants du quartier, qui demandaient plutôt un meilleur éclairage dans l'escalier, une présence de policiers à pied et des choses de ce genre, mais pas du tout un sens interdit. Je voudrais savoir si vous n'avez pas envisagé d'autres choses que ce tourniquet et comment les auteurs de la pétition ont accepté cette proposition.

Réponse de la Municipalité

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – Votre question tombe bien, parce que cela me permet d'apporter quelques compléments à l'article de presse qui est paru, pour vous dire la manière dont on a travaillé sur ce dossier – c'est important de le préciser. On a effectivement renforcé la présence policière dans le secteur et le nombre de passages, ce qui est constaté par les habitants. Cela résout une partie des problèmes, mais pas la totalité. Il s'agit d'un chemin privé dont l'entretien relève en principe uniquement des propriétaires. Cela se passe plus ou moins bien en termes d'entretien du passage et de nettoyage régulier, car il est régulièrement encombré par des débris.

Sur ce dossier, on a procédé de manière à pouvoir résoudre les problématiques de manière adéquate et satisfaisante pour la population. On a travaillé en étroite collaboration avec les pétitionnaires, qu'on a rencontrés à de nombreuses reprises, pour évoquer les possibilités, et leurs souhaits. C'est précisément avec les pétitionnaires que nous avons pu évoquer cette question du tourniquet, qui a suscité beaucoup d'enthousiasme de leur part ; c'est pourquoi on a décidé d'aller de l'avant. C'est donc de cette manière qu'on procède, et c'est de cette manière qu'on doit procéder par la suite pour essayer de régler les problèmes, en collaboration avec les habitants. Cela impliquera effectivement un certain nombre de restrictions d'utilisation du passage.

Beaucoup de gérances privées auraient souhaité qu'on ferme le passage, mais ce n'est pas ce qu'on a souhaité faire. Les habitants nous ont dit qu'il était beaucoup utilisé à la descente et moins à la montée ; on a donc trouvé cette solution. Par ailleurs, il faut savoir que ce n'est pas l'unique mesure qui a été prise ; des travaux de rénovation de l'ensemble du chemin seront faits, avec de l'éclairage et des changements des positionnements des poubelles. Ils seront financés par les propriétaires privés pour moitié et par la Ville de Lausanne pour l'autre moitié. Nous avons aussi procédé à un grand nettoyage de l'ensemble du secteur par les services de la Ville également ; on le fera encore

probablement une ou deux fois d'ici que les travaux soient effectués. Ils devraient l'être, en principe, d'ici la fin de l'année.

On espère que la solution fonctionnera. On fera le point régulièrement avec les habitants et les pétitionnaires pour voir si cela fonctionne. Je dirais que l'avantage de cette solution, c'est qu'elle est réversible ; elle n'est pas définitive. On cherche des solutions qui nous paraissent adéquates et on le fait en concertation étroite avec les habitants ; en l'occurrence, sur ce dossier, avec les représentants des pétitionnaires.

Question

M^{me} Gaëlle Lapique (Les Verts) : – J'ai une question pour le municipal en charge du Service des routes et de la mobilité. Tous les matins, des milliers de personnes – dont moi-même – sortent de l'arrêt métro Lausanne-Gare pour se ruer vers la Gare, où les trains, comme chacun le sait, sont toujours très ponctuels ; des fois, il faut courir pour prendre son train. Tous les matins, on assiste à un rapport de forces assez intense, parfois entre des piétons téméraires, qui bravent les feux orange, voire rouges, et les voitures qui accélèrent pour s'assurer un passage parmi la foule de piétons qui traversent cette place. Ma question est la suivante : est-ce que la Municipalité est consciente de ce rapport de forces qui se joue tous les matins entre 6 h 30 et 8 h 30 environ ? Et, si oui, qu'a-t-elle envisagé comme solution, notamment une synchronisation éventuellement des feux entre l'arrivée du m2 et le passage ouvert pour les piétons pour traverser la place de la Gare de manière sécurisée ?

Réponse de la Municipalité

M. Olivier Français, municipal, Travaux : – D'abord, le m2 n'a pas d'horaire. Il n'est pas à la seconde près, il est adapté en fonction des besoins. Par contre, on donne les cadences. Cela peut être deux minutes, trois minutes, ou six minutes. Donc, réguler l'arrivée du m2 avec les feux, c'est complexe. On peut tout faire dans la vie avec l'électronique. Après, il faut juste que les gens – les 150 à 200 personnes – qui sortent du m2 aient la même mobilité.

La Municipalité est parfaitement consciente qu'il y a un conflit, et c'est d'ailleurs à cause de cela qu'on a mis des feux. Quand il y a trop de piétons et qu'il y a un conflit avec les voitures, on met des feux pour la sécurité des usagers et chacun doit respecter l'autre. On espère qu'avec la mise à l'enquête programmée pour l'année prochaine – au plus tard en début 2015 – pour la mutation de la Gare, on vous apportera des solutions pour tous, et qu'on diminuera le conflit entre les usagers des transports publics et ceux des voitures individuelles, pour les gens qui sortiront de la Gare et qui iront en direction du m2 et, on ose espérer, aussi du m3.

Gestion des immeubles du patrimoine financier de la Ville de Lausanne

Mise en œuvre des recommandations de l'audit, clarification des procédures et amélioration du contrôle interne

Réponse à la motion de M^{me} Isabelle Truan et consorts : « Critères d'attribution et conditions locatives du patrimoine de la Ville de Lausanne »

Préavis N° 2012/40 du 6 septembre 2012

Culture et logement

1. Objet du préavis

Le présent préavis s'inscrit dans le prolongement du préavis N° 2010/39 « Politique de gestion immobilière du patrimoine financier de la Commune de Lausanne »³. Il présente notamment les mesures mises en place à la suite de l'audit commandé par la Municipalité

³ BCC 2010-2011, TII (N°10/I), pp. 1236 ss

de Lausanne le 9 mars 2011 à la société Deloitte SA sur la gestion du patrimoine immobilier de la Ville⁴. Celui-ci a en effet débouché sur une série de recommandations que la Municipalité de Lausanne a souhaité prendre en compte. Il intègre également les conclusions du rapport du 21 octobre 2011 de la Cour des comptes intitulé « Audit de la gestion des immeubles locatifs communaux soumis au marché libre dans six communes vaudoises »⁵.

Le cadre de ce préavis dépasse toutefois les seules recommandations des rapports d'audit.

Il précise premièrement les principes généraux de la gestion immobilière du patrimoine financier de la Ville de Lausanne indiqués dans le préavis N° 2010/39. Il indique la méthode suivie pour évaluer la valeur des immeubles et les outils développés en termes de gestion et de suivi financier.

Deuxièmement, il traite des directives administratives adoptées par la Municipalité concernant les conditions d'attribution des logements, objets commerciaux et places de parc et contrats de prêt à usage, de même que les règles applicables en matière de modification de loyer. Deux commissions d'attribution sont notamment instituées, l'une pour les logements, l'autre pour les locaux commerciaux et établissements publics.

Troisièmement, il présente les mesures prises par le Service du logement et des gérances (SLG) en termes d'organisation et de contrôle interne. La nouvelle organisation, mise en place en janvier 2012 permettra de dégager des moyens pour assurer un meilleur suivi des processus et des directives (contrôle interne). L'évolution de l'outil informatique est également planifiée à moyen terme.

Il est à relever que l'ensemble des mesures mises en place relèvent des compétences de gestion de la Municipalité au sens de la Loi sur les communes. Comme annoncé lors de débats devant le Conseil communal, la Municipalité a toutefois souhaité rendre compte des mesures mises en place dans le cadre d'un préavis au Conseil communal. Ce préavis répond également à la motion de Mme Isabelle Truan et consorts « Critères d'attribution et conditions locatives du patrimoine de la Ville de Lausanne »⁶.

2. Table des matières

[Supprimée.]

3. Préavis, motions et interventions antérieures relatives à la gestion immobilière

- Préavis N° 1998/58⁷ - Acquisition d'un nouveau système de traitement informatique de gestion immobilière
- Préavis N° 2001/237⁸ - Fixation des loyers des biens immobiliers appartenant à la Commune, incitation en vue d'échanges d'appartements et maintien d'appartements à loyers modestes
- Préavis N° 2003/43⁹ - Nouvelle politique communale du logement
- Préavis N° 2003/62¹⁰ - Intégration de la gestion des bâtiments administratifs au Service immobilier dans l'outil informatique OFIGER
- Préavis N° 2005/58¹¹ - Pour le maintien des locataires dans leur logement et la mise en œuvre de mesures efficaces pour éviter les expulsions

⁴ Communiqué de presse du 29.06.2011, Ville de Lausanne.

⁵ Communiqué de presse du 09.11.2011, Vaud, rapport n° 17.

⁶ BCC 2010-2011, TII (N° 12/I), pp. 338

⁷ BCC 1998, T. II, pp. 471 ss

⁸ BCC 2002, T. I, pp. 479 ss

⁹ BCC 2004-2005, T. I (No 2), pp. 127, 168, 175 ss

¹⁰ BCC 2004-2005, T. I (No 7/II), pp. 725 ss

¹¹ BCC 2006-2007, T. I (No 2), pp. 735 ss

- Rapport-préavis N° 2008/28¹² - Pour des contrats de location respectueux de l'environnement
- Préavis N° 2008/30¹³ - Politique immobilière de la Commune de Lausanne.
- Préavis N° 2010/39¹⁴ - Politique de gestion immobilière du patrimoine financier de la Commune de Lausanne
- Interpellation de MM. P.-A. Hildbrand et N. Gillard, intitulée « Favoritisme et passe-droit pour les logements gérés par la Ville ? » du 14.02.2011¹⁵
- Interpellation de M. C.-A. Voiblet, demandant « un audit externe pour mettre un terme à toute suspicion de copinage dans la gestion des biens immobiliers par les gérances de la Ville » du 14.2.2011¹⁶
- Motion de Mme I. Truan et consorts « Critères d'attribution et conditions locatives du patrimoine de la Ville de Lausanne »¹⁷ du 22.02.2011.

4. Rappel du préavis N° 2010/39

Le préavis N° 2010/39 avait pour but de clarifier et de définir la politique de gestion immobilière appliquée par le SLG. Il s'agissait d'établir un document de référence permettant de fixer le cadre des mandats qui sont attribués au SLG, notamment pour la gestion du patrimoine financier (PATFIN). Il devait permettre de définir et confirmer les processus clé relatifs à l'activité de gestion immobilière et de préciser les objectifs principaux souhaités par la Municipalité pour la gestion du parc propriété de la Ville. Le but étant d'informer afin que chaque partenaire et acteur soit bien renseigné sur l'amplitude des mandats et les responsabilités y relatives.

On y trouve des informations concernant l'organisation interne du service, la gestion comptable, ses collaborations avec d'autres services (Architecture, Routes & mobilité, Parcs & domaines). Ce préavis dresse également l'inventaire des immeubles et objets sous gestion, classés en dix catégories différenciées. L'actualisation de la valeur du patrimoine financier n'ayant pas encore abouti au moment de la rédaction du préavis, il était impossible de vérifier si les objectifs de rendement proposés étaient atteints ou pouvaient l'être à moyen ou long terme.

En ce qui concerne les processus d'attribution des objets aux candidats locataires, le préavis décrit les procédures appliquées, selon les directives internes établies par la direction, pour les logements, les locaux commerciaux, les places de parc, les ateliers d'artistes et les prêts à usage. Il rappelle également les règles applicables au sens du droit du bail et de la loi sur la démolition, transformation et rénovation de maisons d'habitation (LDTR) en matière d'adaptation des loyers.

Le préavis se termine par une présentation de la stratégie d'assainissement énergétique du parc, élaborée en réponse à la motion de M. Fabrice Ghelfi « Pour des contrats de location respectueux de l'environnement »¹⁸ et pour rendre ce patrimoine compatible avec les critères de « la société à 2000 watts ».

¹² BCC 2008-2009, T. I (No 6/1), pp. 442 ss

¹³ BCC 2008-2009, T. II (No 13/II), pp. 499 ss

¹⁴ BCC 2010-2011, TII (N°10/I), pp. 1236 ss

¹⁵ BCC 2010-2011, TII (N° 18), pp. 1055 ss

¹⁶ BCC N° 5 du 11.10.2011 à paraître

¹⁷ BCC 2010-2011, TII (N°12/I), pp. 338

¹⁸ BCC 2008-2009, TI (n°6/I), p. 442ss

5. Observations et recommandations des rapports d'audit, conclusions et méthode de travail

5.1. Observations et recommandations du rapport d'audit du Cabinet Deloitte SA

Le mandat confié au Cabinet d'audit Deloitte SA s'est déroulé du 4 mai au 24 juin 2011. Les travaux du cabinet d'audit ont été accompagnés par un groupe d'experts composé de personnes expérimentées dans le domaine de la gestion immobilière. Le rapport d'audit a débouché sur sept observations et recommandations qui ont toutes été approuvées par le groupe d'experts. Elles sont brièvement rappelées ci-dessous.

Il est toutefois important de préciser qu'au moment de la réalisation du rapport d'audit, le préavis N° 2010/39 n'avait pas encore été adopté par le Conseil communal. Le présent préavis s'inscrit dans la continuité du préavis N° 2010/39 moyennant un certain nombre de modifications et compléments pour tenir compte des recommandations des auditeurs.

1^{re} observation : Absence d'objectifs de gestion du portefeuille immobilier

Au moment de l'examen de divers processus suivis par le SLG, les auditeurs et experts ont constaté qu'il n'existait pas une politique formellement définie cadrant le mandat de gestion immobilière du patrimoine financier de la Commune. Dès lors, il est impossible de s'assurer que la stratégie, les politiques et processus actuellement mis en place par le SLG correspondent aux attentes du propriétaire qu'est la Ville. Cette absence d'objectifs clairs et mesurables conduit à une gestion moins dynamique de ce portefeuille en comparaison avec la gestion du portefeuille d'une institution ou d'une société privée comme, par exemple, une caisse de pension. Les auditeurs ont aussi relevé l'absence d'un rapport de gestion annuel spécifique au patrimoine financier de la Ville. En conclusion, ils estiment qu'en l'absence d'un mandat clair du propriétaire, comprenant des objectifs précis, on ne peut se déterminer sur la qualité de la gestion pratiquée par le SLG.

Recommandation

Définir le mandat de gestion confié au SLG en fixant des objectifs de gestion clairs et mesurables. Simplifier la catégorisation des immeubles et leurs objectifs de rendement. La clarté de la définition du mandat en dépend. Sur la base de cette catégorisation et objectifs de rendement par immeuble, le SLG devra mettre en place une stratégie et des processus adaptés, avec des tableaux de bord pour le suivi opérationnel et stratégique de la gestion du patrimoine. Il devra également rendre périodiquement compte de l'atteinte des objectifs auprès du mandant ou de ses représentants.

2^{ème} observation : Faiblesse dans la catégorisation des immeubles telle que définie dans le préavis N° 2010/39

Les auditeurs ont relevé que le nombre de catégories définies est élevé, avec un grand nombre d'immeubles de catégorie « mixte » incluant des activités commerciales au rez-de-chaussée et des logements aux étages. Il devient donc difficile de mettre en place une stratégie de gestion différenciée en accord avec les objectifs de rendement définis dans le préavis. D'autant plus que les outils informatiques actuels ne permettent pas de ventiler les charges par objet et de fournir des indicateurs de performance fiables.

D'autre part, les objectifs de rendement définis dans le préavis N° 2010/39 ne sont pas réalisables. Les immeubles du patrimoine financier n'étant pas tous évalués à la valeur du marché, il est actuellement impossible de calculer les rendements de tous les immeubles du portefeuille.

Recommandation

Réduire le nombre de catégories à 2 ou 3 et rationaliser les objectifs de rendement en fonction de ces catégories :

- Catégorie rendement : tous les biens pour lesquels une approche dynamique de valorisation et de rendement peut être effectuée; par exemple, locaux commerciaux,

établissements publics, immeubles locatifs et immeubles de luxe. Pour ces biens, des critères d'attribution plus ciblés par rapport à l'objet pourraient être définis. Des stratégies d'investissement pourraient être appliquées avec une augmentation progressive des loyers. Pour cette catégorie d'immeubles, il s'agirait surtout d'augmenter progressivement les résultats nets d'exploitation.

- Catégorie stratégique : tous les biens restant font l'objet d'une politique spécifique de la Ville. Cette catégorie peut inclure les immeubles à vocation sociale (immeubles subventionnés, immeubles aux loyers volontairement inférieurs au marché, immeubles dits d'occupation du terrain car s'inscrivant dans un périmètre de développement urbain). Pour ces biens, des critères différenciés d'attribution peuvent être définis. Les objectifs de rendement deviennent secondaires et ne représentent pas la raison première de détention de ce type de bien.
- Catégorie « logements de service » : appartements dépendant d'un autre service de l'administration, dédiés au logement d'un fonctionnaire en relation avec sa mission. Cette catégorie pourrait être incluse dans la catégorie dite stratégique.
- Pour certains biens difficiles à catégoriser (par exemple certaines villas), les experts ont recommandé de profiter du marché immobilier favorable pour les vendre ou les céder en droit de superficie.

3^{ème} observation : Faiblesse de la qualité et de l'exhaustivité des données et limitations de l'outil informatique de gestion

Les experts ont relevé que l'outil informatique actuel ne permet pas de calculer les rendements par immeuble; certaines informations caractérisant l'objet ne sont pas complètes; la traçabilité historique des baux n'est pas possible; les charges et produits sont gérés par « super immeuble » qui peuvent regrouper plusieurs immeubles avec des types d'objets différents; il n'y a pas de lien informatique entre certaines informations saisies à des niveaux différents.

La conséquence principale de ces faiblesses et limitations est la difficulté de générer automatiquement des indicateurs fiables, nécessaires dans la gestion quotidienne et stratégique du patrimoine immobilier, comme par exemple les ratios loyer/m², charges/m², charges/loyer, rendement par immeuble, historique des baux.

Recommandation

Dans un premier temps, compléter toutes les informations manquantes pour chaque objet. Dans un deuxième temps, après avoir formalisé les objectifs de gestion du patrimoine et les processus pour y arriver, procéder à une analyse du système informatique actuel et envisager son remplacement.

4^{ème} observation : Faiblesse dans le système de contrôle interne du processus d'attribution des logements

Les experts relèvent que, malgré l'existence de critères d'attribution formalisés en fonction des grandes catégories de biens (logements, logements subventionnés, locaux commerciaux, places de parc, ateliers d'artistes, prêts à usage), le système de contrôle mis en place ne permet pas de s'assurer que ces critères sont systématiquement respectés lors de l'attribution d'un logement ou autre objet immobilier. Cette faiblesse du système de contrôle interne n'implique pas de risque légal, le propriétaire étant libre de choisir son locataire, mais un risque pour sa réputation qu'une gérance publique doit éviter.

Recommandation

Formaliser la procédure d'attribution des objets et introduire des contrôles clés afin de s'assurer que les critères d'attribution sont systématiquement respectés; adapter les critères en fonction de la catégorie des immeubles. Afin de limiter le risque d'image négative, toute attribution ne respectant pas les critères définis doit être justifiée et approuvée selon

des directives internes. En outre, l'introduction de contrôles périodiques par échantillonnage permettra de s'assurer que la procédure est respectée.

5^{ème} observation : Faiblesse du système de contrôle interne du processus d'augmentation des loyers

Les auditeurs ont relevé une faiblesse relative à la formalisation du calcul du nouveau loyer après travaux. En effet, le droit du bail autorise une augmentation des loyers selon une ordonnance fédérale et une jurisprudence cantonale. Ainsi, les prestations supplémentaires du bailleur peuvent être répercutées sur les loyers dans une fourchette de 50% à 70% des travaux effectués. Or, l'absence d'une documentation systématique des calculs du nouveau loyer a été constatée. Les auditeurs relèvent que l'application d'un taux inférieur à celui autorisé peut conduire à manquer une opportunité d'adapter un loyer de manière optimale et légale.

Recommandation

Formaliser toutes les procédures relatives au processus d'augmentation des loyers. En particulier, garder dans les dossiers les justificatifs des taux et des quoteparts appliqués ainsi que les détails du nouveau loyer. Ces documents doivent être revus et approuvés par un membre de la direction.

6^{ème} observation : Faiblesse dans le système de contrôle interne du processus de comptabilisation

De manière générale, les différents processus relatifs à la comptabilisation des charges et des loyers et le système de contrôle interne ne sont pas formalisés. Les contrôles actuellement en place ne permettent pas de garantir que les charges sont systématiquement imputées dans la bonne catégorie de comptes, rendant difficile la tenue d'une comptabilité analytique, importante pour le pilotage du portefeuille.

Recommandation

Formaliser les différentes procédures concernant la comptabilisation des charges et des loyers. Formaliser les règles d'imputation et s'assurer qu'elles sont systématiquement respectées. Définir un certain nombre de contrôles à postériori sur les éléments au risque le plus élevé, par exemple : liste des loyers suspendus, liste des loyers modifiés, factures les plus élevées, tests de cohérence des charges.

7^{ème} observation : Faiblesse dans le système de contrôle interne du calcul de la part variable du loyer de certains baux commerciaux

Certains baux commerciaux incluent une part variable du loyer en fonction du chiffre d'affaires. Le calcul de cette part variable se fonde sur la déclaration du locataire.

Recommandation

Mettre en place des contrôles annuels afin de vérifier le bien-fondé des déclarations de chiffre d'affaires. Exiger la remise des comptes annuels audités ou effectuer des contrôles de plausibilité par un tiers.

5.2. Conclusions et recommandations de la Cour des comptes sur la gestion des immeubles locatifs soumis au marché libre dans six communes vaudoises

En novembre 2011, la Cour des comptes a publié son rapport sur la gestion des immeubles locatifs communaux soumis au marché libre dans six communes vaudoises, dont Lausanne. Pour mémoire les autres communes concernées par l'audit étaient Yverdon-les-Bains, La Tour-de-Peilz, Vevey, Nyon et Montreux.

A l'exception de Lausanne, la Cour a constaté que les communes n'ont pas de politique de gestion de leurs immeubles locatifs sur le marché libre. Ainsi, la fixation des loyers, l'attribution des logements ou encore la politique d'entretien ne s'inscrivent pas dans une logique cohérente de valorisation de ce patrimoine communal. D'une manière générale, la

Cour a constaté que les loyers fixés par les communes sont en général 20 à 30% en dessous de ceux du marché.

Pour ce qui est de Lausanne, la Cour des comptes a estimé le loyer moyen du marché à 210 francs le m² par année, contre 160 francs environ pour les logements de la Ville de Lausanne. La Cour des comptes explique cet écart par les caractéristiques suivantes : un parc immobilier simplement équipé; des logements à caractère social; l'ancienneté des baux; l'existence de nombreux logements situés dans le périmètre du projet « Métamorphose » faisant l'objet de baux précaires.

La Cour observe que, même si les communes souhaitent de manière générale tendre vers le prix du marché, elles ne poursuivent pas une politique de rendement maximum pour la fixation des loyers sur le marché libre. Elle recommande que les communes mettent en place une gestion plus dynamique des loyers de leur parc immobilier.

Sur la base des documents examinés, la Cour a pu conclure que les communes visitées n'accordaient pas de loyers de complaisance.

Dans le chapitre, consacré à la gestion immobilière pratiquée par la Ville, la Cour a basé son examen sur le préavis N° 2010/39, le rapport de l'audit externe réalisé par le Cabinet Deloitte et l'examen d'un échantillon d'immeubles (états locatifs, comptes d'exploitation et visites locales).

En conclusion, la Cour a reconnu l'existence d'objectifs politiques de gestion immobilière et de grandes lignes d'une stratégie d'amélioration du rendement du parc. En ce qui concerne l'attribution des logements, la Cour a relevé l'existence des critères d'attribution en soulignant que, comme d'ailleurs le rapport de l'audit, le contrôle du respect de ces critères devait être amélioré. De plus, la séparation des fonctions entre ceux qui décident de l'attribution des logements (le gérant et la responsable de location) et ceux qui introduisent les mutations dans le système (les collaborateurs de la section location) mérite d'être mieux formalisée et clairement définie.

En ce que concerne le processus de fixation des loyers, ceux-ci sont adaptés lors des changements de locataires, sur proposition du gérant et dans les limites prévues par le droit du bail. L'orientation générale est d'adapter les loyers afin qu'ils s'approchent des prix du marché, mais la dimension sociale et la volonté de mettre à disposition des logements à loyers abordables restent toujours présentes. La Cour a relevé qu'il n'existait pas un suivi systématique du niveau des loyers.

5.3. Prise en compte des recommandations et méthode de travail.

Les observations et recommandations formulées, d'une part, par le Cabinet d'audit Deloitte SA et, d'autre part, par la Cour des comptes se recourent pour l'essentiel. Trois axes de travail ont été identifiés pour intégrer les recommandations des auditeurs :

- Premièrement, les objectifs de gestion du patrimoine financier doivent être précisés et formalisés. Ce travail est intimement lié à l'évaluation de la valeur du patrimoine financier et à la mise en place d'outils de gestion et de suivi financier performants, permettant de connaître le rendement du patrimoine immobilier par immeuble et dans son ensemble (cf. chapitre 6).
- Deuxièmement, les règles applicables en matière d'attribution et de modification de loyers doivent également être précisées. Le chapitre 7 du préavis présente les directives mises en place.
- Troisièmement, un système de contrôle doit être mis en place dans tous les domaines de la gestion immobilière (comptabilité, attribution, modification de loyers, etc.). Il est notamment proposé d'adapter l'organisation du service pour répondre à cette exigence. L'évolution de l'outil informatique se révèle également nécessaire.

Un mandat d'accompagnement a été donné à un cabinet d'experts pour accompagner le SLG dans la définition et la formation des règles de contrôle interne. En outre, la Commission immobilière a été mandatée pour estimer la valorisation du patrimoine financier de la Ville de Lausanne.

6. Objectifs, évaluation et outils de gestion du patrimoine financier de la Ville de Lausanne

6.1. Objectif général

Le mandat de gestion du patrimoine financier de la Ville de Lausanne s'appuie sur deux objectifs qu'il convient de concilier : un rendement raisonnable et la politique du logement.

A l'instar de tout propriétaire privé, la Ville de Lausanne attend en effet un rendement raisonnable de son patrimoine financier. Néanmoins, le rendement ne saurait ici constituer le seul critère. En tant que collectivité publique soucieuse d'offrir des logements accessibles à une majorité de la population, la Ville de Lausanne conduit une politique active du logement dont les outils sont connus : acquisition de parcelles, mise à disposition des terrains communaux pour des coopératives ou sociétés d'utilité publique, construction de logements subventionnés, aide individuelle au logement.

La gestion directe d'immeubles du patrimoine financier par le SLG – certes modeste, eu égard à la faible taille du parc propriété de la Ville de Lausanne – fait partie intégrante de cette politique; elle ne saurait en être totalement dissociée.

Implicitement, l'absence jusqu'à ce jour d'une évaluation de la valeur du patrimoine immobilier de la Ville témoigne de cette réalité politique, à mi-chemin entre des objectifs de rendement et de politique sociale du logement. Le rapport de la Cour des comptes montre d'ailleurs que l'ensemble des communes auditées a, sur ce point, des pratiques semblables. Il en résulte un parc de logements publics dont les loyers demeurent sensiblement inférieurs aux loyers du marché.

A Lausanne, le loyer moyen se situe en dessous de 160 francs le m² par année mais révèle d'importantes différences. Il oscille entre environ 50 francs le m², pour les logements les moins chers qui sont le fait de baux anciens, et 270 francs le m², s'agissant des baux les plus récents pour des objets de qualité.

L'objectif général de gestion du patrimoine financier de la Ville peut donc se résumer ainsi :

« La Ville de Lausanne entend inscrire sa politique immobilière dans la durée en visant des rendements raisonnables¹⁹ sur le long terme, tout en pratiquant des loyers répondant aux besoins de la population lausannoise. Elle entend inscrire sa politique dans le respect des dispositions légales, en particulier du droit du bail. Elle vise également, dans le cadre de sa politique d'investissement et en fonction de ses capacités financières, à poursuivre un objectif de développement durable et à favoriser un assainissement énergétique de son parc de logements. »

Ce dernier point n'est pas traité dans le présent préavis. Un préavis spécifique sur l'assainissement énergétique du patrimoine financier de la Ville de Lausanne, en réponse au postulat de Mme F. Germond²⁰, est en préparation.

La Ville de Lausanne ne saurait donc, en aucun cas, se reconnaître dans une « gestion dynamique » de son patrimoine financier, au sens où elle pratiquerait des loyers excessifs dans le but de maximiser les profits, mais il est par contre essentiel que le SLG bénéficie d'outils et d'indicateurs de gestion et de suivi financier modernes, lui permettant de connaître le rendement de ses immeubles et d'avoir une stratégie différenciée par objet.

¹⁹ Le niveau du rendement est nécessairement fonction de l'évolution du marché, du taux de référence et des dispositions légales en matière du droit du bail.

²⁰ Postulat du 21.04.2009 de Mme F. Germond « Pour un assainissement énergétique des bâtiments sur la commune de Lausanne grâce aux aides fédérales et cantonales », renvoyé en Municipalité le 19.05.09, délai de réponse au 30.06.12

Cela devrait permettre à la Ville d'améliorer progressivement le rendement de son patrimoine financier, tout en préservant des loyers inférieurs au marché. Ces outils, garants d'une gestion efficace et transparente, dont les objectifs globaux, par objet ou groupe d'objets pourront aussi être adaptés régulièrement, sont notamment :

- **un inventaire de tous les immeubles sous gestion, comprenant une évaluation actualisée de leur valeur et de leur rendement (mise à jour annuelle)**
- **un tableau de bord annuel des biens sous gestion (mise à jour annuelle)**
- **un tableau de bord trimestriel des biens sous gestion (mise à jour trimestrielle)**
- **un rapport annuel sur la gestion du patrimoine financier.**

Ces différents outils, détaillés au point 6.4 de ce préavis, sont des outils de gestion et d'aide à la décision pour la Direction de la culture et du logement et la Municipalité; ils demeureront néanmoins accessibles en tout temps, sous réserve de confidentialité, aux membres de la Commission des finances et de la Commission de gestion du Conseil communal.

6.2. Evaluation des immeubles du patrimoine financier géré par SLG

Le préalable à tout instrument de suivi financier et aux tableaux de bord évoqués ci-dessus est bien entendu l'évaluation de la valeur du patrimoine financier de la Ville de Lausanne.

Le Service du logement et des gérances gère trois grandes classes de biens immobiliers, soit les immeubles bâtis, les immeubles non bâtis et les droits de superficie distincts et permanents.

Conformément à ce qui avait été annoncé, tous les immeubles bâtis gérés par le Service du logement et des gérances ont fait l'objet d'une estimation. Les terrains non bâtis ainsi que les droits de superficie et les biens gérés pour le compte d'autres services doivent encore être évalués dans le cadre d'un processus qui se poursuivra jusqu'en 2014. La Ville de Lausanne aura ainsi à cette date une estimation, régulièrement actualisée, de l'ensemble des parcelles et objets propriétés de la Commune de Lausanne.

Méthodes d'estimation

Pour évaluer les 139 immeubles bâtis gérés par le Service du logement et des gérances, trois méthodes d'évaluation différentes ont été appliquées en fonction de la nature et des caractéristiques des différents objets.

La première, intitulée « discounted cashflow (DCF) », est basée sur le résultat des immeubles, la deuxième se base sur la valeur des constructions à laquelle la valeur du terrain est ajoutée, la troisième reprend la valeur d'achat pour les immeubles récemment acquis.

Pour les immeubles dont les caractéristiques sont relativement standards et proches du marché, il a été procédé à une évaluation financière à l'aide de la méthode intitulée « discounted cashflow (DCF) » qui prend aussi en compte l'état de vétusté des immeubles concernés. Par « proche du marché », il faut entendre des immeubles dont les charges, les revenus et l'état d'entretien correspondent à d'autres immeubles du même type en mains d'autres propriétaires que la Commune de Lausanne. Cette méthode est déjà appliquée aux immeubles de la Caisse de pensions de la Ville et a été validée par ses organes de contrôle. Elle est largement appliquée par d'autres caisses de pensions et gestionnaires de patrimoine immobilier en Suisse. Elle est particulièrement bien adaptée pour des propriétaires assurant une gestion immobilière à long terme.

Pour des immeubles atypiques, c'est une valeur de pierre augmentée de la valeur du terrain qui a été prise en compte (calcul de la valeur intrinsèque) et pour les immeubles récemment acquis, la valeur d'achat a été considérée comme valeur de marché.

Résultats de l'évaluation

Sur la base des évaluations effectuées, il en résulte, comme le montre le tableau ci-dessous une valeur du parc estimée à 423 millions, avec une plus-value supérieure à 250 millions par rapport à la valeur au bilan.

	Nombre	Estimation de la CI	Valeur au bilan (31.12.2010)	Plus-value
Immeubles de rendement	109	388'599'552	156'055'305	232'544'247
Immeubles stratégiques	30	34'434'605	16'310'662	18'123'943
Total	139	423'034'157	172'365'967	250'668'190
<i>Pour calculer le rendement 2010 sur la valeur de marché actualisée, il convient de soustraire les immeubles acquis après le 31 décembre 2010, il en résulte une correction de CHF 9'744'580.</i>				
Année		Estimation CI corrigée au 31.12.2010	Résultat aux comptes	Rendement net
2010		413'289'577	11'872'052	2.87%

L'inventaire de tous les immeubles sous gestion, comprenant une évaluation actualisée de leur valeur et de leur rendement (mise à jour annuelle) sera mis à jour chaque année au 30 septembre. Les valeurs des immeubles pourront donc être actualisées périodiquement et les rendements nets calculés chaque année. Il est à noter que la valeur de marché des immeubles du patrimoine financier ne pourra être inscrite au bilan de la Ville de Lausanne avant l'entrée en vigueur du nouveau modèle comptable harmonisé (MCH2) prévue en 2017 ou 2018. Par souci de transparence, l'évaluation des immeubles pourra toutefois trouver sa place dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base des estimations de la Commission immobilière, le rendement au 31 décembre 2010 des 139 immeubles bâtis gérés par le Service du logement et des gérances, incluant les objets de rendement et les objets stratégiques, affiche un **rendement net de 2,87%**, calculé sur la base d'une moyenne pondérée. Les rendements nets des immeubles ont été calculés sur la base des valeurs estimées et sur les résultats des comptes 2010. Les immeubles acquis après le 31 décembre 2010 n'ont pas été pris en compte pour calculer le rendement 2010.

Si le rendement net de 2.87% est raisonnable au sens du droit du bail tenant compte du taux de référence actuel, les outils de gestion mis en place et détaillés dans le présent préavis devraient néanmoins permettre d'améliorer progressivement ce rendement dans le respect du mandat général formulé au chapitre 6.1. Cette évolution dépendra toutefois directement de la situation du marché (taux de référence, inflation, ...), du cadre légal et des capacités financières de la Ville de Lausanne pour la modernisation de son patrimoine financier.

Poursuite du processus

Les immeubles bâtis gérés par d'autres services que le SLG feront également l'objet d'une évaluation selon les mêmes principes. Les terrains non bâtis seront évalués sur la base du potentiel constructible existant alors que les DDP feront l'objet de calculs spécifiques qui devront tenir compte des particularités de chacun des contrats (durée restante, montant de la rente, valeur des constructions à l'échéance, valeur du terrain à l'échéance).

6.43. Catégorisation du parc

Le préavis N° 2010/39 avait proposé une segmentation du parc en 10 catégories, allant de A à J (pages 16 à 18 du préavis). Le nombre élevé de catégories avait été défini pour tenir compte de la disparité des objets constituant ce patrimoine.

Suivant les recommandations de l'audit, conduit par la Société Deloitte SA pour établir une stratégie de gestion et définir des objectifs adaptés, le SLG a rationalisé la grille de découpage du patrimoine financier en définissant deux catégories principales. Sur cette base, le SLG est en mesure d'appliquer une stratégie financière différenciée pour ces deux catégories, tout en développant à un second niveau une stratégie adaptée à chaque objet en pratiquant une gestion par objectif prospectif (voir point 6.4).

La première catégorie, dite à **rendement** (109 objets), regroupe les immeubles de rendement, y compris les immeubles de caractère ou de luxe, les locaux commerciaux et les établissements publics.

La seconde catégorie, dite **stratégique** (30 objets), regroupe les logements subventionnés ou contrôlés, les immeubles à caractère social, des immeubles d'occupation de terrains et quelques objets particuliers.

Le tableau ci-dessous présente de manière schématique le regroupement en deux catégories des immeubles gérés par le Service du logement et des gérances.

Tableau de segmentation du patrimoine financier (PATFIN)

Catégorie	Descriptif	Objectif général
R RENDEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Immeubles de rendement : Immeubles de bonne à moyenne catégorie, ne bénéficiant d'aucune aide financière des pouvoirs publics ▪ Locaux commerciaux : Surfaces ou locaux dans lesquels se développe une activité commerciale de n'importe quelle nature, à l'exception d'un établissement public ▪ Etablissements publics : Tout débit de boissons et repas ainsi que les hôtels ▪ Immeubles dits "de luxe ou de caractère" : Immeubles dont les appartements bénéficient d'un agencement haut de gamme ou situés dans un environnement exceptionnel 	<p>De par leur nature, les biens de cette catégorie sont des objets à rendement, dont les loyers sont fixés et adaptés selon des objectifs de rendements fixés pour chaque bien, dans les limites du droit du bail.</p> <p>Une observation du marché et des analyses comparatives (benchmarking) permettent de fixer des cibles adaptées à chaque objet.</p>
S STRATEGIQUE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Immeubles subventionnés ou contrôlés : Immeubles bénéficiant de subventions cantonales et/ou communales ou dont les loyers sont encore soumis à l'autorité de contrôle et dont les critères d'attribution des logements sont définis légalement ▪ Immeubles dits "à caractère social" : Immeubles dont l'occupation des logements, en raison du bas niveau de loyer ou de ses caractéristiques générales, revêt un caractère social sans pour autant que les immeuble bénéficient de subventions ▪ Immeubles dits "d'occupation du terrain" : Immeubles se situant dans des secteurs en cours de mutation et devant à court ou moyen terme être vendus ou démolis (immeubles souvent dans un état de vétusté avancé) • Villas et objets immobiliers particuliers, notamment ceux pouvant être cédés à des tiers en droit de superficie 	<p>Pour ces biens, il convient d'abord d'assurer rentabilité minimale en limitant les coûts d'entretien afin de viser l'équilibre budgétaire entre les charges et les recettes.</p> <p>S'agissant des logements subventionnés ou contrôlés, les rendements pratiqués demeurent dans les limites fixées par la législation cantonale. Les objets particuliers, notamment ceux en attente de cession, de destruction ou très spécifiques sont inclus dans cette catégorie.</p>

6.4. Tableaux de bord financiers et outils de gestion

Pour soutenir la stratégie de gestion définie pour les deux catégories (rendement et stratégique), le SLG a mis en place une gestion du patrimoine financier par objectif. Celle-ci se fonde sur l'attribution d'objectifs de performance à atteindre (loyer cible, rendement, frais généraux, etc.) pour chaque objet, permettant ensuite de comparer à intervalles réguliers les résultats effectifs avec les performances attendues. Une analyse de synthèse et une analyse détaillée des écarts permettent ensuite de prendre des mesures adéquates dans la gestion courante.

Les outils mis en place intègrent également une comparaison avec le patrimoine d'autres propriétaires (benchmarking) et des indicateurs définis par des instituts spécialisés dans le secteur immobilier.

Trois outils spécifiques ont été mis en place :

- un tableau de bord trimestriel
- un tableau de bord annuel
- un rapport annuel de gestion.

Le tableau de bord trimestriel

Cet outil consolide les données pour l'ensemble du patrimoine au niveau des deux catégories définies. Il permet de suivre trimestriellement l'encaissement des loyers et les dépenses d'entretien et d'investissement. Des indicateurs de performance renseignent sur les pertes locatives liées aux logements vacants, sur le suivi du contentieux (avis comminatoires et actes de défaut de biens) ainsi que sur les procédures juridiques en cours avec les locataires (Commission de conciliation et Tribunal des baux).

La périodicité de sortie de cet outil de gestion est fixée au 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année.

Le tableau de bord annuel

Cet outil, établi par le SLG au 31 décembre de chaque année, présente les performances (indicateurs) et les attentes à terme (cibles). Il inventorie tout d'abord l'ensemble des objets du patrimoine avec leurs caractéristiques (catégorie, valeurs, composition, etc.) et présente ensuite une analyse de la performance de chaque objet au moyen d'une série d'indicateurs de résultat. Ces derniers observent le rendement net et, par m² loué, les revenus encaissés, les frais d'entretien ainsi que les charges d'exploitation (y compris les postes conciergerie, eau et électricité). Un dernier indicateur évalue la performance énergétique des bâtiments (kWh consommés par m² chauffé et charges de chaleur par m² loué).

Le tableau de bord annuel sera disponible au 30 septembre de chaque année pour l'année précédente. Le tableau de bord de l'année 2011, dont les données sont en cours de compilation, sera pour la première fois disponible en décembre 2012.

Le rapport annuel de gestion

Le rapport annuel de gestion commente l'ensemble des données du tableau de bord annuel. Il permet d'expliquer ou de justifier les écarts entre les objectifs et les résultats. Les faits marquants de l'année écoulée qui touchent le patrimoine peuvent faire l'objet d'un commentaire et un plan d'action pour l'année à venir est brièvement décrit.

Le rapport annuel de gestion sera disponible au 30 septembre de chaque année. Le premier rapport sera disponible en septembre 2013.

7. Critères d'attribution des objets du patrimoine financier et méthode d'adaptation des loyers

L'audit conduit par le Cabinet Deloitte comme le rapport de la Cour des comptes ont lavé la Ville de Lausanne de tout soupçon de loyers de faveur. Les deux rapports ont néanmoins pointé quelques faiblesses dans le système interne du processus d'attribution des objets à louer.

Pour pallier ces lacunes, améliorer la transparence du processus d'attribution des biens immobiliers de la Ville et garantir l'équité dans la sélection des candidats, la Municipalité, s'inspirant de ce qui a été fait par la Ville de Genève, s'est dotée :

- d'une directive municipale fixant les conditions d'attribution et de location des logements de la Commune de Lausanne
- d'une directive municipale fixant les conditions d'attribution et de location des locaux commerciaux et établissements publics de la Commune de Lausanne
- d'une directive municipale sur les conventions de prêt à usage et les ateliers d'artiste
- d'une directive municipale sur l'attribution des places de parc.

Toutes ces directives relèvent de la compétence exclusive de la Municipalité au sens de l'art. 412, al. 1 ch. 2 LC. Elles sont jointes pour information au présent préavis. Elles seront également disponibles au public sur internet.

7.1. Directive municipale fixant les conditions d'attribution et de location des logements de la Commune de Lausanne

En date du 6 septembre 2012, la Municipalité de Lausanne a adopté une directive municipale fixant les conditions d'attribution et de location des logements de la Commune de Lausanne, jointe en annexe du présent préavis.

Cette directive municipale garantit une des règles claires et une procédure transparente en matière d'attribution des logements.

La directive définit deux catégories de logements (art. 2) :

- les **logements à loyer libre**
- les **logements subventionnés ou contrôlés**, soumis aux dispositions réglementaires cantonales et communales sur les logements construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics quant aux conditions d'occupation et de revenu.

La directive fixe également les conditions d'attribution, les règles relatives à la mise en location et les critères d'attribution (art. 10 et 11). Conformément à une volonté récente du Conseil communal, le fait d'exercer une activité professionnelle à Lausanne ou d'y résider depuis au moins deux ans (ou d'y avoir résidé trois ans au cours des cinq dernières années) constitue un des critères d'attribution des logements du marché libre (art. 10). Les autres sont : un taux d'occupation suffisant, une situation d'urgence, la libération d'un logement subventionné ou contrôlé ou d'un logement loué par le Service social, la situation économique du candidat.

Pour les logements subventionnés ou contrôlés, outre les conditions de revenu, de taux d'occupation et de domicile²¹, les critères sont : la situation d'urgence, l'appui de la cellule logement, la libération d'un autre logement « social », la durée d'inscription auprès du l'office du logement.

La directive institue également une commission d'attribution (art. 13,14) nommée par la Municipalité. Il est à noter que celle-ci est déjà en place depuis le printemps 2012, suite à l'adoption d'une note municipale.

²¹ Trois ans à Lausanne ou une activité professionnelle dans la commune depuis 3 mois au moins.

7.2. Directive municipale fixant les conditions d'attribution et de location des locaux commerciaux et établissements publics de la Commune de Lausanne

Le taux de rotation des objets commerciaux est relativement faible. En conséquence, chaque annonce de départ de locataire occupant un local commercial ou un établissement public fait l'objet d'un examen attentif. Dans le même esprit de clarté et de transparence que pour les logements, la Municipalité a adopté le 6 septembre 2012 une directive municipale sur les conditions d'attribution et de location des locaux commerciaux et établissements publics de la Commune de Lausanne.

Celle-ci précise notamment quelques principes généraux auxquels la Ville de Lausanne est attachée (art. 3), à savoir, une **diversité d'activité répondant aux besoins de la population, le respect des conventions collectives de travail ainsi que la promotion de produits du terroir et de proximité.**

Une commission d'attribution est également mise en place, avec une compétence décisionnelle pour les locaux commerciaux et de préavis s'agissant des établissements publics (compétence du directeur responsable du SLG) (art. 7 à 10).

Parmi les critères d'attribution, outre les conditions financières et légales, il est notamment tenu compte des besoins de la population et du tissu socio-économique du quartier. S'y ajoutent, pour les établissements publics, des objectifs liés au développement durable ainsi qu'à la promotion des produits régionaux et de la Ville de Lausanne (art. 10).

La directive définit également les éléments relatifs à la publication, aux modalités d'inscription, à la procédure en cas de transfert de bail ou de mise en gérance, au type de contrat de bail et de sa durée, aux modalités relatives à l'inventaire et au matériel ainsi qu'aux procédures de résiliation.

7.3. Directive municipale sur les conventions de prêts à usage et la location d'ateliers d'artistes

La directive municipale, adoptée le 6 septembre 2012, précise que les prêts à usage sont pratiqués pour des objets dont une démolition-reconstruction ou une transformation importante sont programmées à court ou moyen terme.

Ces prêts peuvent être accordés à des associations ou fondations œuvrant pour le logement des jeunes en formation, à des associations actives dans le domaine social, culturel ou sportif. Les décisions d'attribution relèvent de la direction en charge du Service du logement et des gérances. La décision est toutefois prise en concertation avec les services directement concernés. Il en va de même de l'attribution des ateliers d'artistes où les décisions sont prises en concertation avec le Service de la culture. En cas de litige, le directeur soumet la décision à la Municipalité.

En ce qui concerne les terrains en attente d'affectation définitive, leur affectation temporaire en zone de plantage est recommandée et se fait alors en accord avec le Service des parcs & domaines.

7.4. Directive municipale sur l'attribution des places de parc non liées à un logement

Une directive municipale adoptée le 6 septembre 2012 précise les conditions d'attribution des places de parc non liées à un logement. Cette directive exclut la location de places de parc à des pendulaires.

7.5. Principes relatifs à la fixation et à l'adaptation des loyers

Avant d'évoquer les principes relatifs à la fixation et à l'adaptation en cours ou en fin de bail d'un loyer, il y a lieu de lister de la manière la plus exhaustive possible les différents types de baux que le SLG est appelé à établir :

- bail à loyer d'habitation dans un immeuble du marché libre
- bail à loyer d'habitation dans un immeuble aux loyers subventionnés ou contrôlés

- bail à loyer pour place de parc (non liée à un logement)
- bail à loyer pour place de parc liée à la location d'un logement (dans ou aux abords d'un immeuble propriété de la Ville de Lausanne)
- bail à loyer commercial pour un local ou une surface commerciale
- bail à loyer commercial pour un établissement public (café-restaurant-hôtel)
- bail à loyer pour la location d'un terrain nu
- bail à loyer pour la location d'un jardin potager
- bail à loyer pour la location d'un emplacement, d'une enseigne, d'une vitrine
- bail à loyer pour la location d'emplacement d'antenne ou d'armoire de télécommunication.

Définitions succinctes des divers types de baux précités

Bail à loyer d'habitation dans un immeuble du marché libre (loyers libres)

Ce bail est soumis aux règles applicables par le droit du bail. Ce type de contrat est généralement établi pour une durée initiale d'un an et se reconduit par la suite de manière tacite d'année en année moyennant un préavis de résiliation de trois mois.

Bail à loyer d'habitation dans un immeuble aux loyers subventionnés ou contrôlés

Ce bail est soumis au Règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics ainsi que par le droit du bail. Il est aussi conclu pour une durée initiale d'une année et se reconduit par la suite de trois mois en trois mois.

Bail à loyer pour place de parc non liée à un logement

Ce bail est utilisé afin de louer, sur le domaine privé communal, une place de parc à un habitant, un commerçant ou à une société déployant ses activités sur le territoire communal. Ce bail est généralement conclu pour une durée de trois mois et se reconduit par la suite de trois mois en trois mois.

Bail à loyer pour place de parc liée à la location d'un logement

Ce bail est utilisé pour louer, avec un logement, une place de parc située dans l'immeuble ou aux abords de ce dernier. Il répond aux mêmes règles que le bail à loyer d'habitation du marché libre.

Bail à loyer commercial pour un local ou une surface commerciale

Ce bail est utilisé pour louer une surface commerciale ou un local pouvant être aménagé en magasin (surface de vente), dépôt ou bureau. Il est usuellement établi pour une durée initiale de cinq ans, se reconduisant par la suite de cinq ans en cinq ans (bail indexé). Il peut toutefois aussi être conclu, selon les circonstances, pour une durée plus courte. L'adaptation du loyer se fait alors via l'évolution du taux hypothécaire, de l'ISPC et des charges d'exploitation de l'immeuble dans lequel il se trouve.

Bail à loyer commercial pour un établissement public

Ce bail est utilisé pour mettre en location un établissement public tel qu'un café-restaurant ou un hôtel. Il est établi, en principe, pour une durée initiale de cinq ans et se reconduit tacitement par la suite de cinq ans en cinq ans. C'est aussi un bail indexé. Usuellement, le loyer est fixe mais certains baux peuvent intégrer en sus un loyer minimum annuel, une redevance complémentaire qui est, elle, calculée sur un pourcentage du chiffre d'affaires effectué par le commerçant.

Bail à loyer pour la location d'un terrain nu

Ce bail est utilisé pour la location de surfaces non bâties. La durée de ce dernier est convenue d'entente entre les parties, au cas par cas, selon le terrain loué et sa future affectation.

Bail à loyer pour la location d'un jardin potager

Ce bail est utilisé pour la location de surfaces non bâties à vocation de plantations. Ce dernier est usuellement d'une durée annuelle et se reconduit tacitement d'année en année.

Bail à loyer pour la location d'un emplacement, d'une enseigne, d'une vitrine

Ce bail est utilisé pour la location de surfaces en façade de bâtiment, sous des arcades ou en toiture. Ce contrat est usuellement d'une durée initiale d'une année et se reconduit par la suite tacitement d'année en année.

Bail à loyer pour la location d'emplacement d'antenne de télécommunication

Ce bail est utilisé pour louer, à divers opérateurs téléphoniques, des emplacements (le plus souvent en toiture) sur des immeubles administratifs ou locatifs afin d'y installer des antennes ou armoires techniques de télécommunication. La durée initiale du bail est de dix ans et sa reconduction est par la suite tacite de cinq ans en cinq ans.

Sur la base de ces différents types de baux, des modifications ou fixations de loyers peuvent être décidées à cinq moments:

1. lors de la 1^{ère} mise en location
2. à la suite d'une résiliation-changement de locataire (mutation) selon deux méthodes distinctes:
 - méthode dite « relative »
 - méthode dite « absolue »
3. la suite de l'évolution, en cours de bail, des critères relatifs (ISPC, charges d'exploitation et du taux hypothécaire de référence)
4. à la suite de travaux dits « à plus-value » effectués dans un logement (chez un locataire)
5. à la suite de travaux de rénovation de l'immeuble (rénovation globale).

L'annexe « Principes et moments précis de fixation et d'adaptation des loyers », adoptée par la Municipalité en date du 6 septembre 2012, précise les moments et les méthodes utilisées pour adapter les loyers. Ce tableau permet au SLG d'avoir une procédure claire et transparente sur les mécanismes d'adaptation des loyers et de pouvoir vérifier, par contrôle interne, son application correcte.

8. Contrôle interne, organisation et outil informatique

8.1. Formalisation et amélioration du processus de contrôle interne

En plus de l'existence de nombreuses directives internes, la direction du SLG a souhaité améliorer sa gestion des risques ainsi que la transparence et la traçabilité des décisions prises dans le cadre de ses opérations. Ainsi, accompagnée par un cabinet d'experts externe, elle a initié un projet de formalisation et d'amélioration progressive du système de contrôle interne existant.

L'option consistant à créer une unité de contrôle interne indépendante du service a été écartée pour des raisons financières. En outre la taille du service et le volume de son activité commerciale demeurent modeste et ne justifient pas la création d'une unité autonome. Le choix s'est donc porté sur une solution plus simple, adaptée aux besoins du service, permettant un contrôle interne et un suivi des différents processus. Cette option est aussi

celle qu'a privilégiée le consultant extérieur. Sans entrer dans des détails trop techniques, voici ci-après les grandes lignes de ce projet et son état d'avancement :

- Définition

Un système de contrôle interne est un processus intégré, mis en œuvre par les responsables et le personnel d'une organisation, destiné à traiter les risques et à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation, dans le cadre de la mission de l'organisation, des objectifs généraux suivants :

- exécution d'opérations ordonnées, éthiques, économiques, efficaces et efficaces;
- respect des obligations de rendre compte;
- conformité aux lois et réglementations en vigueur;
- protection des ressources contre les pertes, les mauvais usages et les dommages.

La première étape la plus importante, afin d'assurer la performance et la pérennité de ce système de contrôle interne, a été de créer une unité spécifique au sein du service. Le détail de l'organisation de cette nouvelle unité de contrôle interne ainsi que de sa mission se trouvent au point suivant. Dans les grandes lignes, cette entité est responsable, à court et moyen terme, de la formalisation des éléments constitutifs du contrôle interne, tout en réalisant un certain nombre de contrôles périodiques afin de s'assurer que les procédures et contrôles sont bien respectés par l'ensemble des collaborateurs du service. A plus long terme, elle sera également la garante de l'évolution et de l'amélioration permanente des contrôles en place.

- Cadre de travail

Un système de contrôle interne se fonde généralement sur un cadre structuré constitué de 5 composantes sur lesquelles le service a déjà pu avancer et continuera d'avancer ces prochains mois. Il s'agit de :

- L'environnement de contrôle : constitue le fondement de toutes les autres composantes du contrôle interne, en fournissant une discipline et une structure. Concrètement, le service est en train de passer en revue et d'étoffer les différentes directives internes afin de refléter les changements organisationnels effectués et de définir les rôles et responsabilités des différentes parties prenantes dans la gestion des risques.
- L'évaluation des risques : consiste à identifier et à analyser les risques pertinents susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de l'organisation et à déterminer la réponse à y apporter. Le service a ainsi entamé une revue de ses principaux processus opérationnels tels que l'attribution des mandats, l'attribution des logements, le suivi des loyers et des impayés et les processus de comptabilisation.
- Activités de contrôle : l'ensemble des politiques et des procédures mises en place pour maîtriser les risques et réaliser les objectifs de l'organisation. Sur la base des éléments revus lors de l'analyse des risques des principaux processus opérationnels, le service met à jour ses principales directives et procédures afin de renforcer le niveau des contrôles.
- Information et communication : les processus en place pour s'assurer que les informations requises pour le bon fonctionnement du système de contrôle interne sont disponibles à temps.
- Pilotage ou monitoring : les processus qui assurent la qualité et la fiabilité du système dans le temps. C'est en quelque sorte le contrôle du système de contrôle interne, qui est assuré par la nouvelle unité de contrôle interne.

En conclusion, le projet de formalisation et d'amélioration du contrôle interne est déjà bien avancé et surtout parfaitement ancré dans la nouvelle organisation du service présentée ci-après.

8.2. Organisation du Service du logement et des gérances et unité de contrôle interne

Nouvelle organisation

Depuis le 1^{er} janvier 2012, le SLG s'est organisé de manière à renforcer l'intégration entre les deux divisions qui le composaient depuis sa création en août 2006. Pour mémoire, le SLG est né de la réunion du Service immobilier et du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement. L'organigramme ci-annexé permet de visualiser l'organisation du service. La liste, ci-après, des unités qui le composent permet de comprendre les activités de chacune d'elle :

- *Section administrative* : comptabilité, informatique, statistiques et communication (15.3 EPT).
- *Politique sociale du logement* : inscription et révision des locataires des logements subventionnés, cellule logement (aide aux ménages en difficulté) et actions de quartiers (fête des voisins, contrats de quartiers) (10.6 EPT). Cette unité représente « l'office du logement » au sens de la loi cantonale.
- *Patrimoine financier et CPCL* : gérance des immeubles du patrimoine financier et de la CPCL, gestion des places de parc de la Ville, entretien courant (21.3 EPT).
- *Colosa et SILL* : gérance des immeubles Colosa (cédés à la CPCL en 2009) et, à l'avenir, de la SILL, comptabilité et entretien (8.2 EPT).
- *Patrimoine administratif* : gestion, exploitation et nettoyage du patrimoine administratif de la Ville (45.6 EPT).
- *Section technique* : étude des projets de rénovation ou d'entretien lourd des immeubles du patrimoine financier et de la CPCL (5.7 EPT).
- *Durabilité et économie de la construction* : analyse des projets et suivi des réalisations des immeubles construits sur les terrains cédés en DDP (principalement du logement) ainsi que des projets concernant le patrimoine de la Ville; forte implication dans le projet « Métamorphose » (3.0 EPT).

Pour assurer le bon fonctionnement administratif, la cheffe du service est entourée d'un adjoint juriste, responsable d'une unité juridique (1.7 EPT), d'un secrétariat (1.8 EPT) et d'un responsable des ressources humaines (2.0.EPT) qui gère un ensemble de collaborateurs administratifs de 78.5 EPT et de collaborateurs d'exploitation/nettoyage de 37.6 EPT.

Après quelques mois de fonctionnement, force est de constater que cette nouvelle organisation est très satisfaisante à la fois sous l'angle opérationnel et sous l'angle relationnel. Elle permet d'assurer une bonne direction du service et une collaboration accrue entre les différentes unités. Elle nécessite cependant une nouvelle adaptation du fait de l'introduction d'un système de contrôle interne.

Suivi des processus et contrôle interne

Le contrôle interne est au cœur d'une administration qui s'auto-évalue en permanence et se dote d'outils d'analyse et de détection des erreurs permettant une correction rapide et une amélioration continue de ses processus internes. Après avoir élaboré le contenu du système de contrôle interne adapté aux besoins de la gestion immobilière du patrimoine financier, avec l'assistance d'un cabinet d'experts, il a été décidé de confier à la section administrative, en charges des tâches transversales, la tâche de suivi et de contrôle des processus.

Dans le domaine du contrôle, on peut citer les aspects principaux suivants :

- Contrôles périodiques des données saisies dans le système OFIGER : relevé des informations manquantes ou erronées et suivi des corrections et compléments.
- Contrôles systématiques des mutations liées à la conclusion de nouveaux baux : vérification des paramètres financiers (TH, ISPC, loyer net, acomptes de charges); vérification de l'atteinte des valeurs cibles; vérification du respect des procédures d'attribution.
- Contrôles systématiques des adaptations de loyers en fonction des travaux effectués et de la catégorie de l'immeuble concerné.
- Suivi annuel des contrats des DDP sous gestion : vérification des annuités et de leur indexation.
- Suivi régulier des adjudications : vérification du respect des règles internes.

Dans le domaine de la documentation (reporting), l'unité transmettra un tableau de bord trimestriel à l'attention de la direction du service et du conseiller municipal en charge. Il comprendra les informations quantitatives et qualitatives sur l'ensemble des dossiers parcourus lors du trimestre et les anomalies détectées, leur nature et les mesures prises pour y remédier. Outre les informations trimestrielles, le tableau de bord annuel et le rapport de gestion annuel compléteront la vision d'ensemble de la gestion du patrimoine financier.

Ce travail de contrôle et de documentation sera confié à l'unité administrative qui sera renforcée pour ce faire par un 0.5 ETP. Ce nouveau poste sera créé par réaffectation interne, sans solliciter de moyens supplémentaires.

Outre ce travail de contrôle et de documentation, l'unité administrative continuera à se charger des missions suivantes: coordination des dossiers spéciaux; coordination entre le SLG et les autres services, en particulier ceux de la Direction des travaux dans le domaine d'enquêtes publiques et octroi de permis de construire; dépôts de plaintes auprès de la police; traitement des réclamations des locataires du patrimoine financier; conseils aux autres unités en matière de droit du bail.

8.3. Changement de l'outil informatique et processus de comptabilisation

L'application actuelle OFIGER a été mise en place dès le 1^{er} juillet 1999; elle a succédé à l'outil GADIM développé par le Service d'organisation & informatique de la Ville. Ce dernier était couplé, en matière de facturation des loyers, avec l'outil St-Gall.

OFIGER (produit développé par la Société Ofisa informatique SA) est un outil de gestion immobilière qui permet de traiter l'ensemble des besoins nécessaires à l'activité d'une régie immobilière. Il est couplé avec l'outil comptable de la Ville (GEFI). Compte tenu de son ancienneté et d'une technologie aujourd'hui en partie dépassée, OFIGER ne permet pas d'assumer de manière simple et automatique toutes les tâches auxquelles nous sommes confrontés, en particulier concernant les contrôles des modifications de loyers, ou de générer des tableaux de bord sur l'évolution économique d'un immeuble ou portefeuille.

En matière d'organisation comptable, les principes qui ont été pris en compte en 1999, et qui sont toujours d'actualité, sont les suivants :

- les opérations de facturation et d'encaissement des loyers se font dans OFIGER
- les charges salariales des concierges et auxiliaires sont récupérées par interface des outils spécifiques mis en place par la Ville (People Soft) et Ofisa pour les concierges engagés par la CPCL
- les engagements pris auprès des fournisseurs sont également traités par OFIGER.

Le principe de l'organisation comptable est que le « détail » se trouve dans OFIGER et les mouvements sont remontés dans la comptabilité de la Ville (GEFI) à travers une interface auprès de notre comptabilité de direction. La trésorerie liée aux activités du service demeure au niveau des comptabilités de direction et générale. Pour éviter des confusions d'intérêt, les tâches ont été réparties entre différentes entités; par exemple, la commande des travaux se fait au niveau du service et le paiement par la comptabilité de direction.

La Société Ofisa informatique SA assumera le développement du produit actuel jusqu'à fin 2014 et son exploitation jusqu'en 2018.

En attendant la mise en place d'un nouveau produit, la Société Ofisa informatique SA procédera, sur demande des utilisateurs, à quelques améliorations qui devraient permettre de répondre en partie aux problèmes évoqués ci-dessus.

Le projet de planning pour le remplacement de l'outil existant est le suivant :

- 2014 : établissement du cahier des charges et demande d'offres
- 2015 : analyse des offres - choix de l'adjudicataire et rédaction d'un préavis
- 2016/2017 : mise en place progressive du nouvel outil (aucune nouvelle récolte des données n'est prévue, sous réserve que cette dernière puisse se réaliser automatiquement).

9. Réponse à la motion de Mme Isabelle Truan

Déposée le 23 février 2011, la motion de Mme I. Truan « Critères d'attribution et conditions locatives du patrimoine de la Ville de Lausanne », faisait référence aux différents articles critiques parus dans la presse concernant l'opacité constatée dans la gestion de biens immobiliers de la Ville. Elle demandait en substance une enquête sur les critères d'attribution et conditions locatives du patrimoine de la Ville. Cette motion a été renvoyée à la Municipalité en date du 22 mars 2012 pour étude et rapport-préavis.

Le chapitre 7 du présent préavis répond de manière complète à la motion de Mme I. Truan.

10. Aspects financiers

Le présent préavis ne déploie aucun effet financier. Par contre le renouvellement de l'outil informatique devra, le moment venu, faire l'objet d'un crédit d'investissement dont le coût n'est pas connu. Il ne figure pas au plan des investissements.

11. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante:

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2012/40 de la Municipalité, du 6 septembre 2012 ;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner ce préavis;

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

décide :

1. De prendre acte des mesures mises en place et la stratégie de la Municipalité pour prendre en compte les recommandations de l'audit du mois de juin 2011 sur la gestion du patrimoine immobilier de la Ville de Lausanne.

2. D'accepter la réponse apportée à la motion de Mme I. Truan concernant les critères d'attribution et conditions locatives du patrimoine de la Ville de Lausanne.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : Daniel Brélaz

Le secrétaire : Christian Zutter

Annexes

- Directive municipale fixant les conditions d'attribution et de location des logements de la Commune de Lausanne
- Liste des logements à loyer libre et des logements subventionnés et contrôlés soumis à la directive municipale fixant les conditions d'attribution et de location des logements de la Commune de Lausanne
- Directive municipale fixant les conditions d'attribution et de location des locaux commerciaux et des établissements publics de la Commune de Lausanne
- Liste des locaux commerciaux et établissements publics soumis à la directive municipale fixant les conditions d'attribution et de location des locaux commerciaux et des établissements publics de la Commune de Lausanne
- Directive municipale sur l'attribution des places de parc
- Directive municipale sur les conventions de prêts à usage et la location des ateliers d'artistes
- Principes et moments de fixation et d'adaptation des loyers
- Organigramme du Service du logement et des gérances

Annexe 1

Directive 1

DIRECTIVE MUNICIPALE FIXANT LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION ET DE LOCATION DES LOGEMENTS DE LA COMMUNE DE LAUSANNE

La Municipalité de Lausanne adopte la directive municipale suivante :

Chapitre I) Dispositions générales

Art. 1. Champ d'application

¹ La présente directive s'applique à tous les logements du patrimoine financier de la Ville de Lausanne destinés à être loués à des particuliers.

² La Municipalité peut exclure certains logements, notamment les logements de fonction et ceux situés dans un immeuble destiné à être démoli ou cédé.

Art. 2. Définition

¹ Un logement à loyer libre est un logement dont le loyer est fixé selon les règles du Code des obligations.

² Un logement subventionné ou contrôlé est un logement construit ou rénové avec l'aide des pouvoirs publics. Ces logements sont soumis aux dispositions réglementaires communales et cantonales sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics.

³ La liste des logements à loyer libre ainsi que des logements subventionnés ou contrôlés est adoptée par la Municipalité et rendue publique.

Art. 3. Principes généraux

¹ Les procédures d'attribution sont conduites de manière transparente, dans les limites des dispositions légales relatives à la protection de la sphère privée.

Art. 4. Compétence

¹ La direction en charge du Service du logement et des gérances gère l'ensemble des logements soumis au présent règlement.

Chapitre II) Attribution des logements

Art. 5. Publication

¹ Les annonces de logements disponibles sont publiées sur le site internet de la Ville de Lausanne durant au moins 3 jours ouvrables.

Art. 6. Demande de location

¹ Les demandes de logements ne sont formellement enregistrées que lorsqu'elles comportent les documents suivants :

a) formulaire d'inscription dûment rempli (photocopie d'une pièce d'identité, le cas échéant du permis d'établissement ou d'un permis de séjour valable (permis B, C ou F) ;

c) extrait du registre des poursuites;

d) dernière déclaration fiscale ou attestation de revenus.

Art. 7. Conditions d'octroi des logements à loyer libre

¹ Pour obtenir en location un logement à loyer libre, le-la candidat-e doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

a) le logement sollicité doit être le lieu de résidence principal du-de la candidat-e et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui-elle.

- b) Le candidat-e et les personnes faisant ménage commun avec lui-elle, doivent avoir ou établir leur domicile fiscal à Lausanne.

Art. 8. Conditions d'octroi des logements subventionnés ou contrôlés

¹ Pour obtenir en location un logement subventionné ou contrôlé, le-la candidat-e doit respecter les conditions de location fixées dans les dispositions règlementaires communales et cantonales sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics.

Art. 9. Commission d'attribution

¹ Les logements sont attribués par la commission d'attribution.

Art. 10. Critères d'attribution des logements à loyer libre

¹ L'unité location du Service du logement et des gérances s'assure du respect des conditions d'inscription prévues par l'article 6 de la présente directive puis il soumet les dossiers de candidature conformes à la commission d'attribution.

² Selon les disponibilités, l'attribution d'un logement à loyer libre s'effectue en prenant notamment en compte les critères suivants :

- a) le fait que le-la candidat-e exerce une activité professionnelle à Lausanne ou réside à Lausanne depuis au moins deux ans (ou durée de séjour de 3 ans au cours des 5 dernières années) ;
- b) Un taux d'occupation suffisant²² ;
- c) La situation d'urgence (rupture de bail, séparation, taille du ménage, motifs de santé, etc.) ;
- d) La possibilité, par la conclusion d'un contrat de bail portant sur un logement à loyer libre, de libérer un logement construit ou rénové avec l'aide des pouvoirs publics au sens de la loi sur le logement ou un logement loué par le service social.
- e) La situation économique du candidat.

Art. 11. Critères d'attribution des logements subventionnés ou contrôlés

¹ L'unité location du Service du logement et des gérances s'assure, auprès du service en charge de l'office communal du logement, du respect des conditions d'inscription prévues par l'article 8 de la présente directive puis il soumet les dossiers de candidature conformes à la commission d'attribution.

² Selon les disponibilités, l'attribution d'un logement subventionné ou contrôlé s'effectue dans le respect des dispositions règlementaires communales et cantonales sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics en prenant notamment en compte les critères suivants :

- a) La situation d'urgence (absence de tout logement, rupture de bail, séparation, logement inadapté à la taille du ménage, santé, etc.)
- b) L'appui de la cellule logement de la Ville de Lausanne ;
- c) La possibilité, par la conclusion d'un contrat de bail, de libérer un autre logement construit ou rénové avec l'aide des pouvoirs publics n'entrant plus dans les critères de taux d'occupation ou de revenu du locataire ou de libérer un logement loué par le service social ;
- d) La durée d'inscription pour la recherche d'un logement subventionné ou protégé auprès du service en charge de l'office du logement.

²² Personne seule : 1 ou 2 pièces / Couple : 2-3 pièces / couple avec un enfant : 3-4 pièces / couple avec 2 ou 3 enfants : 4-5 pièces
Les familles monoparentales sont traitées à l'identique que les couples avec enfants.

Art. 12. Exceptions

¹ La Municipalité peut autoriser, dans certains cas et pour des motifs précis, la location de certains appartements à des personnes morales ou des services communaux (fondation de logements étudiants, logement de secours du service social, logements protégés par exemple), charge à eux de les relouer à des conditions définies.

² Dans le cas de transformations LDTR et d'autorisation de construire entrée en force ou de destruction d'immeubles, la Municipalité de Lausanne peut également autoriser le Service du logement et des gérances à faciliter la relocation des locataires concernés dans le respect des conditions et critères fixés aux articles 6 à 11 de la présente directive.

³ D'autres exceptions ne peuvent être autorisées que sur décision municipale motivée.

Chapitre III) Commission d'attribution

Art. 13. Compétence, composition et contrôle

¹ L'attribution des logements incombe à une commission d'attribution interne à l'administration. La commission d'attribution statue également sur toutes les demandes de sous-location. Pour chaque attribution, la commission hiérarchise au moins trois dossiers de candidature, sauf si le nombre de candidatures est inférieur à trois.

² Elle est composée de cinq membres désignés par Municipalité. Sa composition est revue au moins tous les deux ans.

³ Les membres de la Municipalité, de même que le chef du Service du logement et des gérances, ne peuvent siéger dans la commission d'attribution.

⁴ La commission ne peut valablement siéger qu'en présence de trois membres au moins.

⁵ La Municipalité règle le fonctionnement de la commission d'attribution.⁶ L'unité de contrôle interne du Service du logement et des gérances contrôle régulièrement l'application des critères d'attribution.

Art. 14. Absence de recours

¹ L'attribution ou le refus d'attribution d'un logement à loyer libre ou d'un logement protégé ne sont pas des décisions administratives susceptibles de recours.

Art. 15. Conclusion du bail

¹ Le service conclut le contrat de bail avec le/la candidat/e retenu par la commission d'attribution dès que celui-ci a été informé de ce choix. Dans le cas où celui-ci/celle-ci refuse ou ne remplit plus les conditions posées par l'article 7 ou 8, le service conclut le contrat de bail avec le/la deuxième candidat/e retenu/e ou avec le/la troisième si le/la deuxième candidat/e renonce également.

² Si tous/toutes les candidat/es retenus par la commission d'attribution refusent la conclusion du bail, le dossier retourne à la commission pour que celle-ci attribue à nouveau le logement.

Chapitre IV) Sous-location

Art. 16. Sous-location

¹ La sous-location totale ou partielle des logements à loyer libre comme des logements subventionnés ou contrôlés et la cession à titre gratuit sont en principe interdites.

² A titre exceptionnel, une sous-location ou une cession à titre gratuit peut être autorisée, notamment si elle est de courte durée.

³ Pour les logements subventionnés ou contrôlés, les dispositions réglementaires sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics demeurent également réservées.

⁴ Les sous-locations en vertu de l'art. 12 ne sont pas soumises au présent article.

Chapitre V) Fixation du loyer

Art. 17. Fixation du loyer

¹ Les loyers sont fixés par le Service du logement et des gérances dans le cadre des dispositions légales.

² Par loyer, on entend le loyer net à l'exclusion des frais accessoires (chauffage, eau chaude, taxe d'élimination des déchets, etc.).

Chapitre VI) Résiliation du bail

Art. 18. Résiliation du bail

¹ Dans les limites prévues par le Code des obligations, le bail d'un logement à loyer libre peut être résilié par la Commune de Lausanne, de manière anticipée après une mise en demeure préalable ou pour l'échéance contractuelle :

- a) si le locataire ne remplit plus les conditions d'octroi du logement au sens de l'article 7 ;
- b) si le locataire sous-loue ou cède gratuitement son logement, sans autorisation au sens de l'article 16, al 1 et 2.

² Pour les logements subventionnés ou contrôlés, les dispositions réglementaires cantonales et communales sur les conditions de location des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics s'appliquent.

³ Demeurent réservés les autres cas de résiliation du bail prévus par le Code des obligations.

Chapitre VII) Dispositions transitoires et finales

Art. 19. Droit applicable

¹ Le Code des obligations régit pour le surplus les relations contractuelles entre la Commune et les locataires

Art. 20. Entrée en vigueur et abrogation

¹ La présente directive entre en vigueur le 17 septembre 2012.

² Elle abroge dès cette date toutes les normes antérieures relatives aux conditions d'attribution et de location des logements de la Commune de Lausanne.

Art. 21. Dispositions transitoires

¹ La présente directive s'applique à toutes les relations contractuelles conclues après sa date d'entrée en vigueur ou lors du renouvellement des contrats conclus antérieurement.

Annexe 2

Liste des logements à loyer libre et des logements subventionnés ou contrôlés soumis à la directive municipale (art. 2, al. 3 et 4) fixant les conditions d'attribution et de location des logements de la Commune de Lausanne

Logements à loyer libre	Nombre de logements
Abbaye 5, Route de l'	7
Ale 2, Rue de l'	1
Arlaud 1, Place Marc-Louis-	15
Barre 14, Rue de la	8
Beaumont 4, Avenue de	6
Beaumont 8, Avenue de	1
Bellerive 19, Chemin de	8
Bergières 1, Avenue	3
Bergières 19, Avenue	4
Bergières 19B, Avenue	1
Bergières 21, Avenue	4
Berne 302, Route de	4
Berne 7, Route de	10
Cap 17, Chemin du	1
Caroline 16, Rue	4
Cathédrale 10, Place de la	3
Cathédrale 8, Place de la	2
Chailly 59, Avenue de	2
Châtelard 26, Route du	1
Chaumière 3, Chemin de la	16
Chaumière 5, Chemin de la	23
Chissiez 4, Chemin de	4
Cigale 27, Chemin de la	1
Cour 70, Avenue de	2
Devin 21, Chemin du	1
Devin 28, Chemin du	3
Devin 49B, Chemin du	1
Echallens 15, Avenue d'	14
Echallens 29, Avenue d'	7
Fauquez 1, Route Aloys-	10
Fauquez 54, Route Aloys-	5
Gare 14, Avenue de la	8
Grangette 45, Chemin de la	1
Industrie 2, Rue de l'	5
Industrie 13, Rue de l'	13
Mont-d'Or 11, Avenue du	6
Mont-d'Or 13, Avenue du	4
Montmeillan 16, Chemin de	3
Montmeillan 18, Chemin de	1
Montmeillan 45, Chemin de	5
Morges 45, Avenue de	1
Oron 29, Route d'	1
Oron 98, Route d'	3
Ouchy 71, Avenue d'	2
Ouchy 73, Avenue d'	4
Ouchy 75, Avenue d'	8
Ouchy 81, Avenue d'	10

Palud 10, Place de la	3
Palud 11, Place de la	3
Palud 21, Place de la	5
Palud 21B, Place de la	3
Palud 5, Place de la	21
Palud 7, Place de la	9
Pontaise 13, Rue de la	9
Praz Gilliard 7, Route de	9
Pré-du-Marché 1, Rue	6
Roux 16, Rue Dr César-	46
Roux 5, Rue Dr César-	9
Saint-Etienne 5, Rue	5
Savoie 2, Avenue de	5
Savoie 4, Avenue de	1
Signal 27, Route du	1
Signal 27BIS, Route du	5
Signal 44, Route du	1
Temple 20, Avenue du	5
Temple 22, Avenue du	11
Toises 14, Avenue des	5
Valentin 41, Rue du	4
Vallombreuse 14, Chemin de la	1
Vallon 15, Rue du	2
Viret 5, Rue Pierre-	5
Logements subventionnés ou contrôlés	Nombre de logements
Echallens 92, Avenue d'	4
Echallens 94, Avenue d'	8
Echallens 96, Avenue d'	3
Fauquez 29, Route Aloys-	4
Fauquez 31, Route Aloys-	4
Fauquez 33, Route Aloys-	4
Fauquez 35, Route Aloys-	4
Fauquez 37, Route Aloys-	4
Fauquez 39, Route Aloys-	4
Fauquez 41, Route Aloys-	4
Fauquez 43, Route Aloys-	4

Annexe 3

Directive 2

Directive municipale fixant les conditions d'attribution et de location des locaux commerciaux et des établissements publics de la commune de Lausanne

La Municipalité de Lausanne adopte la directive suivante :

Chapitre VIII) Dispositions générales

Art. 22. Champ d'application

¹ La présente directive s'applique à tous les locaux commerciaux, dont les établissements publics, de la Commune de Lausanne gérés par le Service du logement et des gérances destinés à être loués à des particuliers.

² Les objets gérés par d'autres services, en raison de leur affectation particulière, ne sont pas soumis à la présente directive.

Art. 23. Définitions

¹ Les locaux commerciaux sont les objets du patrimoine financier qui ne sont pas destinés au logement. Il s'agit des arcades, des bureaux, des ateliers, des dépôts etc.

² Les établissements publics sont les cafés-restaurants, les hôtels, les buvettes, les bars, les salons de thé ou tout autre local exploité en tant que débit de boisson et ouvert au public. Ils entrent dans la catégorie visée par la présente directive indépendamment de leur nom, de leur situation géographique, de leur statut juridique et de leur éventuel rattachement à une activité sociale, culturelle ou sportive.

³ La liste des établissements publics et locaux commerciaux soumis à la présente directive est adoptée par la Municipalité et rendue publique.

Art. 24. Principes généraux

¹ Les conditions d'attribution et de location des locaux commerciaux et des établissements publics tiennent compte de l'objectif de rendement fixé, dans le respect des dispositions légales en vigueur, du patrimoine financier de la Commune de Lausanne.

² De manière générale, la Commune de Lausanne veille dans le choix de ses locataires commerciaux à assurer une diversité d'activités répondant aux besoins des habitants. S'agissant des établissements publics, elle est attentive dans le choix des exploitants à la promotion des produits du terroir et produits de proximité.

³ La Ville veille également à conclure des baux commerciaux avec des locataires s'engageant à respecter les conventions collectives de leur branche d'activités.

⁴ Le principe de la transparence est respecté, dans les limites des dispositions légales en la matière. Les informations mises à disposition par les partenaires privés, en particulier les secrets d'affaires, sont traitées de manière confidentielle.

Art. 25. Compétence

¹ La direction en charge du Service du logement et des gérances gère l'ensemble des locaux commerciaux et des établissements publics soumis à la présente directive.

Chapitre IX) Attribution

Art. 26. Publication

¹ Les objets disponibles, à l'exception des cas de transferts de bail, sont publiés sur le site Internet de la Commune de Lausanne durant au moins 10 jours.

² Les annonces relatives aux établissements publics et locaux commerciaux peuvent également être publiées dans la Feuille des avis officiels, la presse écrite et spécialisée.

Elles peuvent être accompagnées d'un cahier des charges et décrivent alors les conditions particulières d'attribution.

Art. 27. Inscription

¹ Les dossiers des demandeurs-ses ne sont pris en considération que s'ils contiennent les documents suivants :

- formulaire d'inscription ;
- photocopie d'une pièce d'identité (personnes physiques), statuts et/ou extraits du registre du commerce (personnes morales) ;
- extrait du registre des poursuites et du casier judiciaire ;
- documents attestant de la solvabilité (déclaration d'impôts, bilan, pertes et profits et autres) ;
- descriptif du type d'activité envisagée et plan financier ;
- s'agissant d'un établissement public, certificat de capacité, curriculum vitae, concept d'exploitation, plan financier sur cinq ans incluant une estimation du chiffre d'affaires moyen
- S'agissant d'activités économiques soumises à une convention collective de travail, engagement de respect des dispositions conventionnelles.

Art. 28. Compétence de la direction en charge du service du logement et des gérances

¹ La direction en charge du Service du logement et gérances est compétente pour attribuer les établissements publics et locaux commerciaux soumis à la présente directive.

² La direction statue sur préavis de la commission d'attribution prévue à l'article 8 de la présente directive.

³ La direction peut déléguer sa compétence au Service du logement et des gérances pour des objets de faible importance (dépôts, ateliers, vitrines etc.).

⁴ Les décisions prises par la direction du Service du logement et des gérances ou par le service sur compétence déléguée ne constituent pas des décisions sujettes à recours.

Art. 29. Commission d'attribution

¹ Une commission d'attribution est nommée par la Municipalité de Lausanne au début de la législature. Elle est formée du / de la chef-fe de service du logement et des gérances, du /de la responsable du patrimoine financier, du / de la responsable de l'unité location.

² La commission peut s'adjoindre la collaboration de membres d'autres directions pour des objets les concernant plus directement.

Art. 30. Compétences de la commission d'attribution

¹ La commission a une compétence de préavis.

² La commission d'attribution préavise sur les dossiers répondant aux conditions d'inscription et préalablement évalués par le service du logement et des gérances. Aux fins d'évaluation du dossier, le service ou la commission peuvent faire procéder à une enquête commerciale.

Art. 31. Critères d'attribution

¹ La direction et la commission d'attribution s'assurent du respect des principes généraux prévus par l'article 3 de la présente directive. En outre, ils prennent en compte :

- a) les besoins de la population et le tissu socio-économique du quartier ;
- b) les dispositions légales et règlementaires en vigueur ;

- c) la solvabilité, la réputation du-de la candidat-e ;
- d) s'agissant des établissements publics, la prise en compte par le-la candidat-e des objectifs liés au développement durable et à la promotion des produits régionaux et des vins de la Ville de Lausanne.

Chapitre X) Transfert de bail et mise en gérance

Art. 32. Procédure en cas de transfert de bail

¹ Lors d'une demande de transfert de bail, la direction s'enquiert des informations requises à l'article 6 de la présente directive et de la solvabilité du-de la repreneur-se.

² La direction exige du-de la locataire sortant-e et du-de la repreneur-se :

- a) un exemplaire de la convention de remise du commerce ;
- b) un inventaire valorisé des biens et marchandises justifiant le montant de la transaction. Les actifs immatériels et le droit au bail ne sont pas considérés comme des justificatifs ;
- c) les états financiers du-de la cédant-e pour les deux derniers exercices ;
- d) un courrier sollicitant formellement le transfert du bail ;
- e) la constitution d'une garantie bancaire au nom du-de la repreneur-se.

³ En cas d'insolvabilité du-de la repreneur-se ou en présence de justes motifs au sens de l'article 263 alinéa 2 du Code des obligations, la direction refuse son consentement au transfert. Le transfert de bail est également refusé lorsqu'il revêt un caractère abusif, notamment en valorisant des actifs ne correspondant pas à une valeur.

Art. 33. Procédure en cas de sous-location

¹ Lors d'une demande de sous-location, la direction exige la convention de mise en gérance entre le-la locataire principal-e et le-la sous-locataire, ainsi que toutes les informations relatives aux modalités, notamment financières, de cette mise en gérance.

² La direction peut refuser la mise en gérance lorsque celle-ci ne respecte pas les conditions légales et jurisprudentielles applicables, notamment si elle revêt un caractère abusif.

Art. 34. Type de contrat

¹ En règle générale, la direction conclut avec le-la candidat-e choisi-e un contrat bail à loyer commercial.

² Si la nature de l'exploitation l'exige, la direction peut exceptionnellement conclure un contrat de bail à ferme ou un contrat de prêt à usage.

Art. 35. Durée du contrat

¹ En règle générale, la durée initiale du contrat de bail est de cinq ans, renouvelable de cinq ans en cinq ans. Le délai de résiliation est usuellement de six mois. Pour des cas particuliers le renouvellement peut être assorti d'une clause unilatérale libératoire en faveur du locataire.² Cette durée peut être allongée en fonction de circonstances particulières, par exemple lorsque le-la locataire doit assumer le financement d'investissements importants.

³ Lorsque la durée initiale du contrat de bail excède 10 ans, l'accord de la Municipalité est nécessaire.

Art. 36. Inventaire et matériel

¹ Avant la conclusion du bail, les parties établissent un inventaire de l'éventuel matériel fixe et d'exploitation propriété de la Commune de Lausanne. Le-la locataire s'engage à

entretenir ce dernier, notamment en concluant des contrats d'entretien régulier dont il remet copie au Service du logement et des gérances.

² Le-la locataire prend à sa charge les frais de matériel et d'équipement complémentaires nécessaires, dont il-elle reste propriétaire.

³ Si le-la locataire réalise des investissements lourds pour des équipements fixes faisant partie de l'objet loué, la direction peut exceptionnellement, suivant les accords contractuels conclus, compenser une part de ces investissements avec le loyer, sur la durée du bail, au titre d'amortissements. Dans ce cas, les équipements restent propriété de la Commune de Lausanne au terme du contrat.

⁴ La direction peut assortir le contrat de normes à respecter s'agissant notamment du choix des aménagements intérieurs et du mobilier, en particulier celui situé sur le domaine public.

Chapitre XI) Résiliation

Art. 37. Motifs de résiliation

¹ Dans les limites prévues par le Code des obligations, le bail d'un local commercial peut être résilié par la Commune de Lausanne, de manière anticipée après une mise en demeure préalable ou pour l'échéance contractuelle, si le-la locataire ne respecte pas :

- a) la législation du droit du travail en vigueur et les conventions collectives ;
- b) la législation et les directives sanitaires et de police ;
- c) les termes du contrat de bail et les conditions générales ;
- d) les conditions légales et jurisprudentielles d'établissement d'une gérance légale, notamment en surévaluant la redevance réclamée au sous-locataire.

Chapitre XII) Dispositions finales

Art. 38. Droit applicable

¹ Le Code des obligations régit pour le surplus les relations contractuelles entre la Commune et les locataires.

Art. 39. Entrée en vigueur et abrogation

¹ La présente directive entre en vigueur le 17 septembre 2012.

² Elle abroge dès cette date toutes les normes antérieures relatives aux conditions d'attribution et de location des locaux commerciaux et des établissements publics.

Art. 40. Dispositions transitoires

¹La présente directive s'applique à toutes les relations contractuelles conclues après sa date d'entrée en vigueur ou lors du renouvellement des contrats conclus antérieurement.

Annexe 4

Liste des locaux commerciaux et établissements publics soumis à la directive municipale (art. 2, al. 3) fixant les conditions d'attribution et de location des locaux commerciaux et des établissements publics de la Commune de Lausanne

Locaux commerciaux	Nombre d'objets
Agassiz 5, Avenue	1
Ale 2, Rue de l'	3
Arlaud 1, Place Marc-Louis-	3
Beaumont 2, Avenue de	1
Beaumont 6, Avenue de	1
Berne 302, Route de	6
Bornan 2, Allée du	1
Cap 17, Chemin du	5
Caroline 16, Rue	1
Cathédrale 8, Place de la	1
Chablière 44, Avenue de la	1
Chailly 59, Avenue de	4
Chauderon 12, Place	1
Curtat 1, Rue Louis-	1
Chemin Renou 4Z	1
Delamuraz 1, Quai Jean-Pascal	2
Echallens 15, Avenue d'	2
Echallens 96, Avenue d'	4
Fauquez 44, Route Aloys-	1
Florimont 1, Avenue de	8
Georgette 1, Avenue	3
Georgette 5, Avenue	2
Grancy 19B, Boulevard de	1
Grand-Pré 3, Rue du	3
Grand-Pré 5, Rue du	3
Grand-Vennes 6, Chemin du	1
Industrie 10, Rue de l'	49
Industrie 13, Rue de l'	2
Industrie 2, Rue de l'	1
Louve 3, Place de la	2
Louve 3, Rue de la	4
Louve 7, Rue de la	2
Louve 9, Rue de la	1
Madeleine 1, Rue	4
Madeleine 22, Rue	1
Madeleine 24, Rue	1
Madeleine 26, Rue	1
Marché 19, Escaliers du	1
Mercier 1, Avenue Jean-Jaques	5
Mercier 3, Avenue Jean-Jaques	3
Midi 8, Rue du	1
Mon-Repos 3, Avenue	3
Montmeillan 16, Chemin de	1
Montmeillan 18, Chemin de	1
Navigation 10, Place de la	7
Navigation 6, Place de la	2
Oron 98, Route d'	1

Ouchy 64, Avenue d' (Liseron)		1
Ouchy 69, Avenue d'		1
Ouchy 73, Avenue d'		1
Ouchy 81, Avenue d'		3
Ouchy 83, Avenue d'		1
Palud 10, Place de la		2
Palud 11, Place de la		1
Palud 21, Place de la		2
Palud 5, Place de la		3
Palud 7, Place de la		8
Palud 8, Place de la		1
Pêcheurs 9, Chemin des		10
Petit-Chêne 34B, Rue du		1
Pontaise 13, Rue de la		2
Praz Gilliard 7, Route de		2
Riponne 10, Place de la		22
Riponne 10Z, Place de la		1
Roux 16, Rue Dr César-		6
Roux 17, Rue Dr César-		1
Roux 5, Rue Dr César-		2
Rovéréaz 77, Chemin de		1
Rumine 2, Avenue de		7
Saint-Etienne 4, Rue		3
Saint-Etienne 5, Rue		2
Saint-Laurent 6, Rue		3
Saint-Laurent 8, Rue		3
Saint-Martin 18, Rue		2
Savoie 2, Avenue de		1
Savoie 4, Avenue de		4
Sévelin 16, Avenue de		6
Signal 27, Route du		3
Signal 27BIS, Route du		1
Temple 22, Avenue du		2
Terreaux 18B, Rue des		5
Université 3, Avenue de l'		8
Usine à Gaz 10, Chemin de l'		1
Valentin 27, Rue du		1
Valentin 41, Rue du		2
Vallombreuse 14B, Chemin de la		2
Viret 5B, Rue Pierre-		2
Viret 9, Rue Pierre-		1
Etablissement publics	Nom de l'établissement	
	Ale 43	Chez Jaime
Ale 43		1
	Ansermet 1, Allée Ernest-	Myo SA
Ansermet 1, Allée Ernest-		1
	Ansermet 3, Allée Ernest-	Café-Restaurant

Ansermet 3, Allée Ernest-	1	
	Bergières 15, Avenue	Auberge de Beaulieu
Bergières 15, Avenue	1	
	Blécherette 2, Route de la	Stand de Vernand
Blécherette 2, Route de la	1	
	Bois -de-Vaux 36, chemin	Jeunôtel
Bois -de-Vaux 36, chemin	1	
	Celtes 1, Chemin des	Auberge du Lac de Sauvabelin
	Celtes 1, Chemin des	Pinte à fromage
Celtes 1, Chemin des	2	
	Chailly 59, Avenue de	Café du Village
Chailly 59, Avenue de	1	
	Delamuraz 1, Quai Jean-Pascal	Le Lacustre
Delamuraz 1, Quai Jean-Pascal	1	
	Jorat 80, 80A, 80B, Route du	Hostellerie les Chevreuils
Jorat 80, 80A, 80B, Route du	1	
	Marché 27, Escaliers du	Au Barbare
Marché 27, Escaliers du	1	
	Mon-Repos 3, Avenue	Cave à Jazz - Chorus
Mon-Repos 3, Avenue	1	
	Navigation 1A, Place de la	Buvette d'Ouchy
Navigation 1A, Place de la	1	
	Neuve 2, Rue	Le Lavaux
Neuve 2, Rue	1	
	Ouchy 1B, Quai d'	Buvette du Parc olympique
Ouchy 1B, Quai d'	1	
	Palud 7, Place de la	Confiserie Tea-room de la Palud
Palud 7, Place de la	1	
	Palud 10, Place de la	Café de l'Hôtel de Ville
Palud 10, Place de la	1	
	Plaines-du-Loup 11, Route de	Tea-room La fleur de pain
Plaines-du-Loup 11, Route des	1	
	Port 3, Place du	Café du Vieil Ouchy
Port 3, Place du	1	
	Port 5, Place du	Hôtel du Port
Port 5, Place du	1	
	Port 7, Place du	Crêperie d'Ouchy
Port 7, Place du	1	
	Riponne 10, Place de la	Le Symbole
Riponne 10, Place de la	1	
	Riponne 10Z, Place de la	Haiku Restaurant japonais
Riponne 10Z, Place de la	1	
	Roux 5, Rue Dr César-	Café des Amis
Roux 5, Rue Dr César-	1	
	Théâtre 12, Avenue du	Café-Restaurant du Théâtre
Théâtre 12, Avenue du	1	

Annexe 5

Directive 3

DIRECTIVE MUNICIPALE SUR L'ATTRIBUTION DES PLACES DE PARC

La Municipalité adopte la directive suivante concernant l'attribution des places de parc gérées par le service du logement et des gérances :

1. Le Service du logement et des gérances est compétent pour attribuer les places de parc disponibles à de nouveaux locataires, statuer sur les échanges de place et autoriser dans des cas exceptionnels les sous-locations.
2. Pour l'attribution d'une place de parc, le service veille au respect des critères suivants :
 - a) Le candidat est locataire d'un logement dans l'immeuble où il est candidat à l'attribution d'une place de parc ;
 - b) Le candidat habite le quartier ;
 - c) Le candidat dispose d'un commerce dans le quartier ;
 - d) Le candidat prouve le besoin de devoir venir se parquer à proximité de son lieu de travail n'arrivant pas, par ses horaires de travail, à prendre les transports publics (ex : infirmières, policiers, veilleurs de nuits).
3. Aucune place de parc située sur les domaines privés communaux ne doit être louée à des pendulaires à l'exception des cas cités au point d) ci-dessus.
4. Dans le cadre de la mise en œuvre du PML (plan de Mobilité de l'Administration Lausannoise), le Service du logement et des gérances est autorisé à louer, sous certaines conditions, à des employés de l'administration des places de parc sur les domaines privés communaux. Ce service peut aussi louer certaines places de parc à des sociétés œuvrant à réduire les déplacements par le partage de véhicules privés (ex : Mobility Carsharing).

La présente directive adoptée par la Municipalité le 6 septembre 2012 entre en vigueur le 17 septembre 2012.

Annexe 6

Directive 4

DIRECTIVE MUNICIPALE SUR LES CONVENTIONS DE PRÊTS À USAGE ET LA LOCATION DES ATELIERS D'ARTISTES

La Municipalité adopte la directive suivante :

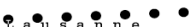
1. Les prêts à usage sont pratiqués pour des objets dont une démolition-reconstruction ou une transformation importante sont programmées à court ou moyen terme. Ces prêts peuvent être accordés à des associations ou fondations œuvrant pour le logement des jeunes en formation, à des associations actives dans le domaine social, culturel ou sportif.
2. Les décisions d'attribution relèvent du directeur en charge du service du logement et des gérances. La décision est toutefois prise en concertation avec les services directement concernés.
3. Il en va de même de l'attribution des ateliers d'artistes où les décisions sont prises en concertation avec le service de la culture.
4. En cas de litige, le directeur soumet à la décision à la Municipalité
5. En ce qui concerne les terrains en attente d'affectation définitive, leur affectation temporaire en zone de plantage est recommandée et se fait alors en accord avec SPADOM.

La présente directive adoptée par la Municipalité le 6 septembre 2012 entre en vigueur le 17 septembre 2012.

Annexe 7

Principes et moments de fixation et d'adaptations des loyers

Types de baux	1er mise en location	Mutation du locataire		Evolution des critères relatifs en cours de bail (1x l'an)	Travaux à plus value sur l'objet (la surface louée)	Travaux à plus value lié à une rénovation entier de l'immeuble
		méthode relative	méthode absolue			
1 Habitations aux loyers libres catégorie "R" <i>R = immeuble à rendement</i>	offre/demande cible de rendement		X	ISPC, TH, charges d'exploit.	art. 269a lettre b CO & art. 14 OBLF méthode "Fracheboud"	art. 269a lettre b CO & art. 14 OBLF méthode "Fracheboud" décision SELT
1bis Habitations aux loyers libres catégorie "S" <i>S = immeuble stratégique</i>	offre/demande cible de rendement	X		ISPC, TH, charges d'exploit.	art. 269a lettre b CO & art. 14 OBLF méthode "Fracheboud"	art. 269a lettre b CO & art. 14 OBLF méthode "Fracheboud" décision SELT
2 Habitation aux loyers subventionnés ou contrôlés	selon décision SELT & OCL	Selon décision OCL		selon décision SELT et révision OCL	selon décision SELT & OCL	selon décision SELT & OCL
3 Place de parc (non liée à un logement)	offre/demande		X	évolution des loyers selon le marché	néant	néant
4 Place de parc (liée à un logement)	offre/demande	X		ISPC, TH, charges d'exploit.	néant	néant
5 Surface commerciale	offre/demande	X	X	ISPC (si bail indexé) TH, charges d'exploit (si bail pas indexé)	art. 269a lettre b CO & art. 14 OBLF méthode "Fracheboud"	art. 269a lettre b CO & art. 14 OBLF méthode "Fracheboud"
6 Etablissements publics	offre/demande	X	X	ISPC (si bail indexé) TH, charges d'exploit (si bail pas indexé)	art. 269a lettre b CO & art. 14 OBLF méthode "Fracheboud"	art. 269a lettre b CO & art. 14 OBLF méthode "Fracheboud"
7 Terrains nu	offre/demande		X	ISPC	néant	néant
8 Jardin potager	offre/demande		X	ISPC	néant	néant
9 Emplacements	offre/demande		X	ISPC	néant	néant
10 Antennes /armoires	offre/demande		X	ISPC	néant	néant



Principes de fixation et d'adaptation des loyers

page 2/2

Lexique du tableau :

- offre/demande = le loyer de défini par le SLG selon le principe de l'offre et de la demande (loyer du maché)
- ISPC/TH/charges d'exploit. = le loyer est adapté selon l'évolution à la hausse de l'ISPC, du taux hypothécaire de référence et des charges d'exploitation de l'immeuble
- art. 269bCO & art. 14 OBLF méthode dite "Fracheboud" = le loyer est adapté en tenant compte de l'art. 269, lettre b du Code des obligations et de l'art. 14 OBLF
- ISPC (si indexé) = loyer indexé /évolution selon l'ISPC (bail d'une durée minimale de 5 ans et se reconduisant de 5 ans en 5 ans)
- TH, charges d'exploit (si pas indexé) = loyer non indexé /évolution selon TH et charges d'exploitation de l'immeuble
- TH = Taux hypothécaire
- ISPC = Indice suisse des prix à la consommation
- OCL = Office Communal du Logement
- SELT = Service de l'Economie, du Logement et du Tourisme (Etat de Vaud)

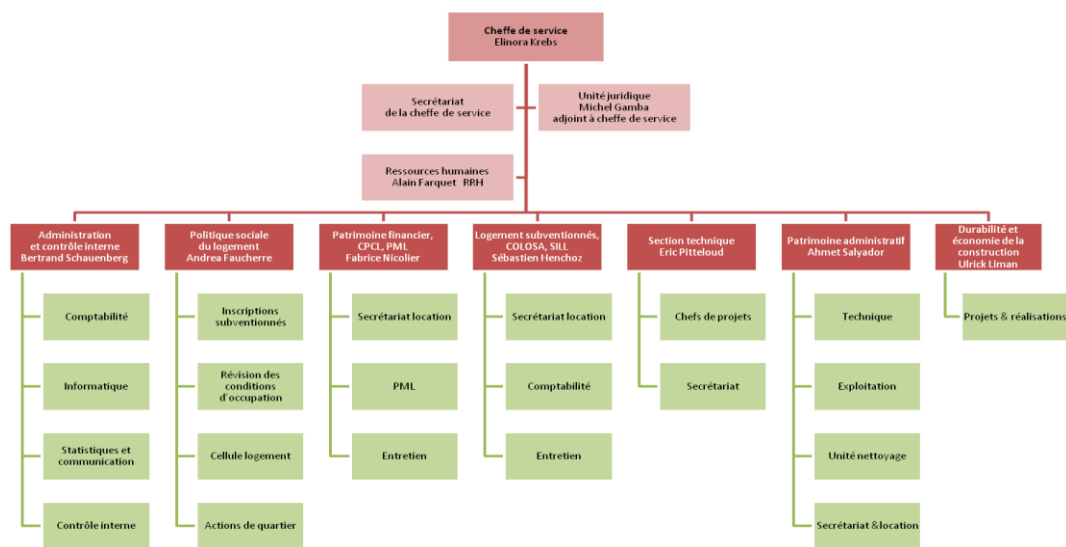
Art. 269a, lettre b CO	Les hausses de loyers sont justifiées par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur
Art. 14 OBLF	<p>Sont réputés prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'art. 269a, lettre b, du code des obligations les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations accessoires supplémentaires. En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70 %, comme des investissements créant des plus-values.</p> <p>Les augmentations des loyers fondées sur des améliorations entraînant une plus-value sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement.</p> <p>Les hausses de loyers fondées sur des améliorations entraînant une plus-value ne peuvent être notifiées qu'une fois les travaux achevés et à condition que le bailleur détienne les pièces justificatives correspondantes. Lors de travaux d'envergure, des hausses de loyer échelonnées sont autorisées en proportion des paiements déjà effectués par le bailleur.</p>

Lausanne, le 27 juillet 2012/FNR

Annexe 8

Direction de la Culture & du logement

Organigramme du Service du logement et des gérances – Août 2012



Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. David Payot (La Gauche), rapporteur, Raphaël Abbet (UDC), Eddy Ansermet (PLR), Valéry Beaud (Les Verts), Denis Corboz (Soc.), Thérèse de Meuron (PLR), Nicolas Gillard (PLR), Manuela Marti (Soc.), Roland Ostermann (Les Verts), Roland Rapaz (Soc.), Maria Velasco (Les Verts).

Municipalité : M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique.

Rapport polycopié de M. David Payot (La Gauche), rapporteur

La commission chargée de l'examen de ce préavis s'est réunie le 16 et le 30 novembre. Ont participé aux travaux de la commission : M^{mes} M. MARTI, T. DE MEURON, M. VELASCO (30 novembre), et Messieurs D. CORBOZ, R. RAPAZ, E. ANSERMET, N. GILLARD, R. OSTERMANN, V. BEAUD (16 novembre), R. ABBET et D. PAYOT (rapporteur).

La Municipalité était représentée par M. G. JUNOD, directeur du logement et de la sécurité publique, et l'administration par Madame E. KREBS, cheffe du Service du logement et des gérances et Messieurs C.-A. BRUTTIN, délégué à la Commission immobilière et F. NICOLIER, chef de la division gérances. Les notes de séance ont été prises par Mme P. PEREZ, que le soussigné remercie pour son travail.

Cadre général

La gestion des immeubles du patrimoine financier est de compétence municipale ; néanmoins, afin de répondre aux demandes du Conseil communal en marge des débats du préavis 2010/39, et afin d'assurer un suivi à l'audit demandé à cette occasion, la Municipalité a jugé nécessaire de présenter le préavis 2012/40. Le Municipal relève que l'audit n'a pas constaté de loyers de faveur, même s'il a émis plusieurs recommandations. Le présent préavis se préoccupe exclusivement des objets mis en location ; un autre préavis est en préparation en ce qui concerne les redevances des droits de superficie.

Rendement et gestion du patrimoine financier

A la question d'une commissaire, il est répondu que les immeubles font l'objet d'objectifs différents, priorisant soit la rentabilité, soit le caractère social, qui entraînent une gestion distincte de chaque objet en fonction du rendement attendu. A la question d'un commissaire, qui demande si les villas peuvent être mises en vente ou cédées en droit de superficie, il est répondu que les biens sur le territoire communal sont plutôt mis en droit de superficie. Pour les biens hors Lausanne, une vente est possible, en privilégiant les collectivités publiques pour les transactions. Un commissaire demande si chaque immeuble dispose d'un fonds de rénovation. Il lui est répondu que non ; les réserves sont constituées à l'échelle de l'ensemble du parc immobilier de la commune. Par ailleurs, la méthode choisie pour l'évaluation de la valeur des immeubles (Discounted Cash Flow, DCF) tient compte des besoins de rénovation futurs, ce qui fait que les revenus de chaque immeuble doivent financer les travaux prévisibles sur ce dernier. Plusieurs discussions évoquent les obstacles au rendement du parc immobilier communal : les petits immeubles et les objets du patrimoine historique permettent des rendements généralement plus faibles. Le droit du bail admet un rendement de 0.5 % supérieur au taux de référence pour les logements ; la Ville est plutôt au-dessus de ce chiffre, si l'on tient compte des baux commerciaux. Les frais de gérance représentent 4.5 à 5 % des loyers. Avec les autres interventions, les honoraires s'élèvent à environ 5 % des loyers, ce qui est comparable aux chiffres du privé.

Evaluation et catégorisation des immeubles

Les immeubles avec un rendement normal font l'objet d'une évaluation financière. Pour ceux qui ont un rendement très bas, et où la valeur serait proche de zéro avec l'évaluation financière, la valeur du terrain et de la pierre est prise en compte.

Les immeubles sont répartis dans différentes catégories : les immeubles subventionnés, qui répondent aux exigences de la loi cantonale sur le subventionnement, autorisant un financement à hauteur de 30% par la Commune et le Canton ; les immeubles sociaux, qui ont un objectif de rendement plus bas, etc. Le subventionnement lausannois représente une charge annuelle d'environ 2 millions, versée à part égale par la Ville et le Canton. Ce montant est en baisse car il y a moins de nouvelles constructions subventionnées que d'aides à la pierre qui s'arrêtent.

Directives concernant l'attribution des objets

1. Attribution de logements:

La commission d'attribution est composée de cinq employés de la Ville (M. Henchoz, Mme Epifani, Mme Faucherre, Mme Pittet et M. Nicolier), et n'est pas la même que pour l'attribution de surfaces commerciales.

La publication durant trois jours au minimum de chaque logement vacant est jugée courte par certains commissaires; il est toutefois répondu que cette durée est souvent plus faible dans le privé, et qu'elle amène à des dossiers de candidature très nombreux. Il est évoqué la possibilité de demander, dans les dossiers de candidature, un extrait du casier judiciaire ; plusieurs commissaires expriment leur opposition à une telle exigence.

Un commissaire demande quelle est la politique de la Ville vis-à-vis des personnes qui aimeraient quitter le logement qu'elles occupent depuis longtemps pour de plus petits appartements. Il lui est répondu que la Ville ne rencontre que très rarement de tels cas. Les directives prennent toutefois en compte (Art. 10 lit. d) « *la possibilité, par la conclusion d'un contrat de bail portant sur un logement à loyer libre, de libérer un logement construit ou rénové avec l'aide des pouvoirs publics au sens de la loi sur le logement ou un logement loué par le service social* ».

Un commissaire met en doute la légalité de l'art. 16, qui exclut la sous-location. Il lui est indiqué que la formulation sera modifiée tout en maintenant le souhait d'éviter en principe les sous-locations. Il est précisé que cet article ne touche pas la colocation, où les personnes figurent conjointement sur le bail.

2. Autres objets

Lors du changement de locataire d'établissements publics, le pas-de-porte est autant que possible contrôlé et limité par la Commune. Celle-ci admet un paiement au titre de paiement des équipements à l'inventaire.

En ce qui concerne les locaux d'artiste, la commune conclut généralement des baux de 5 ans, renouvelables une fois. Il y a toutefois quelques exceptions pour des locataires de longue date. En ce qui concerne les sous-locations de places de parc, il est prévu quelques aménagements pour permettre le car-sharing ou des actions d'utilité publique.

Fixation des loyers

A la question d'un commissaire, il est indiqué que les loyers ne sont pas spontanément baissés par la Commune en cas de baisse du taux hypothécaire. Concernant les baux commerciaux, il est indiqué que le loyer n'est plus fixé en fonction du chiffre d'affaire dans les nouveaux baux, bien qu'il en existe encore un certain nombre fixés de cette manière.

A la proposition d'intégrer l'Unité Logement (Unilog) du Service Social au Service des Gérances (SLG), il est répondu qu'Unilog traite de dossiers qui nécessitent l'appui du Service social et que le travail effectué n'est pas le même qu'au SLG. Le SLG loue environ 50 logements à Unilog qui s'occupe de gérer des cas compliqués tels qu'expulsions et logements d'urgence.

Conclusions

Un commissaire propose de supprimer la première conclusion. Cet amendement est mis au vote, et refusé par 6 non, 1 oui et 3 abstentions. La conclusion 1 est adoptée par 9 oui et 1 abstention, et la conclusion 2 à l'unanimité.

Discussion

M. David Payot (La Gauche), rapporteur : – Je n'ai rien à ajouter à mon rapport.

La discussion est ouverte.

M. Guy Gaudard (PLR) : – Suite à un audit appuyé par de nombreux experts privés de la branche, la Municipalité a rédigé ce préavis visant à optimiser la gestion du parc immobilier de notre patrimoine financier.

Si on peut saluer ces objectifs, force est de constater que plusieurs points faibles subsistent, notamment sur les conditions d'attribution des logements du marché libre, où la solvabilité des candidats figure au dernier rang des cinq critères pris en compte. (*Un premier document est projeté.*) Dans le secteur privé, ce critère est prioritaire. Un article de *24 heures*, paru le 30 août 2012, confirme mes propos. (*Un deuxième document – l'article de 24 heures – est projeté.*) On peut lire en bas de page que le premier critère d'élimination d'un candidat est sa non-solvabilité. Un amendement visant à rendre ce critère fondamental, au même titre que celui qui impose d'habiter ou de travailler sur le territoire communal, est déposé. C'est le troisième document. (*Un troisième document est projeté.*) Ces deux critères devraient être impérativement prioritaires.

Nous apprenons ensuite que le prix moyen annuel de location au m² appliqué par la Ville pour ce type de marché est inférieur à 160 francs, ce qui est nettement insuffisant si on entend valoriser le rendement de ces biens, sous-évalués à environ 150 millions de francs au bilan 2010, et de les faire fructifier à leur valeur intrinsèque, qui approcherait plutôt des 380 millions.

Il est important de savoir que la Municipalité a décidé de fractionner notre patrimoine immobilier en deux catégories. La première, dite de rendement, en marché libre, comprend les établissements publics et les locaux commerciaux, et la seconde, dite stratégique, comprend les logements sociaux et subventionnés, ainsi que, étrangement, les villas. Sachant que la valeur de cette dernière catégorie est estimée à 16 millions au bilan 2010, on peut s'étonner que la Ville se contente d'un rendement moyen pondéré de 2,87 % pour tous ces immeubles. Pour le PLR, cela est insuffisant, d'autant plus qu'il ne sera pas possible d'entretenir notre parc locatif avec de tels résultats. Une lecture du tableau au point 6.2 du préavis confirme mes propos. Il vise à limiter l'entretien de certains immeubles subventionnés ou contrôlés, alors qu'il est impératif que chaque propriétaire applique un devoir de diligence afin d'entretenir son patrimoine foncier, de quelle catégorie qu'il soit.

Dès lors, on peut considérer qu'il serait plus profitable aux caisses publiques d'extraire du portefeuille du PATFIN le segment immobilier dit de rendement afin de le confier à des professionnels du secteur privé. On peut, en effet, raisonnablement admettre que ces derniers réussiraient à optimiser la rentabilité de ces biens avec des objectifs supérieurs à 2,87 %. Ceci éviterait également, comme la Cour des comptes l'a souligné, que la fixation des nouveaux loyers, lors de déménagements par exemple, soit faite unilatéralement par le gérant de la Ville. Certains baux très anciens devraient également être adaptés au prix du marché.

Si ce transfert d'activités était mis en œuvre, les collaborateurs de la Ville actuellement affectés au logement du segment de rendement pourraient remplir d'autres tâches. Je pense notamment à la gestion des immeubles et appartements de service, qui appartiennent aux autres directions, ceci en plus de la gestion de la catégorie stratégique, ainsi que des autres entités, telles que Colosa et la CPCL. Le patrimoine administratif permettrait à la Ville

d'avoir un regard objectif sur la totalité du parc immobilier de notre patrimoine financier. A ce sujet, la Municipalité est invitée à fournir rapidement à notre Conseil la composition du parc immobilier des différents services.

Le préavis traite également, et de manière exhaustive, des différents types de baux pouvant être établis par le Service du logement et des gérances. L'un d'entre eux a retenu mon attention : il s'agit de celui des établissements publics, où la sous-location est toujours admise, malgré les abus qu'elle peut engendrer. Mais, plus tendancieux est le calcul du loyer de ce genre d'établissements. En effet, si certains baux sont déterminés de manière fixe, d'autres intègrent en sus une redevance complémentaire calculée sur un pourcentage du chiffre d'affaires. Ceci pénalise lourdement celui qui travaille plus ; ce principe est donc très discutable. On impose ainsi le restaurateur sur son bénéficiaire et, en plus, sur son chiffre d'affaires. Si ses affaires marchent bien, grâce à son travail, et qu'il engage du personnel, on le taxe deux fois.

Toujours à la lecture de ce préavis, on note qu'après avoir fait appel à un cabinet d'experts, le Service du logement et des gérances s'autoévalue en permanence par un contrôle interne. Ce mécanisme est arbitraire et empêche une approche externe qui pourrait apporter des améliorations de fonctionnement ayant fait leurs preuves dans le privé. Est-il prévu que les membres du Conseil communal reçoivent un rapport sur ces processus ?

Enfin, dans la nouvelle organisation du Service du logement et des gérances proposée au chapitre 8.2. de ce préavis, il est précisé qu'à l'avenir, il gèrera les immeubles de la Société immobilière lausannoise pour le logement. A ce jour, qui les gère et dirige cette société ? Il est étrange que nous n'ayons pas plus d'informations sur le directeur de cette entité, et sous quelle forme de contrat il collabore avec la Ville. De plus, il serait intéressant de connaître la hauteur de l'endettement actuel de la Société immobilière lausannoise pour le logement. Je remercie la Municipalité de ses réponses et vous invite à accepter l'amendement proposé.

Amendement

Conclusion 3 (nouvelle)

Au même titre que le critère de domiciliation sur le territoire communal ou de lieu de travail, la solvabilité des locataires sera le critère fondamental dans l'attribution d'un logement en marché libre appartenant à la Ville. Ces deux critères seront impérativement prioritaires.

M. Roland Rapaz (Soc.) : – Vous ne vous étonnez pas que notre point de vue diffère quelque peu de celui de M. Gaudard. Avec ce préavis relatif à la gestion des immeubles du patrimoine financier de la Ville, la Municipalité nous présente un panorama clair et détaillé des moyens dont se dote la Direction du logement pour gérer ce patrimoine. Cette transparence et les mesures adoptées répondent de manière appropriée à nos préoccupations.

Nous ne pouvons qu'exprimer notre satisfaction de constater que la politique de gestion mise en place prend en compte tant les résultats de l'analyse interne conduite par la direction, que les recommandations de l'audit externe souhaité par notre Conseil, ainsi que les recommandations du rapport de la Commission des comptes. Nous relevons, parmi les mesures mises en œuvre, de nouvelles méthodes d'évaluation des immeubles, ainsi que l'introduction d'outils de gestion et de suivis financiers qui devraient garantir une gestion optimale de notre patrimoine immobilier.

De plus, l'application de nouvelles directives pour l'attribution de logements et de commerces et l'adoption de règles claires en matière de modification des loyers doivent assurer un traitement équitable aux locataires de ces immeubles. L'adoption de ces mesures, qui seront toutes soumises à un contrôle interne régulier, nous affirme-t-on, permettra à la Municipalité de bien différencier l'application d'une stratégie de rendement, pour une part, des immeubles d'une stratégie socialement accentuée, pour une autre part.

C'est donc suffisamment rassuré sur la rigueur et l'équité de la gestion présente et future de notre patrimoine immobilier que le groupe socialiste adoptera sans réserve les conclusions de ce préavis. Vous ne manquerez certainement pas de faire de même.

M^{me} Françoise Longchamp (PLR) : – Je rappelle que le groupe PLR a, à plusieurs reprises, manifesté son dépit de voir que la gestion des immeubles de la CPCL n'avait pas été intégrée à l'audit. J'aimerais demander à M. le conseiller municipal responsable du logement s'il a eu connaissance de cas où des personnes exposées politiquement auraient été locataires de logements de la CPCL.

M. Nicolas Gillard (PLR) : – Le préavis que nous traitons aujourd'hui fait suite à un certain nombre de problèmes qui avaient été relevés dans ce Conseil communal, en particulier l'attribution de logements gérés par la Ville de Lausanne. Comme l'a dit mon collègue Gaudard, le groupe PLR se réjouit de voir que, finalement, ces inquiétudes et les conclusions de l'audit rendu suite à ces inquiétudes ont été entendues par la Municipalité. Nous ne pouvons que saluer les clarifications qui figurent dans ce préavis. C'est la raison pour laquelle, je l'annonce, le groupe PLR approuvera, dans sa grande majorité, ledit préavis et ses deux conclusions.

Vous avez entendu que notre groupe fait néanmoins part d'un certain nombre de réserves et de questions. J'aimerais brièvement en développer une, qui a déjà été abordée par mon collègue Gaudard, qui a trait aux rendements des appartements sur le marché libre propriétés de la Ville de Lausanne. Dans les objectifs, au chapitre 6 du préavis, il est indiqué que la Ville souhaite améliorer le rendement de son patrimoine financier, tout en conservant des loyers inférieurs aux prix du marché, car ils le sont aujourd'hui. Notre groupe estime que cette démarche est parfaitement logique, compréhensible et souhaitable s'agissant de tous les loyers que l'on peut ranger dans la catégorie de logements d'utilité publique.

En revanche, pour un certain nombre d'appartements sur le marché libre, il nous paraît que la position doit être nuancée. Un loyer conforme au marché peut apparaître, par exemple, nécessaire à assurer un entretien conforme du logement sans impacter, à l'avenir, sur des réformes importantes qui n'auraient pas été provisionnées. Mais, surtout, il nous semble que cela est utile à une politique cohérente du logement. Je vous rappelle que les immeubles qui ont été cédés à la Caisse de pensions de la Ville de Lausanne en 2009, doivent assurer à cette caisse un rendement de 4 % ; ce rendement ne sert, finalement, qu'à assurer les futures pensions de retraite des cotisants de la Caisse de pensions – c'est déjà important me direz-vous. J'estime, pour ma part, qu'il n'est guère compréhensible que la Ville de Lausanne n'ait pas une politique similaire pour des immeubles qui visent, eux, à faire rentrer de l'argent dans une caisse de la Ville qui participe au bien-être de tous les contribuables. Il ne me paraît guère soutenable de dire que nous poursuivons une politique de rendement optimum supérieure, semble-t-il, à ce qu'on appelle le loyer raisonnable dans le cadre du droit du bail aujourd'hui – qu'on peut calculer à environ 3 % – pour la Caisse de pensions, parce qu'il s'agit de la renflouer, et qu'on ne poursuive pas non plus pour les citoyens lausannois une politique qui, sans conduire à un renchérissement systématique des loyers en Ville de Lausanne, permette aussi aux contribuables de profiter de la gestion de ces immeubles.

Pour le surplus, concernant cette dernière remarque, je reviens sur l'article 16 des directives que la Ville de Lausanne a émises. Cet article 16 concernant l'attribution des logements prévoit que la sous-location n'est, en principe, pas possible. Je contredis mon collègue Gaudard, en tout cas en s'agissant des logements. Le Code des obligations, auquel sont soumis les logements libres en location, considère qu'il est impératif de pouvoir sous-louer. Les conditions de la sous-location peuvent éventuellement être discutées entre le locataire et le bailleur, mais on ne peut renoncer à l'avance, que ce soit dans une directive de la Ville de Lausanne ou ailleurs, pour un contrat s'ouvrant au marché libre, à la possibilité de sous-louer. Je sais que la Ville souhaite apparaître comme un bailleur

irréprochable vis-à-vis de ses locataires, mais je souhaite qu'elle ne soit pas obligée de prendre une attitude illicite ou illégale si elle a des conflits avec ses locataires s'agissant de la sous-location. J'avais déjà indiqué cet élément dans le cadre des travaux de la commission. Je souhaite que, même si la Ville insiste pour que la sous-location soit exceptionnelle, elle ne prenne pas une position qui la conduirait à perdre devant les autorités qui traitent des litiges en matière de bail à loyer.

M. Jean-Luc Chollet (UDC) : – La gestion d'un parc immobilier public ne peut pas se calquer stricto sensu sur celle d'une gérance immobilière ou d'un groupe privé axé essentiellement, voire uniquement sur le rendement. Evidemment, elle doit se démarquer des excès. Si elle est trop axée sur le profit, elle passera à côté d'une vocation sociale à laquelle, quelle que soit la majorité politique, elle ne saurait échapper, avec une sensibilité plus ou moins grande ou plus ou moins restreinte. Si cette politique de fixation des loyers est par trop généreuse, on aura tendance à faire payer aux contribuables ce que le locataire ne paie pas, et c'est un excès aussi. L'équilibre à trouver entre ces deux excès varie selon le point de vue politique ou le point de vue tout court ; mais la Ville, pour parler d'une collectivité publique qui est la nôtre, doit réussir à trouver cet équilibre qui est sans cesse à réinventer.

Ce qui a été présenté comme une faiblesse, à savoir la segmentation, nous est toujours apparu comme le moyen d'arriver à avoir une politique des loyers et du rendement différenciée en fonction des objets. Là également, lorsque vous avez une gérance privée, vous avez un nombre de catégories d'objets relativement restreint. Pour la Ville de Lausanne, c'est très différent. Quel rapport, quelle parenté trouvez-vous entre des logements à loyer libre, des logements à loyers subventionnés, entre des objets de luxe, des immeubles en attente de rénovation ou de démolition, des cafés, des restaurants, des commerces, voire des garages, des terrains non construits, sans parler de tous les objets agricoles qui, eux, sont régis en fonction de critères fédéraux sur l'ensemble du territoire suisse ? Vous voyez que cette segmentation, qui a été présentée comme une faiblesse, est véritablement le seul moyen de coller à une réalité. Cette réalité c'est un parc immobilier et foncier extraordinairement disparate.

Il est clair que la politique générale d'acquisitions d'immeubles ou de terrains de la Ville de Lausanne, qui ne date pas de la prééminence de la gauche, mais qui est la même depuis plus de soixante ans, a été faite en vue d'avoir la maîtrise du foncier, ce qui permet de mieux maîtriser son développement. Il nous semble que c'est une politique à laquelle nous pouvons nous rallier.

En parlant du rendement et de la réévaluation, M. Gaudard nous a dit que le parc immobilier de notre Ville était sous-évalué. Soit. Si on le réévalue et qu'on laisse les loyers constants, inmanquablement, le rendement diminuera, et pas besoin d'être très malin pour le comprendre. A partir de ce moment, si on veut maintenir le rendement – je ne parle même pas de l'améliorer, mais le maintenir –, comment s'y prend-on ? On augmente les loyers ! Alors, bonjour pour les manifestations tous les quinze jours sur la place de la Palud et pour la haie d'honneur quand on entrera à l'Hôtel de Ville.

Ou alors, on fera payer ces différences de rendement à la caisse de la Ville, mais, à ce moment-là, c'est de nouveau le contribuable qui devra payer ce que le locataire ne veut ou ne peut pas payer. Cela démontre que, lorsqu'on touche à des indicateurs tels que la valeur du foncier ou son rendement, on manie des indicateurs extrêmement dépendants les uns des autres et pour lesquels il est difficile d'appliquer des correctifs.

M. Alain Hubler (La Gauche) : – Visiblement, tout le monde a l'air d'être d'accord. M. Chollet vient de donner une leçon de manipulation des indicateurs à M. Gaudard et – un petit peu moins – à M. Gillard ; c'est une très bonne chose. M. Gaudard rêve de mettre dans le privé toutes les propriétés de la Ville ; c'est normal, il est de droite. Nous autres, à La Gauche, s'il n'y avait plus de propriétés foncières privées, on serait heureux. Donc, voilà où on en est.

Tout le monde a l'air de trouver que le Service des gérances, et donc la Ville de Lausanne, est un bailleur exemplaire. Nous sommes un peu sceptiques sur un point, que je développe. Camarades socialistes et Verts, vous n'êtes pas sans savoir que l'Asloca, association honnie par la droite, est largement en mains des Verts et de socialistes. L'Asloca a un combat, qui est, depuis toujours, la baisse des loyers lorsque le taux hypothécaire baisse et que la loi le prévoit. Il se trouve que la Ville de Lausanne ne le pratique pas. Pourtant, lors d'une discussion il y a quelques mois maintenant, M. Guidetti nous a dit que le Service des gérances deviendra encore plus irréprochable qu'aujourd'hui, en parlant de ce préavis à l'avance. M. Ferrari avait tancé notre jeune collègue Buclin au sujet d'un autre objet en demandant si M. Buclin avait pris contact avec l'Asloca avant de déposer son initiative sur l'information aux locataires. M. Nsengimana, lui, en parlant de l'Asloca, disait que certains bailleurs ne respectent pas les baisses qu'on attend d'eux. Nous avons donc deux Verts, un socialiste, une Asloca largement en main des Verts et des socialistes, qui demandent haut et fort que la baisse de loyers soit répercutée lorsque le taux d'intérêt hypothécaire baisse. Et la Ville ne le fait pas !

Je rajoute que M. Gillard vient de dire que la Ville de Lausanne souhaite apparaître comme un bailleur exemplaire. Pourtant, ce n'est pas tout à fait le cas sur ce point. C'est la raison pour laquelle le groupe La Gauche dépose un amendement ; il ne changera pas la face du monde, puisqu'on prend acte essentiellement dans ce préavis des conclusions. Ce sera une conclusion 4 nouvelle, puisque la 3 est celle de M. Gaudard, que le groupe La Gauche ne soutiendra bien entendu pas. M. Gaudard veut exclure les gens qui ont des problèmes financiers. D'abord, ce n'est pas très malin de les envoyer dans le privé pour ne pas payer leur loyer à vos amis de parti ; mais s'ils ne sont pas pris par vos amis de parti, où est-ce qu'ils iront vivre ? Sous les ponts ? Il n'empêche qu'on va, bien entendu, voter ce préavis, même si cette conclusion devait être refusée. Mais je pense qu'elle a une valeur symbolique.

Amendement

Conclusion 4 (nouvelle)

De prendre acte que la Ville de Lausanne n'est pas un bailleur exemplaire qui octroie des baisses de loyer lorsque le droit du bail le prévoit.

M. Pierre-Yves Oppikofer (La Gauche) : – Je ne suis pas sûr d'avoir bien compris une remarque de M. Gillard tout à l'heure. Qu'il m'excuse si je n'ai pas bien compris, mais c'est par rapport à la Caisse de pensions de la Ville de Lausanne. Les immeubles de la Caisse de pensions ne peuvent pas être concernés par la discussion de ce soir, puisque le principe d'autonomie de la gestion des caisses de pensions est prévu par la loi : c'est la Caisse de pensions qui gère paritairement ses propres immeubles. Le Conseil communal est compétent pour définir les conditions de financement de la Caisse de pensions, mais il n'est pas compétent pour sa gestion, ni concernant les prestations qu'elle octroie aux employés de la Ville de Lausanne. Mais peut-être que j'ai mal compris ce que M. Gillard voulait dire.

M. Philipp Stauber (UDC) : – J'aimerais apporter un complément à l'intervention de mon collègue Chollet. D'abord, le groupe UDC soutiendra ce préavis, avec ou sans amendement. Néanmoins, nous souhaitons soutenir l'amendement de M. Gaudard. Sa demande n'est pas exclusive ; il dit, par contre, que la solvabilité doit être un critère déterminant. Cela va de soi que tout bailleur doit tenir compte de ce critère ; c'est pourquoi nous soutenons cet amendement.

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – Je vais essayer de répondre aux différentes questions qui ont été posées. Mais je reviens d'abord sur quelques éléments généraux du préavis.

Effectivement, avec ce préavis, on souhaite pouvoir bénéficier d'informations importantes dont on ne bénéficiait pas auparavant. Certains ici ont jugé le rendement insuffisant et

d'autres, peut-être, excessif – j'y reviendrai. Cela paraissait important et élémentaire de disposer de ces éléments. Aujourd'hui, ils sont connus et ils seront utiles dans la durée. En effet, le rendement annuel d'un immeuble peut être très fortement affecté par les travaux effectués d'une année à l'autre. Ce qui est beaucoup plus intéressant, et on le voit maintenant avec les outils dont on bénéficie pour le parc de la Caisse de pensions, c'est de pouvoir bénéficier d'indicateurs qui peuvent être lissés sur trois ou cinq ans, et qui donnent effectivement des images utiles du rendement des immeubles, des charges, de l'évolution, enfin, des différents facteurs importants. Nous bénéficierons de ces indicateurs, comme c'est indiqué dans le préavis. Cela me permet de répondre à une des questions de M. Gaudard : l'ensemble de ces indicateurs, des tableaux de gestion, etc. sont à disposition des commissions de contrôle du Conseil communal, soit de la Commission des finances et de la Commission de gestion. Donc, le Conseil communal a effectivement un contrôle sur ces documents et pourra en disposer par le biais des commissions de contrôle.

Pour le reste, comme indiqué dans le préavis, nous avons réalisé un rendement de 2,82 % sur l'année 2011. Il est jugé très insuffisant par certains. Si on se conforme au droit du bail auquel M. Hubler a fait référence, il faut savoir qu'on est dans les règles, puisque le taux hypothécaire était de 2,25 % à l'époque et que le droit du bail tolère un rendement de 2,25 %, plus 0,5. Si l'on ajoute le fait qu'on a beaucoup d'objets locatifs, on est même en dessous des rendements admissibles aujourd'hui. Et c'est bien un des problèmes par rapport à la question des baisses de loyers : nous n'avons pas appliqué les hausses de loyer quand celles-ci étaient possibles, ou pas systématiquement, et, aujourd'hui, on a un parc dont le rendement général est relativement modeste et conforme au droit du bail. Mais on est probablement une des rares gérances sur le marché privé à avoir un rendement aussi faible. D'autres gérances publiques ont probablement le même genre de rendement. C'est un élément dont on doit tenir compte, avec des loyers moyens – M. Gaudard l'a évoqué – qui sont très sensiblement inférieurs au taux du marché. Je considère, encore une fois, que cela fait aussi partie des missions d'une collectivité que d'avoir des loyers qui demeurent sensiblement inférieurs à ceux du marché. On a probablement une marge de progression dans ce domaine, qui doit nous permettre à la fois de préserver un parc locatif accessible et dont les prix demeurent sensiblement et durablement inférieurs aux prix du marché, mais on a aussi la possibilité d'améliorer les conditions de rendement ; c'est dans cette voie qu'on ira.

Monsieur Gaudard, je réponds à votre question suivante ; vous nous dites qu'il faut augmenter les loyers d'un certain nombre de baux et maximiser le revenu des immeubles de luxe. Il faut savoir qu'on est soumis au droit du bail et que, depuis des années, les taux hypothécaires diminuent ; on n'a donc strictement aucune marge sur le rendement du parc immobilier de la Ville, comme sur le rendement d'autres parcs locatifs, à moins évidemment d'amener de nouveaux immeubles dans le parc immobilier, ce qu'on ne fait pas, puisque les terrains dont on dispose, on les met en droit de superficie au profit d'autres investisseurs. Notre politique n'est pas de construire nous-mêmes. Je ne suis d'ailleurs pas sûr que si nous enclenchions cette politique aujourd'hui, vous la soutiendriez. On a donc un parc immobilier statique, dont le rendement immobilier ne peut pas être en progression avec les conditions actuelles du droit du bail ; cela peut se faire objet par objet, lorsqu'on procède à des rénovations, mais cela reste des mouvements limités, même si c'est dans cette direction que nous travaillons.

Concernant la directive relative aux conditions d'attribution, monsieur Gillard, la correction que vous avez mentionnée lors des travaux de commission sur les conditions de sous-location a été modifiée. Elle l'a été d'ailleurs bien avant le débat de ce soir ; on a tenu compte de ces remarques et on a modifié la directive dans le sens indiqué pour mentionner que la sous-location n'était pas interdite, mais qu'effectivement, elle devait répondre à des critères relativement stricts fixés par le droit du bail. On ne souhaite pas promouvoir la sous-location au sein des logements de la Ville de Lausanne.

J'ai une deuxième remarque par rapport à la question de M. Gaudard sur la solvabilité. Je vous invite – et vous serez peut-être surpris, monsieur Gaudard – à accepter l'amendement de M. Gaudard parce que, dans les faits, c'est bien le cas. Il faut savoir que ce n'est pas un critère d'attribution, parce que c'est une condition d'examen des dossiers. C'est-à-dire que, dans le parc des gérances de la Ville, les personnes doivent pouvoir être en situation de payer le loyer. Ce n'est pas notre politique – celle-là est assumée et nous ne souhaitons par l'avoir – de dire que, quand des personnes ont des poursuites, elles n'ont pas accès à des logements de la Ville ; et je pense que c'est normal. On serait trop restrictif si on le faisait. Par contre, la personne doit pouvoir se prévaloir d'un revenu ou avoir les garanties nécessaires de la part de tiers éventuels – des parents, de la famille, etc. – pour pouvoir attester qu'elle est en situation de payer le loyer. Dans les faits, c'est ce que nous faisons, c'est de fait une condition d'attribution et ensuite, nous étudions le dossier selon les critères mentionnés. On peut donc très bien accepter votre amendement. On adaptera un peu la directive dans ce sens pour que cela relate, le cas échéant, la volonté du Conseil communal.

Pour répondre à M. Gillard, et là encore c'est assumé, la pratique de la Ville de Lausanne et celle de la Caisse de pensions sont différentes en termes d'objectifs de rendement. Ce sont des choses différentes que d'avoir un parc immobilier communal et le parc d'un fonds de pensions qui, lui, a des objectifs de rendement différents de ceux de la collectivité publique. Cela ne pose pas de réel problème pour le Service du logement et des gérances de gérer des parcs qui ont des objectifs de rendement différents. C'est le cas de très nombreuses gérances, qui ont aussi des propriétaires différents, qui ont parfois aussi des volontés différentes, avec des objectifs de rendement, des critères d'attribution, etc. qui ne sont pas identiques.

Il me semble qu'on a doté la Ville d'un certain nombre d'outils utiles avec ce préavis. On n'a pas souhaité, monsieur Gaudard, avoir un service de contrôle externe. On a par ailleurs le contrôle des finances qui est en mesure de contrôler le Service du logement et des gérances, comme le Service de la révision, qui bénéficiera aussi des rapports qui seront à disposition pour pouvoir faire un certain nombre d'études. On ne souhaite pas s'engager dans des démarches trop coûteuses de ce point de vue, mais pouvoir se fixer un certain nombre de règles.

Vous avez évoqué la Société immobilière de la Ville de Lausanne (SILL). Je vous réponds volontiers sur quelques éléments ce soir, et je répondrai très volontiers, monsieur Gaudard, à une interpellation que vous pourriez déposer, ou à des questions que vous pourriez avoir sur la SILL à une autre occasion, parce que ce n'est pas l'objet du débat de ce soir. La SILL est une société en développement ; elle n'a comme locataires que les locataires des immeubles de Provence, dont la mise en location a été confiée à Bernard Nicod et dont la gestion courante, aussi bien technique que financière, sera effectuée effectivement par le Service du logement et des gérances. Ceci nous paraît être une bonne solution, en tout cas pour toute la période de développement de la société. Quant à sa direction, elle est aujourd'hui assurée par la Société Cougar, qui a un mandat depuis le début de développement pour la société et qui en assume la direction externe. Cette situation a été choisie à l'époque par le conseil d'administration de la SILL, sur proposition de M^{me} Zamora. Cela permet de maximiser les chances d'une société en termes de développement immobilier. Cela n'avait pas de sens d'engager un directeur à 100 %, d'engager une structure administrative complète avec un secrétariat, avec une gestion, pour une société qui ne possède pas de logements. Cela nous aurait coûté beaucoup trop cher. Le choix a donc été fait par le conseil d'administration de la SILL de se doter d'un bureau de développement, qui peut pousser le développement de cette société, mais c'est une structure qui n'est pas appelée à perdurer. C'est très important de le préciser, c'est une structure provisoire.

On estime que, quand la société aura environ 500 logements dont elle assurera la gestion, elle aura probablement atteint la taille critique suffisante pour se doter de sa propre

structure, de sa propre direction aussi bien en termes de développement que de gérance. On est aujourd'hui dans ce schéma de développement, il n'y a strictement rien à vous cacher. Je suis à votre disposition pour vous donner tous les éléments que vous pourriez souhaiter à ce sujet, dans ce Conseil ou ailleurs, mais je crois que c'est important de le préciser ici : la SILL est aujourd'hui une société qui se développe bien et rapidement, parce qu'elle bénéficie de structures adéquates à ce développement, qui peuvent ne pas être des structures pérennes. Cette société évoluera au fur et à mesure qu'elle progressera.

Pour répondre à la question de M^{me} Longchamp, qui me demandait s'il y avait des élus, exposés ou non, qui avaient des logements à la Caisse de pensions ou à la Ville, évidemment qu'il y en a, madame Longchamp. Il y a des élus bailleurs – mais cela avait déjà été évoqué à l'époque de l'audit. Moi-même, j'ai eu un logement géré par la Caisse de pensions de la Ville. Au moment des élections municipales, j'ai écrit au Service du logement et des gérances, avant même mon entrée en fonction, pour annoncer la résiliation de ce logement dans un délai, avec échéance au 31 décembre 2012, le temps de retrouver quelque chose, et je suis parti. Je pense que c'était normal et nécessaire que ce soit fait ainsi, par probité et par correction. Mais il y a nécessairement d'autres élus qui logent dans des logements de la Ville ou de la Caisse de pensions. Je ne vais pas vous en faire la liste nominative. Ce que je peux vous dire c'est qu'aujourd'hui, on a des règles extrêmement claires en termes de critères d'attribution et de niveau de loyer. Et je peux vous confirmer, parce que cela avait été évoqué à l'époque, qu'il n'y a aucun loyer de faveur pratiqué aussi bien par la Caisse de pensions que par la Ville de Lausanne ; cela a d'ailleurs été relevé par l'audit qui avait été commandé par la Municipalité à l'époque, ainsi que par le rapport de la Cour des comptes cantonale, qui s'était penchée sur la gestion de différents parcs immobiliers communaux.

Encore une fois, en matière de loyers qui sont parfois bas pour des immeubles de la Ville de Lausanne, je ne peux que dire à M. Gaudard – et parfois on peut le regretter – que je peux partager son point de vue s'agissant de certains immeubles, mais que nous sommes contraints et soumis à la loi. La Ville de Lausanne entend agir conformément à la loi et respecter le droit du bail.

Je vous invite à accepter ce préavis et vous remercie des différents soutiens qui lui ont été apportés. Pour ma part, vous pouvez également accepter l'amendement proposé par M. Gaudard, qui confirme la pratique actuelle en matière de logements. Je précise aussi, monsieur Gaudard, que, s'agissant de la question du domicile, nous privilégions effectivement les candidats lausannois. Il va de soi que s'il devait ne pas y avoir de candidats lausannois, on ne laisserait pas le logement vacant, mais c'est un cas de figure assez théorique à l'heure actuelle, même si cela pourrait se produire un jour ou l'autre.

M. Alain Hubler (La Gauche) : – J'ai bien compris que la Ville de Lausanne et son Service du logement respectaient la loi. Je n'ai jamais dit le contraire. Simplement, la loi est faite de telle sorte que le locataire doit demander une baisse de loyer, alors que l'exemplarité voudrait qu'elle lui soit attribuée d'office, notamment dans une ville qui est, jusqu'à preuve du contraire, gouvernée par une Municipalité ancrée à gauche ; c'est tout ! La Gauche prend acte du fait que ce n'est pas le cas. Cela ne va pas plus loin. Je profite d'ailleurs pour demander le vote nominal sur mon amendement.

Sur la solvabilité, je ne suis pas sûr qu'il faut voter l'amendement Gaudard. Entre ce qu'a dit le municipal et le contenu exact de l'amendement de M. Gaudard, il me semble qu'il y a une différence. Ce que j'ai compris dans le discours du municipal, c'est que la Ville vérifie que les gens ne vont pas se mettre dans des problèmes en prenant un loyer surdimensionné par rapport à leur revenu, et que notamment les poursuites ne sont pas une cause de non-attribution. Je ne suis pas persuadé que M. Gaudard ne va pas un peu loin. Il me semble qu'il est beaucoup plus sec. De toute façon, on ne va pas discuter longtemps de l'amendement Gaudard, parce qu'il n'est pas de la compétence du Conseil communal. Je suggère à la présidente d'avoir une Hotline avec la préfète dorénavant. Mais il est certain

que cet amendement n'est pas de la compétence du Conseil communal ; donc, qu'on le vote ou non, cela risque de créer un cas d'école et une dissertation de la part des juristes saisis du problème. Quant à mon amendement, comme c'est une prise d'acte, il est parfaitement de notre compétence.

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – Probablement que M. Hubler a raison sur le caractère formel de l'amendement. Après, encore une fois, la solvabilité veut effectivement dire – je m'en tiens à la lettre et pas forcément à l'esprit – que le candidat est en mesure de payer son loyer. Et cela est nécessaire parce que, vous le savez comme moi, si les loyers ne sont pas payés, cela entraîne des retards qui peuvent déboucher sur des procédures légales d'expulsion, qui sont prises en charge ensuite par le Service social ; il y en a d'ailleurs de très nombreuses à Lausanne – heureusement pas beaucoup à la Ville ou à la Caisse de pensions –, et cela nous pose des problèmes considérables en termes de prise en charge sociale. Nous sommes donc attentifs à cela, mais cela ne doit pas être un critère exclusif. Dire que les gens doivent être solvables ce n'est pas dire qu'ils doivent être riches et que le prix du logement ne doit pas dépasser 10 % de leur revenu, mais cela veut dire que, au-delà de 30 % du revenu brut, on commence à courir de sérieux risques. C'est déjà large de le considérer comme tel, quand on sait qu'aujourd'hui, pour un ménage suisse, le logement pèse en moyenne entre 16 % et 18 % du revenu. Quand on va jusqu'à 30 %, ce que font aussi quelques gérances privées, notamment quand il s'agit d'accès à la propriété, où l'on est beaucoup plus généreux que pour un locataire, c'est ce type de critères qui peuvent être appliqués. C'est donc dans cet esprit qu'on va pratiquer et c'est normal qu'on le fasse.

Je reviens sur la question que vous souleviez du droit du bail, parce qu'elle est importante. Nous la prenons au sérieux. On a engagé une analyse pour voir l'impact effectif de la baisse du taux sur le logement de la Ville de Lausanne. On a des baux extrêmement anciens où, probablement, la baisse hypothécaire est compensée par d'autres éléments en termes de droit du bail. Le taux hypothécaire est un élément, comme l'évolution de l'inflation cumulée, mais aussi des frais d'exploitation ; ces éléments sont aussi pris en compte dans le calcul des loyers. Ce n'est donc pas aussi simple, mais on l'étudie. C'est d'ailleurs dans ce sens que les tribunaux interprètent d'éventuelles affaires en termes du droit du bail ; le rendement objectif des immeubles et le loyer objectif sont des éléments à prendre en compte.

Ce n'est pas la même chose que de parler d'un loyer de 250, de 300 ou de 400 francs le m², comme certains sont mis en location à l'heure actuelle, que de parler de logements dont le loyer peut être de 80, 100 ou 120 francs le m². C'est simplement malhonnête que de vouloir le faire et je pense que vous êtes aussi prêt à entendre cet argument. C'est pourquoi il m'apparaît qu'on doit avoir une approche un peu nuancée de cette question, mais il ne s'agit en aucun cas de la balayer. Je vous le dis d'entrée, on est attentif à cela. Une des difficultés c'est que vous nous demandez de respecter une pratique qui ne s'est jamais appliquée, y compris dans l'autre sens. La question pourrait se poser pour des immeubles neufs ou récemment rénovés. On pourrait suivre une évolution différente, mais cela peut aussi avoir quelques inconvénients de devoir systématiquement augmenter les loyers quand les taux hypothécaires évoluent à la hausse. Il m'apparaît qu'un parc public peut répondre à des règles un peu différentes de celles d'un patrimoine financier.

La discussion est close.

M. David Payot (La Gauche), rapporteur : – Un amendement avait été proposé en commission pour supprimer la première conclusion. Il a été refusé par 6 non, 1 oui et 3 abstentions. La conclusion a ensuite été adoptée par 9 oui et 1 abstention.

La conclusion N° 1 est adoptée avec 1 abstention.

M. David Payot (La Gauche), rapporteur : – La conclusion N° 2 a été acceptée à l'unanimité.

La conclusion N° 2 est adoptée à l'unanimité.

La présidente : – Nous allons maintenant passer à l'amendement de M. Gaudard, la conclusion 3 nouvelle. Pour répondre à l'interrogation de M. Hubler, il est vrai que nul n'est censé ignorer la loi et que nous devons appliquer la nouvelle Loi sur les communes. Il n'en demeure pas moins que nous ne sommes pas encore au fait au niveau de la procédure et de comment procéder à cet examen de recevabilité, notamment de savoir si c'est de la compétence du Conseil communal. Nous pourrions innover ce soir et soumettre cet amendement à la discussion pour savoir s'il est de notre compétence ou non.

La discussion sur l'amendement de M. Gaudard est ouverte.

M^{me} Françoise Longchamp (PLR) : – Je ne vais pas me pencher spécialement sur cet amendement, mais je reviens sur vos propos. Je crois avoir compris, lorsque M^{me} la préfète nous a présenté cette nouvelle loi, que les présidents de groupe avaient décidé que, tant que la refonte de notre Règlement du Conseil communal n'était pas adoptée, nous continuions à prendre le règlement actuel du Conseil communal. J'ai déjà été extrêmement surprise de recevoir la note concernant le dépôt des postulats et motions de la part du Bureau. Alors, je ne sais plus très bien à quel saint me vouer, parce que, d'un côté, on nous dit qu'on attend que le nouveau Règlement du Conseil soit adopté et, de l'autre côté, on va tout d'un coup vers la nouvelle loi. Il faudrait qu'on détermine ce que l'on fait.

La présidente : – Madame Longchamp, si on se souvient de la dernière question qui avait été posée à M^{me} la préfète quand elle est venue présenter la Loi sur les communes, elle nous a explicitement dit que la loi cantonale s'applique, point. Et c'est le cas ici, ce soir.

M. Alain Hubler (La Gauche) : – Il se trouve que cela fait longtemps que le Conseil communal est délinquant, c'est-à-dire qu'il ne respecte pas la loi cantonale. On s'est attribué des compétences qu'on n'a pas, peut-être parce que la Municipalité ne reconnaissait pas les compétences qu'on avait et, petit à petit, cela a glissé. C'est ce que j'ai compris de l'exposé de la préfète. Cela dit, l'ancien règlement s'applique toujours sur les autres points. Cet amendement de M. Gaudard n'est pas de notre compétence et, qu'il le soit ou non, je vous propose de le refuser.

M. Daniel Brélaz, syndic : – Il y a évidemment une application claire de la nouvelle loi, qui est l'ancienne sur des tas de choses, parce que les compétences de la Municipalité et du Conseil communal ont peu changé. Ce qui est sûr, c'est qu'avec la nouvelle loi, on demande davantage de contrôles formels de la part des autorités, notamment communales, pour savoir si telle ou telle motion est vraiment une motion et si elle est légale ; l'Autorité a la possibilité de contester le fait que cela soit de la compétence du Conseil communal. Ensuite, au cas où la Municipalité n'obtient pas gain de cause et que le Conseil communal dit qu'il n'en a rien à faire, on peut porter le cas à la Cour constitutionnelle pour faire casser la décision prise. De même, des opposants qui pensent que la Municipalité fait un usage abusif du nouveau règlement pour interdire des motions qui seraient parfaitement légales, peuvent aussi demander un arbitrage supérieur. Comme le savent les avocats dans la salle, le juridisme gagne chaque jour des espaces de liberté et de pouvoir.

En ce qui concerne le domaine en question, nous n'avons évidemment pas fait d'analyse juridique pour être absolument sûrs de la limite et dans cette optique la gestion du patrimoine immobilier ou des terrains de la Ville est, à coup sûr, de compétence municipale, ce qui poserait une difficulté avec la motion que M. Charles-Denis Perrin, absent aujourd'hui, avait déposé dernièrement, même si c'est sur le territoire d'autres communes – surtout si c'est sur le territoire d'autres communes –, parce que c'est de la pure gestion. Ce ne sont pas des PPA. Dans le cas particulier, j'ai un sentiment que l'amendement de M. Gaudard est dans la même catégorie. Néanmoins, je n'ai pas pu en faire une analyse juridique avec le service de la Ville pour en être sûr. Dans cette optique,

si d'aventure l'amendement passe, ceux qui pensent qu'il a juridiquement tort savent auprès de qui il faut recourir pour faire casser la décision du Conseil communal.

La discussion sur l'amendement est close.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

L'amendement de M. Gaudard est refusé par 40 voix contre 32 et 4 abstentions.

La discussion sur l'amendement de M. Hubler est ouverte.

M. Nkiko Nsengimana (Les Verts) : – J'aimerais des clarifications de la part de M. Hubler. Est-ce qu'il dit que quand un locataire demande une adaptation de loyer en cas de baisse du taux hypothécaire, la Ville ne le ferait pas ? J'aimerais bien avoir des clarifications par rapport à cela.

M. Alain Hubler (La Gauche) : – Je n'ai pas du tout dit cela, j'ai juste dit que, dans certains cas, et en tenant compte de ce qui a été avancé par M. Junod et de toutes les explications concernant le rendement raisonnable, les prix du marché, etc., il peut y avoir quelques cas à Lausanne pour lesquels la Ville ne baisse pas systématiquement le loyer sans que ce soit demandé. C'est tout. Or l'Asloca, dont la moitié de ce Conseil communal ou presque est membre, recommande une baisse systématique des loyers lorsqu'on a un bailleur exemplaire. Ce n'est pas le cas, c'est tout. Et on en prend acte, cela ne va pas plus loin.

M. Nkiko Nsengimana (Les Verts) : – Au niveau de l'adaptation systématique à la baisse, comme M. Junod l'a expliqué, il y a d'autres aspects au-delà même du taux hypothécaire, notamment d'exploitation et d'inflation, qui doivent être pris en compte. Donc, une baisse de loyer ne peut pas être automatique systématiquement et identique pour tous les locataires. Je serais d'accord avec vous si la Municipalité refusait des baisses face à des demandes justifiées et des frais d'exploitation raisonnables. Dans ce cas, je ne comprends pas très bien le sens de votre conclusion.

M^{me} Sylvianne Bergmann (Les Verts) : – Comme la plupart des membres de ce Conseil, je fais partie de l'Asloca, et même plus, puisque j'y travaille. L'Asloca demande que les demandes de baisses soient faites par les locataires, comme le prévoit la loi. Elle ne demande pas que ce soient les bailleurs qui le fassent automatiquement. Cela veut dire que si la Ville de Lausanne ne reprend pas tous ses loyers et ne baisse pas ceux qui auraient le droit à une baisse en fonction du taux hypothécaire, qu'elle prouve que ses frais d'exploitation justifient ou non une baisse, etc., cela voudrait dire qu'elle n'est pas un bailleur exemplaire. Je crois que c'est un bras d'honneur, mais je ne pense pas qu'il faille faire un procès à la Ville pour ce genre de chose. Il faut plutôt inciter encore et toujours les locataires à demander une baisse de loyer, surtout maintenant que le taux hypothécaire est à 2 %.

M. Yves Ferrari (Les Verts) : – Peut-être que M. Hubler a reçu une réponse indirecte de l'Asloca par rapport aux propos qu'il me faisait tenir, qui sont parfaitement justes. Je constate qu'aujourd'hui, une conclusion – parce qu'il ne s'agit même pas d'une résolution – de ce style dans ce préavis est complètement déplacée. On n'a pas à porter des jugements de valeur pour dire que la Municipalité n'a pas fait cela, et prenez-en acte. Mais vous imaginez le nombre de conclusions nouvelles qu'on pourrait voir sur tout un tas de sujets ? On pourrait dire alors : prenez acte que là-dessus cela n'a pas été dans le sens de l'environnement, prenez acte que là-dessus cela ne va pas, etc.

OK, nous l'avons parfaitement entendu, monsieur Hubler, votre groupe estime que la Municipalité ne va pas jusqu'au bout par rapport à ce que vous souhaitez. Maintenant, on peut l'interpréter de différentes manières. Je n'aimerais pas l'interpréter en me disant que, finalement, peut-être que d'avoir un popiste à la Municipalité n'arrive pas à faire changer les choses ; cela ne serait pas très sympa. Mais si vraiment vous insistez dans cette direction, on pourrait quand même se poser des questions.

Je prends acte que vous n'êtes pas d'accord avec cette politique, je suis tout à fait d'accord avec cela, mais je crois qu'il faut être honnête, cela n'a rien à faire dans une conclusion d'un préavis. De nouveau, s'il faut se dire qu'il faut se restreindre sur un certain nombre de droits, par exemple la conclusion de M. Gaudard, parce que cela ne serait plus tout à fait légal, alors qu'on a un de nos municipaux qui dit qu'il peut vivre avec, et que, de l'autre côté, c'est pour arriver avec ce genre de chose, je préfère encore voter quelque chose qui n'est pas légal, avec lequel le municipal peut nous dire qu'il peut l'entendre. Je dis bien que je pourrais le voter, plutôt que faire des débats sur des appréciations qui, une fois de plus, n'ont rien à faire dans un préavis de ce type. Je me réjouis que vous me répondiez, monsieur Hubler.

M. Alain Hubler (La Gauche) : – Le but n'était pas de mettre sur les pattes arrière nos camarades Verts ou socialistes. (*Rires dans l'assemblée*). M^{me} Bergmann a beau travailler à l'Asloca, l'Asloca a toujours fait, effectué et conseillé aux locataires de faire les demandes de baisse de loyer quand les gérances ne le font pas. Mais elle a toujours souhaité que les gérances le fassent spontanément quand la loi le prévoit. Pour être très clair, je ne dis pas que la Ville de Lausanne ne le fait jamais, je ne dis pas qu'elle n'a pas été exemplaire en n'augmentant pas les loyers en cas d'augmentation du taux hypothécaire. Je dis juste qu'il y a quelques cas où la Ville pourrait faire ces baisses de loyer de manière spontanée.

Maintenant, si cela contrarie à ce point certaines personnes membres de l'Asloca, cela me contrarie qu'on dise que notre proposition est inutile et qu'elle est un bras d'honneur. Ce n'est pas un bras d'honneur, c'est juste une prise d'acte. On se rend compte simplement d'une chose, qui n'est pas un fait scandaleux, mais qui est un fait, c'est que la Ville de Lausanne n'est pas un bailleur exemplaire.

Maintenant, monsieur Ferrari, je ne peux pas déposer une résolution dans le cadre d'un préavis ; cela se fait dans le cadre d'une interpellation. Comment voulez-vous graver dans le marbre, si j'ose dire, ou en tout cas dans les annales de ce Conseil communal ce fait ? Ce n'est pas possible de le faire autrement que par un amendement. Si, maintenant, vous comptez refuser tous les amendements sous prétexte que ce ne sont que des prises d'acte et que vous préférez voter des amendements contre la loi, c'est votre problème, ce n'est pas le mien. Vous préférez peut-être l'illégalité à un signal clair, qui est simplement de dire à la Ville : faites mieux encore sur ce point et soyez encore plus exemplaire en tant que bailleur.

Concernant le prix des loyers, tant mieux s'ils sont bas. Certains disent qu'il faut absolument que les loyers bas soient renchérissés à tout prix. M. Nsengimana parlait d'inflation. Est-ce que vous voulez vraiment accompagner l'inflation ? Est-ce que c'est le but des Verts ? C'est quand même un problème profond si les loyers sont bas ; si la Ville arrive à vivre avec cela, c'est une très bonne chose non seulement pour la Ville, pour les habitants de Lausanne, mais aussi pour les habitants des communes avoisinantes qui sont peut-être moins regardantes que Lausanne.

M. Nkiko Nsengimana (Les Verts) : – Monsieur Hubler, je pense que la Ville ne serait pas exemplaire si, en cas de demande de baisse adéquate et requise, elle ne l'accordait pas et devait aller dans des procédures de conciliation de procès ; c'est là où la Ville ne serait pas exemplaire. Mais, si c'est requis, si c'est indiqué, la Ville le fait ; c'est donc une manière d'être exemplaire.

M. Guy Gaudard (PLR) : – Je crois que M. Hubler a atteint le fond ce soir. Il doit même être un peu en dessous du fond. Cela devient irritant et je trouve que c'est irritant. Je ne sais pas s'il lit les préavis avant d'intervenir en plénum, mais s'il s'y était intéressé, il aurait vu qu'on a des loyers facturés moins de 50 francs le m² à Lausanne pour de la collectivité publique. Il a le culot de vouloir maintenant que la Ville adapte encore les loyers à la baisse et se réfère au taux de référence pour fixer ses loyers ! Il y a des gens qui gagnent leur vie nettement moins bien que ceux qui paient 50 balles par année le m². Je

trouve que cela mériterait un peu plus de respect de votre part quand vous intervenez par rapport à des baisses de loyer, monsieur Hubler.

M. Philippe Mivelaz (Soc.) : – On est en train de deviser tranquillement entre membres de la majorité, et puis voilà que M. Gaudard s'en mêle. (*Rires dans l'assemblée.*) Ce débat commence à me fatiguer. M. Hubler veut distribuer ses bonnes et mauvaises notes ; laissons-le faire et votez comme vous voulez.

La présidente : – M. Hubler avait demandé le vote nominal.

Cette proposition est appuyée par cinq conseillers.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

A l'appel nominal, l'amendement de M. Hubler est refusé par 57 voix contre 11 et 6 abstentions.

Ont voté oui : M^{mes} et MM. Buclin Hadrien, Crausaz Mottier Magali, Dupuis Johann, Hubler Alain, Jaquet-Berger Christiane, Knecht Evelyne, Oppikofer Pierre-Yves, Pain Johan, Payot David, Resplendino Janine, Voutat Marlène.

Ont voté non : M^{mes} et MM. Abbet Raphaël, Adam Yves, Alvarez Henry Caroline, Ansermet Eddy, Aubert Eliane, Beaud Valéry, Bergmann Sylvianne, Bettschart-Narbel Florence, Brélaz-Buchs Marie-Ange, Bürgin Daniel, Cachin Jean-François, Chautems Jean-Marie, Chollet Jean-Luc, Christe Valentin, Clivaz Philippe, Corboz Denis, De Meuron Thérèse, Decollogny Anne-Françoise, Ducommun Philippe, Eggenberger Julien, Evéquois Séverine, Faller Olivier, Ferrari Yves, Fracheboud Cédric, Gaillard Benoît, Gaudard Guy, Gazzola Gianfranco, Gebhardt André, Gillard Nicolas, Graber Nicole, Graf Albert, Guidetti Laurent, Henchoz Jean-Daniel, Ichtors Anne-Lise, Jeanmonod Alain, Klunge Henri, Lapique Gaëlle, Laurent Jean-Luc, Longchamp Françoise, Michaud Gigon Sophie, Mivelaz Philippe, Müller Elisabeth, Nsengimana Nkiko, Oberson Pierre, Philippoz Roland, Rapaz Roland, Rastorfer Jacques-Etienne, Rebeaud Laurent, Rossi Vincent, Ruf Florian, Ruiz Francisco, Stauber Philipp, Thambipillai Namasivayam, Velasco Maria, Voiblet Claude-Alain, Wild Diane, Zürcher Anna.

Se sont abstenus : M^{mes} et MM. Bonnard Claude, Chenaux Mesnier Muriel, Grin Claude Nicole, Knecht Mirelle, Neumann Sarah, Ostermann Roland.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le préavis N° 2012/40 de la Municipalité, du 6 septembre 2012 ;
- vu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. de prendre acte des mesures mises en place et de la stratégie de la Municipalité pour prendre en compte les recommandations de l'audit du mois de juin 2011 sur la gestion du patrimoine immobilier de la Ville de Lausanne ;
2. d'accepter la réponse apportée à la motion de M^{me} Isabelle Truan concernant les critères d'attribution et conditions locatives du patrimoine de la Ville de Lausanne.

Postulat de M^{me} Elisabeth Müller : « Et si on reparlait du péage urbain ? »

Rapport

Membres de la commission : Commission permanente de politique régionale.

Municipalité : M. Daniel Brélaz, syndic.

Rapport photocopié de M^{me} Marlène Voutat (La Gauche), rapportrice

La séance s'est tenue en date du 9 janvier 2013 dans le cadre de la Commission de politique régionale.

Présent-e-s : M^{mes} Eliane Aubert, Anne-Françoise Decollogny, Christiane Jaquet Berger, Natacha Litzistorf, Marlène Voutat.

MM. Yves Adam, Valery Beaud, Maurice Calame, Jean-Luc Chollet, Benoît Gaillard, Laurent Guidetti, Gilles Meystre.

Excusé-e-s : M^{mes} Sophie Michaud Gigon, Diane Wild et M. Fabrizio Moscheni.

La Municipalité était représentée par M. Daniel Brélaz, syndic de Lausanne, accompagné de M. Denis Decosterd, chef du service du développement de la Ville et de la communication (DEVCOM).

Un merci tout particulier à Mme Marie-Noëlle Domon-Aubort, adjointe administrative DEVCOM pour ses excellentes notes de séance

En préambule, **Mme Elisabeth Müller** présente son postulat. Elle rappelle que les transports sont responsables d'un tiers des gaz à effet de serre. La politique des agglomérations de la Confédération vise à densifier les centres, il s'agit donc d'améliorer la qualité de vie dans les centres urbains.

Le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) a des points positifs, notamment le développement des transports publics, mais il ne prévoit pas de diminution des transports individuels motorisés (TIM) et prévoit même la construction de nouvelles routes. Cela donne l'impression qu'une diminution du trafic individuel motorisé n'est pas souhaité, ou que le PALM est démuné pour trouver des solutions. Une augmentation des transports publics ne suffira pas.

Le Conseil fédéral s'était intéressé à encourager des projets pilotes, mais les chambres fédérales s'y étaient opposées. Mme Müller donne l'exemple de la ville de Berne qui a réalisé une étude montrant des résultats très convaincants. Elle estime donc qu'il est opportun de réexaminer la question d'un péage urbain à Lausanne.

Monsieur le syndic, Daniel Brélaz, rappelle qu'actuellement les possibilités légales d'instaurer un péage urbain sont bloquées. Mais, si l'étude bernoise est convaincante, notamment si un péage peut devenir rentable et contribuer au financement des infrastructures de transports, il y aura peut-être un changement dans la vision fédérale.

Il précise que le PALM n'a pas renoncé à réduire le trafic individuel motorisé, mais vu la croissance de population et des emplois attendue (+ 25%), une stabilité des TIM représenterait une baisse relative. Si rien n'était fait, les TIM risqueraient d'augmenter dans la même proportion que la population.

Entre 2005 et 2010, les améliorations de l'offre en transports publics se sont traduites par des hausses de fréquentation des TC de 40% dans la partie centrale de l'agglomération. Pendant la même période, le trafic TIM a baissé de 13% dans le centre de Lausanne et de 5% dans la zone urbaine. L'augmentation de 3% (sans autoroute, 7% avec l'autoroute) observée dans l'agglomération lausannoise, où on trouve des configurations moins urbaines que le centre ville de Lausanne, est à mettre en regard avec une augmentation de 8% de la population. En ville de Lausanne, une baisse de 40 à 50% du trafic individuel est prévue sur les axes touchés par des aménagements.

Remarques des conseiller-e-s

- Lausanne n'est pas Londres, du moins au niveau de la taille, et Lausanne croule déjà sous une overdose de taxes. A Londres, on observe une augmentation du prix moyen des voitures circulant à l'intérieur du cordon, mais une augmentation du trafic dans les banlieues ou zones périphériques.
- Des villes plus petites que Lausanne (en Scandinavie en particulier) ont instauré des péages urbains, avec succès.
- Ne devrait-on pas au préalable développer l'offre des transports publics, avant de restreindre le trafic individuel. Par rapport à Berne, l'offre des transports publics lausannois n'est pas comparable.
- Cela vaut-il la peine de lancer cette réflexion avec les autres communes du PALM, même si un rejet à cette échelle peut-être prévisible.
- Si on avait attendu que Lausanne ait la taille critique pour avoir un métro, le m2 serait toujours dans un tiroir.
- De façon générale, la voiture est de moins en moins acceptée en ville, vu le nombre de places de parc qui disparaît, mais l'augmentation des deux roues motorisés est en augmentation et les nuisances de ce moyen de locomotion sont encore plus importantes.
- Un-e commissaire met en lien un péage urbain potentiel avec la loi pour la protection contre le bruit. Selon la loi, l'ensemble du réseau routier devrait être assaini d'ici à 2018, avec notamment, la pose de doubles vitrages et des coûts potentiels de 100 millions pour la ville de Lausanne. D'autres mesures, moins coûteuses, peuvent être prises (réduction de la vitesse, réduction du trafic, revêtement phono-absorbant). Le péage urbain, par son impact sur la réduction du trafic, serait un outil potentiel.
- Le péage urbain est un prélèvement qui ne tient aucunement compte de la capacité économique de ceux qui doivent s'en acquitter. Ni progressive, ni même proportionnelle, elle ne constitue une véritable barrière à la circulation en ville que pour les citoyens disposant des plus bas revenus.

On peut regretter que Lausanne n'ait pas profité des deux premières occasions (motion Hubler 2005 et postulat Litzistorf 2008) pour faire elle-même cette étude et que ce soit Berne qui l'ait faite. On aurait pu profiter de cette période pour en parler avec l'agglomération. Quoi qu'il en soit cela vaut la peine d'approfondir la question.

M. le Syndic rappelle que l'idée du « road pricing » est que chacun paie ses coûts (hors considération sociale). Le système doit de toute façon être affiné. Un des avantages soulevé par l'étude bernoise est qu'elle montre qu'un péage urbain peut générer des recettes importantes. Ces recettes pourraient être une précieuse source de financement pour le développement des infrastructures de transports dans l'agglomération.

A moyen terme, cela permettrait d'atténuer le report des coûts des transports publics sur les usagers.

Si le texte est renvoyé à la Municipalité, l'étude bernoise sera examinée de près, une « contre-expertise » pourrait être commandée, et c'est avec des éléments concrets et validés que la Municipalité pourra aller à la rencontre des autres communes pour leur proposer de lancer une étude à ce sujet.

Conclusion

En conclusion, la prise en considération de ce postulat est acceptée par 7 oui, 5 non et 0 abstention et un délai de réponse est agendé à dix-huit mois.

Discussion

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

La discussion est ouverte.

M. Jean-Luc Chollet (UDC) : – J'ai une interprétation de ce titre : « Faut-il vraiment en parler, madame Müller ? » Les chiffres sont pourtant clairs, et ceux qui nous ont été donnés parlent de l'évolution entre 2005 et 2010. Rien n'indique qu'entre 2010 et 2013 la courbe n'ait pas continué comme elle avait commencé. Cette courbe représente la hausse de fréquentation des transports publics de 40 % dans la ville. C'est énorme. Le trafic individuel a baissé de 13 %. Citez-moi une ville ou une partie de ville dans ce brave pays où le transport personnel a diminué de 13 % en cinq ans. C'est absolument énorme ! Cela montre qu'on va dans la bonne direction.

Cela nous apparaît choquant de vouloir systématiquement faire payer aux contribuables ce que l'utilisateur ne paie pas, ou paie peu. On en arriverait à avoir des contribuables qui paieraient par leur fiscalité des transports publics qu'ils n'utilisent jamais – alors vous me direz que c'est leur problème ; par contre, vous auriez des utilisateurs de transports publics qui ne paient pas un sou à la collectivité, ne payant pas d'impôts. Vous me direz aussi que ce n'est pas de leur faute. Il n'empêche qu'à force de tirer sur la corde de la solidarité, il se peut qu'elle s'use.

Si on pousse votre raisonnement, madame Müller, dans un certain sens, on en arrivera à avoir toujours moins d'automobilistes, puisque c'est le but recherché, et toujours plus d'utilisateurs de transports publics. Il y aura donc moins d'automobilistes qui financeront des transports publics mis plus à contribution. Là encore, je reviens à ma démonstration précédente : il ne faut pas systématiquement faire payer aux contribuables ce que l'utilisateur ne veut plus payer. L'UDC n'est franchement pas favorable à repenser le péage urbain.

M. Jean-Daniel Henchoz (PLR) : – Mon intervention ne tend pas à anticiper l'examen du rapport-préavis 2013/36, mais à me concentrer sur le postulat, même s'il recouvre de manière sous-jacente quelques similitudes avec les motions remontant à 2004. En guise de préambule, Lausanne est une agglomération et une telle mesure ne peut être réalisée qu'avec l'accord d'au moins 27 communes, ce qui ne sera pas une mince affaire.

La voiture est un outil de travail pour 85 % de la population. En envisageant un tel aménagement, la charge sociale de l'outil de travail est augmentée, la voiture est prise en otage. De plus, comparaison n'est pas raison. La Suisse est un petit pays. Comparer nos villes avec Londres, comme l'a fait la commission, Stockholm ou Singapour n'a pas de sens. Londres est vingt fois plus grande que la plus grande ville de Suisse. Stockholm a, quant à elle, gravement négligé d'investir dans les transports publics ces vingt dernières années. Aucune grande ville suisse n'a de problèmes de trafic comparables à ceux des grandes cités étrangères. Une mesure aussi radicale que le péage routier urbain ne s'impose donc pas chez nous.

Le péage urbain est une mauvaise réponse. Ces prochaines années, le trafic routier augmentera en premier lieu sur les autoroutes de contournement des grandes agglomérations. Pour répondre à la croissance du trafic, le Parlement a créé le Fonds d'infrastructure sans nouvel impôt. Ce fonds permettra des investissements de près de 15 milliards pour réaliser des trams dans les villes et élargir les ceintures autoroutières qui déchargent les villes du trafic routier. Le péage routier urbain entraîne un déplacement des flux du trafic. Le contournement des espaces couverts par le péage provoque un surcroît de trafic et de nuisances dans les zones d'habitation situées en périphérie de la zone à péage. La plupart des Suisses ne vit pas dans les villes-centres, mais dans les communes proches des centres, parfois mal raccordées aux transports publics. Ces personnes éviteront encore davantage de se rendre en ville, ce qui aura des conséquences économiques négatives pour les habitants de la ville.

A l'exemple de Stockholm, la consultation des habitants de 14 communes aux alentours de cette ville a révélé que 60 % des personnes en demandaient la suppression. L'exemple de Zurich, canton où les transports publics urbains ont été massivement développés, démontre

que la voiture ne peut être remplacée. Il y a clairement des limites à la capacité des transports publics à absorber le trafic des agglomérations. De manière générale, la réduction du trafic généré par le péage urbain permet une accélération de la moyenne de la circulation en la zone concernée qui, antérieurement à cette mesure, est généralement très faible en raison de la saturation de la voirie réalisée par l'excès du trafic. Un vrai tonneau des Danaïdes.

Les coûts de mise en œuvre d'un péage urbain sont très importants. De plus, une grande partie des recettes est engloutie pour financer les caméras de surveillance de perception du péage – plus de 50 % des recettes à Londres. En définitive, les tarifs du péage doivent être augmentés régulièrement. Les projets pilotes sont très coûteux, raison pour laquelle il est presque impossible d'y renoncer une fois qu'ils sont mis en place. Ainsi, pour le péage de Stockholm, le système de perception a nécessité des investissements d'un demi-milliard de francs ; il ne viendrait à l'idée de personne de construire des voies de contournement ou des tunnels « à l'essai » pour une période de dix ans, par exemple. Avec l'impôt sur les carburants, les impôts sur les véhicules et la vignette autoroutière, les automobilistes suisses versent déjà près de 11 milliards par année aux caisses de l'Etat. Le péage urbain viendrait s'ajouter à toutes ces charges.

Pour avoir un effet dissuasif, la taxe de circulation doit être élevée ; à Londres, elle se monte à 18 francs par jour dans la zone de péage. Un péage est donc antisocial pour les personnes aux revenus modestes ou moyens. La promesse de compenser les taxes de péage en abaissant les impôts sur les carburants, les impôts cantonaux sur les véhicules ou les taxes de parking n'engage que ceux qui y croient. Aucun responsable des finances publiques n'est prêt à renoncer à des revenus, surtout s'ils sont importants.

La synthèse des avantages et des inconvénients quant à l'impact du péage urbain démontrent, à l'actif, une réduction de la circulation. Au passif, la baisse de trafic ne s'adapte pas sur d'autres modes – bus, vélos, métro, marche. Au contraire, certains trajets en automobile seront simplement plus longs du fait du contournement de la ville-centre en générant son lot de pollution additionnelle et de congestion au total. Inversement, d'autres déplacements concernant la ville-centre pourront être annulés ou remplacés par des déplacements vers la périphérie induisant une baisse d'attractivité de commerces, services, emplois et habitations de la ville-centre avec, à terme, un risque d'effet de ghetto ou de renforcement du cloisonnement géographique pour une part restreinte de la population.

Oui à des centres-villes vivants et économiquement prospères ; oui au règlement des problèmes de trafic dans les agglomérations ; non au verrouillage du cœur des villes ; non à des projets-pilotes inutiles et coûteux. Les centres-villes ne sont pas des laboratoires expérimentaux. La Municipalité a développé dans le préavis 2013 des arguments qui se révéleront les plus pertinents. Je vous invite donc, au nom du PLR, à refuser le postulat de M^{me} Müller.

M^{me} Evelyn Knecht (La Gauche) : – Je vous rappelle que nous avons déposé, en 2004, une motion intitulée « Un péage urbain pour financer la gratuité des transports publics des tl ». Elle a été renvoyée à la Municipalité en juin 2005 et la réponse nous est enfin arrivée cet été 2013. Il s'agit donc du préavis 2013/36 dont M. Henchoz parlait tout à l'heure, qui n'est pas l'objet de ce jour, mais qui sera traité ultérieurement.

Voilà donc huit ans que la Municipalité est censée travailler sur le projet de péage urbain. En lisant la réponse à ce postulat, on dirait qu'il a fallu attendre l'expérience bernoise de 2012 pour que notre Municipalité réalise qu'un péage peut générer des recettes. C'est la raison pour laquelle M. le syndic s'est probablement mis à parler de *Road pricing*, l'anglicisme apportant une notion de rentabilité. Mais ce qui est très intéressant, c'est que, dans ce rapport, et aussi par M. le syndic, on apprend que ces recettes pourraient être une précieuse source de financement pour le développement des transports publics. Tiens, quelle bonne nouvelle, quelle nouveauté !

Il est aussi intéressant de constater que cette éventualité n'était pas évoquée dans la réponse de la Municipalité à notre motion, qui demandait un péage urbain pour financer les transports publics. Bref, le fait est que nous savons maintenant que si les péages routiers ne sont pas actuellement admis par la Confédération, ils le seront probablement à moyen terme ; à nous d'anticiper ce moyen terme. On ne va pas ne rien faire parce que les péages n'ont pas la cote aujourd'hui et parce que ce n'est pas pour aujourd'hui. On sait très bien que concevoir un projet prend pas mal de temps et on ne peut pas faire que ce qui est faisable immédiatement.

Le groupe La Gauche n'est pas forcément pour les péages, mais nous souhaitons tout mettre en œuvre pour diminuer le prix des transports publics, raison pour laquelle nous entrons en matière sur ce postulat. Je vous invite donc à suivre la proposition de la commission et à prendre en considération ce postulat, afin que la Municipalité puisse anticiper ce moyen terme. Nous serons bien entendu vigilants sur le fait que les recettes de ce péage participent à diminuer les coûts des transports publics.

Pour répondre à M. Chollet, qui disait qu'on s'obstinait à vouloir que les contribuables paient deux fois en parlant des automobilistes, ceux qui prennent les transports publics aujourd'hui le paient aussi deux fois, puisque la Ville finance aussi une partie des transports publics. Si au début des transports publics on avait décidé que les routes étaient payantes et que les transports publics étaient gratuits, ce serait simplement normal aujourd'hui. Le problème c'est qu'à l'époque, ils ont décidé le contraire et que cela ne choque plus personne maintenant. Je vous invite à suivre la proposition de la commission.

M^{me} Elisabeth Müller (Les Verts) : – La mobilité pose aujourd'hui de grands problèmes dans notre pays. Les besoins de la population augmentent sans cesse et les infrastructures doivent être constamment développées. Ce phénomène coûte cher financièrement et du point de vue environnemental. Il est donc urgent que de nouveaux outils soient mis au point pour réguler et financer la mobilité.

C'est ce constat qui a poussé le Canton et la Ville de Berne, ainsi que la région Bern-Mittelland à commander une étude sur les effets d'un péage urbain dans l'agglomération bernoise. Les résultats de cette étude ont été publiés en février 2012 et je voudrais vous les présenter brièvement. Le périmètre du péage englobe la Ville de Berne et sept communes avoisinantes. (*Un document est affiché au rétroprojecteur.*) Le trait bleu délimite la zone de péage et les frontières communales sont marquées en rouge. Les lignes vertes représentent des autoroutes à l'intérieur du périmètre. Ces autoroutes traversent la zone de péage, mais ne sont pas soumises à la redevance. On a choisi comme système de péage le modèle de zone, c'est-à-dire que tous les déplacements dans le périmètre du péage sont soumis à une redevance. Elle est forfaitaire, donc indépendante du nombre de déplacements effectués et du nombre de kilomètres parcourus dans une journée. Il s'agit du même système que celui utilisé à Londres.

Deux scénarios ont été étudiés : l'un comportant une taxe journalière de cinq francs et l'autre une taxe journalière de neuf francs. Voici quelques-uns des résultats obtenus pour le scénario à cinq francs par jour. (*Un tableau est affiché au rétroprojecteur.*) Comme vous pouvez le voir, les transports individuels motorisés (TIM) ont diminué de 17,5 % sur les axes routiers frappés du péage. Les recettes se montent à 260 millions et les coûts à 26 millions par an. Nous avons vu que les autoroutes qui traversent la zone de péage n'y étaient pas soumises. Le péage réduit pourtant de manière substantielle les TIM sur ces axes routiers. La diminution des TIM se fait d'ailleurs sentir dans tout le canton, et même au-delà, quand bien même de façon atténuée. Les résultats de l'étude ont été examinés par deux groupes de travail, l'un technique et l'autre politique. Ils concluent qu'il faudrait pouvoir mener des essais pilotes et que les autorités bernoises doivent intervenir directement auprès de la Confédération pour que cela devienne possible.

Comme dans l'agglomération bernoise, le péage urbain pourrait se révéler un outil intéressant dans l'agglomération Lausanne-Morges pour contenir les TIM et financer les

infrastructures de transports. Je propose donc que la Commune de Lausanne aborde le sujet avec les autres communes de l'agglomération. S'il y a accord, je propose qu'une étude soit lancée.

On peut ne pas aimer les taxes, car elles frappent également les riches et les pauvres. Mais une taxe comme le péage urbain ne doit pas forcément être payée. On peut y échapper en se déplaçant en transports publics, à pied ou à vélo. D'ailleurs, il reste toujours la possibilité de consulter la population, pour savoir si elle perçoit le péage comme une mesure injuste. A Stockholm, par exemple, le péage a d'abord été introduit à titre expérimental, puis les habitants ont pu se prononcer sur la pérennisation du système. Ils l'ont acceptée, jugeant probablement que les avantages prédominaient sur les inconvénients. Je vous invite donc à suivre la commission et à transmettre ce postulat à la Municipalité.

M. Vincent Rossi (Les Verts) : – M. Chollet s'est un peu emmêlé dans ses considérations sur le financement des transports publics par les automobilistes ou par les contribuables. M. Henchoz a ensuite critiqué la comparaison avec Londres et s'est empressé de l'utiliser pour diaboliser le péage urbain, sans prendre garde à l'étude bernoise que M^{me} Müller vient de présenter, qui démonte pourtant la plupart de ses arguments.

Ces deux personnes ont, malgré elles, fait la démonstration de la nécessité de l'étude demandée par ma collègue Elisabeth Müller. Le péage urbain est un outil parmi d'autres pour la modération du trafic en ville. Cette modération est nécessaire pour rendre notre ville plus conviviale. Les autres outils peuvent être le prix du parking, le nombre de places de parc ou la régulation du trafic entrant. Toutes les mesures de modération ont des inconvénients.

Il y a donc un véritable besoin de clarté sur les réels potentiels d'un outil comme le péage urbain, les points forts et les défauts, les coûts et les bénéfices, ou encore les possibilités d'aménagement dans le but de protéger les personnes à bas revenus ou les professionnels dépendant de leur véhicule. Ce postulat fait donc tout son sens et je vous invite à accepter sa prise en considération.

M. Laurent Rebeaud (Les Verts) : – Je vais aggraver un peu la charge de mon ami Rossi. Le porte-parole du PLR, M. Henchoz, a commenté cette proposition de M^{me} Müller, chiffres à l'appui, comme si c'était une motion à exécuter tout de suite. Il a calculé les effets désastreux que cela aurait, avec des chiffres que je n'ai pas eu le temps de noter, que je ne vais pas prendre la peine de vérifier – cela ne vaut pas la peine.

C'est vrai que l'espace public est limité pour les transports publics en Ville de Lausanne, comme dans toutes les villes du monde. Mais il l'est encore plus pour les automobiles. Je ne connais pas le rapport exact et les dernières statistiques de l'Office fédéral de la statistique, mais je sais de source sûre et de science absolue qu'un automobiliste tout seul dans une voiture prend plus de place dans l'espace public qu'un passager dans un autobus. Cela suffit pour dire que, si nous voulons résoudre les problèmes de la convivialité de la circulation à Lausanne à long terme, il faut favoriser les transports publics et donner la possibilité à tous les automobilistes qui viennent aujourd'hui en voiture en ville de prendre les transports publics dans des conditions convenables. C'est un postulat qui demande une étude. Je ne vois pas au nom de quoi on devrait refuser l'étude de cette possibilité d'améliorer la situation dans le sens de l'intérêt général pour toute l'agglomération et pour tous les habitants de cette ville.

On sait déjà que ce n'est pas compatible avec la loi fédérale et cela va prendre pas mal d'années d'ici que la loi fédérale soit changée, mais cela vaut la peine de faire l'étude. Et si l'étude montre que c'est intéressant à Berne, à Lausanne, à Genève et ailleurs, eh bien, on demandera à nos députés, y compris à M. Français, de faire ce qu'il faut à Berne pour que la loi fédérale soit changée. C'est amusant que le PLR critique cette proposition de manière si virulente, avec des arguments un peu à côté de la plaque du point de vue temporel.

J'ai entendu ce matin M. Guy-Olivier Segond, l'ancien magistrat genevois qui, à ma connaissance, n'est ni socialiste, ni écologiste, mais plutôt radical, dire que, oui, à Genève on a voté populiste pour protester contre des autorités incapables de proposer des solutions pratiques au problème des transports ; et il y a mentionné le péage urbain. Je l'ai entendu et je le cite. Alors, c'est une piste parmi d'autres et c'est clair que sa mise en œuvre posera beaucoup de problèmes, même si la loi fédérale l'y autorise. Il faudrait étudier à fond cette hypothèse pour savoir combien il faudrait faire payer, et à qui. Mais refuser un postulat qui demande qu'on s'intéresse à la question me paraît aberrant.

J'aimerais juste dire un mot à M. Chollet à propos des automobilistes qui paieraient pour un service qu'ils n'utiliseraient pas. Effectivement, avec le péage urbain, les automobilistes paieraient pour aller en voiture en ville ; ils ne prendraient pas les transports publics, donc ils ne profiteraient pas de ce qu'ils ont payé, mais il paieraient la disposition de l'espace public, qui est précieux pour chacun des habitants de cette ville. C'est normal qu'un espace extrêmement rare, qui existe en ville et qui serait mis à disposition de gens qui pourraient encombrer la voirie, puisse donner lieu à un petit paiement pour le locataire provisoire et temporaire de cet espace ; c'est la loi de l'offre et de la demande. J'aimerais dire aussi à mon estimé collègue Chollet qu'il y a d'autres cas où des gens paient pour des prestations dont ils ont pas beaucoup l'usage. Par exemple, les fumeurs paient assez cher leur paquet de cigarettes, alors qu'une partie des taxes perçues vont à l'AVS ; et les fumeurs n'en profitent pas longtemps parce qu'ils meurent du cancer bien avant tout le monde !

M. Benoît Gaillard (Soc.) : – Je vais raccourcir mon intervention par rapport à ce que j'avais initialement prévu. Je commence par constater que c'est la troisième ou quatrième demande soumise à ce Conseil sur le même sujet. Pour des motifs qui m'échappent, elle arrive quelques semaines ou quelques mois avant la sortie d'un préavis qui répond à l'une des précédentes demandes, alors que le dossier a été porté par le syndic. On peut se demander quelle est la coordination entre conseillers communaux Verts et syndic Vert ; c'est une question qui mériterait d'être discutée en dehors de ce plénum.

Mais, finalement, c'est assez logique que cette idée revienne parce qu'elle est assez vieille. Contrairement à ce qu'on pourrait penser, Londres n'a pas inventé le péage urbain. Singapour a inventé le péage urbain en 1975 avec un système, à l'époque, qui fonctionnait avec des cartes en papier. C'est assez typique de la pensée des années huitante plutôt que de celle du XXI^e siècle.

Dans la série des chiffres qui annoncent des tendances positives sur les habitudes de mobilité, j'en ajoute un à ceux qu'a évoqués M. Chollet, c'est le taux d'obtention du permis de conduire parmi les jeunes de 18 à 24 ans : il a passé de 71 % à 58 % en quinze ans – entre 1994 et 2010. Les jeunes de 18 à 24 ans étaient 71 % à le posséder en 1994 ; ils ne sont plus que 58 % actuellement. C'est une baisse tendancielle qui indique que le rôle de la voiture est en train de changer et qu'elle est de moins en moins perçue comme l'outil nécessaire de la mobilité dans les villes, mais aussi ailleurs.

De façon générale, j'aimerais remettre en question le postulat de base de M^{me} Müller, qui est que, conformément au résultat de l'étude bernoise, le péage urbain rapporte de l'argent. Je vous renvoie au rapport rendu au Ministère français des transports en 2009 par des économistes de l'Université de Lyon, qui montre que, sur la base des expériences d'Oslo, de Stockholm et de Londres, il n'est probablement pas possible d'être certain à l'avance que le bénéfice économique est positif et que les coûts du système, si on les prend dans leur ensemble, dépassent nettement les recettes. Je pense que c'est important de savoir qu'il existe un certain nombre d'économistes qui défendent cette thèse, et ce ne sont pas des gens farfelus. Donc, considérer qu'on instaure le péage urbain pour avoir le plaisir d'affecter un peu plus d'argent à la gratuité ou au développement des transports publics pose un problème de prémisse qu'il faudrait d'abord vérifier.

En conclusion, et c'est peut-être un argument qui prendra à rebrousse-poil certains des opposants de droite à cette idée de péage urbain, j'aimerais vous inviter à une petite

réflexion sur la pensée qui préside à la logique du péage urbain : c'est une pensée de marché, qui consiste à dire qu'en mettant des prix à toutes les prestations et à tous les gestes de la vie humaine qui ont des externalités négatives qu'on ne voit pas tout de suite, on changera le comportement des gens. Cette logique préside à l'instauration de la taxe au sac, à laquelle je n'étais personnellement pas favorable. Cette logique est portée par des gens qui souhaitent que l'eau ait un prix plus élevé qu'elle n'en a maintenant ; je considère que c'est une ressource à laquelle on doit pouvoir accéder à un prix modique. Il y a des gens qui considèrent qu'il faut qu'elle devienne de plus en plus chère pour qu'enfin, les gens passent à des comportements économes. C'est aussi la logique qui préside au marché mondial des émissions de CO₂, c'est-à-dire cette logique qui consiste à faire en sorte qu'on paie pour polluer. En l'occurrence, on paierait pour rouler. On tape l'*Homo economicus*, puisque tout être humain n'est finalement qu'un *Homo economicus*, au porte-monnaie. Ce serait la seule façon de le faire changer de comportement parce qu'on considère qu'il n'agit que par volonté d'optimiser les dépenses. Il me semble que c'est une logique de marché qui n'est pas humaniste pour un sou – sans jeu de mots – et il me semble que cela doit suffire à repousser cette demande d'une énième étude lausanno-lausannoise sur le péage urbain.

M. Laurent Guidetti (Soc.) : – Depuis que le débat sur la mobilité existe et oppose la gauche et la droite, il faut dire qu'il a opposé sur le fond et sur la forme, sur les mesures à prendre autant que sur le constat. Pendant de nombreuses années, on s'est battu pour savoir s'il fallait limiter le transport individuel motorisé ou s'il fallait plutôt créer des transports publics efficaces. Aujourd'hui, on a un peu dépassé ce premier débat et on est en train de réaliser de nombreux transports publics efficaces. On se rend compte que les arguments qui étaient, à mon sens, portés par la gauche étaient efficaces et ont montré leur efficacité.

Il y a ensuite les questions de la diminution du trafic individuel motorisé et sur les mesures qu'on peut prendre pour le limiter, qui sont relativement sensibles aujourd'hui encore. Il ne suffit pas de dire qu'on fait d'abord des transports publics efficaces et puis, on verra pour restreindre les libertés de l'automobiliste. A partir du moment où on a pris ces mesures pour les transports publics, il est important de les compléter de mesures d'accompagnement.

Concernant le financement et le juste prix liés au péage urbain, certainement, de manière générale, comme l'a dit M. Rebeaud – je le rejoins tout à fait sur cette question –, l'espace public est financé par l'impôt ; c'est-à-dire, que l'on soit automobiliste ou non, on le paie. Mais il est confisqué principalement par la voiture à celles et ceux qui ne l'utilisent pas comme automobiliste qui, aujourd'hui, pourtant paient le même impôt. C'est donc contraire au principe constitutionnel du pollueur-payeur. A ce titre, je ne sais pas si le péage urbain est une bonne ou une mauvaise solution. Je dois bien avouer que, si on parle de foi – puisqu'aucune étude ne nous est présentée ce soir et c'est un simple postulat qui demande une étude –, aujourd'hui, je n'ai pas de foi particulière ; j'ai plutôt des doutes quant à l'utilité d'un péage urbain.

Ce que demande le postulat est assez simple. Comme l'ont dit mes préopinants, j'ai l'impression que c'est la cinquième fois que je fais ce débat au Conseil communal, pour savoir si, oui ou non, on doit faire ce péage urbain. M. Gaillard vient de le dire, c'est à vérifier. Justement, je pense qu'une étude peut le vérifier. Qu'on en finisse une bonne fois pour toutes avec ce débat, qu'on arrête, une fois que cela sera vérifié, que le péage urbain est vraiment inutile, qu'on arrête de redemander éternellement des études. Si, aujourd'hui, autant d'initiatives ont été déposées sur ce péage urbain, c'est bien qu'il est nécessaire d'y répondre, que ce soit par la négative ou la positive. C'est pourquoi, personnellement, je suis pour le renvoi de ce postulat à la Municipalité, parce que je pense qu'on pourra enfin avoir une réponse qui nous permettra de ne plus en débattre – au moins pendant dix ans.

M. Alain Hubler (La Gauche) : – Je ne sais plus quel conseiller communal se demandait pourquoi il y avait une collision de calendrier avec la réponse à notre vieille motion de

2004, qui demandait une étude d'un péage urbain pour financer des transports publics gratuits. Il y a la motion ou le postulat Litzistorf qui, comme elle est présidente, n'en parle pas, mais il y a aussi une étude dans le pipeline, soit un postulat de M^{me} Müller. C'est simplement parce que le postulat de M^{me} Müller a été confié au dicastère du syndic, alors que notre étude sur le péage urbain a été confiée au municipal des Travaux. Peut-être qu'il y a une petite différence – je ne sais pas – sur le contenu des réponses.

M. Rebeaud se demandait pourquoi le PLR s'oppose totalement à une étude. C'est très simple, c'est pour des raisons i-dé-o-lo-giques. Ils sont probagnoles et c'est tout ! Il y en a d'autres qui sont un peu plus pragmatiques et qui s'inquiètent de l'usage de l'espace public, qui s'inquiètent de la pollution et de l'environnement ; on en fait partie. Il n'empêche qu'il y a d'autres idéologues. Il y a le PLR, qui est TCS idéologue, on va dire, et puis il y a aussi les Verts qui, eux, sont des idéologues d'un autre type, qui sont pour la limitation de la circulation et de la croissance ou de la stagnation des TIM. Et puis, il y a La Gauche, qui attend depuis 2004 une réponse sérieuse, c'est-à-dire une étude. On ne demande rien de plus qu'une étude.

Ce n'est pas demain la veille qu'il y aura un péage urbain à Lausanne. Il faut que ce Conseil communal le sache : on lâchera les Verts et les socialistes pro-péage urbain si l'intégralité des revenus n'est pas consacrée à une baisse massive du prix du billet des transports publics. En gros, La Gauche veut une forme de taxe, non pas au sac, mais une taxe de circulation qui soit, dans un deuxième préavis, si cela se fait un jour, compensée par une rétrocession sous forme de transports publics gratuits, si possible, ou très peu chers.

Je n'ai pas très bien compris pourquoi une partie du PS tape sur les Verts ce soir et pourquoi une autre partie du PS tape moins fort, mais dit que l'étude démontrera que le péage urbain est inefficace et inutile. Je m'étonne. Visiblement, certains ont déjà fait l'étude. Nous demandons juste une étude pour régler définitivement tous ces objets qui sont en suspens, mais une étude sérieuse, et pas simplement une revue de presse, ce que chaque conseiller communal fait, en citant des scientifiques qui ont établi que tel ou tel péage coûtait très cher, et que tel ou tel péage rapportait. C'est un peu du travail à la gogne et il y a des gens capables de faire du travail de bonne qualité à la Ville de Lausanne ; on espère que ce sera fait ainsi. Toujours est-il que le groupe La Gauche soutient ce postulat, qui n'est qu'un postulat, et le jour où il se traduirait et n'apporterait pas une baisse significative des transports publics, nous lâcherions les Verts sans aucun problème.

M. Nicolas Gillard (PLR) : – Je suis heureux de savoir que, ce soir, le PLR a trouvé son nouveau conseiller en communication, M. Hubler, qui décrypte notre idéologie. Trêve de plaisanterie, monsieur Hubler, et vous le savez bien : si le PLR intervient de cette manière ce soir, c'est parce qu'il a la conviction que les mesures qui permettent à Lausanne de diminuer les TIM sont des mesures qui ne sont pas systématiquement coercitives, mais qui sont surtout incitatives et qui ont trait notamment à ce que rappelait M. Gaillard en donnant crédit à un article de *24 heures* s'agissant des relations de nos deux partis – mais je partage son avis à ce propos –, qui sont que l'homme n'est pas systématiquement un *Homo economicus* et qu'il y a d'autres manières d'inciter les gens à prendre les transports publics.

J'ai été très surpris de l'énumération faite par M. Rossi – je reviens un quart d'heure en arrière dans la discussion – sur les mesures qui ont permis à Lausanne d'obtenir un certain nombre de succès au niveau de la diminution des TIM. Il a cité toutes les mesures qui avaient trait à la limitation des places de parc, mais il n'a pas cité la corrélation mise en évidence dans l'étude qu'a faite Lausanne-Région entre l'apparition du m² et la diminution du transport individuel motorisé à Lausanne. C'est cette manière de voir les choses, monsieur Rossi, que M^{me} Müller partage, que M. Rebeaud surclasse manifestement, qui fait que le PLR est opposé à ce type d'études. Nous sommes convaincus qu'en réalité, il

faut pousser précisément le développement des moyens de transport public, comme le m3, pour aboutir véritablement et significativement à des résultats en matière de TIM.

La présidente : – Il y a encore six demandes de parole, sans compter le syndic et le municipal, M. Français. Je vous demande d'être concis et directs.

M. Johann Dupuis (La Gauche) : – J'aimerais replacer les choses dans leur contexte : si on parle de la nécessité d'un péage urbain, ou plutôt d'une étude sur le péage urbain, c'est bien parce qu'il y a un problème de santé publique derrière ; cela fait bientôt vingt-cinq ans que les valeurs moyennes annuelles de dioxyde d'azote et d'ozone sont constamment dépassées en ville. Cela fait également trente ans que, dans la plupart des villes de Suisse, y compris Lausanne, on cherche des solutions à ce problème. Depuis trente ans, on subit un échec pour réguler ces polluants dus au trafic automobile. Il n'y a aucune discussion possible sur ce phénomène, on peut montrer des corrélations très nettes.

Le débat porte plutôt sur les mesures à prendre pour diminuer ces émissions polluantes qui causent des concentrations très élevées, dans les villes principalement. Et le péage urbain représente un des moyens potentiels pour régler ce problème. Je dis bien potentiel, parce que, quand on parle de péage urbain, on parle d'une infinité et de myriades de possibles. Il y a énormément de possibilités, notamment dans la taxation et dans la redistribution des fruits d'un péage urbain, qui font qu'on ne peut pas juger à l'avance de sa rentabilité ou de son efficacité. Ce sont des jugements qui ne peuvent se porter que spécifiquement au cas où on pense appliquer ce péage urbain. Ce qui fait que, pour Lausanne, pour évaluer le besoin d'un péage urbain pour régler le problème de la pollution, on doit mener une étude.

Par rapport à ce que j'ai entendu ce soir, il n'y a que trois moyens de réguler les problèmes de pollution : l'incitation, la persuasion et la régulation directe par la contrainte, technique de politique publique ; il n'y a que ces trois moyens d'intervenir sur la pollution. Cela fait trente ans que la persuasion et la régulation directe ne marchent pas ; c'est le moment d'essayer l'incitation par le biais d'une taxe qui touche le pollueur, c'est-à-dire celui qui se déplace avec son moyen de locomotion privé en ville, et le péage urbain représente une opportunité pour réaliser cela. Je maintiens que le seul réel problème avec le péage urbain se situe dans l'égalité sociale de sa redistribution et là, à nouveau, ce sont des choses sur lesquelles le Conseil communal pourra se prononcer dans le futur. Il me paraît clairement qu'il faut accepter cette étude.

M. Johan Pain (La Gauche) : – Il y a un point qu'il faut mettre dans le débat : les causes de cette mobilité. Elle est due aux pendulaires ; le matin, les voitures entrent dans Lausanne et, le soir, elles repartent. Il y a des solutions, soit ces personnes vont aller chercher du travail ailleurs – à Oron, à Moudon, à Echallens. Ce qui m'étonne, c'est plutôt le logement. La politique communale en matière de logement est très importante et c'est un des leviers complémentaires à toutes les autres mesures pour diminuer la circulation dans le centre-ville. J'ai de nombreuses connaissances qui travaillent sur Lausanne et qui se déplacent. En dix ou quinze ans, j'en ai plus d'une cinquantaine qui va jusque dans le Canton de Fribourg, voire en Valais, pour des intérêts financiers ; les logements sont moins chers, comme les assurances-maladie. Il y a tout un contexte. Mais, en restant à Lausanne, la politique de logement abordable pour les Lausannois est aussi un élément pour maintenir ces Lausannois à Lausanne, pour ne pas les encourager à fuir pour être de nouveaux futurs pendulaires.

M^{me} Elisabeth Müller (Les Verts) : – Je renonce.

M^{me} Françoise Longchamp (PLR) : – Je voulais intervenir au sujet des coûts et recettes du péage urbain. M. Gaillard a démontré par l'étude qui a été faite sur Stockholm et Londres qu'on ne peut pas affirmer que les recettes sont plus importantes que les coûts. Mais j'aimerais revenir sur un autre point. On sait très bien que la Constitution fédérale n'autorise actuellement de taxer les axes routiers que dans le cadre du tunnel du Grand Saint-Bernard. Il faudrait donc que la Constitution fédérale soit modifiée, ce qui prendra un certain temps, et l'étude qui serait faite aujourd'hui ne serait peut-être plus valable parce

que, comme certains l'ont déjà dit, les TIM diminuent à Lausanne. Il est donc faux de prendre le problème à l'envers. Il faudrait d'abord que la Constitution soit modifiée et, après, si c'est encore nécessaire, effectuer une étude sur le péage urbain.

M. Benoît Gaillard (Soc.) : – Je n'ai pas encore été qualifié d'idéologue ce soir. J'en suis assez malheureux, parce que, contrairement à M. Hubler, je revendique une certaine idéologie, et surtout une certaine cohérence.

Il y a quelques années, cher monsieur Hubler, nos deux partis s'alliaient pour combattre la taxation des déchets au sac. Ils ont lancé un référendum qu'ils ont gagné. Récemment, une velléité similaire a été exprimée et, finalement, n'a pas été menée à bien ; mais je croyais qu'on était d'accord sur le fait que la taxe au sac n'était pas notre modèle privilégié d'un point de vue idéologique. Quel était en fait notre point de vue ? Il me semble qu'il était humaniste. Il consistait à dire – aussi pour répondre à M. Dupuis – que personne ne pollue pour le plaisir de polluer, que personne ne jette des déchets pour le plaisir de jeter des déchets et que le producteur de déchets, autant d'ailleurs que le producteur de CO₂, n'est pas le conducteur de la voiture ou le consommateur de produits qu'il a achetés dans un supermarché, mais bien davantage un système qui le conduit à devoir produire ces déchets ou ces émissions. En l'occurrence, sur la taxe au sac, nous plaidions que l'augmentation des infrastructures de tri et l'information devaient prévaloir, et nous signalions aussi que le système même de la taxe au sac était profondément antisocial et se séparait gravement du principe de progressivité de l'impôt.

Je lis encore sous la plume de M. Jean-Michel Dolivo, qui a récemment quitté ce Conseil, dans un rapport au Grand Conseil en 2012 : « Les taxes sur les déchets sont antisociales. Une caissière d'un grand magasin et un directeur de banque paieront le même montant. » Alors, il me semble qu'on peut reporter cela de façon similaire sur le principe du péage urbain. C'est la raison principale pour laquelle je m'oppose à ce projet et à une xième étude sur le sujet, car il ne s'agirait, de loin pas, de la première. Je vous invite à reprendre votre position et à voter, comme moi et une partie du groupe socialiste, contre une nouvelle étude sur le sujet.

La présidente : – Les demandes de parole s'ajoutent ; il y en a encore trois. On a dit qu'on mangeait à 20 h 30. Si vous voulez qu'on puisse manger, je vous demanderai vraiment d'être très concis et directs dans vos interventions.

M. Vincent Rossi (Les Verts) : – Je suis un peu amusé d'entendre la droite dire qu'elle ne veut que des mesures incitatives et aucune mesure coercitive. S'il s'agissait de sécurité, on vous traiterai de « Bisounours ». Tout à l'heure, je n'ai évidemment pas cité les mesures incitatives tellement elles sont omniprésentes et connues – le m2, les Axes forts. C'est pour cette raison que je me suis contenté de citer des mesures coercitives.

Je voulais aussi répondre à M^{me} Longchamp. Elle demande qu'on change d'abord la Constitution, puis qu'on fasse l'étude pour voir si cela vaut la peine. Je trouve qu'en l'occurrence, on a tout à fait raison : si Berne l'a fait, c'est que, sans doute, il y avait une utilité. Lausanne peut aussi tout à fait trouver une utilité à faire cette étude avant de changer la Constitution.

M^{me} Evelyne Knecht (La Gauche) : – Je reviens sur deux ou trois petites choses, notamment sur les propos de M. Gaillard, avec qui je partage tout à fait le souci de cohérence et l'avis sur la taxe poubelle, puisque je n'étais pas non plus en faveur de cette taxe. Mais je vous rappelle que les socialistes genevois ont proposé un péage urbain pour financer la gratuité des transports publics ; il ne s'agit pas d'accepter une taxe en tant que telle, il s'agit de savoir à quoi elle sera attribuée, ce qui va ressortir au niveau social. Ce n'est pas pour la taxe a priori, mais le débat qu'on a ce soir nous montre qu'on a besoin d'avoir cette étude, de connaître des chiffres, de savoir ce qui peut se faire à Lausanne, ce qui est possible. Chacun y va de ses pronostics, mais on ne va pas rester dans les pronostics. Cela montre qu'on a besoin d'une étude. Je vous invite vraiment à accepter ce

postulat. On n'aura pas un péage urbain après avoir voté ce postulat, on aura juste une étude et on en saura un peu plus ; cela évitera de longs débats comme celui-ci.

M. Johann Dupuis (La Gauche) : – J'ai juste une remarque par rapport à la notion de pollution de luxe et pollution de consommation ; dans une ville où, comme je l'ai dit, les valeurs limites de pollution sont constamment dépassées et où vous avez régulièrement des bouchons, on peut considérer que la mobilité privée par automobile est un luxe et non une nécessité.

De plus, par rapport au fait qu'un péage automobile est forcément une mesure antisociale – et là j'ai peur de me répéter –, la progressivité ne dépend pas seulement de la manière dont vous percevez la redevance, mais également de la manière dont vous la redistribuez. Vous pouvez parfaitement redistribuer le fruit d'un péage de manière sociale, et c'est même envisageable de le redistribuer en fonction du salaire. Les deux arguments tombent donc à l'eau. Je ne vois pas de raison de s'opposer à une étude – et non pas à la réalisation dudit péage.

M. Daniel Brélaz, syndic : – Ce débat démontre diverses choses, outre le fait que tout cela est pour dans fort longtemps, tant que la Constitution fédérale n'aura pas été modifiée. Vu la manière dont chacun pense attribuer les éventuels sous, il est vraisemblable que, quel que soit le modèle de changement, la Constitution fédérale y trouvera des coalitions d'opposants, dont tous auront une autre opinion sur ce qu'il faudrait faire le cas échéant.

Indépendamment de cette problématique, je voudrais dire que, dans le monde entier, et pas seulement à Singapour, ces concepts évoluent pour diverses raisons, essentiellement technologiques. Ceux qui voyagent en Scandinavie, en particulier en Norvège, voient qu'aujourd'hui plusieurs dizaines, même centaines de kilomètres de routes, dont certaines routes côtières, sont payantes sans que vous ne vous en rendiez compte ; on filme simplement votre plaque et on vous recommande d'acheter une certaine carte de crédit quand vous entrez dans le pays, sur laquelle on débite l'argent nécessaire à toutes ces choses. Et il n'y a plus besoin de faire un truc monstrueux, avec 18 guérites à l'entrée d'une ville, qu'on ne sait pas où mettre. Les développements technologiques permettent à des études comme celle du Canton de Berne et de la région bernoise de penser obtenir une rentabilité.

Les études que nous avons faites et que nous avons reprises dans le cadre du préavis de la Direction des travaux montrent une certaine rentabilité, mais très largement insuffisante pour financer la gratuité des transports publics. C'est le préavis dont vous parlerez dans quelque temps. Ce qui est clair aussi, c'est que, si on veut des résultats à court terme, vu tout ce qu'on a déjà dit, en plus de la Constitution fédérale, ce n'est pas la priorité. Si on veut des résultats à court terme, la priorité c'est des améliorations des transports publics, des parkings d'échange, une amélioration du réseau national des chemins de fer et probablement un certain nombre de mesures d'accompagnement visant à limiter la possibilité de pénétrer en ville autrement que par des procédures qui sont, pour le moment, anticonstitutionnelles.

Cela fait un certain temps que je fais de la politique. En 1979, je suis entré au Conseil national et en 1983, la Loi sur la protection de l'environnement a été votée à l'unanimité. A l'unanimité, cela veut dire tous les socialistes, y compris les ancêtres de M. Gaillard, et tous les représentants de l'extrême gauche – à l'époque, il y en avait ; ils n'étaient pas très nombreux, mais il y en avait. Et cette Loi sur la protection de l'environnement introduit toutes les taxes causales. Si j'entends votre raisonnement, on devrait dorénavant enlever d'urgence toutes les taxes sur l'épuration des eaux pour les payer par des impôts illusoirs qu'on n'aurait pas en rajoutant dix points d'impôt. Est-ce que vous êtes capables de faire cela ? C'est à vous d'en juger, mais il faut d'abord annuler la Loi fédérale sur la protection de l'environnement et l'article constitutionnel voté dans les années septante à 92 % de la population. Je sais bien que les mentalités peuvent changer au cours du temps ; j'imagine

que toute évolution est possible, mais, avant de lancer un certain nombre de missiles, il faut voir si on est soi-même à l'origine du canon.

La Confédération a une politique très claire. C'est le conseiller fédéral Couchepin, que chacun connaît, qui a poussé à fond le débat du péage urbain. Cela a ensuite échoué au Parlement, ce qui fait que, constitutionnellement, il n'y a toujours aucune possibilité. Ici, on a eu des dépôts en 2004, ou au début des années 2000 ; on y a répondu une première fois en disant pourquoi cela n'était pas possible. Le Conseil de l'époque a refusé la réponse, mais on nous a donné cinq ans pour répondre ; une première réponse refusée plus cinq ans, cela nous amène dans les eaux actuelles. Il n'y a pas une Municipalité qui a joué à Dieu sait quoi dans ce débat.

Ce qui est clair aussi, c'est qu'il y a eu plusieurs tentatives, mais dans la filière de la Confédération, avec un ami sûrement cher de M. Gaillard, à savoir M. Moritz Leuenberger, conseiller fédéral socialiste, d'une grande création : le *Road pricing*. Qu'est-ce que c'est le *Road pricing* ? Aujourd'hui, c'est très difficile à faire, et ils se sont bien cassé le nez dans certaines propositions de tarification des chemins de fer, mais, demain, vous mettez une carte à puces sur chaque voiture et vous savez à peu près où elles passent par des méthodes de type norvégiennes. Vous pouvez alors facturer kilomètre par kilomètre, si vous en avez envie. C'était le summum du rêve de l'Office fédéral des transports à l'époque de M. Moritz Leuenberger, qu'il a même présenté à la presse.

Il peut y avoir toutes sortes d'opinions en la matière. La Municipalité ne veut pas trancher et ce n'est pas son rôle dans le cas d'un postulat, mais elle aime bien, de temps en temps, remettre l'église au milieu du village, surtout si on fait des allusions sur sa capacité à traiter les dossiers.

Ce qui est aussi clair dans cette affaire, c'est qu'effectivement, on n'a pas de possibilité légale. Plusieurs ont demandé des postes à la Confédération, dont Zurich et Berne, pour faire des essais-pilotes. Ceux-ci ont été jugés discutables au sens de la Constitution, mais le Conseil fédéral était prêt à octroyer des essais de dix ans. Mais ces dix ans ne suffisent souvent pas à rentabiliser l'installation, et cela n'est jamais allé plus loin parce que le courant politique était aussi fort dans le négatif qu'il l'avait été sur le principe auparavant. Voilà l'état du dossier.

Une étude supplémentaire donnera des chiffres comparables à ceux de Berne. Je ne crois pas au fait que cela ne peut rien rapporter par principe. Je sais que la divergence de vue entre les économistes est utilisée par les humoristes pour dire que les économistes font leurs prévisions pour donner un peu de crédibilité aux astrologues – ce sont les économistes qui le disent, ce n'est pas moi. Il n'en reste pas moins que, de nos jours, je pense que, technologiquement, c'est possible d'avoir des choses qui peuvent être rentables. Mais, d'un point de vue légal, c'est juste impensable. Quoi que vous pensiez de ce postulat, que vous nous le renvoyiez ou non, les pistes urgentes pour ces dix prochaines années sont sur celles qu'on suit fortement, à savoir le développement des transports publics et un certain nombre de mesures liées.

M. Olivier Français, municipal, Travaux : – C'est un bien beau débat sur la mobilité qu'on entend aujourd'hui, tout comme on entend le débat sur la planification pour garantir logements et emplois au sein de notre cité, bref sur la notion de la densification de la ville.

Si je me permets de prendre la parole, c'est que vous avez fait le procès du PLR ; vous avez aussi fait le procès du vote que je pourrais faire demain au Parlement fédéral et vous avez raconté bien des histoires – je dirais bien des sottises – sur les prises de position du PLR, en tout cas, comme le syndic l'a rappelé, sur la position, entre autres, de Pascal Couchepin. Si vous voulez aussi analyser mes votes sur le thème de l'environnement et sur le thème de la mobilité, je vous recommande d'aller sur le site du Parlement, qui vous les donnera et vous verrez la contradiction avec les propos que vous avez tenus.

Le PLR, à son congrès d'Oerlikon, a dit stop à la bataille de la route et du rail. Il a très clairement donné sa position tant sur la route que sur le rail, tout comme sur les infrastructures liées à la fibre optique, pour garantir ainsi le télétravail, pour que les gens puissent peut-être moins se déplacer par rapport à leurs besoins et à leur place de travail. C'est la présence de la voiture en ville qui est en débat aujourd'hui, je l'entends bien, mais je crois que c'est le débat de tous. Preuve en est, comme l'a rappelé le syndic, sur bien des votes, ce n'était pas un vote de partisans de parti, mais un vote de la raison et de l'ambition pour que nous ayons une meilleure qualité de vie. Ce qui est sûr c'est que, dans tous les cas, il faut garantir un transport de substitution. Si vous n'avez pas un transport de substitution, vous pouvez voter tout ce que vous voulez, vous ne trouverez pas la solution de la demande de la société.

Oui, on doit être ambitieux pour diminuer les nuisances engendrées par notre société, au sens large du terme, et je crois qu'on apporte les solutions. Améliorer la mobilité pour tous est un privilège que nous avons, car nous avons les ressources financières. On n'en a pas assez. En cela, je ne peux que vous recommander de voter, dans les deux votations fédérales, plus particulièrement le 22 novembre et celle de février, oui à la vignette pour garantir une meilleure fluidité là où il y a des problèmes de mobilité. Je vous recommande aussi de voter oui pour le 0,1 %, le projet FAIF, qui nous garantit les centaines de millions dont on aura besoin dans d'autres régions pour améliorer les transports publics.

A titre personnel, c'est non à la dîme, qui désavantagerait plus particulièrement le monde rural qui vient travailler dans notre ville et qui, parfois, comme cela a été dit, n'a pas trouvé de solution à Lausanne. En effet, pendant vingt à trente ans, on a eu un raisonnement irrationnel par rapport à l'occupation du sol, et en particulier par rapport à celui de notre territoire. Les Lausannois nous ont donné raison en septembre 2009 sur cette densification de la ville par le projet Métamorphose.

On est aussi très pris par de grands projets ambitieux, dont celui de la Gare de Lausanne, qui seront très importants et qui sont une partie de la réponse à votre interrogation. Ce qui est sûr, c'est que vous avez interrogé la Direction des travaux, qui vous a déjà répondu par deux fois. Ces études, monsieur Guidetti, ont déjà été faites et elles ont déjà été proposées. On vous a déjà répondu par rapport à Stockholm, à Genève et Zurich – sauf Berne, parce que c'est plus récent. M^{me} Longchamp a raison : on ne peut pas faire des études-tests sans une modification de la Constitution, c'est évident, et cela est clairement exprimé dans les documents qu'on vous a remis préalablement. A vous de choisir. Ce qui est sûr, c'est qu'en ce qui concerne le service en charge de la planification routière, vous lui avez déjà donné beaucoup de travail ; on prendra volontiers ce travail en plus, mais il faut nous donner les postes qui vont avec.

M. Claude-Alain Voiblet (UDC) : – Si M. Français était resté dans son rôle de municipal, je n'aurais pas demandé la parole. Mais il est largement sorti de son rôle de municipal.

Je m'attendais à ce qu'il réponde aux interrogations de M. Hubler par rapport au dossier, semble-t-il, sur le péage urbain qui se fait attendre, alors que, selon les propos de M. le syndic et de M. Français, on a toutes les réponses apportées à ce dossier. Il n'a pas répondu à cela ; par contre, il a balancé certains chiffres concernant le besoin d'augmenter la vignette. Je ne vais pas faire très long, j'aimerais simplement dire qu'aujourd'hui nous encaissons 9,5 milliards de francs sur le trafic individuel dans ce pays et 3,5 milliards uniquement sont réutilisés pour les besoins du trafic routier individuel. Ce sont les chiffres de la Confédération. Cela veut dire qu'environ 6 milliards partent dans différents projets, notamment dans les transports publics – ce que je ne remets pas en cause, je l'accepte volontiers –, mais aussi dans des projets de politique urbaine. Cela doit aussi être dit, vu que M. Français s'est permis de faire un long plaidoyer en faveur des prochaines votations.

La discussion est close.

M^{me} Marlène Voutat (La Gauche), rapportrice : – La commission recommande la prise en considération de ce postulat par 7 oui, 5 non et 0 abstention. Un délai de réponse a été demandé et est agendé à dix-huit mois.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

Le postulat est refusé par 38 voix contre 34 et 6 abstentions.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le postulat de M^{me} Elisabeth Müller : « Et si on reparlait du péage urbain ? » ;
- vu le rapport de la Commission permanente de politique régionale qui a examiné cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

de refuser la prise en considération de ce postulat.

La séance est levée à 20 h 45.
