

# Bulletin du Conseil communal

N° 9



**Lausanne**

Séance du 4 février 2014 – Première partie



**Bulletin du Conseil communal de Lausanne**

Séance du 4 février 2014

9<sup>e</sup> séance publique à l'Hôtel de Ville, le 4 février 2014, à 18 h et à 20 h 30Sous la présidence de M<sup>me</sup> Natacha Litzistorf Spina, présidente**Sommaire**

<b>Ordre du jour</b> .....	193
<b>Première partie</b> .....	200
<b>Communications</b>	
Démission de la Coges de M. Alain Jeanmonod.....	200
Retrait du postulat de M <sup>me</sup> Elisabeth Müller .....	200
Commission de gestion – Initiatives et pétitions en suspens – situation au 04.02.2014 .....	201
Demandes d'urgence de la Municipalité pour les Préavis N <sup>os</sup> 2013/37, 2013/41 et 2013/54 ..	201
Réponse de la Municipalité à la question N <sup>o</sup> 20 de M. Henri Klunge « Distribution d'une étude sur le logement » .....	202
<b>Communications – Dépôts</b>	
Postulat de M. Maurice Calame : « Pour un nouveau plan directeur du sport » .....	208
Interpellation de M. Roland Philippon : « Quel bilan un an après l'introduction de la taxe au sac ? » .....	208
Interpellation de M. Claude-Alain Voiblet : « La police de proximité s'éloigne du citoyen »	209
Interpellation de M. Hadrien Buclin : « L'inspection du travail Lausanne est-elle dotée de moyens suffisants à l'heure où s'accroît la pression exercée par les employeurs sur les salariés ? » .....	209
Interpellation de M. Hadrien Buclin : « A quels résultats a abouti le contrôle des services de la Ville par l'Inspection cantonale du travail ? ».....	209
Postulat de M. Denis Corboz : « Pour améliorer concrètement la vie des personnes handicapées à Lausanne » .....	209
Interpellation de M <sup>me</sup> Florence Bettschart-Narbel : « Pourquoi l'enclassement des élèves lausannois se fait-il de manière si tardive ? ».....	209
Interpellation de M. Mathieu Blanc et consorts : « Quel bilan et quelles perspectives pour les caméras de vidéoprotection à Lausanne ? ».....	210
Interpellation de M. Alain Hubler et consorts : « Opération chichon ou rafle anti-drogue à l'école professionnelle » .....	210
<b>Election complémentaire d'un membre à la Commission permanente de gestion, en remplacement de M. Alain Jeanmonod (PLR), démissionnaire</b> .....	210
<b>Questions orales</b> .....	210

**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**

Préavis N° 2013/37 du 15 août 2013.....	213
Rapport.....	269
Discussion .....	272

**Centre omnisports de la Vallée de la Jeunesse. Remplacement des gradins mobiles**

Préavis N° 2013/41 du 29 août 2013.....	282
Rapport.....	284
Discussion .....	286

**Plan de Quartier « Croix d'Ouchy » concernant les terrains compris entre l'avenue de Cour, l'avenue d'Ouchy, la rue des Fontenailles et la limite ouest de la parcelle N° 5274. Abrogation du plan d'extension N° 613 légalisé le 29 juin 1983**

Préavis N° 2013/54 du 31 octobre 2013.....	287
Rapport.....	298
Discussion .....	299

**Réponse au postulat de M. Laurent Guidetti : « Pour des conditions de travail décentes dans les bureaux mandatés par la Ville »**

Rapport-préavis N° 2013/5 du 31 janvier 2013.....	302
Rapport.....	309
Discussion .....	310

**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 ? »**

Rapport.....	314
Discussion .....	314

**Ordre du jour****A. OPERATIONS PRELIMINAIRES**

1. Communications.
2. Election complémentaire d'un membre à la Commission permanente de gestion en remplacement de M. Alain Jeanmonod (PLR), démissionnaire.

**B. QUESTIONS ORALES****C. RAPPORTS**

- 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).
- R99. Postulat de M<sup>m</sup>c Sophie Michaud Gigon et consorts : « Doter le Nord-Ouest lausannois d'un parcours santé (type piste vita) ». (SIPP, FIPAV). DIANE WILD.
- 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<sup>m</sup>c 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<sup>m</sup>c 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<sup>m</sup>c 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<sup>m</sup>c Natacha Litzistorf Spina et consorts : « Métamorphose, vers une nouvelle gouvernance ». (TRX). COMMISSION DE POLITIQUE REGIONALE (JEAN-LUC CHOLLET).
- R12. Postulat de M<sup>m</sup>c Muriel Chenaux Mesnier et consorts : « Osez postuler ! Un objectif légitime pour toutes et tous ». (AGC). ISABELLE MAYOR.

- R13. Projet de règlement de M<sup>me</sup> Evelyne Knecht : « Article 89 du RCCL : demande de rétablir la contre-épreuve ». (AGC). SYLVIANNE BERGMANN.
- R14. Rapport-préavis N° 2013/15 : Soutien au monde associatif lausannois et promotion du bénévolat. Réponse à la motion Diane Gilliard et consorts « Pour une étude visant à la création d'une maison des associations », à la motion Gilles Meystre et consorts « Demandant une analyse détaillée des besoins en matière de salles à disposition des sociétés locales lausannoises », au postulat Roland Philippoz « Pour la promotion et la valorisation de l'engagement bénévole et de la vie associative (article 70 de la Constitution vaudoise) » et à l'interpellation Rebecca Ruiz « Pénurie de salles à disposition des associations lausannoises : l'exemple du Centre culturel chilien ». (EJCS). ANNE-FRANÇOISE DECOLLOGNY.
- R15. Motion de M. Hadrien Buclin : « Halte à l'érosion du pouvoir d'achat du personnel de la Ville ! Pour une indexation fondée sur le renchérissement réel du coût de la vie ». (AGC). PIERRE-ANTOINE HILDBRAND.
- R16. Rapport-préavis N° 2013/9 : Quelle aide à l'apprentissage la Municipalité envisage-t-elle ? Réponse au postulat de M. Guy Gaudard. (EJCS, AGC). MYRELE KNECHT.
- R17. Rapport-préavis N° 2013/20 : Réponse au postulat de M. Vincent Rossi : « Construire Minergie à Lausanne est une pratique normale ». (LSP). BENOIT GAILLARD.
- R18. Projet de règlement de M. Philipp Stauber et consorts : « Lausanne sans mendicité ». (LSP). NICOLAS GILLARD.
- R19. Pétition du comité pour le rétablissement de la ligne 6 jusqu'à Praz-Séchaud et consorts (4343 sign.) : « Rétablissement de la ligne N° 6 jusqu'à Praz-Séchaud ». (TRX). COMMISSION DES PETITIONS (ANNA ZÜRCHER).
- R23. Motion de M. Guy Gaudard : « Répartition équitable des parcelles constructibles appartenant à la Ville » (LSP). FABRICE GHELFI.
- R24. 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.
- R25. Postulat de M. Nicolas Gillard : « Deux hectares pour un stade ». (LSP). ALAIN HUBLER.
- R26. Motion de M. Pierre Oberson : « Les parkings motos et la mobilité transfrontalière ». (TRX). ALAIN HUBLER.
- R27. 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.
- R32. 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.
- R34. Préavis N° 2013/37 : Projet de construction de 8 bâtiments « Minergie-P-Eco<sup>®</sup> », 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.
- R36. Préavis N° 2013/41 : Centre omnisports de la Vallée de la Jeunesse. Remplacement des gradins mobiles. (SIPP). JULIEN EGGENBERGER.

- R44. Rapport-préavis N° 2013/12 : Réponse à la motion de M. Guy Gaudard : « Cautionnons... ce qui doit l'être ». (LSP). SOLANGE PETERS.
- R45. Rapport-préavis N° 2013/24 : Réponse au postulat de M<sup>me</sup> Marlène Bérard : « Enfin le paiement par SMS des parkings, places de parc, titres de transports et amendes d'ordre ». (TRX). MARLENE VOUTAT.
- R46. 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.
- R47. Motion de M. Guy Gaudard : « Pour un renforcement des critères d'attribution de parcelles publiques ». (LSP). MATHIEU BLANC.
- R49. 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.
- R50. Postulat de M. Julien Eggenberger : « Pour un parc public dans le quartier Valmont–Praz-Séchaud–Vennes ». (FIPAV). JOHAN PAIN.
- R51. Motion de M<sup>me</sup> Françoise Longchamp : « Pour l'introduction d'un jour par semaine de télétravail dans l'administration communale lausannoise ». (AGC). LAURENT REBEAUD.
- R53a. Motion de M. Henri Klunge et consorts : « Occupons l'espace public, faisons des terrasses ». (SIPP) ;
- R53b. Postulat de M. Benoît Gaillard : « Lausanne – ses terrasses animées, ses parcs conviviaux ! » (SIPP, TRX). GIAMPIERO TREZZINI.
- R54. Postulat de M. Laurent Guidetti pour une reconquête de l'espace public, des « festivals de rue » lausannois ! (SIPP, TRX). JEAN-DANIEL HENCHOZ.
- R55. Préavis N° 2013/54 : Plan de Quartier « Croix d'Ouchy » concernant les terrains compris entre l'avenue de Cour, l'avenue d'Ouchy, la rue des Fontenailles et la limite ouest de la parcelle N° 5274. Abrogation du plan d'extension N° 613 légalisé le 29 juin 1983. (TRX). JEAN-LUC CHOLLET.
- R56. Rapport-préavis N° 2013/58 : Réponse de la Municipalité au postulat Stéphane Michel « Pour une prise en charge nocturne adéquate des personnes indigentes ». (EJCS). GIANFRANCO GAZZOLA.
- R57. Rapport-préavis N° 2013/60 : Plan lumière : « Lausanne, c'est du gris, du vert et du bleu ». Crédit-cadre 2014-2023 pour le remplacement et l'extension de l'éclairage public. Réponse aux postulats de M. Yves Ferrari « Une diminution de l'éclairage. Un pas vers la société à 2000 W » et de M. Claude Bonnard « Un autre petit pas vers la société à 2 kW par l'introduction de l'éclairage public par LED ». (SiL). JEAN-LUC CHOLLET.

## **D. DROITS DES CONSEILLERS COMMUNAUX**

### INITIATIVES

- INI20. Postulat de M. Jean-Luc Chollet : « Elimination des déchets – taxe au volume ECA. Vers la correction d'un effet pervers ». (8<sup>e</sup>/21.1.14). DISCUSSION PREALABLE.
- INI21. Postulat de M. Claude-Alain Voiblet : « Centrale d'engagement pour les besoins des cantons de Vaud et de Neuchâtel, pourquoi ce qui est possible entre deux cantons ne le serait-il pas entre le Canton de Vaud et la Ville de Lausanne ? » (8<sup>e</sup>/21.1.14). DISCUSSION PREALABLE.

## INTERPELLATIONS

- INT19. Interpellation de M. Hadrien Buclin : « Aide au logement des personnes précarisées : pourquoi certaines dispositions réglementaires sont-elles si timidement appliquées par la Ville ? » (21<sup>e</sup>/25.6.13) [LSP, EJCS/5.12.13]. DISCUSSION.
- INT20. Interpellation de M. Jean-Luc Laurent : « La Municipalité favorise-t-elle la discrimination ? » (5<sup>e</sup>/19.11.13) [EJCS/12.12.13]. DISCUSSION.
- INT21. Interpellation de M. Johan Pain : « La discrimination raciale, ethnique ou religieuse à l'entrée des établissements de nuit à Lausanne est-elle suffisamment combattue par la Ville de Lausanne ? » (5<sup>e</sup>/19.11.13) [LSP, SIPP/9.1.14]. DISCUSSION.
- INT22. Interpellation de M. Jacques Pernet : « Des W.-C. publics dignes d'une ville touristique ». (6<sup>e</sup>/3.12.13) [TRX/9.1.14]. DISCUSSION.

Prochaines séances : 18.2 (18 h et 20 h 30), 4.3 (18 h et 20 h 30), 18.3 (18 h et 20 h 30), 1.4 (18 h et 20 h 30), 6.5 (18 h et 20 h 30), 20.5 (18 h et 20 h 30), 3.6 (18 h et 20 h 30), 17.6 (18 h et 20 h 30) et 18.6 (19 h 30), 26.8 (de 18 h à 20 h), 9.9 (18 h et 20 h 30), 23.9 (18 h et 20 h 30), 7.10 (18 h et 20 h 30), 28.10 (18 h et 20 h 30), 11.11 (18 h et 20 h 30), 25.11 (18 h et 20 h 30), 9.12 (18 h et 20 h 30) et 10.12 (19 h 30).

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)

- 26.2.13 Projet de règlement de M<sup>me</sup> Thérèse de Meuron : « Projet de révision totale du Règlement du Conseil communal du 12 novembre 1985 ». (AGC). PIERRE-ANTOINE HILDBRAND.
- 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.
- 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.
- 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<sup>me</sup> Evelyne Knecht « Un péage urbain pour financer la gratuité des tl : étude d'une solution écologique et sociale pour Lausanne ». (TRX). PHILIPPE MIVELAZ.
- 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<sup>me</sup> 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 Rapport-préavis N° 2013/42 : Réponse à la motion de M. Benoît Gaillard « Pour une politique lausannoise du logement des jeunes en formation ». (LSP). SARAH NEUMANN.
- 5.11.13 Motion de M. Guy Gaudard : « Création d'un fonds d'aide aux commerçants lors de travaux publics ». (TRX, FIPAV). PHILIPP STAUBER.
- 5.11.13 Postulat de M<sup>me</sup> Anne-Françoise Decollogny : « Bancs publics ! » (TRX, FIPAV). FRANÇOISE LONGCHAMP.
- 5.11.13 Postulat de M. Laurent Guidetti : « Un soin apporté à l'occupation des rez-de-chaussée : une piste pour une meilleure sécurité dans l'espace public ». (TRX). FRANCISCO RUIZ VAZQUEZ.
- 5.11.13 Motion de M. Charles-Denis Perrin et consorts : « Pour une approbation, par le Conseil communal de Lausanne, des plans de quartiers englobant des terrains appartenant à la Ville, mais situés sur d'autres communes ». (TRX, AGC). CLAUDE BONNARD.
- 19.11.13 Préavis N° 2013/45 : Règlement du Conseil communal de Lausanne – adaptation aux nouvelles dispositions de la loi sur les communes et de la loi sur l'exercice des droits politiques. (AGC). PIERRE-ANTOINE HILDBRAND.
- 19.11.13 Rapport-préavis N° 2013/49 : Réponse au postulat de M. Jacques Pernet « Demande d'étude et de planification du futur de la volière du parc Mon-Repos ». Réponses aux motions de M<sup>me</sup> Sylvianne Bergmann « Du miel labellisé 'capitale olympique' » et de M<sup>me</sup> Graziella Schaller « Des toits publics pour 'le miel des toits de Lausanne' ». (FIPAV). MARLENE VOUTAT.
- 19.11.13 Pétition de M. Alain Bron : « Route de Genève : pour un giratoire sans risque ». (TRX). COMMISSION DES PETITIONS.
- 19.11.13 Pétition du POP & Gauche en mouvement Vaud et de la Fondation du Vivarium de Lausanne (11'336 sign.) : « Le Vivarium doit vivre ! ». (AGC). COMMISSION DES PETITIONS (ANNE-LISE ICHTERS).
- 3.12.13 Préavis N° 2013/51 : Modification du Règlement sur les heures d'ouverture et de fermeture des magasins (RHOM) – Ventes en soirée quatre fois par an, sur invitation. (SIPP). SYLVIANNE BERGMANN.
- 3.12.13 Préavis N° 2013/52 : Remplacement du système de gestion de l'information des bibliothèques de la Ville de Lausanne. (LSP). ANNE-LISE ICHTERS.
- 3.12.13 Rapport-préavis N° 2013/53 : Réponse à une motion et deux postulats concernant la Direction des travaux et relatifs à la mobilité en ville de Lausanne. (TRX). ANNE-FRANÇOISE DECOLLOGNY.
- 3.12.13 Préavis N° 2013/56 : Entretien des immeubles d'exploitation d'**eauservice**. Demande de crédit-cadre quinquennal 2014-2018. (TRX) ;  
Préavis N° 2013/57 : Crédit complémentaire au préavis N° 2005/86. Amélioration de la distribution de l'eau dans le Nord lausannois. (TRX). ALAIN HUBLER.
- 21.1.14 Préavis N° 2013/59 : Réseau tl 2014 – Aménagements accompagnant la mise en place du nouveau réseau des transports publics lausannois. (TRX, SiL). JEAN-FRANÇOIS CACHIN.
- 21.1.14 Postulat de M. Pierre-Yves Oppikofer et consorts : « Redéfinir la politique communale visant à encourager l'intégration ». (SIPP). EDDY ANSERMET.



- 4.2.14 Postulat de M. Jean-Daniel Henchoz : « Métamorphose sur les quais d'Ouchy ». (TRX). DENIS CORBOZ.
- 4.2.14 Postulat de M<sup>me</sup> Myrèle Knecht : « Pour que la Ville de Lausanne adopte une stratégie globale d'élimination des inégalités et d'intégration professionnelle des personnes en situation de handicap en tenant compte de la diversité des problématiques et l'intègre à sa politique du personnel ». (AGC). ELIANE AUBERT.
- 4.2.14 Postulat de M. Mathieu Blanc et consorts : « Pression fiscale à Lausanne : reste-t-il encore un peu d'air aux contribuables lausannois ? » (FIPAV). PIERRE-ANTOINE HILDBRAND.
- 4.2.14 Postulat de M. David Payot : « Adaptation des loyers aux taux hypothécaires : et si Lausanne montrait l'exemple ? » (LSP). FLORENCE BETTSCHART-NARBEL.
- 4.2.14 Préavis N° 2013/61 : Projet Métamorphose. Adoption du plan directeur localisé des Plaines-du-Loup. (TRX). GIAMPIERO TREZZINI.
- 4.2.14 Rapport-préavis N° 2013/62 : Renaturation du lac de Sauvabelin. Réponse au postulat de M<sup>me</sup> Élisabeth Müller « Un meilleur accueil des promeneurs à Sauvabelin ». (FIPAV, SiL, LSP). MURIEL CHENAUX-MESNIER.
- 4.2.14 Préavis N° 2013/63 : Centre funéraire de Montoie. Assainissement des fours crématoires. Changement des installations de ventilation et de réfrigération. Réaménagement des chambres mortuaires et aménagement de bureaux. Demande de crédit complémentaire. (SIPP, TRX). JEAN-LUC LAURENT.
- 4.2.14 Préavis N° 2013/64 : Immeuble Pré-du-Marché 1 et Neuve 2 à Lausanne. Demande de crédit pour la rénovation complète de l'immeuble. (LSP). OLIVIER FALLER.
- 4.2.14 Préavis N° 2013/65 : Station d'épuration des eaux usées de la région lausannoise (STEP de Vidy). Amélioration des chaînes de traitement des eaux usées et des boues. Crédit d'études pour la phase d'étude du projet. (TRX). ALAIN HUBLER.
- 4.2.14 Préavis N° 2014/1 : Réalisation d'une installation de pompes à chaleur avec sondes géothermiques à 500 mètres exploitée sous forme de contracting énergétique. Crédit complémentaire. (SiL, AGC). COMMISSION DES FINANCES.
- 4.2.14 Pétition de l'Association de défense des riverains de la Blécherette (ADRB), par Alain Faucherre, et consorts (450 sign.) : « Pour une réduction des nuisances de l'aérodrome de la Blécherette ». COMMISSION DES PETITIONS.
- 4.2.14 Pétition de M<sup>me</sup> et M. Koella Naouali (2 sign.) : « La législation du droit à l'appel à la prière au public avec la voix de l'homme ». COMMISSION DES PETITIONS.

## **II. INTERPELLATIONS (EN ATTENTE DE LA REPOSE DE LA MUNICIPALITE)**

- 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<sup>re</sup>/10.9.13) [SIPP]. DISCUSSION.
- 10.9.13 Interpellation de M. Jean-Luc Laurent : « Quel avenir pour le cimetière du Bois-de-Vaux ? » (1<sup>re</sup>/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<sup>e</sup>/24.9.13) [AGC]. DISCUSSION.
- 24.9.13 Interpellation de M. Hadrien Buclin : « Marchandisation agressive et anti-écologique de l'espace public par la direction des tl, acte II ». (2<sup>e</sup>/24.9.13) [AGC]. DISCUSSION.

- 8.10.13 Interpellation de M. Yves Adam et consorts : « Quelles perspectives pour les écoles de musiques lausannoises suite à l'entrée en vigueur de la LEM ? » (3<sup>e</sup>/8.10.13) [AGC]. DISCUSSION.
- 5.11.13 Interpellation de M. Hadrien Buclin : « Application du règlement de police sur la mendicité : entre arbitraire policier et interdiction pure et simple de la mendicité ? » (4<sup>e</sup>/5.11.13) [LSP]. DISCUSSION.
- 3.12.13 Interpellation de M. Jacques Pernet : « Ports de Vidy et d'Ouchy : des estacades sécurisées... 2<sup>e</sup> épisode ! » (6<sup>e</sup>/3.12.13) [SIPP]. DISCUSSION.
- 3.12.13 Interpellation de M. Jean-Luc Chollet : « Compostage-biométhanisation, que fait notre Ville ? » (6<sup>e</sup>/3.12.13) [TRX, SiL]. DISCUSSION.
- 3.12.13 Interpellation de M<sup>me</sup> Françoise Longchamp : « Théâtre de Vidy : 50 ans et plus ». (6<sup>e</sup>/3.12.13) [AGC]. DISCUSSION.
- 21.1.14 Interpellation de M. Denis Corboz : « Pérennisation du 'tapis magique' de Mauvernay ». (8<sup>e</sup>/21.1.14). DISCUSSION.
- 21.1.14 Interpellation de M. Valéry Beaud et consorts : « Quelles indemnisations pour les victimes de nuisances sonores ? » (8<sup>e</sup>/21.1.14). DISCUSSION.

### Première partie

Membres absents excusés : M<sup>mes</sup> et MM. Caroline Alvarez Henry, Eliane Aubert, Laurianne Bovet, Marie-Ange Brélaz-Buchs, Anne-Françoise Decollogny, Christiane Jaquet-Berger, Henry Klunge, Evelyne Knecht, Janine Resplendino, Philipp Stauber, Claude-Alain Voiblet, Diane Wild.

Membres absents non excusés : M<sup>mes</sup> et MM. Christiane Blanc, Muriel Chenaux Mesnier, Johann Dupuis, Solange Peters, Magali Zuercher.

Membres présents	83
Membres absents excusés	12
Membres absents non excusés	5
<b>Effectif actuel</b>	<b>100</b>

A 18 h, à l'Hôtel de Ville.

---

### Communication

Démission de la Coges de M. Alain Jeanmonod

Lausanne, le 21 janvier 2014

Madame la Présidente, Madame, Monsieur,

Par la présente, je vous annonce ma démission de la Coges pour le 31 janvier prochain.

J'ai eu beaucoup de plaisir à prendre part aux travaux de cette commission lors de l'année dernière. Malheureusement, mon emploi actuel ne me permet pas de me libérer en journée.

En vous remerciant d'en prendre bonne note, je vous adresse, Madame la Présidente, Madame, Monsieur, mes meilleures salutations.

(Signé) : *Alain Jeanmonod*

---

### Communication

Retrait du postulat de M<sup>me</sup> Elisabeth Müller

Lausanne, le 29 janvier 2014

Madame la Présidente,

Je désire par la présente retirer mon postulat intitulé :

*Un sud-ouest trop perméable aux TIM*

Veillez recevoir, Madame la Présidente, mes salutations les meilleures.

(Signé) *Elisabeth Müller*

---

## Communication

Commission de gestion – Initiatives et pétitions en suspens – situation au 04.02.2014

Lausanne, le 4 février 2014

Madame la Présidente,

Lors de la séance du 3 décembre 2013, le Conseil communal a adopté le rapport de la Commission de gestion sur le rapport 2013/43 de la Municipalité « Initiatives et pétitions en cours de traitement, situation au 30.06.2013 ». Les conclusions 3 et 4 de ce rapport indiquent que le Conseil décide d'accepter de prolonger le délai de réponse au 31 décembre 2013 pour 1 objet ; et d'accepter de prolonger le délai de réponse au 31 janvier 2014 pour 4 objets.

Or, à ce jour, à la lecture des affaires en cours sur Goéland, la Commission de gestion constate que la Municipalité n'a respecté aucun de ces délais pour répondre aux initiatives en suspens. Elle prie la présidente d'inviter une nouvelle fois la Municipalité à respecter ces échéances et à répondre au plus vite aux objets concernés.

La Commission de gestion vous remercie par avance de bien vouloir lire ce courrier lors de la prochaine séance du Conseil communal et vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'expression de ses parfaites considérations.

Commission de gestion

(Signé) *Alain Hubler*, président

## Communication

Demandes d'urgence de la Municipalité pour les Préavis N°s 2013/37, 2013/41 et 2013/54

Lausanne, le 24 janvier 2014

### Séance du Conseil communal du 4 février 2014

Madame la présidente,

La Municipalité vous adresse les demandes d'urgence suivantes pour la séance du Conseil communal du 4 février 2014 :

**R34** 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.

Motif : le permis de construire est sur le point d'être délivré et le passage du préavis doit donc permettre le démarrage aussi rapide que possible du projet.

**R36** Préavis N° 2013/41: Centre omnisports de la Vallée de la Jeunesse. Remplacement des gradins mobiles.

Motif : le système actuel devient de plus en plus difficile à mettre en place.

**R55** Préavis N° 2013/54 : Plan de Quartier « Croix d'Ouchy » concernant les terrains compris entre l'avenue de Cour, l'avenue d'Ouchy, la rue des Fontenailles et la limite ouest de la parcelle N° 5274. Abrogation du plan d'extension N° 613 légalisé le 29 juin 1983.

Motif : le dossier du « PQ Croix-d'Ouchy » a passé aisément l'examen de la Commission du Conseil communal. Le chantier est en cours et au vu des enjeux pour les propriétaires et comme annoncé aux membres de dite Commission, le traitement de ce dossier par le Conseil communal devrait pouvoir se faire en urgence.

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

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Sylvain Jaquenoud*

## Communication

Réponse de la Municipalité à la question N° 20 de M. Henri Klunge « Distribution d'une étude sur le logement »

Lausanne, le 27 janvier 2014

### Rappel

Dans un article paru le 3 septembre 2013, le Conseiller municipal en charge du logement et de la sécurité publique a affirmé sur le site du *20 minutes* online que les loyers étaient trop chers pour les deux tiers de la population lausannoise.

L'émission « Factual » de la RTS a contredit cette affirmation lors de son émission du 10 septembre 2013. A la suite de cela, le directeur du logement et de la sécurité publique a répondu (le 11 septembre 2013) par l'intermédiaire de son compte Facebook que ses dires s'appuyaient sur une étude faite par la Ville de Lausanne mettant en relation le revenu des ménages et le niveau des loyers.

J'ai été très étonné d'apprendre de cette manière l'existence de cette étude. Par conséquent, je demande à la Municipalité de bien vouloir répondre aux questions suivantes.

Suivaient les 3 questions traitées ci-dessous.

### Préambule

Lors d'une conférence de presse qui s'est tenue le 2 septembre 2013, le directeur du Logement et de la sécurité publique a indiqué que les loyers du marché, ceux qui sont aujourd'hui offerts par le marché immobilier, étaient trop chers pour deux tiers de la population lausannoise. Contrairement à ce qu'indique l'interpellateur, la comparaison ne porte pas sur l'ensemble des loyers pratiqués à Lausanne mais sur les loyers offerts par le marché, c'est-à-dire ceux des logements effectivement disponibles. La nuance est évidemment importante dans la mesure où il existe un écart significatif entre le loyer moyen et les loyers du marché.

Nombre de pièces	Loyer moyen 2011 à Lausanne (OFS, relevé structurel)	Prix de l'offre des appartements en location (4/2012), loyer médian Wüest & Partner	Ecart
1	720	833	15 %
2	972	1263	29 %
3	1213	1658	36 %
4	1545	2019	30 %

Cela étant précisé, l'affirmation selon laquelle « les loyers des logements disponibles sur le marché seraient aujourd'hui trop chers pour deux tiers de la population lausannoise » repose effectivement sur une analyse statistique effectuée par le Service du logement et des gérances

juxtaposant statistiques des revenus et statistiques des loyers offerts. Cette analyse a été effectuée dans le cadre des statistiques et instruments que le Service du logement et des gérances tient régulièrement sur le parc immobilier lausannois (les logements vacants, la construction de logements, les aides aux logements ou les besoins de logements sociaux, statistiques LDTR, LAAL). Ces différentes données devraient d'ailleurs faire l'objet, à partir du 2<sup>e</sup> semestre 2014, d'un bulletin statistique périodique qui permettra de renseigner le public sur ces différents éléments.

L'analyse effectuée sur les loyers du marché et leur adéquation avec les revenus des Lausannois, de même qu'un commentaire sont joints en annexe. Il en ressort que l'affirmation selon laquelle « les loyers des logements disponibles seraient aujourd'hui trop chers pour deux tiers de la population lausannoise » est bien fondée statistiquement et exprime une situation bien réelle. En d'autres termes, si un échantillon représentatif de la population lausannoise devait aujourd'hui chercher un logement à louer sur le marché, cela se traduirait pour près de deux tiers des ménages par un loyer excessif, soit dépassant 25 % du revenu.

### **Réponses aux questions posées**

#### ***Question 1 : Dans quel cadre cette étude a été faite ?***

Comme indiqué en préambule, cette analyse a été effectuée dans le cadre des statistiques et instruments que le Service du logement et des gérances tient régulièrement sur le parc immobilier lausannois (les logements vacants, la construction de logements, les aides aux logements ou les besoins de logements sociaux, statistiques LDTR, LAAL). Ces différentes données feront, dès le second semestre 2014, l'objet d'un bulletin statistique trimestriel à l'attention du public.

#### ***Question 2 : Qui l'a réalisée ? Les services de la Ville ou un organe externe et indépendant ?***

Cette analyse a été effectuée par les collaborateurs du Service du logement et des gérances. Certains éléments figurant dans ce document ont été élaborés avec la participation ponctuelle de Statistique Vaud (ex-SCRIS), en ce qui concerne les recherches portant sur le revenu des ménages lausannois, et de Wüest & Partner, dans les limites d'un mandat restreint portant sur les loyers pratiqués à Lausanne.

#### ***Question 3 : Est-il possible de transmettre cette étude au Conseil communal ?***

L'analyse dont il est question est jointe à la présente réponse. Un commentaire détaillant la méthodologie, les sources utilisées, les biais statistiques et les résultats est également joint.

Annexes :

commentaire et tableaux statistiques

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Sylvain Jaquenoud*

## **Analyse de l'adéquation des loyers du marché avec les revenus des ménages lausannois**

### **Commentaire**

#### **1. Sources**

Les tableaux annexés juxtaposent les revenus des Lausannois, tels qu'ils ressortent des dernières statistiques fiscales disponibles (2009), avec les loyers offerts sur le marché, recensés par l'institut Wüest & Partner (données 2012).

Revenu :

Le revenu fiscal utilisé dans l'analyse est le revenu déclaré à l'autorité fiscale. Il correspond à la totalité des revenus uniques ou périodiques, acquis en Suisse ou à l'étranger, après déduction des prélèvements obligatoires (pour les salariés, il s'agit du salaire net figurant sur le certificat de salaire), mais avant déduction des éléments non imposables liés, par exemple, à l'activité lucrative, aux primes et cotisations d'assurance, etc. Le revenu déclaré ne comprend notamment pas les prestations complémentaires AVS/AI et d'aide sociale.

Les contribuables qui font l'objet de l'analyse sont la population des contribuables âgés de 21 ans et plus, domiciliés toute l'année à Lausanne, qui s'acquittent d'un impôt, à l'exclusion des contribuables imposés à la source et à ceux taxés d'office (dont la composition du revenu n'est pas connue et ne peut donc pas être répartie).<sup>1</sup>

Les contribuables sont regroupés par quintile (la population est répartie en tranches de 20 % pour chaque catégorie). Le seuil du décile situé au centre de chaque cohorte est considéré comme une approximation du revenu médian pour chaque quintile.

Loyers :

Les loyers correspondent aux prix de l'offre des appartements en location sur la commune de Lausanne au 4<sup>e</sup> trimestre 2012, selon le nombre de pièces et par décile. Le loyer du 1<sup>er</sup> décile a été considéré comme une approximation du loyer du premier quintile, le loyer du 3<sup>e</sup> décile comme une approximation du loyer du 2<sup>e</sup> quintile, le loyer du 5<sup>e</sup> décile comme une approximation du loyer du 3<sup>e</sup> quintile, le loyer du 7<sup>e</sup> décile comme une approximation du loyer du quatrième quintile et le loyer du 9<sup>e</sup> décile comme une approximation du loyer du cinquième quintile.

**2. Méthodologie et hypothèses**

Sur la base des données présentées ci-dessus, les tableaux annexés juxtaposent les revenus avec les loyers disponibles sur le marché, sur la base de cinq cohortes d'effectifs égaux (20 % des Lausannois aux revenus les plus faibles dans chaque catégorie, 20 à 40 %, 40 à 60 %, 60 à 80 % et 80 à 100 %) et d'une approximation des loyers offerts correspondants.

Au titre des hypothèses, le nombre de pièces correspondant aux besoins suivant a été retenu en fonction de la composition du ménage :

- 2 pièces pour une personne seule ;
- 3 pièces pour un couple sans enfants ;
- 4 pièces pour un couple avec un ou deux enfants ;
- 5 pièces pour un couple avec trois enfants ou plus ;
- 3 pièces pour une famille monoparentale avec un enfant ;
- 4 pièces pour une famille monoparentale avec deux enfants ou plus.

Il a également été admis que le loyer ne devait pas dépasser 25 % du revenu. A titre de comparaison, les frais de logement et d'énergie pèsent en Suisse pour 16.1 % des revenus bruts des ménages.

---

<sup>1</sup> L'échantillon retenu et le revenu fiscal induisent quelques biais statistiques décrits ici. L'échantillon retenu exclut tous les contribuables de moins de 21 ans; il exclut également les contribuables de plus de 21 ans sans revenu ou avec un revenu non imposable. Ce dernier élément en particulier peut conduire à une sous-estimation du pourcentage de la population dont le loyer est excessif par rapport à son revenu. A l'inverse, la non prise en considération dans le revenu fiscal des prestations d'aide sociale ou des PC AVS/AI, de la plupart des bourses d'étude ou d'autres revenus de transferts sociaux peut induire une surestimation du pourcentage de la population dont le loyer est excessif par rapport à son revenu. Ce biais doit toutefois demeurer modeste dans la mesure où les transferts sociaux touchent principalement des ménages modestes pour lesquels les loyers du marché sont de toute manière trop chers.

Il convient dans cette analyse de tenir en particulier compte des trois éléments ci-dessous :

- les présentes données sont fondées sur des échantillons de contribuables et non de ménages, ce qui n'est pas équivalent. Pour limiter ce biais, les contribuables de moins de 21 ans, les contribuables sans revenu, les contribuables taxés d'office et les contribuables imposés à la source n'ont pas été pris en compte ;
- le taux d'effort pris en compte (maximum 25 %) est sensiblement supérieur à la réalité économique des ménages helvétiques. Avec un taux d'effort de 20 % (moyenne suisse), il est à noter que les loyers du marché seraient trop chers pour 80 % des contribuables ;
- les hypothèses portant sur le nombre de pièces correspondant aux besoins de chaque catégorie de population sont plutôt basses, en particulier pour la moitié des contribuables les plus aisés où il est fréquent qu'une personne seule recherche plutôt un trois pièces qu'un deux pièces ou qu'un couple recherche plutôt un quatre pièces qu'un trois pièces. Enfin, cette statistique porte uniquement sur les contribuables et ne tient donc pas compte du fait que deux contribuables distincts peuvent cohabiter.

### 3. Lecture

Les données sont présentées en cinq tableaux regroupant chacun 20 % des contribuables, des plus modestes aux plus riches :

- les colonnes « revenus annuels » et « revenus mensuels » indiquent le revenu fiscal au décile indiqué ;
- la colonne « loyer du marché » indique le loyer du marché au décile indiqué ;
- la colonne « loyer maximum théorique » représente 25 % du revenu fiscal médian ;
- la dernière colonne indique le nombre de contribuables pour lesquels le loyer du marché implique une charge trop élevée par rapport au revenu.

### 4. Résultats

Avec les précautions nécessaires à toute analyse statistique<sup>2</sup>, les tableaux annexés font apparaître les éléments suivants:

- ✓ les loyers offerts sur le marché, sur la base des hypothèses indiquées ci-dessus, seraient trop chers pour environ 64 % des Lausannois, soit près de deux tiers de la population ;
- ✓ les loyers du marché seraient également trop chers pour environ 80 % des familles monoparentales, pour une petite moitié des couples mariés avec ou sans enfants et pour plus de deux tiers des personnes seules. Ces chiffres, en raison des biais propres à toute étude statistique, doivent bien entendu être pris pour un ordre de grandeur.

---

<sup>2</sup> L'utilisation de la médiane de chaque quintile tranche dans chaque catégorie avec pour effet de faire basculer l'ensemble de la cohorte d'un côté ou de l'autre. Le tableau statistique fait ainsi apparaître des résultats improbables : dans le dernier quintile, tous les contribuables retraités ou toutes les familles monoparentales avec deux enfants auraient un loyer excessif. La réalité est certainement différente, une petite catégorie d'entre eux ayant dans un cas comme dans l'autre des revenus suffisants pour ne pas avoir de loyer excessif. A l'inverse, dans le 3<sup>e</sup> quintile, la totalité des couples sans enfants, par exemple, bascule dans la catégorie « revenu suffisant » alors que la réalité est certainement plus nuancée. Il convient donc d'estimer les résultats obtenus comme un ordre de grandeur.



## Analyse de l'adéquation des loyers du marché avec les revenus des ménages lausannois

Comparaison des revenus des Lausannois avec les loyers offerts sur le marché  
Analyse par quintile

Hypothèse: ratio loyer / revenu fiscal d'un maximum de 25%

**Nb de contribuables pour lesquels les loyers du marché seraient excessifs\* 38'348**  
**en % de l'échantillon total\* 64%**

1er quintile							25%	
Catégorie	Nb total de contribuables	Nb de contribuable P0-P20	Revenu annuel médian P10 <sup>1</sup>	Revenu mensuel P10 <sup>1</sup>	Nb de pièces correspondant aux besoins	Loyer du marché P10 <sup>1</sup>	Loyer maximum théorique admissible	Nb Contribuables avec loyer excessif (taux d'effort > 20%)
Total	60'004	12'001						12'001
<i>Pers. seules</i>	37'545	7'509	15'195	1'266				7'509
Rentiers	13'471	2'694	17'724	1'477	2	935	369	2'694
Pers seules Autres	24'074	4'815	12'274	1'023	2	935	256	4'815
<i>Couples mariés</i>	18'272	3'654	45'677	3'806				3'654
Sans enfant	9'633	1'927	41'127	3'427	3	1'227	857	1'927
1 enfant	3'399	680	50'781	4'232	4	1'495	1'058	680
2 enfants	3'813	763	59'247	4'937	4	1'495	1'234	763
3 enfants et plus	1'427	285	53'000	4'417	5	1'869	1'104	285
<i>Familles mono</i>	4'187	837	25'143	2'095				837
1 enfant	2'653	531	22'936	1'911	3	1'227	478	531
2 enfants	1'259	252	31'439	2'620	4	1'495	655	252
3 enfants et +	275	55	24'000	2'000	4	1'495	500	55

<sup>1</sup> P10: 10% de la population de chaque catégorie gagnent moins et 90% gagnent plus, resp. 10% des loyers de chaque catégorie sont moins élevés et 90% sont plus élevés

2e quintile							25%	
Catégorie	Nb total de contribuables	Nb de contribuable P20-P40	Revenu annuel médian P30 <sup>2</sup>	Revenu mensuel P30 <sup>2</sup>	Nb de pièces	Loyer du marché P30 <sup>2</sup>	Loyer maximum théorique admissible	Nb Contribuables avec loyer excessif (taux d'effort > 20%)
Total	60'004	12'001						11'238
<i>Pers. seules</i>	37'545	7'509	30'422	2'535				7'509
Rentiers	13'471	2'694	24'907	2'076	2	1'124	519	2'694
Pers seules Autres	24'074	4'815	39'692	3'308	2	1'124	827	4'815
<i>Couples mariés</i>	18'272	3'654	74'396	6'200				2'892
Sans enfant	9'633	1'927	66'718	5'560	3	1'476	1'390	1'927
1 enfant	3'399	680	82'825	6'902	4	1'798	1'726	680
2 enfants	3'813	763	89'896	7'491	4	1'798	1'873	0
3 enfants et plus	1'427	285	79'610	6'634	5	2'248	1'659	285
<i>Familles mono</i>	4'187	837	47'824	3'985				837
1 enfant	2'653	531	45'295	3'775	3	1'476	944	531
2 enfants	1'259	252	52'462	4'372	4	1'798	1'093	252
3 enfants et +	275	55	51'025	4'252	4	1'798	1'063	55

<sup>2</sup> P30: 30% de la population de chaque catégorie gagnent moins et 70% gagnent plus, resp. 30% des loyers de chaque catégorie sont moins élevés et 70% sont plus élevés

3e quintile								25%
Catégorie	Nb total de contribuables	Nb de contribuable P40-P60	Revenu annuel médian P50 <sup>3</sup>	Revenu mensuel P50 <sup>3</sup>	Nb de pièces	Loyer du marché P50 <sup>3</sup>	Loyer maximum théorique admissible	Nb Contribuables avec loyer excessif (taux d'effort>20%)
Total	60'004	12'001						8'632
<i>Pers. seules</i>	37'545	7'509	47'899	3'992				7'509
Rentiers	13'471	2'694	33'968	2'831	2	1'263	708	2'694
Pers seules Autres	24'074	4'815	56'263	4'689	2	1'263	1'172	4'815
<i>Couples mariés</i>	18'272	3'654	98'505	8'209				285
Sans enfant	9'633	1'927	87'947	7'329	3	1'658	1'832	0
1 enfant	3'399	680	106'517	8'876	4	2'019	2'219	0
2 enfants	3'813	763	116'153	9'679	4	2'019	2'420	0
3 enfants et plus	1'427	285	109'678	9'140	5	2'525	2'285	285
<i>Familles mono</i>	4'187	837	62'405	5'200				837
1 enfant	2'653	531	59'820	4'985	3	1'658	1'246	531
2 enfants	1'259	252	68'093	5'674	4	2'019	1'419	252
3 enfants et +	275	55	69'721	5'810	4	2'019	1'453	55

<sup>3</sup> P50: 50% de la population de chaque catégorie gagnent moins et 50% gagnent plus, resp. 50% des loyers de chaque catégorie sont moins élevés et 50% sont plus élevés

4e quintile								25%
Catégorie	Nb total de contribuables	Nb de contribuable P60-P80	Revenu annuel médian P70 <sup>4</sup>	Revenu mensuel P70 <sup>4</sup>	Nb de pièces	Loyer du marché P70 <sup>4</sup>	Loyer maximum théorique admissible	Nb Contribuables avec loyer excessif (taux d'effort>20%)
Total	60'004	12'001						3'532
<i>Pers. seules</i>	37'545	7'509	64'933	5'411				2'694
Rentiers	13'471	2'694	48'429	4'036	2	1'406	1'009	2'694
Pers seules Autres	24'074	4'815	72'455	6'038	2	1'406	1'509	0
<i>Couples mariés</i>	18'272	3'654	130'054	10'838				0
Sans enfant	9'633	1'927	115'449	9'621	3	1'847	2'405	0
1 enfant	3'399	680	137'186	11'432	4	2'249	2'858	0
2 enfants	3'813	763	150'832	12'569	4	2'249	3'142	0
3 enfants et plus	1'427	285	159'940	13'328	5	2'812	3'332	0
<i>Familles mono</i>	4'187	837	80'761	6'730				837
1 enfant	2'653	531	76'316	6'360	3	1'847	1'590	531
2 enfants	1'259	252	89'240	7'437	4	2'249	1'859	252
3 enfants et +	275	55	94'981	7'915	4	2'249	1'979	55

<sup>4</sup> P70: 70% de la population de chaque catégorie gagnent moins et 30% gagnent plus, resp. 70% des loyers de chaque catégorie sont moins élevés et 30% sont plus élevés

5e quintile								25%
Catégorie	Nb total de contribuables	Nb de contribuable P80-P100	Revenu annuel médian P90 <sup>5</sup>	Revenu mensuel P90 <sup>5</sup>	Nb de pièces	Loyer du marché P90 <sup>5</sup>	Loyer maximum théorique admissible	Nb Contribuables avec loyer excessif (taux d'effort > 20%)
Total	60'004	12'001						2'946
<i>Pers. seules</i>	37'545	7'509	98'433	8'203				2'694
Rentiers	13'471	2'694	73'469	6'122	2	1'779	1'531	2'694
Pers seules Autres	24'074	4'815	111'104	9'259	2	1'779	2'315	0
<i>Couples mariés</i>	18'272	3'654	212'931	17'744				0
Sans enfant	9'633	1'927	187'804	15'650	3	2'336	3'913	0
1 enfant	3'399	680	207'560	17'297	4	2'844	4'324	0
2 enfants	3'813	763	243'899	20'325	4	2'844	5'081	0
3 enfants et plus	1'427	285	293'178	24'432	5	3'556	6'108	0
<i>Familles mono</i>	4'187	837	122'829	10'236				252
1 enfant	2'653	531	114'674	9'556	3	2'336	2'389	0
2 enfants	1'259	252	133'098	11'092	4	2'844	2'773	252
3 enfants et +	275	55	177'517	14'793	4	2'844	3'698	0

<sup>5</sup> P90: 90% de la population de chaque catégorie gagnent moins et 10% gagnent plus, resp. 90% des loyers de chaque catégorie sont moins élevés et 10% sont plus élevés

#### Sources

SCRIS: Revenu fiscal 2009 des contribuables âgés de 21 ans et plus, domiciliés toute l'année à Lausanne, qui s'acquittent d'un impôt, à l'exclusion des contribuables imposés à la source et à ceux taxés d'office.

W&P: Loyers du marché, 4e trimestre 2012.

### Communication – Dépôt

Postulat de M. Maurice Calame : « Pour un nouveau plan directeur du sport »

Lausanne, le 21 janvier 2014

(Signé) *Maurice Calame*

### Communication – Dépôt

Interpellation de M. Roland Philippoz : « Quel bilan un an après l'introduction de la taxe au sac ? »

Lausanne, le 2 février 2014

(Signé) *Roland Philippoz*

**Communication – Dépôt**

Interpellation de M. Claude-Alain Voiblet : « La police de proximité s'éloigne du citoyen »

Lausanne, le 4 février 2014

(Signé) *Claude-Alain Voiblet*

---

**Communication – Dépôt**

Interpellation de M. Hadrien Buclin : « L'inspection du travail Lausanne est-elle dotée de moyens suffisants à l'heure où s'accroît la pression exercée par les employeurs sur les salariés ? »

Lausanne, le 4 février 2014

(Signé) *Hadrien Buclin*

---

**Communication – Dépôt**

Interpellation de M. Hadrien Buclin : « A quels résultats a abouti le contrôle des services de la Ville par l'Inspection cantonale du travail ? »

Lausanne, le 4 février 2014

(Signé) *Hadrien Buclin*

---

**Communication – Dépôt**

Postulat de M. Denis Corboz : « Pour améliorer concrètement la vie des personnes handicapées à Lausanne »

Lausanne, le 4 février 2014

(Signé) *Denis Corboz*

---

**Communication – Dépôt**

Interpellation de M<sup>me</sup> Florence Bettschart-Narbel : « Pourquoi l'enclassement des élèves lausannois se fait-il de manière si tardive ? »

Lausanne, le 3 février 2014

(Signé) *Florence Bettschart-Narbel*

---

### **Communication – Dépôt**

Interpellation de M. Mathieu Blanc et consorts : « Quel bilan et quelles perspectives pour les caméras de vidéoprotection à Lausanne ? »

Lausanne, le 3 février 2014

(Signé) *Mathieu Blanc et 1 cosignataire*

---

### **Communication – Dépôt**

Interpellation de M. Alain Hubler et consorts : « Opération chichon ou rafle anti-drogue à l'école professionnelle »

Lausanne, le 4 février 2014

(Signé) *Alain Hubler et 6 cosignataires*

**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 à la Commission permanente de gestion, en remplacement de M. Alain Jeanmonod (PLR), démissionnaire**

**M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR)** : – Au nom du groupe PLR, j'ai le plaisir de proposer la candidature d'une avocate, responsable droit et politique à la Fédération romande des consommateurs, en la personne de Florence Bettschart. J'espère qu'elle pourra recueillir vos suffrages.

**Est élue** : M<sup>me</sup> Bettschart-Narbel, à l'unanimité.

---

### **Questions orales**

Question

**M. Albert Graf (UDC)** : – Les travaux de rénovation à Chauderon 4 avancent gentiment. Selon le préavis qu'on a voté ici, un système électronique très sophistiqué a été installé pour les stores. Ces travaux ont été terminés à la fin de l'année passée et, maintenant, on change complètement ce système de nouveau. Je ne sais pas si la planification n'était pas appropriée, ou s'il y a un problème technique. Mais qui paie cela en plus ? J'aimerais surtout savoir si le budget de rénovation de 9,5 millions est tenu ou s'il faut attendre une demande de crédits complémentaires.

Réponse de la Municipalité

**M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique** : – Je suis navré de ne pas pouvoir répondre à la question de M. le conseiller communal. Si je l'avais eue un peu plus tôt, j'aurais pu prendre les renseignements nécessaires.

Aux dernières nouvelles, on respectait les devis ; j'espère donc que ce sera le cas à l'échéance des travaux. Ces nouveaux locaux seront d'ailleurs inaugurés prochainement et l'ensemble des conseillers et conseillères communaux sera invité à cette inauguration. Je pourrai vous donner des informations concernant cette question ultérieurement. Il est quand même assez fréquent dans les travaux de construction que, quand des choses sont mal posées ou incorrectement faites, les entreprises reviennent pour faire des corrections sur les chantiers. Mais, encore une fois, je n'ai pas la réponse précise à votre question.

Question

**M. David Payot (La Gauche) :** – Comme vous le savez probablement, la Commune de Lausanne est propriétaire du terrain sur lequel se trouve le Palais de Beaulieu. Par le préavis 2007/60, un droit de superficie est octroyé à la Fondation Beaulieu pour les terrains qui s’y trouvent et aussi, d’après les informations que j’ai, pour les jardins qui se trouvent entre les bâtiments des halles nord et des halles sud. Selon mes informations, la Commune entretient ces jardins sans contrepartie financière de la part des superficiaires. Ces jardins ont une perspective d’augmenter leur surface dans le cas où un droit de superficie serait octroyé en faveur de Taoua. Je me permets donc de demander s’il est exact que cette prestation n’est pas facturée et quelle perspective il y a à ce sujet.

Réponse de la Municipalité

**M<sup>me</sup> Florence Germond, municipale, Finances et patrimoine vert :** – En effet, des discussions ont eu lieu à ce sujet. Il y a eu une convention par rapport à Gymnastrada et des contre-prestations ont été offertes dans le cadre de la manifestation, qui demandait un entretien particulier. Cette convention étant arrivée à échéance, sauf erreur – mais je vous le confirmerai par écrit –, il y a désormais des prestations facturées par rapport aux travaux effectués par le Service des parcs et domaines ; la discussion a été menée et conclue.

Question

**M. Pierre Oberson (UDC) :** – Le *24 heures* du 28 janvier 2014 nous apprend que la Municipalité va introduire un label de qualité pour les clubs qui forment leurs collaborateurs. Mon premier étonnement est que l’on peut exercer un métier de la sécurité sans être formé. Ce qui m’étonne également ce sont les mots « discrimination raciale, ethnique ou religieuse » utilisés dans cet article. J’en déduis que certains Européens sont discriminés dans les discothèques lausannoises. Je ne veux pas me focaliser là-dessus, d’autant moins que, quelle que soit l’origine des videurs, ils travaillent quand d’autres s’amuse. Ma question est la suivante : quelle est l’origine de la majorité du personnel employé au service de la sécurité des clubs lausannois ? Cette question s’adresse à M. Junod.

Réponse de la Municipalité

**M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique :** – J’aimerais d’abord rappeler le cadre légal. Dans le cadre du préavis sur les nuits lausannoises, vous avez admis le précepte de la mise en place des concepts de sécurité pour les établissements nocturnes, qui prévoient que le personnel suive une formation dispensée par la Ville – c’est une formation très courte – sur les aspects de sécurité à l’entrée des clubs, qui représente un des aspects spécifiques et un peu particuliers par rapport à la branche de la sécurité privée.

A ce jour, je peux vous confirmer – cela va changer avec l’adoption du nouveau concordat intercantonal – que les agents de sécurité des clubs ne sont pas soumis au concordat sur les entreprises de sécurité et ne sont donc pas du personnel de sécurité soumis aux dispositions légales et aux dispositions conventionnelles ; donc, une formation au sens légal du terme n’est effectivement pas obligatoire à l’heure actuelle.

Concernant le label, il en a été question en réponse à une interpellation, sauf erreur, de M. Pain, concernant la discrimination raciale. Effectivement, on entend parler de certains cas de temps en temps, à l’entrée de certains établissements publics et d’établissements de nuit. Il y a peut-être une petite imprécision dans la réponse municipale à l’interpellation ; il ne s’agit pas de créer un nouveau label de la Ville, il s’agit d’une initiative qui vient des clubs, et plus particulièrement du pool de clubs qui souhaitent avoir un label pour valoriser un certain nombre d’établissements qui en font plus que ce qu’exigent les concepts de sécurité. C’est, bien sûr, de la responsabilité des établissements, mais la Ville est disposée à collaborer étroitement à cette démarche, comme elle est disposée à collaborer à toute démarche qui permet d’améliorer la qualité des nuits lausannoises. Dans le cadre de ce label, nous souhaiterions y introduire quelques dispositions qui rappellent les dispositions légales, à

savoir que toute discrimination raciale à l'entrée des établissements est interdite – mais c'est également une proposition des clubs.

Concernant la nationalité des agents engagés par les clubs, je ne suis pas en mesure de vous répondre. On ne tient pas de registre du personnel des clubs, c'est de leur responsabilité. Mais des gens de toutes nationalités sont engagés. Ce sera différent lorsque nous aurons un concordat intercantonal, puisque tous les agents seront cartés, ce qui n'est pas le cas à l'heure actuelle.

Question

**M<sup>me</sup> Thérèse de Meuron (PLR)** : – Depuis début janvier 2014, les automobilistes ont l'obligation d'allumer les feux de croisement lorsqu'ils roulent. Je crois savoir qu'à Genève, dans un premier temps, la police a décidé de ne pas amender les automobilistes distraits ou qui n'auraient pas suivi les nouvelles dispositions légales, mais de simplement les mettre en garde. Ma question est simple, et je pense que M. Junod l'a devinée, car il hausse les épaules ou les sourcils : quid à Lausanne ?

Réponse de la Municipalité

**M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique** : – Je prends acte, avec une certaine malice, de cet appel de la droite à ne pas respecter la loi. Au-delà de la plaisanterie, très honnêtement, je ne peux pas vous répondre. Je suis navré de ne pas être en mesure de répondre à cette question ce soir, mais je ne sais pas quelle est la pratique de la Police municipale de Lausanne par rapport à cette disposition. Je me renseignerai et, le cas échéant, si vous avez une initiative à déposer, je vous suggère de le faire. Mais je vais me renseigner et je vous répondrai par écrit pour vous dire quelle pratique on souhaite mettre en œuvre s'agissant effectivement d'une disposition nouvelle, dont on peut admettre une petite phase de transition.

Question

**M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR)** : – Ma question s'adresse à M<sup>me</sup> la directrice des finances et du patrimoine vert. Certaines années électorales, le Conseil communal a été informé en janvier déjà de la situation de la dette de la Ville. Qu'en est-il au 31 décembre 2013 ? Que sait-on aujourd'hui ?

Réponse de la Municipalité

**M<sup>me</sup> Florence Germond, municipale, Finances et patrimoine vert** : – Je peux vous donner une information concernant la dette brute, soit une photographie au 31 décembre 2013. Par contre, cette information ne présage en rien des résultats définitifs de la clôture des comptes, et encore moins de l'évolution de la dette nette, quand bien même cela peut montrer une tendance ; mais c'est l'information disponible et qui peut vous être communiquée à ce stade. Au 31 décembre 2012, la dette brute s'élevait à 2 556 950 000 francs ; au 31 décembre 2013, elle s'élève à 2 583 750 000 francs ; il y a donc une augmentation de 26,8 millions.

C'est une information à prendre avec toutes les précautions évoquées, car cela ne présage en rien le résultat, ni la variation de la dette nette puisqu'évidemment, sur la dette nette, il y a toutes les variations au bilan de différents postes, qui peuvent être les débiteurs d'impôts, les divers fournisseurs de la Ville ou encore toutes les variations au patrimoine financier. Mais nous aurons l'occasion d'en discuter longuement au mois de juin, lors de l'adoption des comptes de la Ville.

Question

**M. Giampiero Trezzini (Les Verts)** : – D'après les retours qu'on a lors de stands que tous les groupes tiennent les jours de marché, aujourd'hui, les citoyens votent très rapidement, soit au moment de recevoir le matériel de vote. J'aimerais m'assurer que les gabarits pour la tour Taoua soient posés avant l'envoi du matériel de vote. Ma question coule donc de source : est-ce qu'on sait quand les gabarits seront posés ? Eventuellement, est-ce que la Ville sait déjà quel type de gabarits elle posera ?

Réponse de la Municipalité

**M. Olivier Français, municipal, Travaux :** – Je regarde mon calendrier à moins trois semaines par rapport au 13 avril. On a quelques petits problèmes techniques par rapport à la notion propre des gabarits tels qu'on aurait aimé les mettre, c'est-à-dire des gabarits fixes ou des gabarits moins fixes.

Concernant les quatre gabarits fixes, on vous avait annoncé une dépense relativement importante pour les mettre en place ; c'est possible, mais les haubanages de ces échafaudages de grande hauteur entravent la circulation des tl. Bref, il y a un impact jusqu'à l'avenue de Rumine. Cela pose un gros problème, auquel se rajoute la présence de Habitat et Jardins. On a donc opté pour mettre en place un ballon d'un rayon de 4 mètres de diamètre dès la fin de Habitat et Jardins, si le vent est inférieur à 10 km/h – ce qui est l'autre problème – et sous réserve de l'approbation de l'Office fédéral de l'aviation civile, dont les contacts préalables sont favorables. Les ballons seraient donc mis en place du 18 au 29 mars, voire début avril.

Question

**M. Hadrien Buclin (La Gauche) :** – Lors de la dernière séance, M. le syndic a annoncé que deux municipaux se rendront à Sotchi aux Jeux olympiques d'hiver, dont un, si j'ai bien compris – mais je n'en suis pas sûr, et c'est pourquoi je reviens à la charge –, M. Français, irait à titre privé. J'ai donc des informations complémentaires à demander. Est-ce que la Ville n'est vraiment pas concernée par le voyage de M. Français, ou est-ce que certains points seront discutés en lien avec des agrandissements ou des travaux à Lausanne du côté du CIO pendant ce voyage ? Deuxièmement, est-ce un voyage à titre privé ou est-ce que la Ville contribue aux frais de déplacement de M. Français à Sotchi ?

Réponse de la Municipalité

**M. Daniel Brélaz, syndic :** – Comme cela a été déjà dit la dernière fois, le président Bach invite plus largement que son prédécesseur. En l'occurrence, la délégation de la Ville, qui a des contacts réguliers sur divers projets avec le CIO, est formée de celui qui vous parle, de M. Français et de M. Vuilleumier. M. Vuilleumier représente officiellement la Ville, et il y a une invitation pour la Municipalité chaque fois qu'il y a des Jeux olympiques, et depuis fort longtemps. En l'occurrence, M. Bach a décidé d'élargir l'invitation. Je vous ai déjà dit pour quelle raison je n'y allais pas, avec les problèmes des Jeux olympiques de la jeunesse et des doubles casquettes UMVO. En l'occurrence, le président a décidé d'élargir l'invitation aux membres de la délégation et M. Français a été invité en plus. Bien sûr, tous les frais sur place sont pris en charge par le CIO, comme cela se fait dans ces cas.

---

**Projet de construction de 8 bâtiments « Minergie-P-Eco<sup>®</sup> », 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<sup>os</sup> 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**

Préavis N° 2013/37 du 15 août 2013

Logement et sécurité publique

### **1. Objet du préavis**

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer, en faveur de la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. (ci-après SILL), un droit distinct et permanent de superficie n° 20596 (locatif), grevant 5'085 m<sup>2</sup> de la parcelle 20546 ainsi que deux droits distincts et permanents de superficie n° 20643 (locatif) et n° 20727 (PPE), grevant respectivement 3'700 et 1'817 m<sup>2</sup> de la parcelle 7277, afin de permettre la



réalisation de huit bâtiments comprenant 131 logements, deux zones d'activité et un parking souterrain de 93 places.

Sur les huit bâtiments, six sont dédiés à la location et regroupent 47 logements subventionnés et 52 logements à loyers modérés qui seront contrôlés sur la durée du DDP. Les deux immeubles restants, implantés à l'ouest de la parcelle 7277, totalisent 32 appartements qui seront vendus en PPE.

De plus, dans le but de maintenir des loyers accessibles, la Municipalité demande l'autorisation d'accorder un cautionnement solidaire à l'attention de la SILL, d'un montant global maximal de 9'014'745 francs, représentant 30 % du montant de l'hypothèque de la partie locative de l'opération (terrain et lots en PPE exclus).

## 2. Table des matières

[Supprimée.]

## 3. Historique du projet

La démarche participative « *Quartiers 21* », initiée par la Ville de Lausanne en 2004, a permis à la population d'exprimer ses besoins et attentes. Il en est notamment ressorti que la Ville devait intervenir sur le marché du logement par la construction, toutes catégories confondues, de quelque 3 000 nouveaux logements respectant les critères de développement durable. Ce programme a fait l'objet du préavis N° 2005/45<sup>3</sup> « Création de 3'000 nouveaux logements à Lausanne », dans lequel figurent les parcelles offrant des possibilités constructives qui permettraient, suite à l'adoption du PGA, de concrétiser relativement rapidement ce programme. Les parcelles 20546 (lot 8) et 7277 (lot 9), situées au sud-est du chemin de Bérée, font partie de cet inventaire.

La parcelle n° 20546 est propriété de la Ligue pour la Lecture de la Bible et est cédée en droit de superficie à la Ville de Lausanne. La parcelle n° 7277 est propriété de la Ville de Lausanne.

Afin de poursuivre la réalisation des 3'000 nouveaux logements, la Municipalité a décidé, dans sa séance du 29 juillet 2009, de désigner pour la réalisation de ce projet la nouvelle société d'investissement immobilière de la Ville, la SILL SA. Dans le cadre de ce programme prévoyant une partie importante de logements subventionnés, la Municipalité a encouragé le maître d'ouvrage à favoriser une mixité sociale en prévoyant une proportion d'appartements à loyers modérés et contrôlés ainsi qu'une part de logements en PPE. Enfin, dans l'optique de la réalisation future de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, elle a également demandé au maître d'ouvrage de viser un standard environnemental conforme à la « Société 2'000 Watts » (*Minergie-P-Eco*<sup>®</sup> ou équivalent) et d'intégrer le respect des critères de développement durable selon la méthode SméO développée conjointement par la Ville de Lausanne et le Canton de Vaud.

## 4. Parcelles

Les parcelles 20546 et 7277 présentent les caractéristiques suivantes :

### Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 20546

**Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!**

Affaire registre foncier en suspens

#### Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne

Tenue du registre foncier Fédérale

Numéro d'immeuble 20546

Forme de registre foncier Fédérale

E-GRID

Surface 5'683 m<sup>2</sup>, numérique,

Mutation 15.12.2011 007-2011/6680/0 Division de bien-fonds , de P. 7304 : 4'020 m<sup>2</sup>, de P. 7387 : 219 m<sup>2</sup>,

de P. 7'386 : 1'444 m<sup>2</sup>

Autre(s) plan(s):

<sup>3</sup> BCC 2006, T. II (n° 15), pp. 697 ss

No plan: 92  
 Part de surface grevée Lausanne 132/20595, 5'683 m<sup>2</sup>  
 Désignation de la situation Chemin de Bérée  
 Couverture du sol Forêt, 598 m<sup>2</sup>  
 Jardin, 5'085 m<sup>2</sup>  
 Bâtiments/Constructions  
 Mention de la mensuration officielle  
 Observation  
 Feuillet de dépendance  
 Estimation fiscale

### Propriété

Propriété individuelle  
 Ligue pour la lecture de la Bible, Lausanne 15.12.2011 007-2011/6680/0 Division de bien-fonds

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

Aucune

### Servitudes

07.12.1894 007-342268 (C) Source(s)  
 07.12.1894 007-342268 (C) Canalisation(s) d'eau  
 29.04.1895 007-342272 (C) Canalisation(s) d'eau  
 22.07.1929 007-342279 (C) Zone/quartier : restriction d'industries  
 22.07.1929 007-342279 (D) Zone/quartier : restriction d'industries  
 22.07.1929 007-342280 (C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations selon PJ  
 22.07.1929 007-342280 (D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations selon PJ  
 23.05.1933 007-399298 (D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations  
 15.02.1938 007-342290 (C) Zone/quartier : restriction d'industrie  
 15.02.1938 007-342290 (D) Zone/quartier : restriction d'industrie  
 11.10.1939 007-342295 (D) Canalisation(s) quelconques  
 15.08.1955 007-342336 (CD) Canalisation(s) et introduction d'égouts  
 15.08.1955 007-342336 (D) Canalisation(s) et introduction d'égouts  
 08.03.1967 007-340363 (C) Canalisation(s) d'égouts  
 10.08.1988 007-474842 (C) Canalisation(s) Collecteur d'égouts  
 15.12.2011 007-2011/6681/0 (C) DDP Superficie jusqu'au 14.12.2110

### Charges foncières

20.10.2010 007-2010/5470/0 (C) Zone/quartier : obligation d'équiper et de construire une passerelle, 8'902'000 francs

### Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)  
 Selon le registre foncier

### Exercices des droits

Selon le registre foncier

### Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

### Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 12.06.2013 007-2013/257/0 de/du 18.01.2013 Réu. et div. de b.-fonds, ép. des droits et charges, cons. serv. pers., report de gage,  
 c/ECA, Anlagestiftung Swiss Life, Lausanne la  
 Commune, Crédit Agricole (Suisse) S.A.,  
 Securitas AG Schweiz.  
 Bewachungsgesellschaft (+ act. données).

## Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 7277

### Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Affaire registre foncier en suspens

### Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne  
 Tenue du registre foncier Fédérale  
 Numéro d'immeuble 7277  
 Forme de registre foncier Fédérale  
 E-GRID  
 Surface 13'388 m<sup>2</sup>, numérique,  
 Mutation 15.12.2011 007-2011/6680/0 Division de bien-fonds , de P. 7304 : 92 m<sup>2</sup>, différence due aux arrondis : - 1 m<sup>2</sup>  
 Autre(s) plan(s):  
 No plan: 93  
 Part de surface grevée  
 Désignation de la situation Chemin Riant-Pré  
 Couverture du sol Jardin, 11'430 m<sup>2</sup>  
 Forêt, 1'876 m<sup>2</sup>  
 Route, chemin, 82 m<sup>2</sup>

Bâtiments/Constructions  
Mention de la mensuration officielle  
Observation  
Feuillet de dépendance  
Estimation fiscale

### **Propriété**

Propriété individuelle  
Lausanne la Commune, Lausanne 14.09.2010 007-2010/4744/0 Achat

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

Aucune

### **Servitudes**

29.04.1895 007-342272 (C) Canalisation(s) d'eau  
06.04.1925 007-342275 (CD) Zone/quartier : restriction d'industries  
06.04.1925 007-342275 (D) Zone/quartier : restriction d'industries  
06.04.1925 007-342276 (CD) Zone/quartier : restriction de bâtir  
06.04.1925 007-342277 (C) Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations  
06.04.1925 007-342278 (C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations  
06.04.1925 007-342278 (D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations  
22.07.1929 007-342279 (C) Zone/quartier : restriction d'industries  
15.02.1938 007-342290 (C) Zone/quartier : restriction d'industrie  
15.02.1938 007-342290 (D) Zone/quartier : restriction d'industrie  
30.08.1961 007-342368 (D) Usage Restriction d'usage  
08.03.1967 007-340363 (C) Canalisation(s) d'égouts  
10.08.1988 007-474842 (C) Canalisation(s) Collecteur d'égouts

### **Charges foncières**

20.10.2010 007-2010/5470/0 (C) Zone/quartier : obligation d'équiper et de construire une passerelle, 8'902'000 francs

### **Annotations**

(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)  
Selon le registre foncier

### **Exercices des droits**

Selon le registre foncier

### **Droits de gage immobilier**

Selon le registre foncier

### **Affaires en suspens**

Affaires du registre foncier jusqu'au 12.06.2013 007-2013/257/0 de/du 18.01.2013 Réu. et div. de b.-fonds, ép. des droits et charges, cons. serv. pers., report de gage, c/ECA, Anlagestiftung Swiss Life, Lausanne la Commune, Crédit Agricole (Suisse) S.A., Securitas AG Schweiz. Bewachungsgesellschaft (+ act. données).

## **5. Concours d'urbanisme et d'architecture**

Depuis 2006, avec l'entrée en vigueur du PGA et la réalisation du métro m2 dont la station Fourmi est située à proximité immédiate du site, les objectifs de développement du quartier et des principaux propriétaires des parcelles sises sur le secteur appelé « Fiches Nord » sont devenus convergents. Courant 2008, la Ville de Lausanne, en association avec l'ensemble des propriétaires, a organisé un concours d'urbanisme dans le but d'aboutir à un plan d'urbanisme cohérent permettant la réalisation d'un nouveau quartier de moyenne à forte densité offrant des logements, des aménagements collectifs et une insertion urbaine de haute qualité.

Le projet urbanistique lauréat de ce concours nommé « 1 Km à Pied » permet la création d'un quartier d'environ 600 nouveaux logements respectant les principes du développement durable. Ce projet a fait l'objet de l'élaboration d'une charte urbanistique signée par tous les propriétaires, dans laquelle figurent de nombreux éléments relatifs à l'urbanisation du site, dont certains sont réputés contraignants et impératifs.

Par la suite, les parcelles n° 20546 et 7277, colloquées en zone mixte de moyenne densité, ont fait l'objet d'un concours d'architecture de projets, en procédure ouverte et en conformité vis-à-vis des marchés publics. Cette procédure, organisée par la SILL, a été lancée en mars 2012. Sur les 30 dossiers reçus, le jury a désigné à l'unanimité le projet « CALISTO », du bureau NB.ARCH, lauréat de ce concours.

## 6. Maître de l'ouvrage : SILL

La création de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL) a été décidée dans le cadre du rapport-préavis N° 2008/59 sur la recapitalisation de la CPCL, adopté le 23 juin 2009<sup>4</sup>. Suite à la dissolution de la Coopérative Colosa, la Municipalité a souhaité créer une nouvelle société anonyme d'investissement immobilier répondant aux critères de développement durable et aux besoins en matière de logements sociaux. Son Conseil d'administration, à l'image de l'ancienne Colosa, est nommé par la Municipalité et, sa présidence assurée de droit par le conseiller municipal en charge du logement. La SILL est actuellement dotée d'un capital de dix millions de francs, avec une autorisation donnée par le Conseil communal de l'augmenter jusqu'à vingt millions. Son but est la promotion de logements à loyers modérés tenant compte des critères du développement durable. Pour atteindre ce but, elle peut procéder à toute opération immobilière, soit acquisition, construction, gérance, administration et vente de tous immeubles, participation à toutes entreprises actives dans le domaine de l'immobilier.

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

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

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

---

<sup>4</sup> BCC n° 19/1 et 2 du 23.06.2009

## 7. Caractéristiques du projet de construction

Surface brute utile de plancher (y. c. parking et techniques)	13'718 m <sup>2</sup>		
Volume bâti total y. c. parking et techniques	64'479 m <sup>3</sup>		
Coefficient d'occupation du sol COS	0.34		
Coefficient d'utilisation du sol CUS	1.29		
Surfaces nettes par affectation (exprimées en m <sup>2</sup> SUP)	Parcelle	Parcelle	Total
	20546	7'277	
	(Lot 8)	(Lot 9)	
Logements subventionnés	2'212.9	1'222.1	3'435.0
Logements marché libre contrôlés	2'792.3	989.6	3'781.9
PPE	0.0	2'503.1	2'503.1
Activités	0.0	287.0	287.0
Disponibles	282.0	0.0	282.0
<b>Total</b>	<b>5'287.2</b>	<b>5'001.8</b>	<b>10'289.0</b>

A noter que les surfaces nettes locatives mentionnées dans ce préavis (indiquées sous l'unité m<sup>2</sup> net) correspondent à la surface utile principale (SUP) définie selon la norme SIA 416. En d'autres termes, il s'agit ici des surfaces délimitées par l'intérieur des murs extérieurs, déduction faite de l'ensemble des murs de refend (murs porteurs, piliers, etc.), de l'emprise des cloisons, des gaines techniques ou éventuels canaux de cheminée. Les surfaces des balcons et terrasses ne sont pas intégrées dans la surface nette locative, mais pourront être mentionnées séparément lors de la mise en location.

### 7.1 Description du projet

Le projet est composé de huit bâtiments, quatre situés sur la parcelle nord n° 20546 et quatre sur la parcelle sud n° 7277. Les quatre bâtiments situés au nord sont alignés à la rue sur un axe nord-sud. Les quatre bâtiments du bas sont regroupés autour d'une placette centrale. La géométrie polygonale irrégulière des volumes permet d'éviter le parallélisme entre les façades des différents immeubles.

Les quatre immeubles du haut seront réalisés sur la structure du parking commun à l'ensemble du projet et sont composés d'un sous-sol abritant les caves, les locaux techniques et la buanderie, puis d'un rez-de-chaussée, de trois étages et d'un attique intégralement dédiés à du logement.

Les deux immeubles du haut de la parcelle sud sont composés d'un premier niveau de sous-sol comportant les caves et locaux techniques sur leur partie enterrée et des logements sur leur partie hors-sol. Ils prévoient également un deuxième niveau de sous-sol comportant des surfaces d'activité et buanderies au nord ainsi que des logements au sud. Ils sont enfin composés chacun d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un attique intégralement dédiés au logement.

Les deux derniers immeubles situés tout au sud du projet, sont composés d'un sous-sol abritant les caves, les locaux techniques et buanderies, d'un rez-de-chaussée et de deux niveaux complets de logements. Ces deux derniers bâtiments ne possèdent pas d'attique en raison de la présence d'une servitude de vue limitant le potentiel constructif en hauteur.

Un local vélos-poussettes vient compléter le rez-de-chaussée de chacun des huit immeubles.

#### 7.1.1 Implantation – Morphologie

Les huit bâtiments projetés sur ces deux parcelles constituent une famille de volumes à géométrie polygonale avec cinq facettes irrégulières. Leur forme s'adapte aux caractéristiques propres au site : la pente, la proximité avec le cordon boisé et l'ouverture au sud sur les Alpes et le parc en contrebas et, plus généralement à l'ensoleillement, l'ouverture, ou la contrainte légale.

Ces irrégularités produisent une succession d'espaces non alignés qui confèrent une fluidité à l'ensemble bâti. Elles décalent les vis-à-vis et favorisent les effets d'ouvertures des espaces, des échappées visuelles sur le cordon boisé d'une part et le sud d'autre part. Dans les appartements cette géométrie augmente les échappées et multiplie les orientations.

### *7.1.2 Principes typologiques*

Si les huit bâtiments appartiennent à une même famille, cette morphologie à facettes est déclinée en trois types de proportion différente selon les contraintes : petit – les bâtiments 1 et 2, moyen – les bâtiments 4 et 8, grand – les bâtiments 3, 5, 6 et 7. Les entrées sont toutes situées dans l'angle amont du volume et donnent sur la desserte nord-sud. Elles offrent un lieu généreux et abrité en contact avec la rue ou plus au sud, en lien avec la place de jeux.

Un noyau central de circulation, éclairé naturellement, dessert les appartements. Un principe typologique semblable est développé dans les trois types, avec une loggia placée dans l'angle qui articule le séjour et la cuisine. Chaque appartement bénéficie d'une double, voire d'une triple orientation.

### *7.1.3 Parking - Accessibilité - Activités*

Le parking est situé sur la parcelle n° 20546, sous les bâtiments 1 à 4. On y accède par une rampe commune en traversant le parking du projet voisin développé sur la parcelle 20545. Il comprend 93 places de stationnement pour voitures, 53 places pour deux-roues motorisés, ainsi que des places pour vélos.

Les piétons accèdent au parking souterrain par les deux noyaux de circulations qui émergent le long de la desserte nord-sud et par la cour située à l'extrémité sud du garage. Les personnes à mobilité réduite peuvent y accéder par un ascenseur semi-public situé dans le bâtiment 6. Cet ascenseur permet également un accès aisé aux bâtiments situés au sud de la parcelle 7277.

Les activités sont situées dans les bâtiments 5 et 6 en relation avec la rue qui, venant de l'ouest, connecte le quartier avec l'arrêt m2 « Fourmi ». Elles donnent sur une cour et sont facilement accessibles depuis l'espace public.

### *7.1.4 Espaces extérieurs*

La pente herbeuse ponctuée d'arbres fruitiers hautes tiges s'insère entre les volumes bâtis et lie l'ensemble aux cordons boisés de manière fluide et naturelle.

La desserte nord-sud est réalisée en plusieurs bandes, avec une alternance de surfaces d'accès, d'abris vélos et de places de stationnement visiteurs. L'espace se dilate alternativement sur des places de rencontres et de jeux en gravier stabilisé, bordées de haies vives qui définissent et soulignent ces espaces. Les entrées d'immeuble sont situées à l'angle ouest de chacun d'entre eux et constituent une plateforme couverte offrant un espace généreux et couvert.

En aval, la pente du terrain est travaillée en un escalier-gradin semi-végétalisé qui relie la rue au plateau inférieur. Une place de jeu ombragée est située au centre des quatre volumes situés sur la parcelle n° 7277. Elle est reliée à un réseau de cheminements accessibles aux personnes à mobilité réduite et conduisant aux entrées d'immeubles.

### *7.1.5 Matérialisation*

La structure porteuse des bâtiments est réalisée en béton armé, les cloisons en plaques de plâtre cartoné. Le traitement des façades est simple. Isolées en périphérie, elles sont enduites d'un crépi minéral. L'ensemble des facettes de chaque volume donne à voir un motif constitué de bandes crépies aux tonalités nuancées. L'entremêlement des lignes de compositions verticales et horizontales se réfère à un effet de tissage.

## *7.2 Mixité sociale*

Le projet prévoit une diversité sociale qui se traduit par la mise en location de 47 logements subventionnés et 52 logements destinés au marché libre, pour lesquels les loyers seront

contrôlés (contrôle de droit privé) pour toute la durée du DDP, ainsi que la vente de 32 appartements en PPE. Les appartements en PPE sont situés dans les bâtiments 5 et 7, au sud-ouest du site. Les logements subventionnés et en marché libre contrôlé sont situés dans les six autres bâtiments. Ils sont répartis alternativement par étage, les attiques restant dédiés aux logements à loyers contrôlés.

Typologies	Surfaces moyennes <i>m<sup>2</sup> net</i>	Vente		Location		Total PPE + MLC + SUB <i>nb logements</i>
		PPE <i>nb logements</i>	Marché libre contrôlé (MLC) <i>nb logements</i>	Subventionnés (SUB) <i>nb logements</i>		
2.5 pièces	53	12	19	15		<b>46</b>
3.5 pièces	72	4	19	20		<b>43</b>
4.5 pièces	95	11	10	11		<b>32</b>
5.5 pièces	113	5	4	1		<b>10</b>
<b>Total</b>		<b>32</b>	<b>52</b>	<b>47</b>		<b>131</b>

Cette opération s'inscrit dans une volonté de proposer des loyers attractifs pour la majorité des ménages lausannois. A ce titre, il est important de noter que le loyer moyen pratiqué sur les 99 logements sera de 211.50 francs/m<sup>2</sup> net.an seulement, tout en offrant une variété de loyers, puisque les logements subventionnés seront, en moyenne, loués à 169 francs/m<sup>2</sup> net.an et les logements en marché libre contrôlé à un loyer moyen de 250.0 francs/m<sup>2</sup> net.an (cf. chapitre 10.2).

La diversité des typologies fournit enfin les conditions cadres propices à l'obtention d'une mixité générationnelle et structurelle des ménages (personnes seules, couples, familles, familles monoparentales, collocation estudiantine, aînés, etc.). Le projet propose 35 % de 2.5 pièces, 33 % de 3.5 pièces, 24 % de 4.5 pièces et 8 % de 5.5 pièces, pour une surface habitable totale d'environ 9'720 m<sup>2</sup> nets, auxquels viennent s'ajouter 638 m<sup>2</sup> de loggias et 632 m<sup>2</sup> de terrasses. Par ailleurs, afin d'adapter la majorité des logements aux personnes à mobilité réduite (PMR), le projet répond aux exigences de la norme SIA 500<sup>5</sup>. Les recommandations de l'AVIVO (accès aux immeubles et au parking, bancs, mains-courantes, fours en hauteur, etc.) ont également été intégrées au projet.

Enfin, s'agissant des logements subventionnés, 15 % d'entre eux seront réservés aux candidats proposés par la Cellule logement de la Ville.

## 8. Respect des critères de développement durable

Faisant partie intégrante du préavis N° 2005/45 « Création de 3'000 nouveaux logements à Lausanne », ce projet a fait l'objet, dès la phase de concours, d'une évaluation de la durabilité selon la méthode *SméO*. Ce diagnostic sera mis à jour selon l'état d'avancement du projet, de manière à confirmer la pertinence des choix effectués en particulier lors de la mise en soumission des différents lots.

Par ailleurs, en appui de cette démarche globale sur la durabilité du projet, il a été décidé du point de vue écologique de satisfaire aux exigences du label *Minergie-P-Eco*<sup>®</sup>, alliant sobriété énergétique, optimisation du confort thermique, acoustique ou visuel et qualité environnementale du bâtiment. Comme décrit précédemment, ce choix, fixé par la Municipalité de Lausanne au moment de l'attribution des parcelles à la SILL, est motivé par la volonté de réaliser une construction respectant les principes d'une « Société 2'000 Watts » et ce, en vue de la réalisation de l'écoquartier des Plaines-du-Loup et en vertu de la réponse au Postulat Vincent Rossi<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> Norme SIA 500:2009 « Constructions sans obstacles ».

<sup>6</sup> Préavis 2013/20 en réponse au postulat Vincent Rossi : « Construire Minergie à Lausanne est une pratique normale ».

## **8.1 Aménagements extérieurs et biodiversité**

Les aménagements extérieurs seront traités de manière simple et naturelle pour favoriser le contact, la convivialité et garantir le maintien de la biodiversité existante tant en ce qui concerne la flore que la faune. Le concept des aménagements extérieurs, approuvé par le Service des parcs et domaines et le Service cantonal des forêts, a été établi en conformité avec la charte urbanistique. Lors de la mise en exécution, les détails des aménagements seront soumis et discutés avec les mêmes services.

### *8.1.1 Surfaces étanches et perméables*

Les deux parcelles sont majoritairement perméables puisque composées à 55 % de zones de prairies et jardins potagers, à hauteur de 6 % de surfaces en asphalte drainant et pour seulement 39 % de surfaces étanches incluant l'emprise bâtie des huit immeubles, les couverts à vélos, etc.

Le concept des espaces verts privilégie les surfaces traitées en prairie fleurie maigre avec trois jardins potagers à disposition des habitants. Les chemins piétonniers seront en matériaux filtrant type limana et gravier fin. Les entrées d'immeuble d'une surface généreuse seront cimentées et accueilleront du mobilier urbain permettant rencontres et convivialité.

### *8.1.2 Eaux de toitures, de surfaces et de sources*

Les toitures plates sont végétalisées tout en jouant le rôle de rétention. Les eaux météorologiques de toitures et de surfaces sont déversées dans des « noues » à l'air libre et/ou des conduites avant de rejoindre le ruisseau voisin. En fonction de la pente, des petits bassins seront aménagés pour freiner l'écoulement des eaux de crues. Par ailleurs, le terrain étant grevé de deux captages de sources, l'engagement est pris de les restaurer après construction, en raccordant les drainages des zones concernées à la chambre sise au sud-ouest du quartier.

### *8.1.3 Arborisation*

En cas d'abattage d'arbres existants, les parties intéressantes des troncs seront conservées et disposées dans les jardins potagers en guise de bancs ou d'éléments de séparation. Les nouveaux arbres majeurs exigés selon le PGA (1 arbre par 500 m<sup>2</sup> de terrain, soit 23 au minimum), seront en majorité des arbres fruitiers indigènes et à hautes tiges. Le choix final sera fait en accord avec le Service des parcs et domaines.

### *8.1.4 Place de jeux enfants*

La surface minimum requise selon le PGA est de 1.3 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> habitables, soit 179 m<sup>2</sup>. De manière à répondre à cet aspect réglementaire, trois places de jeux totalisant 195 m<sup>2</sup> sont prévues et implantées conformément au concept global prévu dans la charte. Leur aménagement final fera l'objet d'une étude détaillée, visant la complémentarité des jeux avec, en particulier, ceux prévus dans le cadre du projet voisin développé sur la parcelle n° 20545.

### *8.1.5 Accès véhicules et mobilité douce*

Depuis le début du chemin de Bérée, l'ensemble du quartier est organisé selon les principes d'une zone de rencontre prévoyant une limitation de la vitesse à 20 km/h.

Les places de parc réservées aux visiteurs sont concentrées le long de la desserte nord-sud. Le long des venelles respectant la pente naturelle vers le sud, des places de dépose momentanée sont disposées au droit de chaque immeuble ainsi que deux places réservées aux handicapés. Le solde des places visiteurs et la totalité des places privées sont au sous-sol des bâtiments 1 à 4. Une sortie piétonne permet de relier la surface au sud de manière à rejoindre les bâtiments 5 à 8. Enfin deux cages d'escaliers de secours sont accessibles directement depuis la ruelle nord-sud.



Le projet prévoit 172 places vélos réparties de la façon suivante :

- 2 couverts extérieurs de 24 places chacun pour les bâtiments 1 à 6 ;
- 2 couverts extérieurs de 12 places chacun pour les bâtiments 7 et 8 ;
- les autres places sont réparties dans les locaux vélos-poussettes situés aux rez-de-chaussée et dans le parking souterrain.

Le projet prévoit enfin 53 places dédiées aux deux-roues motorisés et implantées dans le parking souterrain. Finalement, malgré la topographie du site, l'ensemble de ces dispositifs permet un accès de chaque immeuble aux personnes à mobilité réduite.

## **8.2 De Minergie-P-Eco® à la société 2'000 Watts**

Le standard *Minergie-P*® vise à certifier des bâtiments dont la consommation énergétique est très largement inférieure au cadre légal actuel, tout en garantissant le confort des utilisateurs. D'un point de vue strictement énergétique, ce standard considère les aspects liés à la chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) et aux consommations électriques des auxiliaires de chauffage et de ventilation.

En plus du standard *Minergie-P*®, le volet *Eco*® permet de compléter la démarche de construction écologique en considérant les aspects liés à la santé (éclairage naturel, protection contre le bruit, climat intérieur) et à l'écologie du bâtiment (matériaux, énergie grise, conception du bâtiment).

Enfin, de manière à adopter une vision transversale de l'énergie dans le bâtiment et une stratégie globale de lutte contre le réchauffement climatique, la section durabilité et économie de la construction du SLG a ajouté l'impact des consommations induites par les usages spécifiques d'électricité (éclairage artificiel, appareils électroménagers, ascenseurs, etc.), ainsi que les dépenses en énergie inhérente à la mobilité induite des futurs habitants (calculée selon le cahier technique SIA 2039). Seul ce bilan énergétique complet permet de tester la compatibilité du projet vis-à-vis du concept de société à 2'000 Watts.

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

Le choix d'un mode constructif et de matériaux en accord avec la labellisation *Eco*®, permet de limiter l'impact écologique de la construction. A ce titre, la part de béton recyclé sera supérieure à 50 % de la masse des constructions en béton pour lesquelles le béton recyclé peut être utilisé. Ce dernier sera fourni à partir d'une gravière située dans un rayon de 25 km maximum autour du chantier. Au final, l'écobilan global de ces huit immeubles est en moyenne de 121 MJ/m<sup>2</sup>A<sub>E</sub>.an<sup>7</sup>, soit environ 20 % de mieux que la valeur limite prescrite par le standard *Eco*® dans le cadre de ce projet.

### *8.2.2 Réduction des besoins de chaleur et système de production d'énergie thermique*

L'accent a été mis sur la qualité thermique des enveloppes avec une épaisseur d'isolation très performante de 30 cm en façade et toiture et la mise en œuvre de triples vitrages pour la quasi-totalité des menuiseries (coefficient  $U_{[\text{fenêtres} + \text{cadres}]}$  inférieur à 0.85 W/m<sup>2</sup>.K). Ces enveloppes thermiquement efficaces posséderont également une étanchéité particulièrement soignée, de manière à limiter les infiltrations d'air froid dans les immeubles. Cet aspect sera contrôlé sur le chantier à l'occasion d'un test de mise sous pression des immeubles, visant à faire la preuve de la bonne exécution des ouvrages de ce point de vue.

En complément de ces mesures statiques, des systèmes de ventilation double flux permettront de réduire encore les besoins de chauffage du projet.

S'agissant des besoins en eau chaude sanitaire (ECS), un certain nombre de mesures seront prises pour les limiter. Le réseau de distribution sera isolé, conformément à l'annexe 4 du règlement d'application de la loi cantonale sur l'énergie. De plus, même si le cadre légal ne

<sup>7</sup> A<sub>E</sub> : surface de référence énergétique établie selon la SIA 416/1 et exprimée en m<sup>2</sup>

l'impose pas, des compteurs volumétriques permettront d'établir un décompte des frais d'ECS par appartement. Cette mesure a pour objectif d'intéresser les futurs locataires à leurs économies d'eau chaude, de manière à les orienter vers un comportement responsable.

En ce qui concerne la production de chaleur, la connexion à la conduite de chauffage à distance (CAD) des Services industriels de la Ville permettra d'offrir un kWh thermique efficient, tant sur le plan environnemental qu'économique. Le choix du système de radiateurs avec vannes thermostatiques permettra une régulation pièce par pièce et une adaptation plus dynamique du chauffage, en comparaison des systèmes de planchers chauffants, parfois responsables de surchauffe dans les bâtiments du type *Minergie-P*<sup>®</sup> ou équivalent. Cette solution permettra en outre de limiter la déperdition par les ponts thermiques au droit des dalles de loggias.

Finalement, ce projet affiche un besoin de chaleur pour le chauffage (établi sur la base des plans de mise à l'enquête - mars 2013) de 10.9 kWh/m<sup>2</sup>A<sub>E</sub>.an, ce qui représente une réduction de 67 % par rapport à la norme SIA 380/1 édition 2009, qui constitue le cadre légal actuel.

### 8.2.3 Limitation des besoins d'électricité

La valorisation de l'éclairage naturel a été optimisée en dimensionnant les ouvertures de manière à respecter les exigences du label *Eco*<sup>®</sup>. Le degré d'autonomie en lumière naturelle a été établi selon le label *Eco*<sup>®</sup> et est de 76 % en moyenne, c'est-à-dire bien au-delà des 50 % minimum exigés. En complément, l'ensemble des éclairages artificiels des communs, du parking et des caves sera économe (tubes fluorescents et lampes basse consommation) et couplé à des détecteurs de présence.

S'agissant des appareils électroménagers, les classes d'efficacité les plus performantes seront systématiquement choisies (réfrigérateur A+++ , lave-linge A+++/A, lave-vaisselle A+++/A, four A). Pour ce qui est des monoblocs assurant le renouvellement d'air, l'ensemble des ventilateurs est prévu en courant continu, ce qui permet de réduire les consommations d'électricité de ces appareils d'environ 30 %.

Finalement, de manière à sécuriser l'obtention du label *Minergie-P*<sup>®</sup>, une installation photovoltaïque a été mise à l'enquête. Cette dernière estimée à 30 m<sup>2</sup> de panneaux par toiture devrait permettre de couvrir tout ou partie de la consommation électrique des installations de ventilation. A l'échelle du quartier, ces huit installations devraient représenter 24 kWp et couvrir environ 10 % des besoins en électricité des logements. La nécessité de mettre en œuvre ces installations sera confirmée ou infirmée lors du retour du dossier par l'office de certification *Minergie-P*<sup>®</sup>.

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

La situation en zone urbaine, la limitation du nombre de places de parc, le nombre de places deux-roues disponibles, la proximité du m2, sont autant de conditions cadres permettant de déconditionner le recours systématique au véhicule individuel motorisé. Compte tenu de ces hypothèses, du besoin moyen de déplacement des lausannois (environ 37 km/pers.jour) et des performances du parc automobile actuel, les consommations d'énergie inhérentes à la mobilité ont été estimées selon le nouveau cahier technique SIA 2039. Ainsi, en 2015, elles devraient être de l'ordre 43.3 kWh/m<sup>2</sup>A<sub>E</sub>.an. Si nous nous projetons en 2050, date à laquelle l'ensemble du parc automobile aura été plusieurs fois renouvelé et techniquement amélioré, elles devraient se limiter à seulement 29.8 kWh/m<sup>2</sup>A<sub>E</sub>.an et ainsi satisfaire les performances exigées par une « Société à 2'000 Watts » (limite de 36.9 kWh/m<sup>2</sup>A<sub>E</sub>.an).

### 8.2.5 Compatibilité avec la société 2'000 Watts

Le concept de « Société 2'000 Watts » vise le double objectif d'une réduction d'un facteur 3 des consommations en énergie primaire non renouvelable et d'un facteur 7 des émissions de gaz à effet de serre par rapport au standard des consommations suisses. Pour permettre de satisfaire cet objectif ambitieux et d'assurer la cohérence du concept, une prise en compte holistique des consommations énergétiques du bâtiment est indispensable. Ainsi, les cahiers

techniques SIA 2031, 2039 et 2040<sup>8</sup> décrivent précisément les cibles énergétiques à respecter pour les trois postes de consommation liés au bâtiment, à savoir : l'énergie grise des matériaux de construction, l'énergie d'exploitation du bâtiment (la chaleur nécessaire à assurer le climat intérieur et la fourniture d'eau chaude sanitaire, l'électricité sollicitée par la ventilation, les auxiliaires pour le chauffage, l'éclairage artificiel et les appareils électriques) et enfin, les dépenses en énergie inhérente à la mobilité induite. Sur ces trois postes de consommation, l'objectif 2'000 Watts se résume à limiter les dépenses en énergie primaire non renouvelable à seulement 124 kWh/m<sup>2</sup>A<sub>E</sub>.an et les émissions de gaz à effet de serre à 16.8 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>A<sub>E</sub>.an.

NRE : Non renewable Energy [kWh/m <sup>2</sup> ]	Cible 2'000 Watts	Projet Fiches SILL
Matériaux de construction	31	32
Utilisation	56	58
Mobilité	37	30
<b>Total</b>	<b>124</b>	<b>120</b> soit 97 % de la cible
GES : gaz à effet de serre [kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ]	Cible 2'000 watts	Projet Fiches SILL
Matériaux de construction	8.5	9.3
Utilisation	2.5	5.1
Mobilité	5.7	5.2
<b>Total</b>	<b>16.8</b>	<b>19.6</b> soit 117 % de la cible

A la lecture du tableau ci-dessus, nous pouvons conclure que l'ensemble des mesures prises dans le cadre du présent projet, lui permettent de satisfaire à la cible 2'000 Watts relative à l'énergie primaire non renouvelable. Quant aux émissions de gaz à effet de serre, si les performances actuelles du projet affichent un dépassement d'environ 17 % par rapport à la cible, l'objectif final de 16.8 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> par an pourrait être atteint à moyen terme, dès lors que le CAD réduirait la part de gaz dans son mix énergétique, au profit d'un agent renouvelable et pauvre en carbone.

### 8.3 Confort, santé

#### 8.3.1 Confort thermique, visuel et acoustique

La mise en œuvre d'une isolation extérieure, associée aux triples vitrages, va grandement limiter, pour ne pas dire supprimer, le phénomène des « parois froides » qui, par rayonnement, sont source d'inconfort. De la même manière, à l'inverse d'un système simple flux, synonyme de courant d'air froid via les entrées d'air, le système de ventilation double flux prévu va pulser l'air neuf dans les pièces de vie à une température proche de la température ambiante. Enfin, les radiateurs disposés dans chaque pièce et régulés par des vannes thermostatiques, permettront de garantir le confort individuel des habitants.

S'agissant du confort visuel, l'ensemble des pièces de vie bénéficiera d'un apport conséquent en éclairage naturel (degré moyen de réalisation lumière de 76 %).

Le confort acoustique a été particulièrement soigné, dans le respect des exigences de la norme SIA 181, édition 2006. A ce titre, la qualité de l'enveloppe et tout particulièrement des vitrages, assure la protection des surfaces habitables vis-à-vis du bruit extérieur. L'emploi d'une ventilation double flux complète ces mesures, en évitant la création de ponts acoustiques par la mise en œuvre d'entrées d'air en façade. Enfin, toutes les mesures en faveur d'une bonne isolation acoustique entre étages, entre appartements et cages d'escalier, appartements d'un même étage et gaines techniques à l'intérieur des logements (dalles de 26 cm, murs porteurs séparatifs de 20 cm, séparations entre locaux et gaines techniques réalisées en cloisons légères sur ossatures métalliques, amortisseurs de bruit sur les extractions d'air, etc.), ont été prises.

<sup>8</sup> Cahiers techniques SIA 2031 « Energie grise dans le bâtiment » ; SIA 2039: « Mobilité » et SIA 2040 « Objectifs de performances énergétiques – édition 2011 ».

### 8.3.2 Santé et écotoxicité

Conformément au label *Eco*<sup>®</sup>, tous les bois mis en œuvre dans des locaux chauffés ne subiront aucun traitement préventif basé sur des produits chimiques de préservation ; l'utilisation de panneaux dérivés du bois avec collage à l'urée formaldéhyde ainsi que la mise en œuvre de produits contenant des solvants sont exclues.

## 9. Planning prévisionnel

Le dossier de mise à l'enquête a été déposé le 28 mars 2013. Dans le cas où l'autorisation de construire d'une part, et l'octroi du droit distinct de superficie d'autre part, intervenaient dans le courant de l'automne 2013, le chantier pourrait ouvrir début 2014 et la livraison des bâtiments se faire fin 2015 (délai de réalisation estimée à 24 mois).

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

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

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

## 11. Comité de pilotage en phase de réalisation

Dès l'ouverture du chantier et jusqu'à la livraison des bâtiments, des représentants du Service du logement et des gérances seront intégrés au sein du comité de pilotage chargé de suivre l'exécution du chantier. Par ailleurs, l'administration communale et ses représentants auront un accès total au chantier et ce, en tout temps. La durée du chantier devrait être de 24 mois.

## 12. Coût de l'opération

L'ensemble des montants spécifiés par la suite s'entendent TTC (toutes taxes comprises) et ce, qu'ils s'agissent de coûts de construction, de niveaux de loyer ou de prix de vente.

**12.1 Coût de construction**

		CHF	%
CFC 0	Terrain <sup>9</sup>	260'000.-	0.5
	Concours d'urbanisme, d'architecture et levée de servitudes	570'000.-	1.1
	Droits de mutation	231'000.-	0.5
CFC 1	Travaux préparatoires	2'807'643.-	5.6
CFC 2	Bâtiments et parking	41'610'925.-	82.4
CFC 3	Equipements d'exploitation (photovoltaïque)	150'000.-	0.3
CFC 4	Aménagements extérieurs	1'239'000.-	2.4
CFC 5	Frais secondaires	3'091'670.-	6.1
CFC 6	Frais de courtage de la PPE	560'218.-	1.1
<b>Total</b>	<b>Réalisation CFC 0 à 6 (sans DDP, sans subvention)</b>	<b>50'520'456.-</b>	<b>100.0</b>

Le budget de 570'000 francs inscrit sous CFC 0, couvre les frais liés au concours d'architecture mais également ceux avancés par la Ville pour organiser le concours d'urbanisme et procéder à la levée des servitudes qui frappaient le quartier. En d'autres termes, le coût de l'opération intègre le remboursement intégral de ces deux derniers postes à la Ville, ce qui représente un capital de 150'550 francs auxquels se rajouteront un intérêt de retard calculé sur la base du taux hypothécaire de référence + 0.5 % de marge.

Enfin, compte tenu de la performance énergétique et sous réserve du résultat du test de mise sous pression des bâtiments, ce projet recevra 757'000 francs de subventions cantonales au titre de l'obtention du label *Minergie-P*<sup>®</sup>. En déduisant les émoluments et frais relatifs à la certification (estimés à 200'000 francs), la subvention nette sera d'environ 557'000 francs ramenant le montant à amortir à **49'963'456 francs**.

**12.2 Valorisation foncière****12.2.1 Parcelle n° 20546 - DDP n° 20596**

La parcelle n° 20546 appartient à la Ligue pour la Lecture de la Bible, qui l'a octroyé en DDP à la Commune de Lausanne. L'acte constitutif de ce DDP prévoyant une indexation de la valeur de la parcelle sur le CUS réel du projet qui y serait développé, la valeur de cette dernière est fixée à **3'701'880 francs, soit 700 francs/m<sup>2</sup> net**. La Ligue percevra donc une redevance annuelle de 185'094 francs correspondant à 5 % de la valeur de cette parcelle ou **35 francs/m<sup>2</sup> net.an**.

Il est donc proposé que la Ville octroie un DDP du deuxième degré en faveur de la SILL avec une valeur de redevance correspondant exactement à la redevance perçue par la Ligue. En cas d'acceptation du préavis par le Conseil communal et compte tenu des conditions prévues dans l'acte constitutif du DDP que la Ville a signé avec la Ligue, la SILL paiera en retour les montants suivants :

- du 1<sup>er</sup> janvier 2013 jusqu'au douzième mois qui suivra l'obtention du permis de construire, la Ville percevra auprès de la SILL, **une redevance annuelle de 37'202 francs**,
- dès le douzième mois qui suivra la délivrance des permis de construire, **une redevance annuelle de 185'094 francs** (5 % de 3'701'880 francs). Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation chaque 5 ans.

**12.2.2 Parcelle n° 7277- DDP n° 20643 et 20727**

La parcelle n° 7277 incluant 7'871 m<sup>2</sup> de zone verte est désormais propriété de la Ville et a été acquise pour un montant total de 6'100'000 francs. Le prix de la zone verte ayant été estimée à 680'000 francs, la valeur résiduelle de la parcelle constructible faisant l'objet des

<sup>9</sup> Les redevances payées d'avance jusqu'à la livraison des bâtiments sont estimées à 260'000 francs sur la base d'une hypothèse de deux années à redevance réduite et d'une année de redevance pleine cf. § 12.2.1.

demandes d'octroi de DDP n°20'643 et 20727 est de **5'420'000 francs**. Ce montant se ventile entre les deux DDP de la manière suivante :

- la valeur du terrain correspondant au DDP n° 20643 (partie locative du lot 9) est de 2'020'000 francs, soit 808.40 francs/m<sup>2</sup>net. De ce fait, une **redevance annuelle de 101'000 francs** (5 % de 2'020'000 francs) représentant une incidence foncière de 40.40 francs par m<sup>2</sup>net.an sera perçue par la Ville ;
- la valeur du terrain correspondant au DDP n° 20727 (partie PPE du lot 9) est de 3'400'000 francs soit 1'358 francs/m<sup>2</sup>net. Ce DDP sera valorisé sous la forme d'une **rente unique représentant 1'400'000 francs** (représentant 1'360'000 francs actualisés sur nonante ans), et d'une **redevance annuelle** correspondant à 5 % de la valeur résiduelle de la parcelle recevant les deux immeubles en PPE, soit **102'000 francs**. L'incidence foncière est donc de 559.30 francs par m<sup>2</sup> vendus plus 40.70 francs par m<sup>2</sup>net.an.

### 12.2.3 Synthèse de la valorisation foncière

n° DDP	Parcelle	Valeur du terrain CHF	Affectation	Valorisation foncière			
				Rente unique CHF	CHF/m <sup>2</sup> net	Redevance annuelle CHF/an	CHF/m <sup>2</sup> ne
20596	20456	3'701'880	Location	0	0.0	185'094	35.0
20643	7277	2'020'000	Location	0	0.0	101'000	40.4
20727	7277	3'400'000	PPE	1'400'000	559.3	102'000	40.7
<b>Total</b>	<b>20456 + 7277</b>	<b>9'121'880</b>		<b>1'400'000</b>	<b>136.1</b>	<b>388'094</b>	<b>37.7</b>

### 12.3 Conditions de mise sur le marché

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

#### Locations :

- Logements subventionnés lot 8 : 167 francs/m<sup>2</sup>net.an, subventions déduites et rente DDP incluse ;
- Logements subventionnés lot 9 : 173 francs/m<sup>2</sup>net.an, subventions déduites et rente DDP incluse ;
- Logements marché libre contrôlé : 250 francs/m<sup>2</sup>net.an, rente DDP incluse ;
- Locaux d'activité : 265 francs/m<sup>2</sup>net.an, rente DDP incluse ;
- Places de parc intérieures : 200 francs par place et par mois ;
- Places de parc deux-roues : 15 francs par place et par mois.

#### PPE :

- Logements : 7'000 francs/m<sup>2</sup>net + redevance de 40.70 francs/m<sup>2</sup>net.an (la part du terrain payée en rente unique soit 559.30 francs/m<sup>2</sup>net est incluse dans le prix de vente) ;
- Places de parc intérieures : 45'000 francs/place.

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

Par ailleurs, tous les loyers mentionnés ci-après s'entendent y compris frais accessoires. Ils couvrent donc l'ensemble des charges et amortissement des immeubles à l'exclusion des postes suivants : les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire et d'élimination des déchets relatifs aux parties privatives. Finalement, les baux mentionneront clairement les frais accessoires admissibles en plus des charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Sauf à considérer qu'une nouvelle taxe serait introduite, les frais accessoires admissibles sont

constitués de la taxe d'épuration et de la taxe déchets. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire.

### 13 Aspects spécifiques aux logements subventionnés

#### 13.1 Répartition du coût de construction

Répartition par CFC du coût de construction des 47 logements subventionnés, hors places de parc intérieures.

		CHF	%
CFC 0	Terrain	225'414.-	1.7
CFC 1	Travaux préparatoires	762'510.-	5.6
CFC 2	Bâtiments et parking	11'300'849.-	83.7
CFC 3	Equipements d'exploitation (photovoltaïque)	40'738.-	0.3
CFC 4	Aménagements extérieurs	336'492.-	2.5
CFC 5	Frais secondaires	839'647.-	6.2
<b>Total</b>	<b>Réalisation CFC 0-1-2-4-5-6 (sans DDP)</b>	<b>13'505'650.-</b>	<b>100.0</b>

Sous réserve du résultat du test de mise sous pression des bâtiments, et comme mentionné précédemment, ce projet recevra une subvention cantonale au titre de l'obtention du label *Minergie P*<sup>®</sup>. Répartie au prorata des surfaces nettes des logements subventionnés, cette dernière devrait représenter un montant net de 185'955 francs. Finalement, le montant des travaux restant à financer devrait être de **13'319'695 francs**.

#### 13.2 Financement

	CHF	%
Fonds propres	1'331'970.-	10.0
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang	11'987'725.-	90.0
<b>Total</b>	<b>13'319'695.-</b>	<b>100.0</b>

#### 13.3 Charges

		CHF	%	CHF
Fonds propres	(10 %)	1'331'970.-	3.25	43'289.-
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang	(90 %)	11'987'725.-	2.25	269'724.-
Amortissement	(90 %)	11'987'725.-	1.00	119'877.-
Frais généraux	(100 % + valeur du terrain)	15'863'494.-	1.70	269'679.-
Terrain DDP	(3'435 m <sup>2</sup> SUP x 37 francs/m <sup>2</sup> SUP.an)	2'543'799.-	5.00	127'190.-
<b>Total</b>				<b>829'759.-</b>

#### 13.4 Participations des pouvoirs publics

			%	CHF
Canton	Abaissement des loyers	829'759.-	15	124'464.-
Commune	Abaissement des loyers	829'759.-	15	124'464.-
<b>Total annuel des abaissements de loyers</b>				<b>248'928.-</b>
<b>Total des participations cantonales sur 15 ans</b>				<b>1'866'959.-</b>
<b>Total des participations communales sur 15 ans</b>				<b>1'866'959.-</b>

S'agissant des conséquences financières pour la Ville, cela implique de prévoir à la rubrique 3306.365 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la Direction du logement et de la sécurité publique, les montants pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à 124'464 francs, ceci en application des dispositions de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. Compte tenu de la planification de cette opération, cette aide linéaire devrait débuter en 2016 pour s'achever en 2031.

### 13.5 Loyers des logements subventionnés

Les montants indicatifs des loyers, y compris frais accessoires (hors chauffage, eau chaude sanitaire et élimination des déchets des parties privatives), sont présentés ci-dessous :

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m <sup>2</sup> net)	Loyers mensuels sans aide		Loyers mensuels abaissés	
			Parcelle 20546 239 francs/m <sup>2</sup> net.an	Parcelle 7277 246 francs/m <sup>2</sup> net.an	Parcelle 20546 167 francs/ m <sup>2</sup> net.an	Parcelle 7277 173 francs/m <sup>2</sup> net.an
15	2.5	54.8	1'091	1'126	764	788
20	3.5	72.6	1'445	1'491	1'012	1'044
11	4.5	95.4	1'899	1'959	1'329	1'372
1	5.5	113.2	2'253	2'325	1'577	1'627

Dans ces conditions et compte tenu du taux hypothécaire de référence actuel (2.25 %), le revenu locatif total sera de 829'759 francs/an et de 702'569 francs/an déduction faite de la redevance annuelle. Cet état locatif maximum autorisé dépendant du taux de référence, il sera indexé lors de la requête définitive qui interviendra en cours de chantier.

### 14. Aspects spécifiques des logements contrôlés

Sur la base du devis général actuel, le loyer moyen des logements en marché libre sera de 250 francs/m<sup>2</sup>net.an, y compris frais accessoires (hors chauffage, eau chaude sanitaire et élimination des déchets des parties privatives).

Voici un exemple de loyers mensuels moyens par type d'appartements ; ils pourront varier en fonction de leur surface, leur orientation ou leur étage :

Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m <sup>2</sup> net)	Loyers mensuels
2.5	52.9	1'102
3.5	72.1	1'502
4.5	95.7	1'994
5.5	112.4	2'342

En vue de préserver les locataires de hausses de loyer qui iraient à l'encontre du but de l'opération et du présent préavis, le droit de superficie a inclus un article à cet effet, portant notamment sur les 52 appartements destinés au marché libre. Il garantit le contrôle des loyers sur toute la durée du DDP, c'est-à-dire que toute modification de loyer devra être justifiée et dûment autorisée par la Commune. La Ville s'assurera alors que les loyers proposés sont en lien avec la couverture des coûts et conformes aux dispositions du droit du bail.

### 15. Aspects spécifiques des logements en PPE

Les 32 logements que comprennent les deux bâtiments ouest de la parcelle n° 7277 seront vendus en PPE ainsi que les places de parc associées (1 place par appartement). Sur la base du devis général actuel, le prix moyen des appartements vendus en PPE sera de 7'000 francs/m<sup>2</sup>net (dont 6'441 francs pour les logements et 559 francs pour la rente unique). Les acquéreurs paieront en sus, une redevance annuelle de 40.7.-/m<sup>2</sup>net.an. Chacune des places de parc sera vendue à 45'000 francs.

### 16. Demande de cautionnements

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



Coût total des travaux (hors terrain et subvention <i>Minergie-P</i> déduite)	CHF	49'963'456.-
Déduction de la partie PPE (après déduction de l'impôt sur les gains immobiliers)	CHF	-16'575'512.-
<hr/>		
Coût de la partie locative	CHF	33'387'944.-
Hypothèque relative à la partie locative	90 %	CHF 30'049'150.-
<b>Montant du cautionnement</b>	<b>30 %</b>	<b>CHF 9'014'745.-</b>

Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés poursuivant un objectif d'utilité publique, d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables. En l'espèce, la commune de Lausanne couvrira 30 % du montant de l'hypothèque de l'opération (terrain et lots en PPE non compris), en se portant caution solidaire pour un montant de 9'014'745 francs au maximum et en faveur de la SILL. La durée du cautionnement correspondra à celle de l'amortissement équivalent des emprunts. Si le décompte final de construction s'avère finalement inférieur au prix annoncé, le cautionnement sera abaissé dans la même proportion. Dans le cas contraire, la somme du cautionnement sera plafonnée au montant global de 9'014'745 francs.

## 17. Conséquences financières

### 17.1 Conséquences financières sur le budget de fonctionnement

Le budget de fonctionnement doit inclure les deux dépenses supplémentaires suivantes :

- la participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières correspondant à la part communale de l'aide linéaire versée en faveur de l'abaissement des loyers des 47 logements subventionnés. Cette dernière sera de 124'464 francs par an, pendant 15 ans. Elle devrait débuter en 2016 pour s'achever en 2031 ;
- la redevance annuelle que la Ville paiera à la Ligue pour la Lecture de la Bible concernant la parcelle n° 20546 ci-après dénommée « lot 8 ». Or, sur le budget de fonctionnement 2013, 150'000 francs sont inscrits afin de payer le DDP des lots 6, 8 et 11 du quartier des Fiches, propriété foncière de la Ligue pour la Lecture de la Bible. Sur ce montant, la quote-part de la redevance imputable au lot 8 est de 37'202 francs. Finalement, les charges supplémentaires liées au DDP du lot 8, sont donc de 185'094 francs (valeur définitive de la redevance calculée sur le CUS réel du projet) moins 37'202 francs, égal 147'892 francs.

S'agissant des futures recettes, elles seront de deux ordres :

- une rente unique de 1'400'000 francs qui sera perçue sur les lots de PPE. Toutefois, en conformité avec les règles comptables soumises aux collectivités publiques, cette recette sera inscrite au budget de fonctionnement à hauteur du 90<sup>ème</sup> de sa valeur totale, soit 15'555 francs, et ce puisque le DDP dure 90 ans ;
- deux redevances annuelles : la première correspondant au lot 8 pour un montant de 185'094 francs et la seconde correspondant au lot 9 pour un montant de 203'000 francs. Ces deux redevances représentent donc une recette supplémentaire de 388'094 francs par an dès 2016.

	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>(en milliers de francs)</b>						
Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières	124.5	124.5	124.5	124.5	124.5	622.5
Paiement DDP « Lecture de la Bible » (lot 8)	147.9	147.9	147.9	147.9	147.9	739.5
<b>Total charges suppl. DLSP</b>	<b>272.4</b>	<b>272.4</b>	<b>272.4</b>	<b>272.4</b>	<b>272.4</b>	<b>1'362.0</b>
Revenus DDP - redevance annuelle (lots 8 et 9)	-388.1	-388.1	-388.1	-388.1	-388.1	-1'940.5
Revenus DDP - rente unique (lot 9)	-15.6	-15.6	-15.6	-15.6	-15.6	-78.0
<b>Total net DLSP</b>	<b>-131.3</b>	<b>-131.3</b>	<b>-131.3</b>	<b>-131.3</b>	<b>-131.3</b>	<b>-656.5</b>

## 18. Droit distinct et permanent de superficie

Pour réaliser la construction de huit bâtiments comprenant au total 131 logements, deux zones d'activité et un parking souterrain de 93 places, aux conditions figurant dans le présent préavis, il est prévu d'octroyer les trois droits distincts et permanents de superficie ci-dessous en faveur de la Société Immobilière lausannoise pour le logement SA (SILL).

### 18.1 Droit distinct et permanent de superficie no 20596

**Structure du contrat du DDP no 20596 (DDP de deuxième niveau accordé par la Commune de Lausanne à la SILL) grevant la parcelle 20546 (grevée du DDP de premier niveau no 20595 octroyé par la Ligue pour la lecture de la Bible à la Commune de Lausanne).**

Chapitre I Exposé préalable

Chapitre II Droit distinct et permanent de superficie

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

Chapitre III Divers

### Clauses principales

**Durée du droit** Échéance au 14.12.2110, date de l'échéance du droit de superficie principal.

**Redevance** La redevance s'élèvera à 5 % de la valeur de la parcelle fixée dans l'acte constitutif du droit de superficie. Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation chaque 5 ans. Elle correspond exactement au montant encaissé par la Ligue pour la Lecture de la Bible auprès de la Commune de Lausanne.

La valeur de la parcelle est définie sur la base d'un montant de 650 francs (six cent cinquante francs) le mètre carré constructible pour un coefficient d'utilisation du sol de 1.2. Le prix effectif sera adapté proportionnellement au coefficient d'utilisation du sol des constructions autorisées par le permis de construire. Toutefois, la redevance ne sera en aucun cas inférieure à celle qui serait payée pour un coefficient de 1.0.

Le coefficient d'utilisation du sol établi sur la base de la demande

d'autorisation de construire est de 1.3448. La valeur du terrain est donc de 650 francs/1.2\*1.3448 soit 728 francs et pour une surface de 5'085 m<sup>2</sup> de 3'701'880 francs.

La redevance annuelle sera donc de 185'094 francs (5 % de 3'701'880 francs). Cette redevance sera versée d'avance par semestre civil pour les 1<sup>er</sup> janvier et 1<sup>er</sup> juillet de chaque année la première fois dès le douzième mois après l'obtention des permis de construire, tous délais de recours échus. Elle correspond à **35 francs par m<sup>2</sup> loués** par année pour une surface utile principale (surface locative) de 5'287.2 m<sup>2</sup>.

Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2013, une redevance annuelle de 37'202 francs est due pour l'entier de la surface du sous-droit de superficie, représentant le 22,511 % de la redevance totale calculée sur l'entier de la surface du sous-droit de superficie, avec un prix de 650 francs (six cent cinquante francs) le mètre carré, correspondant à une densité de 1.2. Ce montant sera adapté dès le douzième mois qui suivra la délivrance des permis de construire conformément au paragraphe précédent.

#### Retour anticipé

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

#### Retour à l'échéance

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

#### Contrôle des loyers

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

**CONSTITUTION DE SOUS-DROIT****DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE**Par devant **Didier KOHLI**, notaire à Lausanne, \_\_\_\_\_

comparaissent :

d'une part : \_\_\_\_\_

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par Monsieur Grégoire Junod, conseiller municipal et directeur du logement et de la sécurité publique, domicilié à Lausanne, qui agit en vertu d'une procuration conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne le

2013, pièce ci-annexée et de la décision du Conseil communal, prise lors de sa séance du \_\_\_\_\_ 2013, ainsi qu'en fait foi l'extrait conforme du procès-verbal de dite séance, pièce ci-annexée. De plus, Madame la préfète du district de Lausanne a été informée de cette opération par lettre du \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

ci-après nommée « le superficiaire », \_\_\_\_\_

d'autre part : \_\_\_\_\_

La société anonyme **SILL SOCIETE IMMOBILIERE LAUSANNOISE POUR LE LOGEMENT SA** (CH-550.1.062.011-9), dont le siège est à Lausanne, ici représentée par ..... et son administrateur vice-président Monsieur Yves Ferrari, domicilié à Lausanne (*ou son administratrice vice-présidente Madame Martine Fiora-Guttman, domiciliée à Lausanne*), qui l'engagent par leur signature collective à deux, \_\_\_\_\_

ci-après nommée « le sous-superficiaire ». \_\_\_\_\_

**I. EXPOSE PREALABLE**

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : \_\_\_\_\_

1.1. Le superficiaire est au bénéfice d'un droit distinct et permanent de superficie octroyé par la Ligue pour la Lecture de la Bible, superficiant, constitué le 27 octobre 2011 par acte du notaire Didier Kohli à Lausanne et inscrit au Registre foncier de Lausanne le 15 décembre 2011. Ce droit de superficie objet de la parcelle 20'595 de Lausanne grève les parcelles 7'307, 7'309, 20'543 et 20546 de Lausanne. \_\_\_\_\_

Le superficiant a autorisé le superficiaire à constituer sur son propre droit un ou plusieurs droits de superficie. Dans ce cas, le ou les sous-superficiaires devront s'engager à reprendre tous les droits et obligations mentionnés dans l'acte constitutif précité. \_\_\_\_\_

1.2. Dans le cadre de la mise en valeur des parcelles du quartier des « Fiches-Nord », la société anonyme SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, souhaite construire plusieurs immeubles affectés au logement sur une partie de la parcelle 20'595 de Lausanne précitée. \_\_\_\_\_

1.3 Le superficiaire est au bénéfice du droit distinct et permanent suivant :

**Description de l'immeuble**

Commune politique	132 Lausanne
Tenue du registre foncier	Fédérale
Numéro d'immeuble	20'595
Forme de registre foncier	Fédérale
E-GRID	
DDP	15.12.2011 007-(D) DDP Superficie jusqu'au 14.12.2110
	2011/6681/0 ID.007-2013/000729
	à la charge de B-F Lausanne 132/7307
	à la charge de B-F Lausanne 132/7309
	à la charge de B-F Lausanne 132/20543
	à la charge de B-F Lausanne 132/20546

Surface	22'021 m <sup>2</sup> , numérique,
Mutation	
Autre(s) plan(s):	
No plan:	92
Part de surface grevée	Grevé sur Lausanne 132/7307 2'514 m <sup>2</sup> Lausanne 132/7309 12'904 m <sup>2</sup> Lausanne 132/20'543 920 m <sup>2</sup> Lausanne 132/20546 5'683 m <sup>2</sup>
Désignation de la situation	Chemin de Bérée 18/66/70/72
Couverture du sol	Bâtiment(s), 2'082 m <sup>2</sup> Forêt, 598 m <sup>2</sup> Jardin, 19'313 m <sup>2</sup> Accès, place privée, 28 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	Bâtiment, 421 m <sup>2</sup> , N° d'assurance : 10'401 Habitation, 213 m <sup>2</sup> , N° d'assurance : 10'402 Habitation, 151 m <sup>2</sup> , N° d'assurance : 10'403 Bâtiment ecclésiastique, 127 m <sup>2</sup> , N° d'assurance : 10'404 Habitation, 151 m <sup>2</sup> , N° d'assurance : 10'405 Habitation, 99 m <sup>2</sup> , N° d'assurance : 11'262 Habitation, 183 m <sup>2</sup> , N° d'assurance : 12'254a Garage, N° d'assurance : 12'254b surface totale 24 m <sup>2</sup> (souterrain) Habitation avec affectation mixte, 712 m <sup>2</sup> , N° d'assurance : 13'890 Habitation, 25 m <sup>2</sup> , N° d'assurance : 9'287 surface totale 199 m <sup>2</sup> (sur plusieurs immeubles)
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	

**Propriété**

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne

15.12.2011 007-2011/6681/0 Immatriculation de DDP

**Mentions**

Aucune

**Servitudes**

Aucune

**Charges foncières**

Aucune

**Annotations**

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

15.12.2011

007- (C) Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du

2011/6681/0

droit de superficie ID.007-2013/000732

**Exercices des droits**

Voir registre foncier

**Droits de gage immobilier**

Aucune

Pour la désignation des parcelles de base, se référer au feuillet du registre foncier. Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du registre foncier des parcelles de base. \_\_\_\_\_

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

1.5. Le sous-superficiaire a l'intention de construire, sur la parcelle n° 20'595, quatre bâtiments affectés au logement, dans le cadre d'un concept d'aménagement général pour le quartier des « Fiches-Nord ». \_\_\_\_\_

A cet effet, le sous-superficiaire sollicite du superficiaire la mise à disposition d'une partie de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un sous-droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro 20'596 au Registre foncier de Lausanne. \_\_\_\_\_

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit : \_\_\_\_\_

**II. SOUS-DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE**

**A. Constitution**

**Article 1 - Constitution de servitude de sous-superficie**

Afin que les nouvelles constructions précitées ne soient pas incorporées à la parcelle no 20'595, le superficiaire constitue en faveur du sous-superficiaire une servitude de sous-superficie n° 20'596, conformément aux articles n° 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude, d'une surface de 5'085 mètres carrés, grève la parcelle 20'595 de Lausanne (surface entourée d'un trait-tillé rouge) selon le plan et tableau de mutation établis par le géomètre officiel Monsieur Yves Deillon, à Lausanne, le \_\_\_\_\_, plan qui sera déposé au registre foncier à l'appui du présent acte. \_\_\_\_\_

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

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

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

## **Article 2 - Durée**

Le sous-droit de superficie sera accordé pour une durée échéant à la même date que le droit de superficie de premier degré, soit le 14 décembre 2110. \_\_\_\_\_

Toute demande de prolongation devra être formulée par le sous-superficiaire 5 ans (cinq) avant l'échéance, le superficiaire s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. Le silence du sous-superficiaire à cet égard sera assimilé à une renonciation de sa part de renouveler le contrat, le sous-superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du sous-droit de superficie au Registre foncier. \_\_\_\_\_

En cas de prolongation du sous-droit de superficie, le superficiaire pourra adapter les clauses du contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière ; il en sera de même en cas de modification des conditions financières du droit de superficie de premier degré. \_\_\_\_\_

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

## **Article 3 - Immatriculation au Registre foncier**

En application des articles 779, troisième alinéa et 943 du Code civil suisse, la servitude de sous-superficie sera immatriculée au Registre foncier à titre de sous-droit distinct et permanent, étant convenue personnelle et cessible. \_\_\_\_\_

## **Article 3 bis – Equipements collectifs et suivi urbanistique**

Tous les propriétaires situés dans le périmètre du quartier « Fiches Nord » se sont engagés à réaliser les équipements collectifs et le suivi urbanistique du quartier conformément à la convention foncière du 11 octobre 2010 ainsi qu'à la charte urbanistique et équipements collectifs du 19 mars 2010. Pour ce faire, ils ont constitué une société simple au sens des articles 530 et suivants du code des obligations dont le contrat a été adopté par tous les membres lors de la séance plénière du 7 mars 2011. \_\_\_\_\_

Le sous-superficiaire déclare avoir parfaite connaissance des documents susmentionnés et ne fait aucune réserve à ce sujet. \_\_\_\_\_

Tous les droits et obligations liés à la convention foncière du 11 octobre 2010, à la charte urbanistique et équipements collectifs du 19 mars 2010 ainsi qu'au contrat de société simple adopté le 7 mars 2011 sont repris intégralement par le sous-superficiaire à l'entière décharge de le superficiaire.

## **Article 4 - Constructions autorisées**

Le sous-superficiaire s'engage à réaliser ou faire réaliser les quatre bâtiments mentionnés sous chiffre 1.2. de l'exposé préalable, conformément au permis de construire qui sera délivré à l'issue de l'enquête publique. \_\_\_\_\_

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

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

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du sous-superficiaire, le superficiaire pourrait demander le retour anticipé de tout ou partie du fond grevé du présent

sous-droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. Si les travaux de construction n'ont pas débuté, aucune indemnité n'est due de part et d'autre. S'ils ont débuté, l'indemnité est calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par les superficiaires). Le sous-superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet.

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

#### **Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration**

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

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

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

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

#### **Article 5bis - Indemnités pour radiation de servitudes de restriction de bâtir – Frais liés au concours d'urbanisme – Frais divers**

La Commune de Lausanne a financé la part de la Ligue pour la lecture de la Bible pour les frais d'études du quartier, qui s'élève à quatre cent vingt trois mille trois cents francs (423'300 francs) ainsi que pour les indemnités pour radiation des servitudes de restriction de bâtir qui ont été payées à Monsieur Wenker et à la Fondation Eynard-Eynard pour un montant de trois cent cinq mille quatre cent soixante trois francs (305'463 francs). —

Le sous-superficiaire a versé sur le compte de consignation de l'Etude du notaire soussigné (Association des Notaires Vaudois) auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne, la somme de nonante huit mille neuf cent cinquante six francs (98'956 francs), soit quarante et un mille sept cent quarante francs (41'740 francs) pour les frais d'étude et cinquante sept mille deux cent seize (57'216 francs) pour la levée de la servitude), représentant sa part sur les frais susmentionnés avancés par la Commune de Lausanne. Tous les droits qui y sont liés sont ainsi cédés par la Commune de Lausanne au sous-superficiaire. \_\_\_\_\_

Le montant dû à la Commune de Lausanne sera viré par le notaire soussigné sur le compte de la Commune de Lausanne numéro ouvert auprès de la Banque Cantonale Vaudoise CCP 10-725-4 / CB 767 / IBAN CH47 0076 7000 U027 2020 0 / SWIFT : BCVLCH2LXXX. Un intérêt de retard calculé sur la base du taux hypothécaire de référence + 0.5 % de marge est dû par le sous-superficiaire à la Commune de Lausanne. \_\_\_\_\_



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

Taux

Tant que durera le sous-droit de superficie, le sous-superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) sur la valeur du terrain.

Valeur du terrain

Le prix de ce dernier est défini sur la base d'un montant de 650 francs (six cent cinquante francs) le mètre carré constructible pour un coefficient d'utilisation du sol de 1,2, soit pour 5'085 m<sup>2</sup> (cinq mille huitante cinq), soit 3'305'250 francs (trois millions trois cent cinq mille deux cent cinquante). Le prix final sera adapté proportionnellement au coefficient d'utilisation du sol des constructions réalisées, selon le permis de construire qui sera délivré. Toutefois, la redevance ne sera en aucun cas inférieure à celle qui serait payée pour un coefficient de 1,0.

Le coefficient d'utilisation du sol calculé pour le dossier de demande d'autorisation de construire est de 1.3448. Le prix du terrain est donc de 728 francs/m<sup>2</sup> et la valeur de celui-ci ainsi fixée à 3'701'880 francs (*montant et texte à adapter si signature DDP après délivrance permis*)

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

Exigibilité de la rente

Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2013, une redevance annuelle de 37'202 francs (trente sept mille deux cent deux francs) est due pour l'entier de la surface du sous-droit de superficie, représentant le 22,511 % de la redevance totale calculée sur l'entier de la surface du sous-droit de superficie, avec un prix de 650 francs (six cent cinquante francs) le mètre carré, correspondant à une densité de 1,2. Cette redevance sera versée d'avance par semestre civil pour les 1<sup>er</sup> janvier et 1<sup>er</sup> juillet de chaque année et sera adaptée systématiquement dès le douzième mois après l'obtention des permis de construire, tous délais de recours échus, conformément aux indications figurant dans les paragraphes « Taux » et « Valeur du terrain » ci-dessus, soit 5 % de 3'701'880 francs = 185'094 francs. L'adaptation se fera par étape, en tenant compte de la délivrance des permis de construire, la perception de 22,511 % de la redevance étant adaptée au prorata des surfaces concernées.

Le sous-droit de superficie n'ayant pas été immatriculé au Registre foncier le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le sous-superficiaire remboursera intégralement les avances de redevance payées par le superficiaire dès le 1<sup>er</sup> janvier 2013 dès signature du présent acte.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit 555'282 francs (cinq cent cinquante cinq mille deux cent huitante deux). En cas d'augmentation de la redevance, le superficiaire pourra exiger du sous-superficiaire qu'il consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

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

Indexation \_\_\_\_\_

Ladite redevance pourra être ajustée : \_\_\_\_\_

a) tous les cinq ans, tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder, si la hausse ou la baisse accuse une différence d'au moins 10 points. L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui existant à la date du début de la redevance, soit au 1<sup>er</sup> janvier 2013 ; \_\_\_\_\_

b) si, au cours de la durée du sous-droit de superficie, il y a extension des bâtiments, notamment en raison d'une modification du coefficient d'utilisation du sol, l'agrandissement ou la construction de nouveaux bâtiments devront être autorisés par le superficiaire et la redevance sera adaptée en conséquence. \_\_\_\_\_

L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui existant à la date d'exigibilité de la redevance soit au 01.01.2013. \_\_\_\_\_

**Article 7 Entrée en possession** \_\_\_\_\_

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

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

**B. Responsabilité du sous-superficiaire**

**Article 8 Exclusion de la responsabilité du superficiaire** \_\_\_\_\_

Le sous-superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant au superficiaire en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions objets du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. \_\_\_\_\_

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

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

Le sous-superficiaire prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées ; elle ne pourra pas invoquer la responsabilité de le superficiaire. \_\_\_\_\_

**Article 9 Garantie** \_\_\_\_\_

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

**Article 10 Sites pollués** \_\_\_\_\_

Le superficiaire déclare qu'à ce jour il n'a pas connaissance de l'existence de sites pollués par des déchets, ni au sujet des bâtiments ni au sujet de la parcelle objet du DDP qui ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux pollués, après consultation du site internet du service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud.

En cas de pollution de la parcelle grevée, le sous-superficiaire s'engage à relever le superficiaire de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être

mises à la charge de ce dernier en vertu de l'article 32 b bis de la loi fédérale sur la protection de l'environnement.

### **C. Obligation du sous-superficiaire**

#### **Article 11 - Obligations du sous-superficiaire**

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

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

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

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

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

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

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

g) exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assumer en vertu du présent contrat ;

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

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

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

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

l) au regard de ce qui précède, le sous-superficiaire s'engage à signer des baux conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, en harmonie avec le sous-droit de superficie et les règles de droit public et dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du sous-droit de superficie ;

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

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

o) ne pas constituer, sur son sous-droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de troisième degré, sauf accord du superficiaire;

p) accepter un contrôle des loyers par le superficiaire durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. Aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal, ils ne sont pas soumis au contrôle du superficiaire. Le sous-superficiaire fournira au superficiaire l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ;

q) Le superficiant a autorisé le superficiaire à constituer sur son propre droit un ou plusieurs droits de superficie. Le sous-superficiaire s'engage à reprendre tous les droits et obligations mentionnés dans l'acte constitutif précité dont il déclare avoir parfaite connaissance ;

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

Logements subventionnés	167 francs/m <sup>2</sup> net.an, subventions déduites et rente DDP incluse ;
Logements marché libre :	250 francs/m <sup>2</sup> net.an, rente DDP incluse ;
Locaux d'activité :	265 francs/m <sup>2</sup> net.an, rente DDP incluse.
Places de parc intérieures :	200 francs par place et par mois ;
Places de parc deux-roues :	15 francs par place et par mois ;

Ces conditions de mises en location et en vente sont établies sur la base d'un devis général. Elles sont donc définies sous réserve du coût effectif des travaux et pourront être adaptées en fonction des rentrées de soumission, à la hausse comme à la baisse et après validation par la Ville de Lausanne. Dans tous les cas, les éventuelles élévations de loyer et/ou de prix de vente seront plafonnées à 5 % des montants définis ci-dessus.

#### **Article 12 – Modifications**

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

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

#### **D. Droit de contrôle du superficiaire**

##### **Article 13 Visite des lieux**

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

##### **Article 14 - Consultation des documents du sous-superficiaire**

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

#### **E. Cessibilité et transmissibilité du droit**

##### **Article 15 - Cession et transfert économique du droit**

Le sous-droit de superficie est cessible et transmissible ; il peut faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la société

sous-superficiaire à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société sous-superficiaire ne soit modifiée. \_\_\_\_\_

La location du sous-droit de superficie est assimilée à une cession.

Le superficiaire devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par le sous-superficiaire; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis : \_\_\_\_\_

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

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

L'acte de cession ou de transfert du sous-droit de superficie sera soumis au superficiaire avant que les contractants le signent. \_\_\_\_\_

## **F. Retour des constructions** \_\_\_\_\_

### **Article 16 - Retour anticipé d'une ou des constructions pour cause d'intérêt public**

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

### **Article 17 - Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations par le sous-superficiaire**

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

Si le superficiaire exerce ce droit, il devra verser au sous-superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par le superficiaire au sens de l'article cinq (5), à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : \_\_\_\_\_

- de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité ; \_\_\_\_\_
- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1½ %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité. \_\_\_\_\_

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

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

Le sous-superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le sous-droit de superficie à un tiers, sous

réserve de la faculté accordée au superficiaire de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article quinze (15) ci-devant. \_\_\_\_\_

Le sous-superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du sous-droit de superficie. \_\_\_\_\_

La résiliation du droit de superficie de premier degré entraîne de facto celle du sous-droit de superficie. \_\_\_\_\_

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

### **Article 18 - Retour des constructions à l'échéance du droit**

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le sous-droit de superficie n'est pas prolongé ou renouvelé, le superficiaire deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'immeuble grevé, le sous-superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. \_\_\_\_\_

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

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

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

A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne. \_\_\_\_\_

## **III. DIVERS**

### **Article 19 - Servitudes à constituer**

Le sous-superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage. \_\_\_\_\_

Le sous-superficiaire devra requérir l'accord du superficiaire en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire.

### **Article 20 – Autorisation à bien-plaire**

Néant. \_\_\_\_\_

### **Article 21 - Publicité**

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

**Article 22 - Contributions diverses**

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

**Article 23 - Clause d'arbitrage et for**

Tous les litiges pouvant résulter de l'exécution, l'inexécution ou l'interprétation du présent acte seront soumis à un tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente. Le superficiaire et le sous-superficiaire désigneront chacune un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. Le siège de ce tribunal arbitral sera à Lausanne.

Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile s'appliquent pour le surplus. \_\_\_\_\_

**Article 24 - Annotation de clauses spéciales**

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

**Article 25 - Modifications éventuelles de la loi**

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

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

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

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

**Article 26 - Autres dispositions**

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

**Article 26 bis - Consentement du superficiaire**

Par déclaration du \_\_\_\_\_ 2013, signée, légalisée et ci-annexée, l'association Ligue pour la Lecture de la Bible, à Lausanne, superficiaire, a consenti à la constitution d'un sous-droit de superficie en faveur de SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, grevant la parcelle n° 20'595, aux conditions ci-dessus.

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

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

- détiennent la totalité du capital-actions ; \_\_\_\_\_

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

- constituent la totalité du Conseil d'administration. \_\_\_\_\_

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

Sur la base des documents qui lui ont été fournis, le notaire soussigné est en mesure de certifier à propos de la société anonyme SILL Société Immobilière Lausannoise pour le logement SA que des personnes de nationalité suisse ou au bénéfice d'une autorisation d'établissement type « C » ou d'une autorisation de séjour type « B CE/AELE », domiciliées en Suisse : \_\_\_\_\_

- détiennent la totalité du capital-actions de la société, déterminant la totalité des voix pouvant être exprimées à l'assemblée générale ; \_\_\_\_\_  
- constituent la totalité des membres du conseil d'administration ; \_\_\_\_\_  
- sont créancières des fonds remboursables pour plus de septante pour cent (70 %). \_\_\_\_\_

Ils confirment également que la société anonyme SILL Société Immobilière Lausannoise pour le logement SA n'est pas assujettie aux dispositions de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. \_\_\_\_\_

#### **Article 28 – Frais - divers**

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

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

#### **Article 29 - Réquisitions pour le Registre foncier**

1) Constitution d'un sous-droit de superficie au 14 décembre 2110 en faveur de SILL, Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A., avec immatriculation comme sous-droit distinct et permanent ; \_\_\_\_\_

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

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

**DONT ACTE,** \_\_\_\_\_

lu par le notaire aux représentants des comparantes qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à Lausanne, le

**LAUSANNE,** le ... deux mille treize.

### ***18.2 Droit distinct et permanent de superficie no 20643 (logements locatifs)***

#### **Structure du contrat**

Chapitre I Exposé préalable

Chapitre II Droit distinct et permanent de superficie

A. Constitution du droit de superficie

B. Responsabilité du superficiaire

C. Obligations du superficiaire



- D. Droit de contrôle du superficiel
- E. Cessibilité et transmissibilité du droit
- F. Retour des constructions

### Chapitre III Divers

#### Clauses principales

<b>Durée du droit</b>	90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
<b>Redevance</b>	La redevance s'élèvera à 5 % de la valeur de la parcelle fixée dans l'acte constitutif du droit de superficie. Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation chaque 5 ans. Elle correspondra à <b>40.40 francs par m<sup>2</sup> loués</b> par année.
<b>Retour anticipé</b>	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation de ses obligations par le superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions sous déduction de 30 % à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5 % par an.
<b>Retour à l'échéance</b>	
– si c'est le superficiel qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit	<b>Indemnisation</b> fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.
– si c'est le superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit	<b>Indemnisation</b> calculée comme ci-dessus puis réduite de cinquante pour cent (50 %).  Il est précisé que <b>l'indemnisation citée dans les deux éventualités évoquées ci-dessus</b> ne portera que sur la valeur intrinsèque de la construction et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiel (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».
<b>Contrôle des loyers</b>	Les loyers seront contrôlés par le superficiel durant toute la durée du droit de superficie.

#### **CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE**

Par devant ....., notaire à Lausanne, canton de Vaud, \_\_\_\_\_

comparaissent : \_\_\_\_\_

**d'une part** : \_\_\_\_\_

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

ci-après nommée « le superficiant ». \_\_\_\_\_

d'autre part : \_\_\_\_\_

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

ci-après nommée « le superficiaire ». \_\_\_\_\_

Les comparants ès qualité exposent préalablement ce qui suit : \_\_\_\_\_

## I. EXPOSE PREALABLE \_\_\_\_\_

Le superficiant est propriétaire de la parcelle désignée comme il suit au Registre foncier : \_\_\_\_\_

## Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 7277

### Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Affaire registre foncier en suspens

#### Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne

Tenue du registre foncier Fédérale

Numéro d'immeuble 7277

Forme de registre foncier Fédérale

E-GRID

Surface 13'388 m<sup>2</sup>, numérique,

Mutation 15.12.2011 007-2011/6680/0 Division de bien-fonds , de P. 7'304 : 92 m<sup>2</sup>, différence due aux arrondis : - 1 m<sup>2</sup>

Autre(s) plan(s):

No plan: 93

Part de surface grevée

Désignation de la situation Chemin Riant-Pré

Couverture du sol Jardin, 11'430 m<sup>2</sup>

Forêt, 1'876 m<sup>2</sup>

Route, chemin, 82 m<sup>2</sup>

Bâtiments/Constructions

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

#### Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne 14.09.2010 007-2010/4744/0 Achat

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

Aucune

#### Servitudes

29.04.1895 007-342272 (C) Canalisation(s) d'eau

06.04.1925 007-342275 (CD) Zone/quartier : restriction d'industries

06.04.1925 007-342275 (D) Zone/quartier : restriction d'industries

06.04.1925 007-342276 (CD) Zone/quartier : restriction de bâtir

06.04.1925 007-342277 (C) Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations

06.04.1925 007-342278 (C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations

06.04.1925 007-342278 (D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations

22.07.1929 007-342279 (C) Zone/quartier : restriction d'industries

15.02.1938 007-342290 (C) Zone/quartier : restriction d'industrie

15.02.1938 007-342290 (D) Zone/quartier : restriction d'industrie

30.08.1961 007-342368 (D) Usage Restriction d'usage

08.03.1967 007-340363 (C) Canalisation(s) d'égouts

10.08.1988 007-474842 (C) Canalisation(s) Collecteur d'égouts

#### Charges foncières

20.10.2010 007-2010/5470/0 (C) Zone/quartier : obligation d'équiper et de construire une passerelle, 8'902'000 francs

#### Annotations

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

Selon le registre foncier

**Exercices des droits**

Selon le registre foncier

**Droits de gage immobilier**

Selon le registre foncier

**Affaires en suspens**

Affaires du registre foncier jusqu'au 19.06.2013 007-2013/257/0 de/du 18.01.2013 Réu. et div. de b.-fonds, ép. des droits et charges, cons. serv. pers., report de gage, c/ECA, Anlagestiftung Swiss Life, Lausanne la Commune, Crédit Agricole (Suisse) S.A., Securitas AG Schweiz. Bewachungsgesellschaft (+ act. données).

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

Le superficiaire a l'intention de faire construire, sur une partie de la parcelle 7277 susdésignée, deux bâtiments locatifs.

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

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

**II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE****A. Constitution****Article 1 – Constitution**

Afin que les nouvelles constructions précitées ne soient pas incorporées à la parcelle 7277 susdésignée, le superficiant constitue en faveur du superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779, et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grève une surface de 3'700 m<sup>2</sup> de la parcelle 7277, entourée d'un trait tillé rouge et désignée comme suit selon plan spécial et tableau de mutation dressés le 19 novembre 2012, par le géomètre officiel Yves Deillon, documents qui seront produits au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte :

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	(20643)
Adresse(s) :	Chemin de Bérée
No plan :	93
Autre plan :	---
Surface :	3'700 m <sup>2</sup>
Genres de nature :	Jardin

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

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

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

**Article 2 – Durée** —————

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

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

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

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

**Article 3 – Immatriculation** —————

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

**Article 4 - Constructions autorisées** —————

La superficiaire s'engage à réaliser deux bâtiments locatifs conformément à l'autorisation de construire délivrée le ..... par la Municipalité de la Commune de Lausanne. —————

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Article 5bis – Frais liés au concours d'urbanisme – Frais divers**

La Commune de Lausanne a financé les frais d'études du quartier, qui s'élèvent à deux cent septante quatre mille cent francs (274'100 francs).

Le superficiaire a versé sur le compte de consignation de l'Etude du notaire soussigné (Association des Notaires Vaudois) auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne, la somme de dix neuf mille deux cent vingt neuf francs (19'229 francs), représentant sa part sur les frais susmentionnés avancés par la Commune de Lausanne. Tous les droits qui y sont liés sont ainsi cédés par la Commune de Lausanne au superficiaire.

Le montant dû à la Commune de Lausanne sera viré par le notaire soussigné sur le compte de la Commune de Lausanne numéro ouvert auprès de la Banque Cantonale Vaudoise CCP 10-725-4 / CB 767 / IBAN CH47 0076 7000 U027 2020 0 / SWIFT : BCVLCH2LXXX. Un intérêt de retard calculé sur la base du taux hypothécaire de référence + 0.5 % de marge est dû par le sous-superficiaire à la Commune de Lausanne. –

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

Taux

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain. Le montant annuel est fixé à cent un mille francs (101'000 francs).

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du potentiel constructible utilisé et de l'affectation de la parcelle. Elle a été fixée à deux millions vingt mille francs (2'020'000 francs).

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

Exigibilité de la rente

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

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit trois cent trois mille francs (303'000 francs). En cas d'augmentation de la redevance, le superficiaire pourra exiger du superficiaire qu'il consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

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

Indexation

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

**Article 7 Entrée en possession**

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

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

**B. Responsabilité du superficiaire**

**Article 8 Exclusion de la responsabilité du superficiaire**

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

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

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

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

**Article 9 Garantie**

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

**Article 10 Sites pollués**

Le superficiant déclare qu'à ce jour il n'a pas connaissance de l'existence de sites pollués par des déchets au sujet de la parcelle objet du DDP qui ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux pollués, après consultation du site internet du service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud.

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

**C. Obligations du superficiaire**

**Article 11 – Obligations du superficiaire**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie et

dont les loyers auront été approuvés par le superficiant conformément au paragraphe p) ci-dessous ; \_\_\_\_\_

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

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

o) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf autorisation du superficiant ; \_\_\_\_\_

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

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

Logements subventionnés :	173 francs/m <sup>2</sup> net.an, subventions déduites et rente DDP incluse ;
Logements marché libre :	250 francs/m <sup>2</sup> net.an, rente DDP incluse ;
Locaux d'activité :	265 francs/m <sup>2</sup> net.an, rente DDP incluse ;
Places de parc intérieures :	200 francs par place et par mois ;
Places de parc deux-roues :	15 francs par place et par mois ;

Ces conditions de mises en location et en vente sont établies sur la base d'un devis général. Elles sont donc définies sous réserve du coût effectif des travaux et pourront être adaptées en fonction des rentrées de soumission, à la hausse comme à la baisse et après validation par la Ville de Lausanne. Dans tous les cas, les éventuelles élévations de loyer et/ou de prix de vente seront plafonnées à 5 % des montants définis ci-dessus.

#### **Article 12 – Modifications** \_\_\_\_\_

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

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

#### **D. Droit de contrôle du superficiant** \_\_\_\_\_

##### **Article 13 Visite des lieux** \_\_\_\_\_

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

##### **Article 14 - Consultation des documents des superficiaires** \_\_\_\_\_

Le superficiant se réserve le droit de consulter les documents, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la société superficiaire en tout temps pour veiller au respect du présent acte. \_\_\_\_\_

#### **E. Cessibilité et transmissibilité du droit** \_\_\_\_\_

##### **Article 15 - Cession et transfert économique du droit** \_\_\_\_\_

Le droit de superficie est cessible et transmissible. \_\_\_\_\_



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

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ; \_\_\_\_\_

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

c) s'il n'offre pas pour le superficiel un intérêt équivalent à celui que représente le superficiel ;

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

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

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

#### **F. Retour des constructions** \_\_\_\_\_

##### **Article 16 - Retour anticipé pour cause d'intérêt public** \_\_\_\_\_

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

##### **Article 17 - Retour anticipé pour cause de violation de leurs obligations par la superficiel** \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

Le superficiel s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie. \_\_\_\_\_

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

**Article 18 - Retour à l'échéance**

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

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

L'indemnité sera déterminée de la façon suivante :

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

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

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

**III. DIVERS**

**Article 19 – Servitudes**

Le présent droit de superficie est intéressé aux servitudes affectant actuellement la parcelle 7277 que le superficiaire déclare bien connaître.

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

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

**Article 20 – Autorisation à bien-plaire**

Néant.

**Article 21 – Publicité**

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

**Article 22 – Contributions diverses**

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

**Article 23 – Clause d'arbitrage et for**

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

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

Le for est à Lausanne.

**Article 24 – Annotation de clauses spéciales**

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

**Article 25 – Modification éventuelles de la loi**

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

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

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

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

**Article 26 – Autres dispositions**

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

\* \* \* \* \*

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

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

- détiennent la totalité du capital-actions ;

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

- constituent la totalité du Conseil d'administration.

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

**Article 28 – Frais – droits de mutation**

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

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

### **Réquisitions pour le registre foncier** \_\_\_\_\_

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

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

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

**DONT ACTE,** \_\_\_\_\_

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

LAUSANNE, le ... deux mille treize.-

### ***18.3 Droit distinct et permanent de superficie no 20643 (logements locatifs)***

#### **Structure du contrat**

Chapitre I Exposé préalable

Chapitre II Droit distinct et permanent de superficie

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

Chapitre III Divers

#### **Clauses principales**

##### **Durée du droit**

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

##### **Redevance**

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

Elle correspondra à **40.40 francs par m<sup>2</sup> loués** par année.

##### **Retour anticipé**

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

##### **Retour à l'échéance**

- si c'est le superficiant qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit **Indemnisation** fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.

- si c'est le superficiaire qui ne sollicitent pas la prolongation ou le renouvellement du droit

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

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

- Contrôle des loyers** Les loyers seront contrôlés par le superficiant durant toute la durée du droit de superficie (en cas de location d'un lot).
- Droit de préemption qualifié** Un droit de préemption qualifié est inscrit sur chaque lot de PPE pour une durée de 10 ans en faveur de la Commune de Lausanne.

## CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Par devant ....., notaire à Lausanne, canton de Vaud, \_\_\_\_\_

comparaissent : \_\_\_\_\_

**d'une part** : \_\_\_\_\_

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

ci-après nommée « le superficiant ». \_\_\_\_\_

**d'autre part** : \_\_\_\_\_

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

ci-après nommée « le superficiaire ». \_\_\_\_\_

Les comparants ès qualité exposent préalablement ce qui suit : \_\_\_\_\_

### I. EXPOSE PREALABLE \_\_\_\_\_

Le superficiant est propriétaire de la parcelle désignée comme il suit au Registre foncier : \_\_\_\_\_

## Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 7277

**Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!**

Affaire registre foncier en suspens

### Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne

Tenue du registre foncier Fédérale

Numéro d'immeuble 7277

Forme de registre foncier Fédérale

E-GRID

Surface 13'388 m<sup>2</sup>, numérique,

Mutation 15.12.2011 007-2011/6680/0 Division de bien-fonds , de P. 7'304 : 92 m<sup>2</sup>, différence due aux arrondis : - 1 m<sup>2</sup>  
 Autre(s) plan(s):  
 No plan: 93  
 Part de surface grevée  
 Désignation de la situation Chemin Riant-Pré  
 Couverture du sol Jardin, 11'430 m<sup>2</sup>  
 Forêt, 1'876 m<sup>2</sup>  
 Route, chemin, 82 m<sup>2</sup>  
 Bâtiments/Constructions  
 Mention de la mensuration officielle  
 Observation  
 Feuillet de dépendance  
 Estimation fiscale

### Propriété

Propriété individuelle  
 Lausanne la Commune, Lausanne 14.09.2010 007-2010/4744/0 Achat

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

Aucune

### Servitudes

29.04.1895 007-342272 (C) Canalisation(s) d'eau  
 06.04.1925 007-342275 (CD) Zone/quartier : restriction d'industries  
 06.04.1925 007-342275 (D) Zone/quartier : restriction d'industries  
 06.04.1925 007-342276 (CD) Zone/quartier : restriction de bâtir  
 06.04.1925 007-342277 (C) Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations  
 06.04.1925 007-342278 (C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations  
 06.04.1925 007-342278 (D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations  
 22.07.1929 007-342279 (C) Zone/quartier : restriction d'industries  
 15.02.1938 007-342290 (C) Zone/quartier : restriction d'industrie  
 15.02.1938 007-342290 (D) Zone/quartier : restriction d'industrie  
 30.08.1961 007-342368 (D) Usage Restriction d'usage  
 08.03.1967 007-340363 (C) Canalisation(s) d'égouts  
 10.08.1988 007-474842 (C) Canalisation(s) Collecteur d'égouts

### Charges foncières

20.10.2010 007-2010/5470/0 (C) Zone/quartier : obligation d'équiper et de construire une passerelle, 8'902'000 francs

### Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)  
 Selon le registre foncier

### Exercices des droits

Selon le registre foncier

### Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

### Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 19.06.2013 007-2013/257/0 de/du 18.01.2013 Réu. et div. de b.-fonds, ép. des droits et charges, cons. serv. pers., report de gage, c/ECA, Anlagestiftung Swiss Life, Lausanne la Commune, Crédit Agricole (Suisse) S.A., Securitas AG Schweiz.  
 Bewachungsgesellschaft (+ act. données).

=====

=====

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

Le superficiaire a l'intention de faire construire, sur une partie de la parcelle 7277 susdésignée, deux bâtiments locatifs. \_\_\_\_\_

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

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

## **II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE** \_\_\_\_\_

### **A. Constitution** \_\_\_\_\_

#### **Article 1 – Constitution** \_\_\_\_\_

Afin que les nouvelles constructions précitées ne soient pas incorporées à la parcelle 7277 susdésignée, le superficiant constitue en faveur du superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779, et 779 a) à l) du Code civil suisse. \_\_\_\_\_

Cette servitude grève une surface de 3'700 m<sup>2</sup> de la parcelle 7277, entourée d'un trait tillé rouge et désignée comme suit selon plan spécial et tableau de mutation dressés le 19 novembre 2012, par le géomètre officiel Yves Deillon, documents qui seront produits au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte : \_\_\_\_\_

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	(20643)
Adresse(s) :	Chemin de Bérée
No plan :	93
Autre plan :	---
Surface :	3'700 m <sup>2</sup>
Genres de nature :	Jardin

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

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

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

#### **Article 2 – Durée** \_\_\_\_\_

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

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

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

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

#### **Article 3 – Immatriculation** \_\_\_\_\_

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

**Article 4 - Constructions autorisées**

La superficiaire s'engage à réaliser deux bâtiments locatifs conformément à l'autorisation de construire délivrée le ..... par la Municipalité de la Commune de Lausanne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Article 5bis – Frais liés au concours d'urbanisme – Frais divers**

La Commune de Lausanne a financé les frais d'études du quartier, qui s'élèvent à deux cent septante quatre mille cent francs (274'100 francs).

Le superficiaire a versé sur le compte de consignation de l'Etude du notaire soussigné (Association des Notaires Vaudois) auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne, la somme de dix neuf mille deux cent vingt neuf francs (19'229 francs),



représentant sa part sur les frais susmentionnés avancés par la Commune de Lausanne. Tous les droits qui y sont liés sont ainsi cédés par la Commune de Lausanne au superficiaire. —

Le montant dû à la Commune de Lausanne sera viré par le notaire soussigné sur le compte de la Commune de Lausanne numéro ouvert auprès de la Banque Cantonale Vaudoise CCP 10-725-4 / CB 767 / IBAN CH47 0076 7000 U027 2020 0 / SWIFT : BCVLCH2LXXX. Un intérêt de retard calculé sur la base du taux hypothécaire de référence + 0.5 % de marge est dû par le sous-superficiaire à la Commune de Lausanne.

#### **Article 6 – Montant de la redevance de superficie**

##### Taux

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain. Le montant annuel est fixé à cent un mille francs (101'000 francs). —

##### Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du potentiel constructible utilisé et de l'affectation de la parcelle. Elle a été fixée à deux millions vingt mille francs (2'020'000 francs). —

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

##### Exigibilité de la rente

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

##### Hypothèque légale

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit trois cent trois mille francs (303'000 francs). En cas d'augmentation de la redevance, le superficiant pourra exiger du superficiaire qu'il consente à l'augmentation de l'hypothèque légale. —

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

##### Indexation

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

#### **Article 7 Entrée en possession**

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

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

## **B. Responsabilité du superficiaire**

### **Article 8 Exclusion de la responsabilité du superficiant**

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

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

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

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

### **Article 9 Garantie**

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

### **Article 10 Sites pollués**

Le superficiant déclare qu'à ce jour il n'a pas connaissance de l'existence de sites pollués par des déchets au sujet de la parcelle objet du DDP qui ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux pollués, après consultation du site internet du service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud.

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

## **C. Obligations du superficiaire**

### **Article 11 – Obligations du superficiaire**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

o) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf autorisation du superficiant ; \_\_\_\_\_

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

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

## **Article 12 – Modifications** \_\_\_\_\_

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

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

**D. Droit de contrôle du superficiel**

**Article 13 Visite des lieux**

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

**Article 14 - Consultation des documents des superficiaires**

Le superficiel se réserve le droit de consulter les documents, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la société superficielle en tout temps pour veiller au respect du présent acte.

**E. Cessibilité et transmissibilité du droit**

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

Le droit de superficie est cessible et transmissible.

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

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

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

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

**F. Retour des constructions**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie. \_\_\_\_\_

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

### **Article 18 - Retour à l'échéance** \_\_\_\_\_

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

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

L'indemnité sera déterminée de la façon suivante : \_\_\_\_\_

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

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

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

### **III. DIVERS**

#### **Article 19 – Servitudes** \_\_\_\_\_

Le présent droit de superficie est intéressé aux servitudes affectant actuellement la parcelle 7277 que le superficiaire déclare bien connaître. \_\_\_\_\_

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires ou utiles à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage. \_\_\_\_\_

Le superficiaire devra requérir l'accord du superficiant en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire. ; \_\_\_\_\_

#### **Article 20 – Autorisation à bien-plaire** \_\_\_\_\_

Néant. \_\_\_\_\_

**Article 21 – Publicité**

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

**Article 22 – Contributions diverses**

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

**Article 23 – Clause d'arbitrage et for**

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

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

Le for est à Lausanne.

**Article 24 – Annotation de clauses spéciales**

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

**Article 25 – Modification éventuelles de la loi**

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

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

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

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

**Article 26 – Autres dispositions**

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

\* \* \* \* \*

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

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

- détiennent la totalité du capital-actions ;
- sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70 % ;
- constituent la totalité du Conseil d'administration.

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

**Article 28 – Frais – droits de mutation** \_\_\_\_\_

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

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

**Réquisitions pour le registre foncier** \_\_\_\_\_

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

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

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

**DONT ACTE,** \_\_\_\_\_

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

**LAUSANNE**, le ... deux mille treize.-

**19. Conclusions**

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2013/37 de la Municipalité, du 15 août 2013 ;

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

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

*décide :*

1. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 20596, grevant 5'085 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 20546 ainsi que deux droits distincts et permanents de superficie n° 20643 et n° 20727, grevant respectivement 3'700 et 1'817 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 7277, en faveur de la Société Immobilière lausannoise pour le logement SA (SILL), pour la construction de huit bâtiments comprenant au total 131 logements, deux zones d'activité et un parking souterrain de 93 places, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. d'autoriser la SILL à constituer sur le DDP n° 20727 une propriété par étage de deux bâtiments totalisant 32 lots destinés à la vente ;
3. de porter en recettes d'investissement du compte d'attente 4400.581.418 (Service d'architecture) le remboursement par la SILL des frais de concours, d'études et frais divers de 41'740 francs, 19'229 francs et 32'365 francs, selon art. 5bis des contrats de droit de superficie cités au chiffre 1 ci-dessus ;

4. de porter en augmentation du crédit d'acquisitions d'immeubles pour la législature 2011-2016 le remboursement par la SILL de l'indemnité payée pour la radiation des servitudes de restriction à bâtir de 57'216 francs, selon art. 5 bis du contrat de droit de superficie n° 20596 ;
5. d'autoriser la Municipalité à accorder à la Société immobilière lausannoise pour le logement SA (SILL) les appuis financiers prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 47 logements subventionnés sis au Chemin de Bérée, sur les parcelles n° 20546 et 7277 ;
6. d'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2016, à la rubrique 3306.365 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la Direction du logement et de la sécurité publique, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à 124'464 francs, ceci en application des dispositions prévues au point 5 ;
7. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30 % du montant de l'hypothèque de l'opération de la SILL (hors terrain et PPE), soit au maximum un montant de 9'014'745 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Christian Zutter*

#### Rapport

Membres de la commission : M<sup>mes</sup> et MM. Alain Hubler (La Gauche), rapporteur, Eddy Ansermet (PLR), Anne-Lise Ichters (PLR), Myrèle Knecht (Soc.), André Mach (Soc.), Gilles Meystre (PLR), Fabrice Moscheni (UDC), Sarah Neumann (Soc.), Maria Velasco (Les Verts)

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

#### **Rapport polycopié de M. Alain Hubler (La Gauche), rapporteur**

Présidence : Alain HUBLER

Membres présents : Eddy ANSERMET (en remplacement de Charles-Denis Perrin), Anne-Lise ICHTERS, Myrèle KNECHT, André MACH, Gilles MEYSTRE, Fabrizio MOSCHENI, Sarah NEUMANN, Maria VELASCO (en remplacement d'Elisabeth MÜLLER)

Membre excusé : Giampiero TREZZINI

Représentants de la Municipalité et de l'Administration : Grégoire JUNOD, directeur de Logement et sécurité publique, Ulrick LIMAN, responsable Section durabilité et économie de la construction, Service du logement et des gérances, Charles-André BRUTTIN, délégué à la Commission immobilière.

Notes de séance : Patricia PEREZ secrétaire, Service du logement et des gérances.

Invité : Luc Bovard, architecte.

Lieu : salle de conférences Chauderon 9, étage E1

Date : mardi 22 octobre 2013

Début et fin de la séance : 8 h à 10 h



## **Présentation du projet par M. Luc Bovard, architecte**

Après les présentations d'usage, M. Bovard présente le projet sur la base des plans. Le projet porte sur les lots 8 et 9 du quartier des Fiches Nord et comporte 8 bâtiments pour un total de 131 logements et de plusieurs zones d'activité. Deux immeubles seront vendus en PPE et les autres sont subventionnés ou à loyers contrôlés. Le mode constructif est classique : béton armé et isolation périphérique. Les façades seront revêtues de crépi minéral de différentes couleurs. Il y a dix logements de 5,5 pièces d'une surface moyenne de 113 m<sup>2</sup> dont deux en attique ; un sera proposé en PPE et un en marché libre contrôlé.

Entre les immeubles se trouvent des places de jeux et des jardins potagers ainsi qu'une promenade située tout au long des immeubles. Le parking permet de lier tout le projet aux deux immeubles situés en contrebas, dans un terrain en pente prononcée afin de les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite. L'arrêt Fourmi du M2 est à proximité.

La discussion porte ensuite sur l'accessibilité des taxis, qui sera réglée par le bureau en charge de l'aménagement extérieur et sur le parking et le nombre de places de parc (0,6 par appartement). Ce nombre semble trop peu pour certains et excessif pour d'autres. Le Directeur précise que ce nombre correspond à d'autres projets réalisés par la Ville et, qu'à l'usage, il se révèle équilibré. Ainsi ceux qui craignent que les véhicules s'adonnent au « parcage sauvage » devraient se rassurer.

Suite à la question d'un commissaire, induite par un article faisant état des problèmes de température dans les constructions Minergie, MM. Bovard et Liman expliquent que les immeubles projetés ont une surface vitrée optimale pour éviter la surchauffe en été et la déperdition de chaleur en hiver.

## **Etude du préavis point par point**

### *1. Objet du préavis*

Une discussion s'engage sur le choix de la SILL<sup>10</sup> pour la réalisation de ce projet. Certains déplorent qu'il n'y ait pas d'appel d'offre ouvert et estime que les privés pourraient faire mieux et seraient plus professionnels. Le Directeur répond que la doctrine de la Ville est de soumettre ses terrains à des appels d'offre à l'exception de ceux qu'elle attribue à des sociétés dont elle est propriétaire. Il n'y a aurait en effet pas de sens à faire des appels d'offre factices. Il rappelle que la SILL a été créée et voulue par le Conseil communal pour remplacer COLOSA et qu'il est important que la SILL puisse se développer rapidement pour atteindre une taille critique minimale permettant une gestion autonome de la société. Il donne en outre quelques exemples dans lesquels le privé proposait des conditions moins favorables que la SILL. Il relève également que le Conseil d'administration<sup>11</sup> comporte des membres de tous les partis politiques représentés au Conseil communal.

### *7. Caractéristiques du projet de construction*

En réponse à la question d'une commissaire, on apprend que les normes VSS<sup>12</sup> ne distinguent pas deux roues motorisés ou non. C'est ainsi que l'on trouve des places de parc pour deux roues motorisés, catégorie de deux roues qui semblent correspondre à un besoin en fonction de la localisation du projet.

On nous informe également que l'affectation des surfaces d'activité n'est pas définie et que le nombre élevé d'appartement de 2,5 pièces en PPE constitue une offre adaptée, du point de vue du prix, au primo-acquéreurs.

<sup>10</sup> SILL : Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA.

<sup>11</sup> Junod Grégoire, président, Ferrari Yves, vice-président, Fiora-Guttmann Martine, vice-présidente, Barbi David, Egli Andrea, Krebs Elinora, Noverraz Pierre, Schwaar Valérie, de Lausanne, Voiblet Claude-Alain.

<sup>12</sup> Association des professionnels de la route et des transports.

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

Les « mesures coercitives fortes » évoquées dans le préavis pourraient se traduire par une rupture de contrat avec le sous-traitant fautif.

12. *Coût de l'opération*

Un commissaire demande le prix par m<sup>3</sup> SIA. Il remarque que des projets sont disponibles à Malley pour 6'500 CHF/m<sup>2</sup> (terrain compris) et s'inquiète du prix auquel la Ville met en vente.

M. Liman informe que le coût de construction est de 4'800 CHF/m<sup>2</sup> net, parking compris. Le prix au m<sup>3</sup> SIA est de 785 CHF tout compris. Si ce projet est plus cher que le projet de Bonne-Espérance, cela s'explique par une construction de moyenne densité due à la forme de la parcelle et par la servitude de vue qui frappe le sud de cette dernière. Ces contraintes imposent la construction de petits bâtiments plus coûteux que des grands. S'agissant du parking, la présence de molasse renchérit le coût du terrassement se traduisant par un prix de construction de 52'000 CHF/place de parc. Le prix de vente des appartements en PPE est fixé à 6'440 CHF/m<sup>2</sup> net, sans le terrain. Par comparaison, le projet de l'avenue de Morges a été vendu à un peu plus de 6'000 CHF/m<sup>2</sup> net, sans le terrain et a trouvé preneurs facilement. Concernant le projet des Fiches, si l'on ajoute aux 6'440 CHF/m<sup>2</sup>, le montant du terrain, on aboutit à un prix de 7'800 CHF/m<sup>2</sup> qui est bien inférieur aux prix actuels du marché.

Le Directeur ajoute que, selon des données LAAL<sup>13</sup> du Service du logement et des gérances, le prix de vente moyen en PPE dépasse 9000 CHF/m<sup>2</sup>. Les prix pratiqués par la SILL sont donc conformes au marché.

Suite à la question d'un commissaire, on apprend que les décomptes de chauffage ne seront pas individualisés contrairement à la consommation d'eau chaude. La raison en est simple : un bâtiment Minergie P consomme bien moins de chauffage et que d'eau chaude.

18. *Droit distinct et permanent de superficie (DDP)*

Il est précisé qu'avant l'échéance du DDP, les propriétaires des constructions négocient la prolongation de ce dernier avant d'entamer une rénovation lourde. Si auparavant la question de la prolongation des DDP ne se posait pas, les banques demandent maintenant à connaître les intentions du superficiel avant d'accorder un prêt. A l'occasion de la prolongation du DDP, la rente est réévaluée. Enfin, la prolongation d'un DDP est soumise au Conseil alors que sa cession est du ressort de la Municipalité.

**Conclusion de la commission**

Une commissaire estime qu'il y a trop de places de parc dans ce projet alors qu'un autre trouve qu'il manque des places de parc pour les visiteurs. Ce dernier proposera une conclusion 1bis.

La Commission passe au vote.

Conclusion 1 : adoptée à l'**unanimité**.

**Conclusion 1bis (nouvelle)** : adoptée par **7 oui**, 1 non et 1 abstention de charger la Municipalité d'étudier la possibilité de doubler le nombre de places de parc visiteurs.

Conclusion 2 : adoptée à l'**unanimité**.

Conclusion 3 : adoptée à l'**unanimité**.

Conclusion 4 : adoptée à l'**unanimité**.

Conclusion 5 : adoptée à l'**unanimité**.

Conclusion 6 : adoptée à l'**unanimité**.

<sup>13</sup> Loi concernant l'aliénation d'appartements loués (LAAL).

Conclusion 7 : adoptée par **8 oui** et 1 abstention.

Discussion

**M. Alain Hubler (La Gauche), rapporteur** : – Je n'ai rien à ajouter à mon rapport.

La discussion est ouverte.

**M. Guy Gaudard (PLR)** : – En préambule, il est important de remercier la Ligue pour la lecture de la Bible, qui a cédé la parcelle 20546 en droit de superficie à la Ville de Lausanne. Toutefois, nous voilà à nouveau devant un cas d'école, où les investisseurs privés sont oubliés, voire snobés, au bénéfice de la désormais sempiternelle SILL. Nous considérons d'ailleurs avec toujours plus de suspicion l'attribution régulière de parcelles à cette entité sans mise au concours préalable. Pourtant, à lecture de la *Feuille des avis officiels* du 28 janvier, on apprend que, suite à des appels d'offres, des travaux ont été adjugés à différents prestataires pour la construction de ces huit bâtiments sis au chemin de Bérée 22 à 26, notamment ceux de fondation, d'excavation et de maçonnerie pour environ 10 millions de francs.

Je m'interroge donc sur les raisons qui n'imposent pas cette pratique lors de l'affectation foncière de terrains à la SILL. Au même titre, il est très critiquable que le pilotage des projets de cette société soit systématiquement et de facto attribué au même mandataire depuis des lustres. Cette forme de copinage a débuté lors de la précédente législature et M. Junod la perpétue. En ma qualité d'entrepreneur, je m'étonne de cette exclusivité et la dénonce, car il s'agit d'argent des contribuables. La distribution de mandats publics doit ainsi profiter à l'ensemble du secteur entrepreneurial et non pas à un seul de ses représentants. Il est donc urgent de réorganiser cette société afin qu'un directeur indépendant soit nommé et ait toute latitude pour la gérer et rendre des comptes à ce Conseil.

Ce projet sera cautionné par la Ville à hauteur de 9 millions. Cette pratique est à fustiger, car notre Conseil a contribué déjà très généreusement à la création de la SILL. Il convient dès lors que cette dernière puisse se financer sans alourdir la position financière de la Ville. A ce titre, je remercie la Municipalité de nous indiquer le niveau d'endettement de la SILL, incluant les 30 millions supplémentaires d'hypothèques nécessaires pour réaliser six des huit bâtiments, les deux autres en PPE étant financés par les futurs acquéreurs des appartements.

Il y a lieu également de s'inquiéter vivement du montant total des divers cautionnements par la Ville qui, tous secteurs confondus, se montent à plus de 400 millions de francs. Nous devons en effet privilégier l'utilisation de cette marge de manœuvre pour Métamorphose et non pour ce type de projet, qui aurait dû s'en passer dans un contexte privé. De ce fait, on aurait pu tirer un bilan financier bien plus important que celui présenté ce soir, étant donné la situation exceptionnelle de ces parcelles. Au vu de ce qui précède, le PLR s'opposera à la conclusion N° 7, qui autorise la Municipalité à se porter caution solidaire pour l'équivalent de 30 % du montant de l'hypothèque de cette opération, soit pour environ 9 millions de francs.

Concernant les recettes que ce projet induira, on apprend qu'une rente unique de 1,4 million sera perçue pour les lots en PPE. Quelle sera l'affectation de ce montant ? Pour terminer, la SILL s'est engagée à verser à la Ville, du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 12<sup>e</sup> mois qui suivra l'obtention du permis de construire, une redevance annuelle de 37 000 francs. A-t-elle déjà fait un versement pour la première année ? Au même titre, est-ce qu'un crédit de construction a été ouvert et entamé ?

**M<sup>me</sup> Maria Velasco (Les Verts)** : – Le groupe des Verts soutiendra ce préavis, dont le volet protection de l'environnement est poussé, même si les Verts auraient souhaité quelques places en moins pour les deux-roues motorisés. J'ai une question : qu'en est-il de l'idée de réserver des places aux scooters électriques et aux voitures partagées, style Mobility ? Au moment du vote sur les conclusions, je proposerai un amendement technique sur le nombre de places de parc visiteurs.

**M<sup>me</sup> Sarah Neumann (Soc.)** : – Ce projet au chemin de Bérée offre 131 nouveaux appartements, dont de nombreux 4,5 pièces et 5,5 pièces, qui manquent largement aux familles lausannoises actuellement, et six bâtiments sur les huit seront destinés à des logements subventionnés ou à loyer modéré. Dans le cadre de ce projet architectural, des immeubles adaptés au site permettent des points de vue dégagés dans une construction adéquate écologiquement et qui garantit le confort. Dans la nécessité actuelle d'améliorer le marché du logement, le groupe socialiste vous propose donc d'adopter le présent rapport-préavis.

**M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique** : – La commission du Conseil communal était unanime, avec une abstention, pour la conclusion 7, mais c'est vrai que j'avais oublié que M. Gaudard n'était pas membre de la commission et qu'on n'allait donc pas s'épargner ce soir une nouvelle passe d'armes, un peu classique maintenant, sur le rôle de la Société immobilière de la Ville et sur la politique de la Ville en matière de logement.

Je le redis, et je crois que c'est peu contesté par ce Conseil communal : on a ici un projet exemplaire du point de vue écologique et un bon projet architectural, issu d'un concours qui respecte la charte urbanistique qui avait été voulue dans le cadre de développement de l'ensemble du quartier des Fiches. Il y aura 131 logements, avec environ un tiers en propriété par étage et un tiers en logements à loyer régulé ; il y aura aussi un tiers de logements subventionnés, avec des loyers qui répondent aux besoins actuels de notre population, qu'elle soit modeste ou issue des classes moyennes. Le 3,5 pièces sera à 1000 francs pour les logements subventionnés et à 1500 francs en marché libre à loyer contrôlé. Nous veillons ici à offrir au marché immobilier, qu'on sait de plus en plus cher, des logements accessibles à la population, et à toutes les catégories de la population.

Grâce à une partie de PPE, ce projet amènera aussi quelques bons contribuables et de la mixité dans le secteur, ainsi qu'une partie de financement pour permettre d'abaisser le loyer de l'ensemble des locataires. On a ici un modèle économique qui fonctionne bien et qui est exemplaire à la fois du point de vue de la mixité sociale, du point de vue des loyers et du point de vue aussi des performances écologiques sur tous ces bâtiments.

Concernant le niveau d'endettement de la SILL, monsieur Gaudard, je n'ai pas le chiffre ici. Mais, à ce jour, elle a réalisé ses opérations avec 10 % de fonds propres et à des conditions financières très intéressantes ; on envisage d'ailleurs d'augmenter cette dotation. La SILL soumet effectivement l'entier de ses mandats au marché public ; elle a également poussé la coquetterie jusqu'à le faire pour les bureaux mandatés pour la conduite des concours d'architecture. Vous voulez systématiquement opposer privé et public, monsieur Gaudard. J'aimerais vous donner un chiffre intéressant : entre l'été 2013 et l'été 2014, la SILL octroiera près de 70 millions en mandats à des entreprises de la construction, pour l'essentiel des entreprises actives dans notre ville ou dans notre Canton. Aujourd'hui, avec des mandats directs, on n'est pas dans de mandats d'entreprises générales – je crois que c'est un modèle que vous soutenez ; c'est un modèle d'ailleurs que soutient une très large majorité du Conseil communal. A travers une valorisation publique de nos parcelles, on distribue du travail à des entreprises privées. C'est un bon modèle.

Sur l'ensemble du quartier des Fiches, en comptant la CPCL comme investisseur public, mais c'est formellement un investisseur privé, si on compte la PPE, tous les acteurs privés, l'ECA, Roethlisberger et La Vaudoise, plus de la moitié des parcelles sont octroyées à des acteurs privés. On n'a donc pas 100 % d'activités publiques.

Encore une fois – ce n'est pas une surprise –, la Municipalité confirme que nous souhaitons soutenir, à travers notre politique immobilière, le développement immobilier d'une société que le Conseil communal a créée dans le cadre de la recapitalisation de la Caisse de pensions en remplacement de COLOSA, soit la Société immobilière lausannoise pour le logement, qui permet de mettre à disposition de la population des logements à des loyers accessibles et qui constitue également un placement intéressant pour la Ville, car nous faisons des opérations

gagnantes en termes de politique du logement ; on en a encore la preuve ici, avec un bon projet.

Vous soulevez la question du développement de la SILL ; je vous redis ce que j'ai déjà dit maintes fois ici : la SILL, à sa création sur décision de la Municipalité – avant cette législature –, s'est vu confier son développement à un bureau de développement ; ce mode de développement est provisoire, puisqu'il a toujours été dit qu'au moment où la SILL aurait la taille critique suffisante, c'est-à-dire un certain nombre de locataires – aujourd'hui, elle n'a que les bâtiments de Provence –, il y aurait lieu de la doter d'une structure propre et de sa propre direction. Aujourd'hui, nous avons un mandat avec la Société de développement, qui court jusqu'à la fin de l'année 2014. Il est vraisemblable que le conseil d'administration décidera de le remettre au concours dans le cadre de la Loi sur les marchés publics, comme nous le faisons pour l'ensemble des mandats de la SILL.

Enfin, s'agissant de l'attribution des parcelles, cela demeure aujourd'hui une compétence de la Municipalité, au même titre que tout contrat de bail ou de location. Dans les développements immobiliers futurs, selon des modalités qui vous ont d'ailleurs été présentées et sur lesquelles le groupe radical a été consulté au même titre que les autres groupes, dans le cadre de Métamorphose, nous souhaitons réserver une partie de nos parcelles aux sociétés immobilières de la Ville ; mais cela demeure une partie. L'essentiel des projets développés par la Ville le sont avec des investisseurs privés, qui sont effectivement, pour beaucoup, des investisseurs privés d'utilité publique, parce qu'on est attaché à promouvoir des projets financièrement accessibles à toute notre population sur les parcelles publiques, et c'est dans cette voie que la Ville souhaite travailler.

**M. Guy Gaudard (PLR) :** – Je n'ai pas très bien compris le délai que vous évoquiez pour réorganiser la SILL. Et je n'ai également pas très bien compris comment était rétribué l'acteur qui pilote l'ensemble des projets de la SILL ; c'est donc par mandat ? Mais est-ce que ce mandat se calcule en pourcentage du montant total des travaux, ou est-ce que vous avez un autre mécanisme pour payer ce mandataire ?

**M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique :** – On a des mandats de développement par projet, qui sont négociés entre le conseil d'administration et le mandataire avant le démarrage des projets, et des mandats de direction générale pour les tâches de base, qui sont également fixés par contrats. Ce mandat arrive à échéance à fin 2014 et il sera dès lors mis au concours par la SILL, car on n'aura pas encore atteint cette taille critique pour créer une direction propre à fin 2014. Cela dit, le conseil d'administration de la SILL discutera de ces questions dans sa prochaine séance. Il y a un représentant du PLR dans ce conseil, avec qui vous pouvez en discuter.

Il y aura deux questions : l'une est de savoir s'il repart sur un développement externe pour quelques années, le cas échéant pour un ou deux ans, dans l'attente d'avoir une taille critique, ou s'il veut déjà passer à un mode de direction intégrée ; ces questions seront tranchées. Dans tous les cas, s'il y a un mandat externe à l'échéance de 2014, il sera attribué conformément à la Loi sur les marchés publics.

La discussion est close.

Il est passé à la discussion des droits distincts et permanents de superficie, chapitre par chapitre.

### **Exposé préalable**

#### **Sous-droit distinct et permanent de superficie**

##### **A. Constitution**

###### **Article 1 – Constitution de servitude de sous-superficie**

###### **Article 2 – Durée**

###### **Article 3 – Immatriculation au Registre foncier**

**Article 3 bis – Equipements collectifs et suivi urbanistique**

**Article 4 – Constructions autorisées**

**Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration**

**Article 5 bis – Indemnités pour radiation de servitudes de restriction de bâtir – Frais liés au concours d'urbanisme – Frais divers**

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

**M. Guy Gaudard (PLR) :** – J'avais demandé si la première redevance de 37 000 francs avait été versée par la SILL et si un compte de construction avait été ouvert et entamé. Je n'ai pas entendu la réponse de M. Junod. Peut-être que cet article est l'occasion pour qu'il me réponde.

**M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique :** – Je ne peux pas vous répondre, monsieur le conseiller, sur le premier point, si ce n'est qu'effectivement, les rentes payées à la Ligue pour la lecture de la Bible, qui commencent à courir avant le démarrage du projet, sont imputées à l'investisseur, soit à la SILL. Elles seront balancées sur le crédit de construction. Mais je ne sais pas si la SILL les a déjà payées ou si c'est la Ville qui les paye et qui les balancera sur le crédit de construction ; je n'ai pas la réponse.

**Article 7 – Entrée en possession**

**B. Responsabilité du sous-superficiaire**

**Article 8 – Exclusion de la responsabilité du superficiaire**

**Article 9 – Garantie**

**Article 10 – Sites pollués**

**C. Obligation du sous-superficiaire**

**Article 11 – Obligation du sous-superficiaire**

**Article 12 – Modifications**

**D. Droit de contrôle du superficiaire**

**Article 13 – Visite des lieux**

**Article 14 – Consultation des documents du sous-superficiaire**

**E. Cessibilité et transmissibilité du droit**

**Article 15 – Cession et transfert économique du droit**

**F. Retour des constructions**

**Article 16 – Retour anticipé d'une ou des constructions pour cause d'intérêt public**

**Article 17 – Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations par le sous-superficiaire**

**Article 18 – Retour des constructions à l'échéance du droit**

**III. Divers**

**Article 19 – Servitudes à constituer**

**Article 20 – Autorisation à bien-plaire**

**Article 21 – Publicité**

**Article 22 – Contributions diverses**

**Article 23 – Clause d'arbitrage et for**

**Article 24 – Annotation de clauses spéciales**

**Article 25 – Modifications éventuelles de la loi**

**Article 26 – Autres dispositions**

**Article 26 bis – Consentement du superficiel**

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

**Article 28 – Frais - Divers**

**Article 29 – Réquisitions pour le Registre foncier**

**Le sous-droit distinct et permanent de superficie est adopté.**

**I. Exposé préalable**

**II. Droit distinct et permanent de superficie**

**A. Constitution**

**Article 1 – Constitution**

**Article 2 – Durée**

**Article 3 – Immatriculation**

**Article 4 – Constructions autorisées**

**Article 5 – Coût des constructions et impenses d’amélioration**

**Article 5 bis – Frais liés au concours d’urbanisme – Frais divers**

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

**Article 7 – Entrée en possession**

**B. Responsabilité du superficiel**

**Article 8 – Exclusion de la responsabilité du superficiel**

**Article 9 – Garantie**

**Article 10 – Sites pollués**

**C. Obligation du superficiel**

**Article 11 – Obligation du superficiel**

**Article 12 – Modifications**

**D. Droit de contrôle du superficiel**

**Article 13 – Visite des lieux**

**Article 14 – Consultation des documents des superficiels**

**E. Cessibilité et transmissibilité du droit**

**Article 15 – Cession et transfert économique du droit**

**F. Retour des constructions**

**Article 16 – Retour anticipé pour cause d’intérêt public**

**Article 17 – Retour anticipé pour cause de violation de leurs obligations par la superficiel**

**Article 18 – Retour à l’échéance**

### **III. Divers**

**Article 19 – Servitudes**

**Article 20 – Autorisation à bien-plaire**

**Article 21 – Publicité**

**Article 22 – Contributions diverses**

**Article 23 – Clause d'arbitrage et for**

**Article 24 – Annotation de clauses spéciales**

**Article 25 – Modifications éventuelles de la loi**

**Article 26 – Autres dispositions**

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

**Article 28 – Frais – Droits de mutation**

**Le droit distinct et permanent de superficie est adopté.**

### **Constitution de droit de distinct et permanent de superficie**

#### **I. Exposé préalable**

#### **II. Droit distinct et permanent de superficie**

##### **A. Constitution**

**Article 1 – Constitution**

**Article 2 – Durée**

**Article 3 – Immatriculation**

**Article 4 – Constructions autorisées**

**Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration**

**Article 5 bis – Frais liés au concours d'urbanisme – Frais divers**

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

**Article 7 – Entrée en possession**

##### **B. Responsabilité du superficiaire**

**Article 8 – Exclusion de la responsabilité du superficiant**

**Article 9 – Garantie**

**Article 10 – Sites pollués**

##### **C. Obligation du superficiaire**

**Article 11 – Obligation du superficiaire**

**Article 12 – Modifications**

##### **D. Droit de contrôle du superficiant**

**Article 13 – Visite des lieux**

**Article 14 – Consultation des documents des superficiaires**



**E. Cessibilité et transmissibilité du droit**

**Article 15 – Cession et transfert économique du droit**

**F. Retour des constructions**

**Article 16 – Retour anticipé pour cause d'intérêt public**

**Article 17 – Retour anticipé pour cause de violation de leurs obligations par la superficière**

**Article 18 – Retour à l'échéance**

**III. Divers**

**Article 19 – Servitudes**

**Article 20 – Autorisation à bien-plaire**

**Article 21 – Publicité**

**Article 22 – Contributions diverses**

**Article 23 – Clause d'arbitrage et for**

**Article 24 – Annotation de clauses spéciales**

**Article 25 – Modifications éventuelles de la loi**

**Article 26 – Autres dispositions**

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

**Article 28 – Frais – Droits de mutation**

**Le droit distinct et permanent de superficie est adopté.**

**M. Alain Hubler (La Gauche), rapporteur :** – J'ai une petite remarque à faire sur mon rapport. Je me suis donné la peine de lister les représentants du conseil d'administration de la SILL, qui est une société qui a été créée par ce Conseil communal. M. Gaudard a dit que M. Junod « alimentait » ses copains, en quelque sorte. Je répondrai que nous avons tous des copains dans la SILL, puisque tous les partis politiques y sont représentés. A part M. Grégoire Junod, qui est le président, il y a M. Ferrari, qui est vice-président, M<sup>me</sup> Martine Fiora-Guttman, qui est vice-présidente aussi – peut-être qu'il faudrait lui piquer sa place, monsieur Gaudard –, M. David Barbi, M<sup>me</sup> Andrea Egli, M<sup>me</sup> Krebs, M. Noverraz, M<sup>me</sup> Schwaar et M. Voiblet. Donc, tout le monde est représenté. Je ne sais pas si c'est un gage de copinage ou un gage de grand copinage. Quant aux conclusions, elles ont été adoptées par la commission à l'unanimité.

**M. Nicolas Gillard (PLR) :** – Je voulais juste dire à M. Hubler que je comprends sa remarque, mais si on devait s'autocensurer s'agissant de problèmes qu'on rencontre dans un préavis, chaque fois qu'on constate qu'un camarade de parti, un collègue ou un partenaire de badminton fait partie d'une association ou d'une société, on ne parlerait plus dans ce Conseil. Je prends acte de votre position, monsieur Hubler, et j'imagine que, chaque fois qu'il y aura un syndicaliste que vous connaissez dans la moindre association culturelle et dans le moindre comité, vous interviendrez plus ; ce ne sera pas mon cas.

**M. Philippe Mivelaz (Soc.) :** – Monsieur Gillard, vous n'avez pas compris que ce qu'a dit M. Hubler. Il y a un second degré qui est peut-être un peu difficile à comprendre. M. Gaudard parle de petits copains ; ce qu'a voulu dire M. Hubler, c'est que la SILL n'est pas une histoire de petits copains, c'est une société issue de la volonté de ce Conseil et maintenant on veut la doter d'un patrimoine immobilier, comme on l'a décidé ; il faut être conséquent dans nos

décisions. Tous les partis, comme l'a rappelé M. Hubler, sont représentés au sein du conseil d'administration de la SILL ; il n'y a donc pas de politique des petits copains. C'est une société voulue par ce Conseil. Je crois que M. Gaudard doit aussi surveiller son langage : quand il parle de « petits copains », ces qualificatifs ne discréditent que lui, au final.

**La conclusion N° 1 est adoptée avec 2 abstentions.**

**M. Alain Hubler (La Gauche), rapporteur** : – Il y a une conclusion 1 bis nouvelle, qui a été adoptée par 7 oui, 1 non et 1 abstention ; elle dit : « Le Conseil communal demande de charger la Municipalité d'étudier la possibilité de doubler le nombre de places de parc visiteurs ».

**M<sup>me</sup> Maria Velasco (Les Verts)** : – Comme je l'ai annoncé, je dépose un amendement, une conclusion 1 bis nouvelle.

Amendement

De charger la Municipalité d'étudier la possibilité d'augmenter le nombre de places de parc visiteurs, au maximum à hauteur de 10 % du nombre de cases de stationnement pour les habitants, conformément à la norme VSS SN 640 281.

La discussion sur l'amendement est ouverte.

**M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR)** : – Veuillez excuser mon ignorance, mais je n'arrive pas à me rendre compte de l'impact de ce nouvel amendement qui s'oppose à la conclusion 1 bis nouvelle, telle qu'adoptée par la commission. Comme je connais mal la norme VSS SN 640 281, et je pense que je ne suis pas le seul de ce Conseil, j'aimerais mieux comprendre avant de voter.

**M. Philippe Mivelaz (Soc.)** : – Dans ce quartier, on est régi par le Plan général d'affectation, et on ne sait pas si l'amendement adopté par la commission le respecte. Pour ma part, je pense que les Verts ont vérifié cela ; je soutiendrai donc cet amendement, mais j'ai l'impression qu'on dépasse le Plan général d'affectation.

**M. Jean-Luc Chollet (UDC)** : – Une fois n'est pas coutume, une proposition d'augmenter le nombre de places de parc pour les véhicules privés émane des rangs des Verts. Ne serait-ce que pour cela, c'est une occasion formidable d'entrer dans vos vues, chers collègues ! Et puis, pourquoi pas, pour permettre aux copains, petits ou grands, les parents, les amis et les voisins de venir se parquer ; voilà qui entre dans une politique du stationnement qui paraît raisonnable, plutôt que d'aller se parquer sur le gazon ou sous les frondaisons.

**M. Valéry Beaud (Les Verts)** : – Comme M<sup>me</sup> Velasco l'a dit en préambule, c'est un amendement technique, puisque la conclusion qui a été votée par la commission pour doubler le nombre de places de stationnement revient à créer un nombre de places de stationnement pour les visiteurs qui est « illégal » – il s'agit d'une norme, mais la pratique montre que cette norme constitue un maximum, que le Canton l'applique comme telle et que cela a désormais fait jurisprudence.

Nous ne contestons pas cette volonté de la majorité de la commission d'augmenter le nombre de places, mais nous souhaitons qu'il reste conforme aux normes ; ce sera donc moins que doublé, mais il y aura un maximum de 10 % du nombre de cases de stationnement pour les habitants, ce qui fera 10 places visiteurs. Si vous voulez voir cette fameuse norme VSS SN 640 281, je l'ai avec moi et je vous la donnerai avec plaisir.

**M. Laurent Guidetti (Soc)** : – Je ne suis pas sûr de comprendre ce qui se cache derrière ces deux amendements, soit la conclusion 1 bis et la 1 bis nouvelle. Si je comprends bien, la 1 bis a déjà été adoptée en commission et prévoit donc de passer des huit places visiteurs prévues dans le préavis à seize. Alors que la nouvelle conclusion prévoit de limiter à dix le nombre de places, puisque le 10 % maximum est égal à dix, ou même à neuf.

J'ai l'impression que ces conclusions sont contradictoires. Je n'ai pas l'impression qu'en faisant de rapides calculs, qu'avec 77 places affectées aux logements, et donc seize places

visiteurs, on soit hors Plan général d'affectation ; le problème est plutôt économique ; est-ce qu'en prévoyant un certain nombre de places visiteurs on rentabilisera le parking ? Et puis, seize places visiteurs, c'est aussi une incitation à venir en voiture visiter les amis que nous avons aux Fiches. Je ne comprends donc pas tellement l'intérêt de cette conclusion adoptée par la commission, ni d'ailleurs la limitation apportée par M<sup>me</sup> Velasco.

**M. Alain Hubler (La Gauche), rapporteur** : – Je vais enlever la moitié de ma casquette. Je vous explique la genèse de cette conclusion 1 bis. Visiblement, certains membres de la commission voulaient plus de places de parc visiteurs et d'autres n'en voulaient pas plus. Un modus vivendi a donc été trouvé : il s'agit de charger la Municipalité d'étudier cette possibilité. Ce n'est donc pas quelque chose d'impératif. La Municipalité pourrait simplement répondre que ce n'est pas possible, ou que c'est possible sous conditions. Cela dit, les Verts ont cadré le travail de la commission, qui ne possédait pas la norme VSS SN 640281. Je vous encourage donc – et là, c'est le conseiller communal La Gauche qui parle –, à accepter cet amendement, soit la conclusion 1 bis nouvelle votée lors de la commission.

**M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique** : – En commission, l'amendement souhaitant qu'on étudie le nombre de places de parc visiteurs, qui sont effectivement peu nombreuses par rapport à l'ensemble du projet, a été très largement accepté – avec 7 oui, 1 non et 1 abstention.

Je ne connais pas non plus la norme VSS SN 640, mais je peux vous dire qu'on va faire cette étude ; on a d'ailleurs déjà demandé à la SILL d'y travailler, anticipant ainsi un peu les discussions de ce soir, pour voir quelles sont les possibilités. Ce qu'on a dit aussi en commission, c'est qu'une partie de la solution pourrait se trouver sur la future parcelle de la Bérée, qui fait l'objet d'un PPA et qui est vraiment située à côté, pour laquelle on pourrait envisager une affectation de places de parc différente, puisqu'elle n'est pas encore complètement définie.

Je peux par contre vous confirmer que, dans tous les cas de figure, la Municipalité agira évidemment dans le cadre légal, pour autant qu'il y ait une possibilité de le faire, et dans le respect du Plan général d'affectation – on ne peut pas faire autrement. Je ne suis pas sûr qu'il y ait besoin de cautèle particulière pour nous rappeler ce cadre. On étudiera la possibilité d'augmenter le nombre de places visiteurs, mais on le fera évidemment dans le cadre de la loi et de ce que nous autorise le Plan général d'affectation.

La discussion sur l'amendement est close.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

**L'amendement Maria Velasco, conclusion 1 bis nouvelle, est adopté par 43 voix contre 31 et 3 abstentions.**

Le scrutin est ouvert, puis clos

**La conclusion N° 1 bis est adoptée par 57 voix contre 13 et 7 abstentions.**

**M. Alain Hubler (La Gauche), rapporteur** : – La conclusion N° 2 a été adoptée à l'unanimité.

**M. Nicolas Gillard (PLR)** : – J'ai bien entendu les explications de notre municipal à propos de la répartition : un tiers, un tiers, un tiers. J'attire toutefois votre attention sur le fait que le petit tiers du marché libre en PPE est en réalité un quart, puisque les logements en PPE qui sont ceux qu'on décrit comme marché libre sont au nombre de 31 sur 131, c'est-à-dire 24 %. Je signale que le PLR sera extrêmement attentif dans tous les projets pour faire en sorte qu'on ne saucissonne pas systématiquement le subventionné et le contrôlé en deux gros gros tiers et le marché libre en un petit quart.

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

**M. Alain Hubler (La Gauche), rapporteur** : – Les conclusions N° 3, 4, 5 et 6 ont été acceptées à l'unanimité.

**Les conclusions N°s 3 à 6 sont adoptées à l'unanimité.**

**M. Alain Hubler (La Gauche), rapporteur** : – La conclusion N° 7 demande d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par cautionnement solidaire, dont il a été fait mention tout à l'heure. Cette conclusion a été adoptée par 8 oui et 1 abstention.

**La conclusion N° 7 est adoptée avec quelques avis contraires et abstentions.**

**Le Conseil communal de Lausanne**

- vu le préavis N° 2013/37 de la Municipalité, du 15 août 2013 ;
- vu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide :*

1. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 20596, grevant 5'085 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 20546 ainsi que deux droits distincts et permanents de superficie n° 20643 et n° 20727, grevant respectivement 3'700 et 1'817 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 7277, en faveur de la Société immobilière lausannoise pour le logement SA (SILL), pour la construction de huit bâtiments comprenant au total 131 logements, deux zones d'activité et un parking souterrain de 93 places, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
- 1<sup>bis</sup> de charger la Municipalité d'étudier la possibilité d'augmenter le nombre de places de parc visiteurs, au maximum à hauteur de 10 % du nombre de cases de stationnement pour les habitants, conformément à la norme VSS SN 640 281 ;
2. d'autoriser la SILL à constituer sur le DDP n° 20727 une propriété par étage de deux bâtiments totalisant 32 lots destinés à la vente ;
3. de porter en recettes d'investissement du compte d'attente 4400.581.418 (Service d'architecture) le remboursement par la SILL des frais de concours, d'études et frais divers de 41'740 francs, 19'229 francs et 32'365 francs, selon art. 5bis des contrats de droit de superficie cités au chiffre 1 ci-dessus ;
4. de porter en augmentation du crédit d'acquisitions d'immeubles pour la législature 2011-2016 le remboursement par la SILL de l'indemnité payée pour la radiation des servitudes de restriction à bâtir de 57'216 francs, selon art. 5bis du contrat de droit de superficie n° 20596 ;
5. d'autoriser la Municipalité à accorder à la Société immobilière lausannoise pour le logement SA (SILL) les appuis financiers prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 47 logements subventionnés sis au chemin de Bérée, sur les parcelles nos 20546 et 7277 ;
6. d'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2016, à la rubrique 3306.365 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la Direction du logement et de la sécurité publique, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à 124'464 francs, ceci en application des dispositions prévues au point 5 ;
7. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30 % du montant de l'hypothèque de l'opération de la SILL (hors terrain et PPE), soit au maximum un montant de 9'014'745 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations.

## Centre omnisports de la Vallée de la Jeunesse Remplacement des gradins mobiles

Préavis N° 2013/41 du 29 août 2013

Sports, intégration et protection de la population

### 1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 400'000 francs destiné à financer le remplacement des gradins mobiles du Centre omnisports de la Vallée de la Jeunesse.

### 2. L'ensemble scolaire de la Vallée de la Jeunesse

L'ensemble scolaire de la Vallée de la Jeunesse a été construit en 1970<sup>14</sup> et comprend deux bâtiments : celui des classes (bâtiment A) et celui de la salle omnisports et de la piscine, qui abrite également un réfectoire. Ce dernier, objet du présent préavis, a été réalisé en 1987-1988<sup>15</sup>. Dès août 1986, ces bâtiments ont été mis à la disposition de l'Ecole professionnelle commerciale de Lausanne (EPCL). Puis, avec l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> janvier 1992, de la nouvelle Loi sur la formation professionnelle, le bâtiment des classes (bâtiment A) a été transféré à l'Etat de Vaud. Le second bâtiment est resté propriété de la Ville<sup>16</sup>. Cependant, l'équipement fixe, ainsi que le mobilier du réfectoire ont été transférés à l'Etat de Vaud. La maintenance de l'équipement de cuisine, des machines et du mobilier, les réparations, voire le remplacement d'éléments, incombe au service immobilier et logistique de l'Etat. Un loyer annuel est perçu par la Ville. En 2004, des travaux de mise en conformité et de réaménagement du réfectoire ainsi que des transformations dans le reste du bâtiment ont fait l'objet d'une demande de crédit, pour un montant de 650'000 francs<sup>17</sup>.

Outre les élèves de l'EPCL et des écoles lausannoises, les installations sportives de la Vallée de la Jeunesse (piscine et salles) accueillent les membres des clubs sportifs, ainsi que des championnats ou manifestations en tous genres (basketball, tennis de table, arts martiaux, danse, futsal). Les salles et la piscine sont ouvertes, en dehors des périodes d'utilisation scolaire, de 18h00 à 22h30, du lundi au vendredi (soit 220 jours en 2012) et de 07h00 à 24h00 les samedis et dimanches (soit 40 week-ends en 2012). La Vallée de la Jeunesse est l'un des plus importants centres de sports en salle de notre ville.

### 3. Travaux

Dès sa conception, la salle omnisports a été prévue pour pouvoir accueillir des manifestations et du public. Grâce à trois gradins mobiles, la salle dispose d'une capacité d'accueil de 700 places. Ces gradins, structures métalliques habillées de bois, se déploient au moyen d'un système de roulement à billes et de poulies, actionnées par des moteurs électriques. Trois gradins additionnels, d'une capacité totale de 240 places, peuvent être installés, manuellement, à l'opposé des gradins mobiles. Le mécanisme permettant le déploiement des gradins est d'origine. Malgré tout le soin dont il bénéficie, il est maintenant obsolète. Les pièces détachées n'existent plus et le fournisseur n'assure plus l'entretien et, par conséquent, la certification de l'ensemble.

Les travaux prévus consisteront dans le démontage et l'évacuation des trois blocs de gradins mobiles, ainsi que de leur structure mécanique. Ils seront remplacés par un système neuf, également mû par une motorisation électrique. Pour des raisons de compatibilité avec le nouveau système, les gradins additionnels seront également remplacés.

<sup>14</sup> Préavis N° 262, du 30 mai 1969, « Bâtiments scolaires de la Vallée de la Jeunesse et du Pavement. Construction de deux nouvelles écoles primaires. », Bulletin du Conseil communal (BCC) 1969, pp. 597-613.

<sup>15</sup> Préavis N° 56, du 4 février 1987, « Enseignement professionnel. Attribution de l'école de la Vallée de la Jeunesse à l'Ecole professionnelle commerciale (EPCL). Divers travaux d'aménagement et création d'un restaurant-café », BCC 1987, tome I, pp. 443 ss.

<sup>16</sup> Préavis N° 127, du 28 septembre 1995, « Formation professionnelle. Transfert des bâtiments lausannois d'écoles professionnelles à l'Etat de Vaud », BCC 1996, tome I, pp. 627-658.

<sup>17</sup> Préavis N° 2004/13, du 8 avril 2004, « Centre omnisports de la Vallée de la Jeunesse. Transformations intérieures. Mise en conformité et réaménagement du réfectoire. », BCC 2004-2005, tome I, pp.693-698.

#### 4. Aspects financiers

##### 4.1. Coût des travaux

3. EQUIPEMENTS D'EXPLOITATION	<b>Fr. 385'000.-</b>
CFC 33 Installations électriques	Fr. 10'000.-
CFC 37 Aménagements intérieurs 1 (menuiserie)	Fr. 375'000.-
6. DIVERS ET IMPREVUS	<b><u>Fr. 15'000.-</u></b>
TOTAL	<b><u>Fr. 400'000.-</u></b>

#### 5. Incidences sur le budget

##### 5.1. Conséquences sur le budget d'investissement

(en milliers de francs)	2014	2015	2016	2017	Total
Dépenses d'investissements	400	0	0	0	400
Recettes d'investissements	0	0	0	0	0
<b>Total net</b>	<b>400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>400</b>

##### 5.2 Conséquences sur le budget de fonctionnement

###### 5.2.1 Charges d'intérêts

Calculés sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 2,75%, les intérêts théoriques moyens, engendrés par le crédit d'investissement de 400'000 de francs, s'élèvent à 6'100 francs par an, à compter de l'année 2014.

###### 5.2.2 Charges d'amortissement

Sur la base de la durée d'amortissement retenue, les charges d'amortissement s'élèvent à 40'000 francs par année. En fonction de la planification actuellement retenue, les amortissements devraient être réalisés à partir de l'année 2015.

###### 5.2.3 Charges d'exploitation

L'entretien des nouveaux gradins mobiles nécessitera la conclusion d'un contrat ad hoc auprès du fournisseur, pour un montant annuel de 7'000 francs. Ce montant sera absorbé par le budget de fonctionnement ordinaire du Service des sports.

Compte tenu des éléments présentés au chapitre 4 et ci-dessus, les impacts financiers attendus durant la période 2014 à 2018 sont les suivants :

	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
<b>(en milliers de francs)</b>						
Charges d'exploitation	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Charge d'intérêts	0.0	6.1	6.1	6.1	6.1	<b>24.4</b>
Amortissement	0.0	40.0	40.0	40.0	40.0	<b>160.0</b>
<b>Total charges suppl.</b>	<b>0.0</b>	<b>46.1</b>	<b>46.1</b>	<b>46.1</b>	<b>46.1</b>	<b>184.4</b>
Diminution de charges	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
Revenus	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>0.0</b>
<b>Total net</b>	<b>0.0</b>	<b>46.1</b>	<b>46.1</b>	<b>46.1</b>	<b>46.1</b>	<b>184.4</b>

#### 5.2.4. Plan des investissements

Le remplacement des gradins mobiles n'est pas inscrit dans l'actuel plan des investissements. Il le sera, pour un montant de 400'000 francs, dans celui prévu pour les années 2014 à 2017.

#### 5.2.5. Subventions

Les travaux présentés dans ce préavis feront l'objet d'une demande d'aide auprès de la Fondation « Fonds du sport vaudois ». Les éventuelles aides perçues seront portées en amortissement du crédit sollicité.

### 6. Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous prions, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2013/41 de la Municipalité, du 29 août 2013

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

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

*décide :*

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 400'000 francs destiné à financer le remplacement des gradins mobiles du Centre omnisports de la Vallée de la Jeunesse ;
2. d'amortir annuellement, sur une durée de dix ans, le crédit mentionné sous chiffre 1 par le budget du Service des sports, rubrique 2101.331 ;
3. de faire figurer sous la rubrique 2101.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 1 ;
4. de porter en amortissement du crédit mentionné sous chiffre 1 les subventions qui pourraient être accordées.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire adjoint : *Sylvain Jaquenoud*

#### Rapport

Membres de la commission : M<sup>mes</sup> et MM. Julien Eggenberger (Soc.), rapporteur, Christelle Allaz (Soc.), Maurice Calame (PLR), Johann Dupuis (La Gauche), Cédric Fracheboud (UDC), André Gebhardt (Les Verts), Jean-Daniel Henchoz (PLR), Nkiko Nsengimana (Les Verts), Roland Philippoz (Soc.), Diane Wild (PLR).

Municipalité : M. Marc Vuilleumier, municipal, Sport, intégration et protection de la population.

**Rapport polycopié de M. Julien Eggenberger (Soc.), rapporteur**

**Présidence :** M. Julien EGGENBERGER

**Membres :** Mmes Christelle ALLAZ, Diane WILD, MM. Maurice CALAME-LONGJEAN, Johann DUPUIS, Cédric FRACHEBOUD, André GEBBHARDT, Jean-Daniel HENCHOZ, Nkiko NSENGIMANA, Roland PHILIPPOZ.

**Pour SIPP :** MM. Marc VUILLEUMIER, Conseiller municipal (Service des sports), Patrice ISELI, chef de service, Robert MOHR, adjoint au chef de service

**Notes de séance :** M. Nicolas PITTET, adjoint au chef de service

Lieu : Salle de conférence N° 157 du bâtiment administratif de Flon-Ville, Lausanne

Date : 5 novembre 2013

Début et fin de la séance : 10 h-10 h 25

Le préavis contient une erreur qui s'est glissée dans la deuxième phrase du chapitre 2 du préavis 2013/41. Il faut lire (...) *Ce dernier a été réalisé en 1987-1988.* (...) et non (...) *Ce dernier, objet du présent préavis, a été réalisé en 1987-1988.* (...). « Ce dernier » portant sur le réfectoire, il est évident, qu'il n'est pas l'objet du préavis étudié aujourd'hui.

Le préavis porte sur des installations sportives situées dans le complexe de la Vallée de la Jeunesse. Celui-ci accueille les élèves de l'EPCL, dans un bâtiment propriété du canton (bâtiment « A »), et des équipements sportifs (salle omnisports et piscine), ainsi qu'un réfectoire dans un bâtiment en mains communales (bâtiment « B »). L'utilisation des équipements sportifs et du réfectoire par les élèves de l'EPCL fait l'objet du versement d'un loyer de la part des autorités cantonales (102'000 francs par an pour le réfectoire, 31'000 francs pour les équipements sportifs et 150'000 francs pour des frais généraux). Les équipements sportifs sont mis à disposition des clubs lausannois les mercredis après-midi, les soirs de semaine, les week-ends et en dehors des périodes scolaires. Les utilisateurs principaux de ces installations étant le BBC Lausanne (basketball) et le Lausanne-Natation.

S'agissant des gradins amovibles de la salle omnisports, le système permettant leur déploiement est, après quarante ans de service, totalement obsolète et doit être changé, les pièces de rechange faisant maintenant défaut. Le montant demandé est basé sur une offre, mais les travaux feront l'objet d'un appel d'offres et une demande de subventions sera adressée au « Fonds du sport vaudois ».

Cette dépense figure dans le plan des investissements 2014-2017, qui sera prochainement débattu au Conseil communal, et dans celui de la Municipalité pour les années 2013-2021. Il était prévu qu'elle figure dans le préavis N° 2013/31 « Assainissement et entretien d'installations sportives. Demande de crédit-cadre. » ; cependant, pour des raisons pratiques (montants à disposition et urgence des travaux), elle en a été retirée pour faire l'objet d'une demande particulière.

Un commissaire s'inquiète de l'état des bâtiments puisque des problèmes ont été constatés dans le bâtiment propriété de l'Etat de Vaud et accueillant les élèves de l'EPCL, problèmes qui ont entraîné la fermeture durant de nombreuses semaines dudit bâtiment. Le conseil municipal répond que des sondages ont été entrepris dans le bâtiment « Ville » et qu'aucun problème n'y a été constaté. En ce qui concerne la réfection de l'enveloppe du bâtiment « A », entreprise par l'Etat de Vaud, des travaux similaires devront être réalisés pour le bâtiment « B », mais ils ne sont prévus, au plan des investissements, qu'en 2018-2019.

Un commissaire demande à quoi correspond, au niveau coût/qualité, le montant demandé. L'administration explique que ces travaux de ce type sont soumis à la loi sur les marchés publics et que le prix est l'un des critères retenus dans ce genre de procédure, mais que d'autres facteurs entrent en ligne de compte. Il est donc possible que le coût final soit inférieur au montant demandé, même si, pour les gradins de salle de gymnastique, les produits présents sur le marché sont très semblables.

Un commissaire demande par qui la piscine est utilisée en dehors de heures d'école. Il s'agit principalement du Lausanne-Natation, de Sports Passion, de Sport Bien-Etre, de la société suisse de sauvetage, des hautes écoles, des cours d'aquagym et de Sport pour tous. Son ouverture au public, ainsi que celle des autres piscines scolaires, avait fait l'objet d'un rapport-préavis (N° 2009/65), dont les conclusions démontraient les difficultés et le coût d'une adaptation au public pour une disponibilité quasi inexistante.

Un commissaire demande si les expériences acquises dans d'autres installations de gradins mobiles ont été exploitées. Les gradins des collèges des Bergières et de Grand-Vennes ayant été récemment changés, des contacts ont été pris avec la direction de ces établissements pour avoir un retour d'expérience. Toutefois, chaque cas est unique et certains aspects de l'appel



d'offres, comme l'expérience dans le domaine et les charges d'exploitation, seront tout aussi déterminants que le prix.

### **Conclusion(s) de la commission**

*Au vote, les conclusions du préavis N° 2013/41 sont acceptées à l'unanimité.*

Discussion

**M. Julien Eggenberger (Soc.), rapporteur** : – Je n'ai rien à ajouter à mon rapport.

La discussion est ouverte.

**M. Maurice Calame (PLR)** : – Une fois de plus, voici un exemple du manque de planification de la Municipalité pour les infrastructures sportives. Nous avons voté récemment un crédit-cadre dans lequel un chapitre était consacré à l'entretien de la salle omnisports de la Vallée de la Jeunesse et, aujourd'hui, la Municipalité nous demande un crédit pour remplacer les gradins mobiles de la même salle. J'ai demandé pourquoi nous n'avons pas planifié ces travaux et nous n'avons pas eu de véritable réponse.

Aujourd'hui, je pose à nouveau la question à la Direction des sports : comment allons-nous entretenir cette salle, compte tenu de sa vétusté avancée ? En ce qui nous concerne, nous accepterons le préavis présenté, car nous pensons qu'il est indispensable. Nous aimerions toutefois connaître l'avenir de cette infrastructure sportive absolument indispensable à notre ville.

**M. Guy Gaudard (PLR)** : – Il y a une autre installation mobile au centre omnisports de la Vallée de la Jeunesse – je parle du fond de la piscine, un fond mobile horizontal. J'aurais souhaité savoir si une expertise avait été faite concernant l'état actuel du fond de cette piscine, ou si on va nous présenter à nouveau, d'ici quelque temps, un préavis qui nous demandera x centaines de milliers de francs pour le rénover.

**M. Marc Vuilleumier, municipal, Sports, intégration et protection de la population** : – Pour répondre à M. Calame, qui a déjà reçu une réponse partielle en commission, il était initialement prévu que ces gradins soient remplacés en même temps que serait rénové le bâtiment B, propriété de la Commune, contrairement au bâtiment A, qui est propriété du Canton. Cependant, le report de la rénovation du bâtiment B à plus tard – dans les années 18, comme c'est inscrit au plan des investissements –, et le constat l'année passée de l'avancement de la dégradation de ces gradins nous a poussés à ne pas attendre plus longtemps pour des raisons de sécurité, mais aussi d'utilisation de la salle, et à avancer pour remplacer ces gradins.

Les autres équipements sportifs, comme il est écrit dans le préavis et comme je l'ai dit en commission, sont très utilisés par les élèves de l'EPCL, par les élèves lausannois, mais aussi par beaucoup d'autres clubs et associations ; les autres équipements, telle la piscine, fonctionnent et on n'a aujourd'hui pas prévu de venir avec un préavis pour remplacer le fond de la piscine.

La discussion est close.

**M. Julien Eggenberger (Soc.), rapporteur** : – Les conclusions ont été acceptées à l'unanimité.

**Les conclusions sont adoptées à l'unanimité.**

### **Le Conseil communal de Lausanne**

- vu le préavis N° 2013/41 de la Municipalité, du 29 août 2013 ;
- vu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 400'000 francs destiné à financer le remplacement des gradins mobiles du Centre omnisports de la Vallée de la Jeunesse ;
2. d'amortir annuellement, sur une durée de dix ans, le crédit mentionné sous chiffre 1 par le budget du Service des sports, rubrique 2101.331 ;
3. de faire figurer sous la rubrique 2101.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 1 ;
4. de porter en amortissement du crédit mentionné sous chiffre 1 les subventions qui pourraient être accordées.

**Plan de Quartier « Croix d'Ouchy » concernant les terrains compris entre l'avenue de Cour, l'avenue d'Ouchy, la rue des Fontenailles et la limite ouest de la parcelle N° 5274  
Abrogation du plan d'extension N° 613 légalisé le 29 juin 1983**

Préavis N° 2013/54 du 31 octobre 2013

Travaux

### 1. Objet du préavis

Le plan de quartier (PQ) recouvre un périmètre occupé principalement par l'Hôtel Royal Savoy. Un permis de construire a été délivré le 2 juillet 2010 pour entreprendre une rénovation lourde du bâtiment historique et pour autoriser une extension de l'hôtel dans le parc. L'ensemble de ces travaux sont en cours depuis de nombreux mois et ont été autorisés dans le cadre réglementaire du plan d'extension (PE) n° 613<sup>18</sup>, en vigueur depuis juin 1983.

La propriétaire, la société anonyme de l'Hôtel Royal SA, souhaite atteindre le standing d'un cinq étoiles moderne tout en redonnant à cet important édifice son lustre d'antan. Au niveau de l'entrée principale, il appert que la relation entre l'hôtel existant et son extension doit être optimisée pour des raisons indispensables de fonctionnalité, ce qui entraîne la nécessité de revoir les dispositions réglementaires du plan en vigueur. Cela a été l'occasion de procéder à un toilettage d'un plan de plus de 25 ans, tout en permettant d'améliorer l'accessibilité publique à la « Promenade de la Ficelle », ouverte en 2009 suite à la réalisation du métro m2. Il est à noter que le plan de quartier a été établi par un mandataire externe pour le compte du requérant. De plus, l'étude de ce plan a débuté en 2011 et la Municipalité est entrée en matière afin de garantir l'activité hôtelière en ces lieux.

### 2. Préambule

#### 2.1 Historique de l'Hôtel Royal<sup>19</sup>

Au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, la typologie de l'auberge ne se distingue que faiblement de celle de la maison d'habitation. Entre 1900 et 1910, la démographie lausannoise explose (+37%) et, suite à l'ouverture de la gare en 1856, Lausanne connaît un accroissement de clientèle touristique. L'infrastructure d'accueil se renforce avec l'ouverture d'une dizaine de palaces et plusieurs cliniques de luxe. Une des caractéristiques principales de ces nouveaux édifices est sans doute l'amplification des gabarits, et la typologie même de ces bâtisses qui s'éloigne de celle d'immeubles de logement.

Ouchy, simple village de pêcheurs au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, se mue en destination touristique très prisée depuis l'aménagement de débarcadères entre 1861 et 1884 et la

<sup>18</sup> BCC, 1983, p. 555 ss.

<sup>19</sup> Ces renseignements sont tirés de : Joëlle Neuenschwander Feihl : Hôtel Royal, Avenue d'Ouchy n° 40 – Lausanne; *Documentation historique*, hors 2010

construction du funiculaire Lausanne-Ouchy inauguré en 1877. Par ailleurs, la liaison ferroviaire avec Milan, établie en 1906, favorise le tourisme international. La situation de l'Hôtel est idéale, à mi-course entre la gare et Ouchy, au carrefour de deux routes : celle qui relie Ouchy à la Cité et celle du littoral lacustre. En effet, jusqu'en 1920-1930, la liaison depuis Ouchy vers l'ouest (Rhodanie) n'existait pas.

A l'origine du projet, H. Eulenstein, directeur du Caux-Palace, et quelques notables de Lausanne souhaitent un hôtel confortable, mais sans luxe superflu. Ils ne cherchent pas à rivaliser avec les palaces édifiés à cette époque à Montreux, Ouchy ou Lucerne. Sur le thème du château médiéval revisité, le Royal se distingue par son couronnement castellaire, mais aussi par son remarquable portail Art Nouveau. Cette bonne facture est aussi observable dans le bâtiment, que ce soit dans la qualité des menuiseries et des ferronneries ou dans le soin apporté aux différents détails et aspects constructifs. Il s'agit par exemple de l'une des premières structures en béton avec des étages suspendus depuis les combles. Le projet est l'œuvre de trois architectes auteurs d'autres réalisations à Lausanne et dans le Canton :

- Charles Mauerhofer (né en 1831) : rénovation de l'église de St-François (avec H. Boisot), quatre villas à Georgette, l'immeuble bancaire de la rue Pépinet n° 1, l'école Villamont à l'avenue de Béthusy et l'école Vinet.
- Adrien van Dorsser (1866-1957), avec Ch. Mauerhofer : la polyclinique à César-Roux, l'Asile des Vieillards de la Rozavère et son extension, plusieurs villas locatives sous gare : Tilleuls n° 4, Ouchy n°s 32-34, Servan n°s 4-6.
- Charles-François Bonjour (1870-1961) : le temple de Saint-Paul et la synagogue (avec A. van Dorsser). Plus tard, C.-F. Bonjour travaille aussi pour des communes rurales : écoles de Saubraz, Champagne et Premier, églises de L'Abergement, Vuitebœuf, Chevilly, Prahins, Champtouroz et Donneloye. On lui doit aussi le Winter Palace à Gstaad, du type « château d'opérette ».

Peu après l'Hôtel Royal, les mêmes protagonistes réalisent l'Hôtel Savoy (1909) plus à l'ouest le long de l'avenue de Cour. Ce dernier ne restera en fonction que jusqu'en 1943, date de sa vente à l'Etat de Vaud qui y installe l'école d'ingénieurs de l'Université de Lausanne, rebaptisée trois ans plus tard Ecole polytechnique de l'Université de Lausanne (EPUL), avant de devenir fédérale en 1969 (EPFL). Dès lors, en 1943, certains mobiliers bien plus luxueux du Savoy, ainsi que la vaisselle et les sanitaires modernisent l'Hôtel Royal qui sera rebaptisé Royal Savoy, espérant ainsi récupérer la clientèle de l'Hôtel Savoy.

En un siècle, plusieurs modifications et rénovations ont eu lieu : 1926, rénovation du grand hall ; 1949, suppression de la terrasse ; 1952, rénovation de la grande salle à manger ; 1973, suppression de la double hauteur de la salle, création d'un restaurant ouvert au public, création d'une piscine dans le jardin ; 1979, rénovations de salles de bains (en constante augmentation et modernisation depuis 70 ans, simultanément à la mise « au goût du jour » des chambres) ; 1988, parking souterrain de 160 places.

Le bâtiment de l'Hôtel Royal a reçu la note \*2\* au recensement architectural et a été inscrit à l'inventaire des monuments historiques le 28 octobre 1987. Il doit être conservé dans sa substance en application de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS). Par ailleurs, le portail d'entrée en fer forgé de style Art Nouveau, comprenant les éléments en maçonnerie, qui est également inscrit à l'inventaire des monuments historiques, a reçu la note \*1\* au recensement architectural.

Le parc paysager au charme désuet au Sud figure en note \*3\* au recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse. En 2000, la fiche 169 relève son utilisation originelle et une conservation moyenne de la substance historique et énumère la présence de grands arbres (séquoia toujours vert, cèdre bleu, érables, tulipiers, pins noirs, marronniers taillés, grand peuplier argenté, hêtre et magnolia), d'une grotte et d'un ruisseau artificiel.

## **2.2 Nécessité d'une planification**

L'élément déclencheur de cette planification est la nécessité d'améliorer la relation spatiale entre l'hôtel existant et son extension pour des raisons indispensables de fonctionnalité. L'évolution en 30 ans des dispositions réglementaires, de l'état cadastral, notamment de la « promenade de la Ficelle » incluse dans le périmètre du PE n° 613, ainsi que les nouvelles exigences en matière d'aménagement du territoire, ont conduit à entreprendre une révision complète des dispositions du plan, tout en maintenant l'esprit qui présida à son élaboration en 1983.

Les principaux objectifs sont les suivants :

- reprendre les objectifs du PE en vigueur ;
- garantir une activité hôtelière et le standing d'un hôtel de 1<sup>ère</sup> catégorie. Cela implique de relier par un volume fermé sur deux niveaux la partie historique et l'extension ;
- conserver les éléments constitutifs de la valeur historique du Royal Savoy : bâtiment principal, parc, cour d'entrée, portail et mur de clôture ;
- modifier le gabarit de toiture de l'extension ;
- améliorer la perméabilité piétonne entre la promenade de la Ficelle et l'avenue d'Ouchy ;
- ouvrir l'affectation de la parcelle 5272 appartenant au Credit Suisse à de l'habitation.

Bien que l'on puisse regretter qu'au cours du temps certaines réfections ponctuelles ont légèrement dénaturé la qualité architecturale initiale, le patrimoine du Royal Savoy est globalement bien conservé. Aujourd'hui toutefois, il s'avère obligatoire de compléter l'équipement hôtelier désuet par rapport à la demande de sa clientèle. De nos jours, les centres de congrès et les infrastructures hôtelières ont une clientèle cosmopolite exigeante. Cela rend indispensable de réaliser un centre de wellness, des salles de conférences, et un nombre de chambres plus élevé pour accueillir les membres d'un symposium, ou plus généralement d'un groupe important. Les conditions climatiques de notre ville requièrent que ces différents programmes puissent être reliés par des infrastructures protégées, ce que le PE en vigueur ne permet qu'en sous-sol. Une telle infrastructure hôtelière de 1<sup>ère</sup> catégorie se doit bien entendu d'être accueillante, mais surtout opérationnelle. Or, le sous-sol du Royal Savoy est réservé aux fonctions de service qui ne peuvent être mélangées avec la clientèle. Dès lors, la principale modification par rapport au PE en vigueur réside dans l'adjonction d'une liaison au niveau de l'entrée principale entre l'hôtel existant, plus particulièrement sa terrasse au sud, et l'extension. Parallèlement, le niveau de la terrasse existante au sud, limité par le PE n° 613 à l'altitude 411.00, est rehaussé de 86 cm.

Par ailleurs, le traitement de l'attique a été revu afin de privilégier certaines échappées visuelles depuis le deck de l'Hôtel Royal sur le lac, tout en permettant d'augmenter le nombre de chambres.

## **2.3 Equipements**

Au Nord de la parcelle 5272 du Credit Suisse, il existe une servitude foncière de passage à pied (ID 007-2007/002195) au bénéfice de la parcelle 5271 du Royal Savoy. Or, le rez-de-chaussée de l'extension accueillera un centre de wellness qui pourra également être utilisé par des clients extérieurs à l'hôtel. Il est proposé d'améliorer l'aménagement de ce passage entre l'avenue d'Ouchy et la promenade de la Ficelle en le rendant public. Ce cheminement pourra ainsi également servir aux élèves se rendant à l'école de la Croix d'Ouchy. A ce sujet, une convention a été signée entre les parties et figure au chapitre 7 du présent préavis.

Comme conséquence au présent PQ, il est proposé de radier à titre gratuit la servitude de passage à pied, pour petits véhicules d'entretien et canalisations (ID 007-2008/008112), inscrite le 17 mars 1983 au bénéfice de la Commune de Lausanne. En effet, celle-ci s'exerce sur une largeur de 2 m le long de la limite ouest de la parcelle n°5271, selon le tracé qui figure à titre indicatif sur le PE en vigueur. Or, depuis l'aménagement de la « Promenade de

la Ficelle » qui est confirmé par le présent plan de quartier, cette servitude est devenue caduque.

### **3. Caractéristiques du plan**

Le PQ « Croix d'Ouchy » s'étend sur 17'125 m<sup>2</sup>, portant sur les parcelles n<sup>os</sup> 5'271, 5'272, 5'274, 9'365 et 20'052, respectivement propriétés de la Commune de Lausanne, du Credit Suisse et de la SA de l'Hôtel Royal Savoy. Il définit sur l'ensemble du périmètre une zone d'activités touristiques pour les besoins de l'Hôtel, une zone mixte d'activités tertiaires et d'habitation, et une zone de verdure superposée avec une zone ferroviaire. En effet, dans ce périmètre, la promenade de la ficelle recouvre la ligne du m2.

Il s'agit d'un plan confortant majoritairement des droits déjà acquis. Les autorisations pour les travaux de l'extension au Sud ont été délivrés depuis plus d'un an. Ce plan de quartier a pour but de faciliter la renaissance de cette important complexe hôtelier sans revenir sur des acquis.

Le PQ est conforme aux objectifs du Plan directeur communal approuvé en 1996, notamment concernant la promotion d'une offre touristique diversifiée respectant les caractéristiques spécifiques de la ville, la valorisation d'un patrimoine bâti, le maintien des éléments de repère, ainsi que par le respect des témoins de l'art urbain hérités des générations qui nous ont précédés.

### **4. Agenda 21**

#### ***4.1 Développement durable***

La portée limitée de ce plan ne permet pas d'en attendre de grands effets sur le plan environnemental. Il faut aussi admettre le principe que sur un objet tel l'Hôtel Royal Savoy avec sa qualité patrimoniale, il est difficile d'atteindre des performances énergétiques équivalentes à un objet récent.

Dans ce plan, les aspects environnementaux sont intégrés de manière indirecte : il s'agit d'un projet qui favorise l'économie locale à moyen terme, préserve et valorise un patrimoine culturel bâti, assure la diversité en offre hôtelière à l'intérieur de l'agglomération compacte à proximité immédiate d'un transport public performant, contient l'étalement urbain, améliore la sécurité des déplacements et préserve des espaces verts au centre ville.

S'agissant en partie d'un jardin historique en note \*3\* et d'aménagements verts dévolus à un établissement hôtelier de 1<sup>ère</sup> catégorie, les aménagements extérieurs demandent un entretien soutenu, peu favorable à la biodiversité. Par contre, les toitures végétalisées extensives sur deux bâtiments contribueront à la régulation du microclimat urbain et offriront des habitats de substitution à la faune et flore locale.

#### ***4.2 Orientation stratégiques du PALM***

Le Projet d'agglomération Lausanne Morges (PALM) a pour but de définir une meilleure coordination de l'urbanisation, des transports et de l'environnement. Le PQ se situe à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération. La densification du site du PQ est conforme à l'augmentation prévue dans l'agglomération et répond à un des principaux objectifs de développer l'agglomération de l'intérieur. Il s'inscrit dans les orientations stratégiques du PALM, en visant notamment le maintien d'un patrimoine et une densification des emplois et des offres.

Ce PQ répond par ailleurs à plusieurs orientations stratégiques du PALM :

- mettre en valeur les parcelles encore disponibles le long du m2 ;
- permettre un développement architectural dans le respect de la structure naturelle et bâtie du site ;
- renforcer la polarité touristique d'Ouchy reconnue au niveau de l'agglomération ;

- valoriser la mobilité douce et les transports publics ;
- améliorer la perméabilité piétonne ;
- maintenir le statu quo en offre de places de stationnement.

## 5. Règlement

### TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

#### 1. Buts

Le présent plan de quartier a pour buts de définir les zones à bâtir et de fixer les mesures nécessaires pour la préservation des éléments construits et paysagers dans l'intérêt de la protection du patrimoine.

#### 2. Abrogation

Le présent plan de quartier abroge dès sa mise en vigueur le plan d'extension partiel n° 613 du 29 juin 1983 et le règlement y relatif.

#### 3. Autres dispositions réglementaires

Sont réservées les dispositions légales édictées par la Confédération, le Canton ou la Commune, notamment les dispositions du plan général d'affectation (PGA), approuvé le 26 juin 2006, complétant celles du présent plan.

### TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE

#### Chapitre 1 : Zone d'activités touristiques

#### 4. Affectation et subdivision

Cette zone est destinée aux activités hôtelières et para-hôtelières. Des surfaces destinées au sport, à la détente, au commerce, aux surfaces administratives, aux services, etc. y sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux besoins des activités hôtelières et para-hôtelières. Elle est subdivisée en:

- > bâtiment et mur à conserver
- > périmètres de construction
- > aire de circulation
- > aire de jardin d'intérêt historique

#### 5. Constructibilité

Les surfaces brutes de plancher totales autorisées dans les périmètres de construction A et B sont limitées à 8'200 m<sup>2</sup>.

Tout projet de construction ou d'aménagement dans cette zone doit être soumis pour autorisation au Conservateur cantonal des monuments et sites.

#### 6. Bâtiment et mur à conserver

Le bâtiment existant (n° ECA 1660) est inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Il a reçu la note \*2\* au recensement architectural en tant que bâtiment remarquable. Il doit être conservé dans sa substance, en application de la LPMNS, sous réserve d'indispensables mises en sécurité ou aux normes. En cas de destruction accidentelle, ce bâtiment peut être reconstruit dans le même gabarit.

Le portail d'entrée, comprenant les éléments en maçonnerie et en fer forgé, est inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Il a reçu la note \*1\* au recensement architectural en tant que construction très remarquable.

Le mur de clôture et le portail d'entrée doivent être entretenus et conservés. Leur entretien doit être assuré en accord avec le délégué communal à la conservation du patrimoine et le conservateur cantonal des monuments et sites.

7. Aire de jardin d'intérêt historique

Cette aire s'étend sur l'ensemble du parc, figurant en note \*3\* au recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse, qui doit être dans sa majeure partie conservé.

La Municipalité peut y autoriser des petites constructions, des dispositifs d'éclairages zénithaux et des aménagements. Les dispositions de l'article 73 du RPGA sont applicables.

8. Secteur de prolongements

Ce secteur est destiné à des aménagements extérieurs qui peuvent être en prolongement du niveau enterré ou semi-enterré du bâtiment (terrasse, accès, etc.)

Les dispositions de l'article 73 RPGA demeurent applicables.

9. Constructions souterraines

Des constructions souterraines ainsi que des dispositifs d'éclairages zénithaux sont admis en dehors du périmètre de construction jusqu'en limite des constructions ou de parcelle pour autant qu'ils ne modifient ni sensiblement la topographie du terrain existant ni la viabilité des arbres majeurs.

Chapitre 2 : Zone mixte d'activité tertiaire et d'habitation

10. Affectation et subdivision

Cette zone est destinée à l'habitation, aux commerces, aux bureaux et aux locaux communs (cafétéria, salle de sport, archives, dépôts, etc.).

Cette zone est subdivisée en:

- > périmètres de construction,
- > aire de circulation,
- > aire d'aménagements extérieurs.

11. Constructibilité

Les surfaces brutes de plancher autorisées dans le périmètre de construction C sont limitées à 4'860 m<sup>2</sup>.

12. Aire d'aménagements extérieurs

Cette aire est destinée à la réalisation d'espaces verts.

Les constructions souterraines sont autorisées, ainsi que des dispositifs d'éclairages zénithaux. Le solde de la toiture est aménagé en terrasse ou en jardin. En surface, seuls des aménagements de peu d'importance, des chemins d'accès ou de promenade et des terrasses ainsi que l'installation de mobilier en rapport avec la destination définie à l'alinéa 1 sont autorisés.

Chapitre 3 : Zone de verdure

13. Destination

La zone de verdure est destinée aux espaces verts, places, aires de jeux, promenades, accès de service et à l'aménagement de la voirie en cas d'élargissement de la chaussée, ou à des aménagements autorisés. Les dispositions de l'article 73 RPGA sont applicables.

La Municipalité peut autoriser des ouvrages destinés aux transports publics, tels qu'abris, voies réservées, places d'arrêt et d'évitement, etc.

14. Constructibilité

Cette zone est inconstructible. Seule la pose de mobilier urbain et l'édification de petites constructions telles qu'édicules, petits pavillons, locaux techniques réduits au minimum nécessaire, etc. sont autorisées.

Chapitre 4 : Zone ferroviaire

15. Destination

La zone ferroviaire est soumise aux dispositions de la Loi fédérale sur les chemins de fer ainsi qu'à la Loi cantonale sur les transports pour les constructions nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

TITRE 3 - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

16. Aire de circulation

Cette aire est destinée aux accès véhicules, à l'aménagement de places de stationnement liées aux constructions sises dans la zone et aux liaisons piétonnes.

Y sont autorisés des rampes d'accès, des constructions souterraines (parkings, locaux et installations de service et technique, etc.), des accès piétons aux constructions souterraines, des couverts pour le stationnement deux-roues, des collecteurs de déchets, des édicules techniques indispensables, etc.

Le niveau fini de la toiture des constructions souterraines doit être situé à +/- 0,50 m. du niveau fini actuel.

Le solde non utilisé pour ces constructions et installations est aménagé conformément aux dispositions de l'article 7 du présent plan de quartier.

17. Périmètres de construction

Les constructions s'inscrivent à l'intérieur des périmètres de construction prévus dans les différentes zones.

Les marquises, les avant-toits et balcons peuvent déborder des périmètres de construction de 2,00 m. Les éléments constructifs destinés à économiser de l'énergie (isolation périphérique, dispositif de "double peau", etc.) peuvent émerger de 0,60 m. au maximum.

Les parties des périmètres de constructions qui ne sont pas utilisées pour l'implantation de bâtiments et l'aménagement d'accès piétons ou de terrasses doivent être traitées selon les prescriptions de l'aire de jardin d'intérêt historique ou d'aménagement extérieurs de la zone concernée.

18. Hauteur des façades

La hauteur maximale des façades est déterminée par la cote d'altitude maximale à l'arête supérieure de la corniche, à la tablette de l'acrotère ou du garde-corps plein, et figurant en plan et en coupe.

19. Toitures et attiques

Les constructions suivantes sont autorisées au-dessus des altitudes maximales :

- > sur les toitures des bâtiments du périmètre de construction B une liaison piétonnière couverte, qui peut être fermée, afin de relier le bâtiment à conserver au périmètre de construction A. Sa hauteur est limitée à 3,50 m au-dessus de l'altitude maximale respective à chaque périmètre de construction B. Sa largeur maximale est de 4,00 m.



Son expression architecturale est légère, avec au minimum 50% de surface vitrée sur chaque façade ;

- > sur les toitures des bâtiments du périmètre de construction B, un pavillon exclusivement destiné aux services de restauration de la terrasse extérieure. Sa hauteur est limitée à 3,50 m. au-dessus de l'altitude maximale respective et sa surface maximale est de 25 m<sup>2</sup>. Son implantation est déterminée avec soin, en visant un aménagement esthétique ;
- > dans le périmètre C, deux attiques qui ne peuvent dépasser, sur chacune des façades, un arc de cercle de 8,00 m. de rayon et un plan tangent aux arcs de cercle (mesuré selon l'art. 23 RPGA).
- > dans les périmètres de constructions A et C, les toitures plates non accessibles doivent être aménagées avec une végétalisation extensive ;
- > dans le périmètre B, les toitures sont plates et accessibles. La partie limitée à la cote 413.00 doit être traitée en jardin sur au moins 70% de sa surface ;
- > les superstructures techniquement indispensables peuvent émerger au maximum de 2,50 m. Celles-ci sont réduites au minimum nécessaire, regroupées dans la mesure du possible, et traitées architecturalement avec soin.

20. Installation de panneaux solaires

L'utilisation de panneaux solaires est encouragée dans les périmètres de construction A et C. Elle est proscrite sur le bâtiment à conserver ainsi que dans le périmètre de construction B.

21. Liaisons piétonnes et accès véhicules

Le plan fixe les liaisons piétonnes publiques ainsi que les accès véhicules.

22. Raccordements aux voies publiques et évacuation des eaux

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

23. Définition des besoins en case de stationnement

Le nombre de places de stationnement pour véhicules à moteur est calculé selon les dispositions des normes de l'association suisse des professionnels de la route et des transports (normes VSS), en appliquant les valeurs minimales des fourchettes qui y sont prescrites.

Pour le nombre de places deux-roues, l'article 66 RPGA est applicable.

24. Degré de sensibilité au bruit

En application de l'article 44 de l'OPB du 15.12.1986, les degrés de sensibilité II et III sont attribués au PQ. Leurs délimitations respectives sont figurées en plan.

## 6. Procédure

Conformément aux dispositions de l'article 56 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), le dossier a été soumis à l'examen préalable des services cantonaux.

Conformément aux dispositions légales en la matière, notamment les articles 57 LATC et 14 de son règlement d'application (RATC), le plan de quartier et son règlement accompagné du rapport explicatif (article 47 OAT) ont été soumis à l'enquête publique du 29 mai au 27 juin 2013. Pendant la durée de l'enquête, le dossier n'a suscité aucune intervention ni opposition.

**7. Convention relative à l'aménagement d'un cheminement public au Nord de la parcelle 5272 de Lausanne pour permettre la liaison piétonne entre l'avenue d'Ouchy et la promenade de la Ficelle**

**Modification de la servitude ID 007-2007/002195.**

*entre, d'une part,*

**CREDIT SUISSE AG**, dont le siège est à Zurich, propriétaire de la parcelle 5272 de Lausanne, représenté par Monsieur Pascal Chapuis, ci-après dénommé « Credit Suisse »,

*de deuxième part,*

**SOCIETE ANONYME DE L'HÔTEL ROYAL**, dont le siège est à Lausanne, propriétaire de la parcelle 5271 de Lausanne, représentée par Monsieur Bruno H. Schöpfer, Managing Director et Monsieur Jean-Claude Gétaz, Directeur, ci-après dénommée « Hôtel Royal »,

*et, de troisième part,*

**COMMUNE DE LAUSANNE**, propriétaire de la parcelle 5274 de Lausanne, représentée par sa Municipalité, ci-après dénommée « la Commune ».

*Il est exposé préalablement ce qui suit :*

Au Nord de la parcelle 5272 de Lausanne, il existe un passage à pied au bénéfice de la parcelle 5271 de Lausanne. Dans le contexte des importants travaux en cours de réalisation sur la parcelle 5271, il y a lieu d'améliorer l'aménagement de ce passage et de le rendre public afin de permettre à cet endroit la liaison piétonne entre l'avenue d'Ouchy et la promenade de la Ficelle.

La présente convention traite les points suivants :

7.1 Aménagement du cheminement piétonnier et prise en charge des frais

7.2 Service de propreté, service hivernal, entretien du dispositif d'éclairage et entretien constructif du passage

7.3 Modification de la servitude ID 2007/002195 de passage à pied

7.4 Disposition finale

La liste des points traités ne saurait être exhaustive, l'évolution du dossier étant encore susceptible d'apporter des modifications. Si des faits nouveaux surviennent en cours d'exécution, la convention sera amendée par écrit par les parties, sous la forme d'avenants.

*Cela exposé, les parties conviennent :*

**7.1 Aménagement du cheminement piétonnier et prise en charge des frais**

Le cheminement piétonnier est décomposé en quatre tronçons AB, BC, CD et DE selon le plan de situation joint à la présente convention, en annexe 1. Les caractéristiques d'aménagement du cheminement piétonnier et la prise en charge des frais correspondants sont définies par tronçon et ensemble de tronçons, ci-après.

Les parties s'engagent à se coordonner étroitement pour la réalisation de ces travaux et avoir le même bureau d'architecte paysagiste pour la réalisation des travaux.

**Aménagement sur le tronçon AB**

L'aménagement actuel ne sera pas modifié, ceci aussi bien pour son surfacage que la largeur du chemin.

**Aménagement sur le tronçon BC**

L'aménagement actuel du passage sera adapté selon le plan de situation joint à la présente convention, en annexe 1, avec des pavés semblables à ceux déjà en place.

Tous les frais directs et indirects de pose, de fourniture et autres de cette adaptation du passage sont à la charge de l'Hôtel Royal.

#### Aménagement sur le tronçon CD

Le passage sur le tronçon CD aura une largeur d'au maximum 1.5 mètres avec un nivellement du terrain selon le plan-coupe de principe joint à la présente convention, en annexe 2, et son surfaçage sera effectué en gravier stabilisé.

Tous les frais directs et indirects de terrassement, de renforcement, de pose et de fourniture du gravier stabilisé, de plantation et autres, sont à la charge de l'Hôtel Royal à l'exception d'une participation forfaitaire du Credit Suisse de CHF 5'000.- HT. Le mode de paiement du montant précité sera convenu d'entente entre le Credit Suisse et l'Hôtel Royal.

L'aménagement de la haie et de la clôture le long de la limite Ouest de la parcelle 5271 de l'Hôtel Royal, dans la zone impactée par les travaux et pour éviter une vue dans l'espace piscine extérieure, devra si nécessaire, être prise en charge par l'Hôtel Royal. Tout autre aménagement et/ou renouvellement dans le périmètre non impacté par les travaux est à la charge du propriétaire de parcelle respective.

#### Aménagement sur le tronçon DE

Le passage sur le tronçon DE aura une largeur d'au maximum 1.5 mètres et son surfaçage sera identique à celui du tronçon CD.

Tous les frais directs et indirects de terrassement, de renforcement, de pose et de fourniture du gravier stabilisé et autres, sont à la charge de la Commune.

#### Eclairage sur les tronçons AB, BC et CD

Un nouvel éclairage sera posé pour ces trois tronçons par l'Hôtel Royal. Le choix du dispositif d'éclairage sera préalablement accepté par écrit par les parties.

Tous les frais directs et indirects de pose, de fournitures y compris les aspects électriques, et autres sont à la charge de l'Hôtel Royal.

### ***7.2 Service de propreté, service hivernal, entretien du dispositif d'éclairage et entretien constructif du passage***

#### Service de propreté, service hivernal et entretien constructif du passage sur les tronçons AB et BC

Le Credit Suisse, propriétaire du fonds servant, s'engage à réaliser à ses frais le service de propreté, le service hivernal et l'entretien constructif du passage sur les tronçons AB et BC.

#### Service de propreté, service hivernal et entretien constructif du passage sur les tronçons CD et DE

La Commune s'engage à réaliser, à ses frais, le service de propreté, le service hivernal et l'entretien constructif du passage sur les tronçons CD et DE, à l'exclusion de la végétation dont l'entretien reste à la charge de l'Hôtel Royal (pour la partie nord du chemin) et du Credit Suisse (pour la partie sud du chemin). L'entretien de la haie de végétation sur la parcelle communale le long des parcelles 5271 et/ou 5272 est à la charge de la Commune.

La priorité d'intervention de ces prestations par la Commune sera faible, ainsi la Commune n'inclura pas ce cheminement dans les premières priorités d'intervention, tout particulièrement pour le service hivernal.

#### Entretien du dispositif d'éclairage et énergie

Sous réserve que la Commune ait approuvé le dispositif d'éclairage, cette dernière s'engage, à ses frais, à entretenir ledit dispositif, à changer les ampoules et à prendre en charge les frais d'énergie y relatifs.

### **7.3 Modification de la servitude ID 2007/002195 de passage à pied**

A la fin des travaux d'aménagement, les parties à la présente convention s'engagent d'ores et déjà à modifier la servitude ID 2007/002195 de passage à pied en la transformant en une servitude de passage public et en reprenant les principes du chapitre 2 de la présente convention pour définir la prise en charge des frais liés au service de propreté, au service hivernal, à l'entretien du dispositif d'éclairage et à l'entretien constructif du passage.

Les frais de notaire et de Registre foncier pour la modification de la servitude ID 2007/002195 de passage à pied seront à la charge de la Commune.

### **7.4 Disposition finale**

Le Credit Suisse et l'Hôtel Royal s'engagent en cas de vente des parcelles 5271 et/ou 5272 de Lausanne, à donner à tous les acquéreurs éventuels connaissance de la présente convention, et à leur faire reprendre les droits et obligations en découlant.

### Annexes

1. Plan de situation du 18 juin 2013 des aménagements extérieurs et les tronçons AB, BC, CD et DE de Hüslér et Associés, architectes paysagistes
2. Coupe-élévation longitudinale et coupe perpendiculaire du 18 juin 2013 des aménagements extérieurs de Hüslér et Associés, architectes paysagistes.

### **8. Incidences financières**

L'acceptation de ce plan n'implique pas d'incidences financières supplémentaires à l'exception de l'aménagement de la liaison sur la coulée verte, dont le coût a été devisé à 13'700 francs. Ce montant sera prélevé sur le crédit cadre du Service des parcs et doamines (SPADOM).

### Conséquences sur le budget de fonctionnement

La charge d'entretien induite est estimée à environ une demi-heure par semaine ce qui représente un montant annuel de 1750 francs pris en charge par le budget de fonctionnement du Spadom.

### **9. Conclusions**

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

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2013/54 de la Municipalité, du 31 octobre 2013;

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

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

*décide :*

1. d'adopter le plan de quartier « Croix d'Ouchy » concernant les terrains compris entre l'avenue de Cour, l'avenue d'Ouchy, la rue des Fontenailles et la limite ouest de la parcelle n° 5274 ;
2. d'abroger le plan d'extension légalisé N° 613 du 29 juin 1983 ;
3. de donner à la Municipalité les pleins pouvoirs pour répondre aux actions qui pourraient lui être intentées, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable ;
4. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;

5. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction des travaux, rubrique N° 4300.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 3 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
6. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé de l'état de l'avancement du dossier au cours de cette période, si besoin.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Christian Zutter*

**Annexes :**

- Hors texte (réduction du plan de quartier) ;
- annexe 1 de la convention : Plan de situation du 18 juin 2013 des aménagements extérieurs et les tronçons AB, BC, CD et DE de Hüsler et Associés, architectes paysagistes ;
- annexe 2 de la convention : Coupe-élévation longitudinale et coupe perpendiculaire du 18 juin 2013 des aménagements extérieurs de Hüsler et Associés, architectes paysagistes.

Rapport

Membres de la commission : M<sup>mes</sup> et MM. Jean-Luc Chollet (UDC), rapporteur, Jean-François Cachin (PLR), Maurice Calame (PLR), Guy Gaudard (PLR), Elisabeth Müller (Les Verts), Nkiko Nsengimana (Les Verts), Roland Philippoz (Soc.), Jacques-Etienne Rastorfer (Soc.), Marlène Voutat (La Gauche), Anna Zürcher (Soc.).

Municipalité : M. Olivier Français, municipal, Travaux.

**Rapport photocopié de M. Jean-Luc Chollet (UDC), rapporteur**

Mesdames, Messieurs les conseillers,

La commission nommée pour étudier l'objet cité en titre s'est réunie le vendredi 17 janvier 2014 en la salle de conférence de la direction des travaux, au Flon.

Outre le président sous signé, les personnes suivantes assistaient à la séance :

Mesdames Anna ZURCHER, Elisabeth MULLER, Marlène VOUTAT

Messieurs Jacques-Etienne RASTORFER, Roland PHILIPPOZ, Guy GAUDARD, Jean-François CACHIN, Maurice CALAME, Nkiko NSENGYMANA.

Monsieur Olivier FRANÇAIS, directeur des travaux, était accompagné de Madame Salomé BURCKARDT, cheffe de projets à la direction des travaux.

Les notes de séance ont été prises avec efficacité par Monsieur Jean-Philippe DAPPLES et nous l'en remercions.

Monsieur le directeur des travaux nous précise en introduction qu'un plan de quartier ou un plan partiel d'affectation sont deux terminologies qui désignent la même opération.

Le périmètre av. d'Ouchy – av. de Cour – coulée verte, objet du PPA, se justifie par le besoin de l'hôtel Royal Savoy d'ajouter un espace couvert faisant office de liaison entre le bâtiment actuel et celui projeté.

L'hôtellerie vit une mutation rapide, en particulier dans le segment luxe, allant du 4 étoiles, 5 étoiles jusqu'au Palace.

Les exigences d'une clientèle d'hommes (femmes) d'affaires et de congressistes se mesure en nombre d'étoiles des établissements susceptibles de les accueillir. En conséquence, il est apparu que seul un nouveau plan de quartier, ou PPA, était à même de répondre à ces attentes nouvelles.

A cela s'ajoute le chemin d'accès à la coulée verte, très appréciée des Lausannois. Cet accès passant sur la propriété du Crédit Suisse, une servitude a été constituée, et un accord a été signé précisant les participations respectives CS – Ville de Lausanne pour la création, l'entretien et le déneigement éventuel du passage. Monsieur le Directeur des travaux remercie la direction du CS pour sa coopération.

Madame la cheffe de projet donne quelques détails supplémentaires.

Le portail d'entrée est classé en note 1 à l'inventaire des monuments historiques, l'hôtel en note 2 et le parc en note 3. C'est dire que toute approche à des fins d'optimisation de l'offre hôtelière doit se faire dans le strict respect de la Loi cantonale, compliquant du même coup l'approche métier pour les bureaux d'architecte et d'ingénieur. Le couloir fermé reliant les deux bâtiments n'a de couloir que le nom, en fait c'est 2700 m<sup>2</sup> comprenant des salles de conférence, entre autres.

Pour sa part le CS souhaite créer quelques logements de bon standing dans ses étages supérieurs.

Tous ces ajouts ne pouvant se suffire d'un simple toilettage du PPA existant, il a fallu par conséquent en proposer un nouveau.

A ce stade de la discussion générale un commissaire constate que l'étude a débuté en 2011, nous sommes en 2014, par conséquent, y a-t-il urgence ?

**Réponse :** non seulement il y a urgence, mais il y a plus qu'urgence pour la suite des travaux.

L'étude du préavis amène quelques remarques et commentaires.

- quid du bilan énergétique du bâtiment historique ?

**Réponse :** vu son âge, on ne parle évidemment pas d'un bâtiment Minergie, mais toutes les modifications sont conformes à la Loi sur l'énergie.

- un commissaire regrette que les panneaux solaires ne soient pas autorisés sur le bâtiment historique.

**Réponse :** regrets partagés par la Municipalité, mais les Législations fédérale et cantonale ne nous ont pas laissé le choix.

Madame la cheffe de projet précise que cet article est une exigence du conservateur cantonal.

- les normes de parcage semblent un peu parcimonieuses pour les automobiles et trop généreuses pour les 2 roues.

**Réponse :** il n'y a pas eu de demande particulière de la part du propriétaire.

Monsieur le directeur des travaux se réjouit de ce que la mise à l'enquête, fait rarissime, n'a suscité aucune opposition.

Cette déclaration emporte l'adhésion de la commission à approuver, en bloc et à l'unanimité, les 6 conclusions et à vous inviter, Mesdames, Messieurs le conseillers communaux, à faire de même.

#### Discussion

**M. Jean-Luc Chollet (UDC), rapporteur :** – Il s'agit d'un plan de quartier, qui n'est autre qu'un PPA – le terme change, mais l'objet demeure – destiné à permettre la poursuite et l'achèvement des travaux de modernisation et de réhabilitation de l'Hôtel Royal Savoy.

La discussion est ouverte.

**M. Laurent Guidetti (Soc.)** : – J'ai une question de voisin du projet. J'ai constaté récemment qu'il y avait deux grues installées. Est-ce que le chantier a repris, puisque les travaux de terrassement ont débuté il y a à peu près deux ans et se sont interrompus longtemps ? L'arrivée de ces deux grues me laissait présager que des droits à bâtir avaient été octroyés pour la réalisation du projet. Or j'apprends, en voyant ce préavis, que tous les droits à bâtir n'ont visiblement pas été octroyés.

Et je n'ai pas compris à la lecture, peut-être un peu rapide, du préavis et de l'excellent rapport de M. Chollet pourquoi on pouvait laisser un chantier se dérouler. Est-ce la première hypothèse que je vous ai rapidement évoquée, c'est-à-dire qu'il y a des droits à bâtir qui permettent de commencer, et il y aura ensuite une enquête complémentaire dans un délai raisonnable pour obtenir un permis pour réaliser une partie de la construction qui justifie ce plan de quartier ? Ou bien, y a-t-il une illégalité crasse de la part du promoteur ? Et alors je jubilerais d'avoir levé le lièvre sur cette affaire.

**M. Valéry Beaud (Les Verts)** : – Les Verts soutiendront ce préavis à l'unanimité. Ils souhaitent par ailleurs relever leur satisfaction concernant la modification de la servitude et l'aménagement d'acheminements publics au nord de la parcelle 5272 pour permettre la liaison piétonne entre l'avenue d'Ouchy et la promenade de la Ficelle. Nous constatons que cette préoccupation est de plus en plus visible dans les projets de la Direction des travaux ; nous souhaitons l'en féliciter et l'inciter à poursuivre en ce sens dans d'autres projets.

**M. Olivier Français, municipal, Travaux** : – Je rassure M. Guidetti, les grues ont été réactivées quand elles ont vu qu'il n'y avait pas eu d'opposition par rapport au plan d'affectation. Avec la décision de votre Conseil et la ratification par le Conseil d'Etat, il y aura un permis de construire complémentaire pour modifier, entre autres, l'accès entre le bâtiment où il y a la grue et le bâtiment historique, parce que la plateforme supérieure nécessite cette modification du plan de 86 centimètres.

La discussion est close.

Il est passé à la discussion sur le règlement, chapitre par chapitre.

## **Titre 1 – Dispositions générales**

### **1. Buts**

### **2. Abrogation**

### **3. Autres dispositions réglementaires**

## **Titre 2 – Dispositions spécifiques à chaque zone**

### **Chapitre 1 : Zone d'activités touristiques**

#### **4. Affectation et subdivision**

#### **5. Constructibilité**

#### **6. Bâtiment et mur à conserver**

#### **7. Aire de jardin d'intérêt historique**

#### **8. Secteur de prolongements**

#### **9. Constructions souterraines**

### **Chapitre 2 : Zone mixte d'activité tertiaire et d'habitation**

#### **10. Affectation et subdivision**

#### **11. Constructibilité**

#### **12. Aire d'aménagements extérieurs**

**Chapitre 3 : Zone de verdure**

**13. Destination**

**14. Constructibilité**

**Chapitre 4 : Zone ferroviaire**

**15. Destination**

**Titre 3 – Dispositions communes à toutes les zones**

**16. Aire de circulation**

**17. Périmètre de construction**

**18. Hauteur des façades**

**19. Toitures et attiques**

**20. Installation de panneaux solaires**

**21. Liaisons piétonnes et accès véhicules**

**22. Raccordements aux voies publiques et évacuation des eaux**

**23. Définition des besoins en cas de stationnement**

**24. Degré de sensibilité au bruit**

**Le règlement est adopté.**

**M. Jean-Luc Chollet (UDC), rapporteur :** – Les six conclusions ont été acceptées en bloc et à l'unanimité.

**Le préavis est adopté avec 2 abstentions.**

**Le Conseil communal de Lausanne**

- vu le préavis N° 2013/54 de la Municipalité, du 31 octobre 2013 ;
- vu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide :*

1. d'adopter le plan de quartier « Croix d'Ouchy » concernant les terrains compris entre l'avenue de Cour, l'avenue d'Ouchy, la rue des Fontenailles et la limite ouest de la parcelle n° 5274 ;
2. d'abroger le plan d'extension légalisé N° 613 du 29 juin 1983 ;
3. de donner à la Municipalité les pleins pouvoirs pour répondre aux actions qui pourraient lui être intentées, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable ;
4. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
5. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction des travaux, rubrique No 4300.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 3 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;



6. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé de l'état de l'avancement du dossier au cours de cette période, si besoin.

---

**Réponse au postulat de M. Laurent Guidetti : « Pour des conditions de travail décentes dans les bureaux mandatés par la Ville »**

Rapport-préavis N° 2013/5 du 31 janvier 2013

Enfance, jeunesse et cohésion sociale, Travaux

**1. Objet du rapport-préavis**

Ce rapport-préavis répond au postulat de M. Laurent Guidetti "Pour des conditions de travail décentes dans les bureaux mandatés par la Ville" déposé le 13 mars 2007 et renvoyé à la Municipalité le 22 avril 2008<sup>20</sup> pour étude et rapport. Ce postulat demande à la Municipalité de :

- faire un inventaire des secteurs non protégés par une convention collective de travail (CCT) de force obligatoire
- prendre les mesures nécessaires pour conditionner l'octroi de ses appels d'offres à des mandataires qui garantissent des conditions de travail décentes à leurs employés.

**2. Inventaire des secteurs non protégés par une convention collective de travail (CCT) de force obligatoire**

**2.1 Conventions collectives de travail**

La convention collective de travail (CCT) est une convention entre des employeurs ou des associations d'employeurs et des associations de travailleurs ayant pour objet la réglementation des conditions de travail et des rapports entre les parties à la convention. Elle est réglée par les articles 356 à 358 du Code des Obligations.

La partie contractante qui représente les employeurs peut être constituée d'un ou de plusieurs employeurs ou encore d'une ou de plusieurs associations d'employeurs. Les travailleurs sont en revanche toujours représentés par une ou plusieurs associations de travailleurs (syndicats).

Une convention collective de travail contient traditionnellement des dispositions sur la conclusion, le contenu et la fin du contrat de travail individuel (dispositions normatives), des dispositions sur les droits et les obligations des parties cocontractantes (dispositions relevant du droit des obligations) et des dispositions sur l'application et le contrôle de l'application de la CCT.

Les dispositions normatives deviennent part du contrat de travail individuel au moment où la convention collective de travail (CCT) prend effet. Elles s'appliquent automatiquement aux travailleurs qui sont membres d'une des associations contractantes pour autant que l'employeur participe à la CCT. Les employeurs participant à une CCT appliquent en général également les dispositions de la CCT aux travailleurs ne faisant pas partie d'une association de travailleurs.

Parmi les questions qui font l'objet des dispositions normatives, on notera :

- salaire, 13<sup>ème</sup> mois de salaire, indemnités,
- versement du salaire en cas de maladie, maternité et pendant le service militaire,
- vacances,
- prescriptions relatives à la durée du travail,

---

<sup>20</sup> BCC 2007-2008, T. II (N° 13/II), pages 783-786.

- extension de la protection contre le licenciement.

Les CCT sont conclues la plupart du temps avec une durée de validité, assortie d'une clause de paix sociale imposable aux deux parties contractantes. Le champ d'application d'une CCT peut être étendu à la demande de toutes les parties contractantes, si la condition générale du quorum est remplie, à savoir que les employeurs et les travailleurs liés par la convention doivent respectivement former la majorité des employeurs et des travailleurs auxquels le champ d'application de la convention doit être étendu, et les employeurs liés par la convention doivent en outre occuper la majorité de tous les travailleurs. L'extension du champ d'application a pour effet de rendre une CCT applicable à tous les employeurs et tous les travailleurs d'une branche économique ou d'une profession, y compris ceux qui n'appartiennent à aucune organisation de travailleurs.

La compétence d'étendre une CCT appartient à la Confédération et aux Cantons. Les Communes n'y sont pas autorisées.

## ***2.2 Inventaire***

Les données statistiques à disposition ne permettent pas de dresser un inventaire des secteurs non protégés, comme demandé par M. Guidetti.

Ainsi, les informations qui suivent concernent les secteurs économiques couverts par des CCT ainsi que les listes CCT de force obligatoire.

### 2.2.1 Liste par secteurs économiques des personnes actives et des salariés assujettis à CCT

Cette liste, tirée des « indicateurs du marché du travail 2012 OFS<sup>21</sup> », donne pour la Suisse, par secteur économique, le nombre de personnes actives et de salariés assujettis aux principales CCT (au moins 1500 personnes salariées assujetties).

noga08 <sup>22</sup>	secteurs économiques	pers. actives	salariés assujettis
01-98	Total	4'713'000	1'607'100
01-03	Secteur primaire	167'000	16'400
05-43	Secteur secondaire	1'073'000	
05-09	Industries extractives	5'000	
10-33	Industrie manufacturière	691'000	251'100
35	Production et distribution d'énergie	27'000	
36-39	Prod. et distr. d'eau; gestion des déchets	15'000	
41-43	Construction	335'000	148'900
45-98	Secteur tertiaire	3'473'000	
45-47	Commerce; rép. d'automobiles et de motoc.	697'000	152'700
49-53	Transports et entreposage	238'000	91'400
55-56	Hébergement et restauration	248'000	220'000
58-63	Information et communication	147'000	6'700
64-66	Activités financières et d'assurance	258'000	69'500
68	Activités immobilières	39'000	
69-75	Acti. spécialisées, scientifiques et techniques	352'000	
77-82	Acti. de services administratifs et de soutien	189'000	364'700
84	Administration publique	197'000	10'400
85	Enseignement	298'000	6'200
86-88	Santé humaine et action sociale	584'000	61'300
90-93	Arts, spectacles et activités récréatives	56'000	
94-96	Autres activités de services	115'000	9'400
97-98	Acti. des ménages en tant qu'employ. et prod.	5'6000	
	Activités inclassables		198'400

### 2.2.2 Liste des conventions collectives de travail (CCT) étendues

Cette liste, publiée par le Secrétariat d'Etat à l'économie (Seco), fournit l'inventaire exhaustif des CCT de force obligatoire et valables dans le Canton de Vaud (état au 17 août 2012).

CCT romande du second œuvre

CCRA pour la retraite anticipée dans le second oeuvre romand

CN pour le secteur principal de la construction en Suisse

CCT pour la retraite anticipée dans le secteur principal de la construction (CCT RA)

CCT pour l'industrie suisse des produits en béton

CCT des coiffeurs

CCT de la branche suisse de l'installation électrique et de l'installation de télécommunication

CCNT pour les hôtels, restaurants et cafés

<sup>21</sup> OFS : Office fédéral de la statistique

<sup>22</sup> Noga08 : Nomenclature générale des activités économiques 2008

CCT pour la construction des voies ferrées  
 CCT pour les échafaudeurs suisses  
 CCT pour la retraite anticipée des monteurs d'échaffaudages  
 CCNT pour l'artisanat du métal (partiellement)  
 CCT pour la boucherie-charcuterie Suisse  
 CCN de l'industrie du meuble  
 CCT de la branche du travail temporaire  
 CCT du secteur du nettoyage pour la Suisse romande  
 CCT pour la branche privée de la sécurité  
 CCT des laboratoires de prothèse dentaire de Suisse  
 CCT pour les tuileries-briqueteries suisses

### 2.2.3 Liste des conventions collectives de travail (CCT) étendues, champ d'application territorial (Vaud)

Cette liste exhaustive, publiée par le Seco, fournit les CCT de force obligatoire valables seulement dans le Canton de Vaud (état au 17 août 2012).

CCT du chauffage, de la climatisation et de la ventilation VD jusqu'au 31.12.2011  
 CCT du commerce de détail de la Ville de Lausanne jusqu'au 30.06.2012  
 CCT de la ferblanterie, de la couverture et de l'installation sanitaire VD jusqu'au 31.12.2011  
 CCT du commerce de détail de Nyon jusqu'au 31.12.2014  
 CCT des garages du VD jusqu'au 31.12.2015  
 CCT des bureaux d'ingénieurs géomètres vaudois jusqu'au 31.12.2013  
 CCT Métal-Vaud jusqu'au 3.06.2015  
 CCT des paysagistes et entrepreneurs de jardins du VD jusqu'au 30.06.2013  
 CCT des métiers de la pierre du VD jusqu'au 31.12.2009

### 2.2.4 Liste des conventions collectives de travail (CCT) et contrats-type de travail (CTT)

Cette liste non exhaustive indique les CCT, étendues ou non, ainsi que les CTT enregistrées auprès du service vaudois de l'emploi au 20 août 2012.

Cet inventaire a été dressé grâce aux renseignements que les parties contractantes adressent au Service de l'emploi conformément à l'obligation qui leur est faite par la Loi cantonale sur l'Emploi (LEmp).

BRANCHE D'ACTIVITE / REACTUALISE EN	CTT	CCT	CE	VD	CH	EXT.
Afiro (Association) / 2004			X	X		non
Agriculture / 2012 (12)	X			X		CTT
Aides en médecine dentaire / 2003		X		X	X	non
Alpiq Enertrans SA / 2011			X	X		non
Architectes et ingénieurs (bureaux d') / 2008		X		X		non
Arkina SA (Unifontes SA) / 2000			X		X	non
Articles en bois et tournage / 2004		X			X	non
Artistes (comédiens de théâtres) / 2004		X		X		non
Asphaltage et étanchéité / VOIR SECOND ŒUVRE						
Banque (personnel de) / 2004		X			X	non
Beaulieu Exploitation SA, Lausanne			X	X		non
Blanchisseries industrielles vaudoises / 2007 (35)		X		X		oui
Boucherie-charcuterie / 2011		X			X	oui

BRANCHE D'ACTIVITE / REACTUALISE EN	CTT	CCT	CE	VD	CH	EXT.
Boulangerie-pâtisserie-confiserie / 2009		X			X	non
Carrelages et revêtements / VOIR SECOND ŒUVRE						
Carrosserie / 2009		X			X	non
Carton et carton ondulé (industrie d'emballage en) / 2003		X			X	non
Centre lausannois de loisirs (animateurs)			X	X		non
Chauffage, climatisation et ventilation / 2010 (2)		X		X		oui
Chocolat (industrie du) / 2003		X			X	non
Ciments et bétons (HCB Holderbank			X	X		non
Ciments et bétons (produits en) / 2011		X			X	oui
Cinéma (Ciné Qua Non SA, opérateurs et personnel de salle) / 2004			X	X		non
Coiffure / 2010		X			X	oui
Cie Générale de Navigation (CGN) / 2004			X	X		non
Comptoir Suisse Lausanne			X	X		non
Construction de voies ferrées / 2012		X			X	oui
Contremaîtres et chefs d'ateliers du bâtiment / 2000		X			X	non
Coop / 2004			X	X		non
Cordonnerie et orthopédie		X			X	non
Couverture bâtiment / VOIR FERBLANTERIE						
Décolletage (industrie du) / 2004		X			X	non
Décoration d'intérieurs, sellerie, négoce en ameublement / 2004		X			X	non
Echafaudages (monteurs en) / 2012		X			X	oui
Employés de commerce / 2004 (recommandations)						
Employés de vente Lausannois / 2011 (36)			X	X		oui
Enseignement privé / 2004 (28)		X		X		non
Facteurs d'orgues / 2004		X			X	non
Ferblantiers, couvreurs et installateurs sanitaires / 2010 (3)		X		X		oui
Fondation Malley Prairie / 2003			X	X		non
Fromageries de plaine et laiteries	X				X	CTT
Furst SA, Renens / 2004			X	X		non
Garagistes / 2010 (5)		X		X		oui
Géomètres (bureaux d'ingénieurs) / 2011 (23+24)		X		X		oui
Habillement (industrie de) / 2004		X			X	non
Henniez SA (Sources Minérales) / 2000			X	X		non
Horlogerie et microtechnique (industrie de) / 2004		X			X	non
Hôtellerie / 2010		X			X	oui
Imprimerie / VOIR INDUSTRIE GRAPHIQUE						
Industrie du bois (scieries) / 2004		X			X	non
INDUSTRIE GRAPHIQUE / 2010		X			X	non
Installateurs-électriciens / 2012		X			X	oui
Isolation et calorifugeage (voir Serrurerie / Metal-Vaud) (25)		X		X		oui
Isolation de plafonds		X			X	non
Isover SA, Lucens			X	X		non
Jardiniers privés	X				X	CTT
Librairie et diffusion / 2007		X		X		non
Maçonnerie et génie civil / 2009		X			X	oui
Marbrerie (métiers de la pierre) / 2008 (18)		X		X		oui
Ménages privés / 2006	X			X		CTT
Menuiserie, ébénisterie et charpenterie / VOIR SECOND ŒUVRE						
Métallurgie (ind. suisse des machines) / 2006		X			X	non
Métiers et artisanat du métal (Union Suisse du Métal) / 2012		X			X	oui
Meubles (Industrie suisse du) / 2011		X			X	oui
Migros (Société Coopérative) / 2004			X		X	non
Mines et Salines de Bex / 2004			X	X		non
Naville SA / 2004			X	X		non
Nettoyage (entreprises de) / 2012 (33)		X		X		oui
Nidecker SA, Rolle / 2004			X	X		non
Novartis SA, Nyon / 2004			X	X		non
Parqueterie / VOIR SECOND ŒUVRE						
Paysagistes et entrepreneurs de jardin / 2007 (34)		X		X		oui
Personnel AVDEMS/FEDEREMS / 2007		X		X		non
Personnel soignant	X				X	CTT
Personnel des institutions / AVOP / SSP (éducateurs, maître socio-prof., personnel enseignant spécialisé/2001 + lieux d'accueil de la		X		X		non

BRANCHE D'ACTIVITE / REACTUALISE EN	CTT	CCT	CE	VD	CH	EXT.
petite enfance/2006)						
Personnel des institutions (éducateurs dans des foyers et internats)	X				X	CTT
Plâtrerie et peinture / VOIR SECOND ŒUVRE						
Plumettaz SA, à Bex / 2004			X	X		non
Poêliers et fumistes		X			X	non
Presse Romande (journalistes) / 2004		X		X		non
Protectas / 2007			X		X	non
Radio-télévision Suisse romande (SSR)		X		X		non
Raffinerie du Sud-Ouest / Collombey/ Tamoil			X	X		non
Ramonage / 2011		X		X		non
Reliure / VOIR INDUSTRIE GRAPHIQUE						
Säuberlin & Pfeiffer SA / 2004			X	X		non
SECOND ŒUVRE DU BATIMENT / 2012 (1)		X		X		oui
Securitas SA			X		X	non
Sécurité (entreprises privées de services de) / 2011		X			X	oui
Serrurerie et construction métallique (Metal-Vaud) / (31) 2011		X		X		oui
Société Electrique de la Vallée de Joux SA / 2004			X	X		non
Société Electrique des Forces de l'Aubonne SA / 1997			X	X		non
Swiss Dairy Food (anc. Toni Lait), Le Mont-sur-Lausanne / 2000			X		X	non
Tailleur (métier de) / 2004		X			X	non
Techniciens-dentistes / 2011 (15)		X			X	oui
Textile (commerce de vente au détail) / 2004 (10)		X		X		non
Transports routiers / 2007 (16)		X		X		non
Travail temporaire / 1997		X			X	non
Tuileries-briqueteries / 2012		X			X	oui
VetroPack SA, St-Prex / 2003			X		X	non
Vignolage / chef vigneron (30)	X			X		CTT
Vignolage / tâcheron districts Aigle Vevey Lavaux (19)	X			X		CTT
Vignolage / tâcheron districts Aubonne Morges Nyon Rolle (26)	X			X		CTT
Vitrierie et miroiterie / VOIR SECOND ŒUVRE						
Zwahlen & Mayr SA, Aigle / 2004			X	X		non

**Légende:**

CTT = CONTRAT-TYPE DE TRAVAIL  
CCT = CONVENTION COLLECTIVE OU CONTRAT COLLECTIF DE TRAVAIL DE BRANCHE  
CE = CONVENTION COLLECTIVE OU CONTRAT COLLECTIF DE TRAVAIL D'ENTREPRISE  
CTT / CCT / CE = AVEC SALAIRES MINIMA  
VD = VAUDOISE OU ROMANDE  
CH = SUISSE  
EXT = EXTENSION PAR ARRÊTE FEDERAL OU CANTONAL

**3. Conditions de travail dans le secteur des services**

Dans son postulat, M. Guidetti demande que la Municipalité prenne les mesures nécessaires pour conditionner l'octroi de ses appels d'offres à des mandataires qui garantissent des conditions de travail décentes à leurs employés.

Comme on peut le constater à la lecture de l'inventaire ci-dessus, il n'existe que très peu de CCT étendues dans le secteur des prestations de service. On peut notamment citer l'existence d'une CCT des bureaux d'ingénieurs géomètres vaudois.

Lors des débats en commission, M. Guidetti a attiré l'attention sur le problème des conditions de travail offertes aux stagiaires dans les bureaux mandatés par la Ville.

A ce propos, la Municipalité constate que de plus en plus de filières de formation prévoient des stages obligatoires pour les étudiants. Les conditions d'emploi, les rémunérations en particulier, ne sont généralement pas réglées par des accords entre les partenaires sociaux. Cependant, l'Inspection du travail Lausanne (ITL), unité administrative qui dépend du Service du travail (ST), est en charge du contrôle de l'application de la Loi sur le travail. Le contrôle des horaires, qui ne peuvent dépasser 45 heures hebdomadaires s'agissant du travail de bureau, est ainsi de sa compétence, de même que toute question relative à la sécurité et à la santé au travail. De plus, en cas de soupçons d'abus par les entreprises dans l'utilisation de

stagiaires, l'ITL signale ces situations à l'unité Contrôle du marché du travail de l'Inspection cantonale du travail, en charge de la lutte contre le dumping salarial.

De façon à s'assurer que les dispositions légales sont bien respectées dans les bureaux d'architectes lausannois, l'ITL poursuivra les contrôles dans ce secteur dans le cadre de son programme annuel de travail.

#### **4. Les marchés publics et le contrôle des conditions de travail**

Le droit des marchés publics régit la procédure de choix de l'adjudicataire et permet d'attribuer le marché à celui qui dépose "l'offre économiquement la plus avantageuse", c'est-à-dire celle qui présente le meilleur rapport qualité-prix. La Ville de Lausanne dispose d'un centre communal de compétences pour les marchés publics, rattaché au service d'architecture. Il s'occupe de conseiller les services communaux sur le droit applicable et sur les procédures à entamer. Il leur offre aussi le soutien nécessaire dans leurs démarches.

Pour concourir en vue de se faire adjuger un marché, les soumissionnaires doivent d'abord respecter des conditions de participation. L'intégrité sociale et fiscale ainsi que le respect des usages professionnels et des conditions de base relatives à la protection des travailleurs font notamment partie de ces exigences. Les entreprises qui ne respectent pas ces conditions sont d'emblée exclues du marché et leur offre ne peut pas être retenue.

Le rôle du pouvoir adjudicateur consiste à exiger des soumissionnaires qu'ils respectent les dispositions relatives à la protection des travailleurs. S'il est vrai que les conditions de travail sont généralement fixées dans des conventions collectives de travail (CTT), il serait toutefois impropre d'exiger des soumissionnaires qu'ils adhèrent à la CCT de leur branche. La jurisprudence considère cette obligation comme une atteinte disproportionnée à la liberté d'association et aux droits de la personnalité.

##### **4.1 Marchés du domaine de la construction**

La Municipalité considère que le Règlement cantonal d'application sur les marchés publics est largement respecté par la Ville de Lausanne lors d'adjudication de travaux pour les métiers qui sont réglés par une convention collective de travail. Les services constructeurs transmettent en effet systématiquement les procès-verbaux d'ouverture des offres simultanément au syndicat Unia et à la Fédération Vaudoise des Entrepreneurs, charge à ces organisations de signaler à l'administration les entreprises qui ne répondent pas aux critères de participation pour les marchés publics, notamment parce qu'elles ne respectent pas les CCT.

#### **5. Conséquences sur le budget**

Aucune.

#### **6. Aspects liés au développement durable**

Aucun.

#### **7. Conclusions**

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

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le rapport-préavis n° 2013/05 de la Municipalité, du 31 janvier 2013 ;

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

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

décide :

de prendre acte de la réponse de la Municipalité au postulat de M. Laurent Guidetti "Pour des conditions de travail décentes dans les bureaux mandatés par la Ville".

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Christian Zutter*

Rapport

Membres de la commission : M<sup>mes</sup> et MM. André Mach (Soc.), rapporteur, Thérèse de Meuron (PLR), Guy Gaudard (PLR), Laurent Guidetti (Soc.), Jean-Daniel Henchoz (PLR), Pierre-Yves Oppikofer (La Gauche), Maria Velasco (Les Verts), Anna Zürcher (Soc.).

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

### **Rapport polycoipié de M. André Mach (Soc.), rapporteur**

La commission s'est réunie à une reprise le 15 mars 2013. Elle était composée de Mme Maria Velasco (Les Verts), Anna Zürcher (Socialiste), Thérèse de Meuron (PLR), M. Laurent Guidetti (Socialiste), Jean-Daniel Henchoz (PLR), Guy Gaudard (PLR), Pierre-Yves Oppikofer (La Gauche) et du rapporteur soussigné. Mme Sylviane Bergmann et M. Albert Graf étaient excusés.

La municipalité était représentée par M. Oscar Tosato, chef de la Direction de l'Enfance, Jeunesse et de la cohésion sociale, Michel Cambrosio Redmer, chef du service du travail, Dominique Besson, chef de l'inspection du travail, Mme Alessia Radaelli, déléguée aux marchés publics de la Direction des travaux, et Mme Alexandra Monnier que nous remercions pour les notes de séance.

Le préavis se compose de deux parties selon les deux demandes du postulat Guidetti: une première portant sur un inventaire des secteurs non-protégés par une convention collective de travail (CCT) de force obligatoire, et une seconde traitant des mesures à prendre pour conditionner l'octroi des appels d'offre de la ville à des mandataires qui garantissent des conditions de travail décentes à leurs employés.

La première partie du préavis ne donne pas lieu à d'importantes discussions, si ce n'est pour saluer le travail de documentation de la Municipalité à propos des secteurs non-couverts par une CCT dans le canton de Vaud et pour signaler certaines incohérences ou absences de certaines CCT dans les listes du préavis, qui sont clarifiés dans les notes de séance.

La seconde partie suscite en revanche de plus larges débats. Certains commissaires, dont le postulant, indiquent que cette partie est plutôt faible et assez sommaire. Plusieurs éléments ressortent de la discussion en commission, qui permettent de préciser et compléter le contenu du rapport-préavis.

Tout d'abord, selon la législation sur les marchés publics, il n'est pas possible pour l'adjudicateur, lorsqu'il n'y a pas de CCT de force obligatoire s'appliquant à toutes les entreprises, d'exclure les entreprises qui ne seraient pas soumises à une CCT ou de restreindre l'appel d'offres aux entreprises signataires d'une CCT. La question de l'engagement de stagiaires «sous-payés» par certains mandataires de la ville est soulevée. Sur ce point, il est répondu que l'inspection du travail de la ville exerce, sur le territoire lausannois, également un contrôle des stagiaires, au même titre que les autres travailleurs pour tout ce qui relève de l'application de la loi sur le travail, mais pas pour ce qui concerne les salaires ou le dumping salarial qui sont de la compétence du canton.

A propos de l'imposition de règles aux soumissionnaires comme cela se pratique à Genève avec une charte sur la sous-traitance et telle que le propose le postulant, il est répondu selon deux axes. Premièrement, il est signalé que le contenu des offres s'est nettement améliorée au cours de la période récente. Les aspects qualitatifs, notamment en matière de développement durable, sur les plans écologique ou social, sont aussi de plus en plus pris en considération



dans l'évaluation des offres. Les soumissions anormalement basses (inférieur de 25 à 30%) sont généralement exclues. Deuxièmement, il existe déjà certains engagements à respecter de la part des soumissionnaires dans les dossiers d'appels d'offres, notamment en ce qui concerne les conditions de travail ou l'égalité de traitement entre hommes et femmes. Le formulaire d'appel d'offres, et plus précisément le volet portant sur les engagements du soumissionnaire, est joint aux notes de séances. Le dossier d'appel d'offres peut être téléchargé sur le site de la ville de Lausanne sous la rubrique : ville officielle, marchés publics, guide du mandataire et exemples-modèles-tarifs. En cas de non-respect avéré de ces engagements, les conséquences pour le soumissionnaire sont plutôt d'ordre politique.

Un commissaire signale que l'aspect de la sous-traitance dans les secteurs sans CCT n'est pas traitée dans le préavis. Suite à l'adoption au niveau fédéral du principe de la responsabilité solidaire, la ville sera sans doute amenée à modifier ses règles en la matière. La question de la sous-traitance et du travail au noir sera traité dans le cadre de la réponse au postulat Rebecca Ruiz sur le sujet.

Au terme des discussions, la seule conclusion du préavis est approuvée par 6 oui et 2 non.

#### Discussion

**M. André Mach (Soc.), rapporteur** : – Je n'ai rien à ajouter à mon rapport.

La discussion est ouverte.

**M. Laurent Guidetti (Soc.)** : – Je ne vais pas y aller par quatre chemins : je suis déçu de la réponse de la Municipalité à mon postulat. Il aura fallu beaucoup de temps pour produire, à mon sens, pas grand-chose.

Le postulat faisait le constat que si certains secteurs, la construction en particulier, sont bien protégés par des conventions collectives de travail, parce qu'elles ont force obligatoire, certains autres secteurs, en particulier les marchés de services, ne le sont pas. Cela me permet d'expliquer à M. Gaudard que la Loi sur les marchés publics – puisqu'on en a parlé tout à l'heure dans l'attribution de terrains à la SILL – prévoit trois types de marchés : les marchés de services, les marchés de fournitures et les marchés de construction. Or la SILL ne rentre pas dans ce cadre ; on n'est donc pas obligé de répondre à la Loi sur les marchés publics quand on octroie un terrain.

Je reviens au contenu de mon postulat. La Ville octroie des mandats à des sociétés qui ne sont pas protégées par des conventions collectives de travail. C'est pourquoi le postulat demandait deux choses : de vérifier les secteurs qui ne sont pas protégés et de faire la liste des secteurs protégés afin de trouver des mesures pour agréments les appels d'offres de la Ville de conditions qui permettent de mieux protéger les secteurs qui ne sont pas protégés par une convention collective de travail de force obligatoire. On constate aujourd'hui qu'il y a des problèmes de concurrence déloyale et de dumping salarial. Je reçois tous les jours dans mon bureau d'architecte deux ou trois postulations, en général venant de l'Union européenne, de gens qui sont prêts à brader complètement leurs services. On reçoit des gens qui parlent souvent en euros, qui acceptent de travailler après avoir laissé tomber leur bureau d'architecte au Portugal ou en Espagne, un bureau de dix à quinze personnes, et ils cherchent du travail pour 500 euros en Suisse. Certains architectes peuvent être tentés d'engager ces gens et quand la Ville octroie des mandats à ces bureaux d'architectes, elle doit simplement garantir que les conditions de travail dans les bureaux – qui sont honorées correctement par la Ville, je ne mets absolument pas cela en question – sont de qualité, ou en tout cas suffisantes ; il faut définir ce minimum suffisant.

J'ai été très intéressé par la réponse au point 1, à la première question, c'est-à-dire cet inventaire. Il est extrêmement instructif et il montre clairement le problème, c'est-à-dire qu'il présente les secteurs qui ne sont pas protégés autant que les autres. On constate qu'il y a de nombreux secteurs dans le marché de la construction – je crois que pratiquement tous – qui sont protégés par une convention collective de travail de force obligatoire. Par contre, rares

sont les secteurs dans les marchés de services qui sont protégés par des conventions collectives de travail.

Il est donc important de répondre à une possibilité offerte par la Loi sur les marchés publics, c'est-à-dire de donner des contraintes, des conditions et des critères qui permettent de juger des offres quand la Municipalité ou les sociétés qui traitent au nom de la Municipalité le font. Ce n'est pas une question de respect de la légalité ; j'ose espérer que la Ville et ses sous-traitants respectent la loi. Ce n'est pas du tout ce que je demande dans mon postulat ; et la Municipalité ne répond malheureusement pas. C'est bien une question d'opportunité et non de légalité.

Oui la Loi sur les marchés publics permet des choses, mais, évidemment, ce n'est pas parce qu'elle permet des choses qu'on est obligé d'imposer des critères et des conditions d'accès à un marché. Et c'est bien là que je vois une différence de vue avec celle qui est présentée dans le préavis 2013/5, soit dans cette question d'opportunité. On peut définir des critères pour que seules les entreprises qui y répondent aient accès au marché et, ensuite, on peut pondérer les critères. La question est de savoir quels moyens on se donne pour pondérer ces critères, comment on va favoriser une entreprise qui aura répondu à tel et tel critère par rapport à une autre. Mais on peut aussi définir qu'une entreprise doit respecter un certain nombre de conditions avant d'avoir le droit de répondre au marché. Et c'est bien à ce niveau que je suis déçu de la réponse municipale.

Respecter la loi n'est pas un critère d'accès au marché – nul n'est censé ignorer la loi –, mais la question est de trouver un moyen pour améliorer les conditions de travail qui, aujourd'hui, et particulièrement aujourd'hui, où l'on subit la crise dans certains pays de l'Union européenne, certains secteurs sont extrêmement précarisés. C'est pourquoi le Parti socialiste constate majoritairement que le préavis est lacunaire sur ce point et il refusera la réponse de la Municipalité à mon postulat.

**M. Oscar Tosato, municipal, Enfance, jeunesse et cohésion sociale** : – Puisque M. Guidetti n'y va pas par quatre chemins, je ne vais pas y aller par quatre chemins non plus. J'arrive à comprendre que, lorsqu'on dépose un postulat en 2007 et qu'on y répond en 2012, et ce n'était pas faute d'avoir essayé plus tôt, monsieur Guidetti, on peut ne pas être satisfait. Mais on peut aussi imaginer qu'à force de devoir répondre aux demandes de M. Guidetti, qui sont allées en augmentant quand on avançait dans les délais, on ne réussira jamais à le contenter.

Il semble qu'il est satisfait sur le descriptif, sauf sur les entreprises non conventionnées. Monsieur Guidetti, je pense que, comme moi, vous avez lu la presse, que vous avez vu les positions du Conseil d'Etat et que vous savez que les normes en matière de marchés publics sont celles que nous appliquons aussi. Je vous lis simplement une partie d'une réponse que le Conseil d'Etat a donnée à M. Jean Tschopp, un de vos collègues de parti, qui demandait : « Quelle maîtrise face à la sous-traitance dans l'attribution des marchés publics ? » Cela répondra à toutes vos questions ; cela date de novembre 2013 : « Suite à l'adoption récente par le Conseil d'Etat de nouvelles dispositions dans le règlement de la Loi sur les marchés publics Vaud, les soumissionnaires doivent non seulement garantir par contrat que les sous-traitants respectent les dispositions relatives à la protection des travailleurs et aux conditions de travail et de salaire, mais également effectuer des contrôles à cet effet et être sanctionnés en cas de non-respect de ces dispositions pour les sous-traitants ». La question des salaires est également comprise.

Deuxièmement, monsieur Guidetti, lorsqu'en parlant de sous-traitants, vous tenez des propos pour des stagiaires architectes, il est simple de transformer ces propos en faisant une extension et en englobant les travailleurs. On vous cite le nombre de travaux et de contrôles qui ont été faits, le nombre de conventions collectives qui existent, le nombre de contrats-types de travail qui existent ; on vous cite également le travail que fait l'inspectorat du travail de la Ville de Lausanne qui en est chargé. Par exemple, puisque cela ne concerne pas que la construction et les sous-traitants dans la construction, nous avons contrôlé, en Ville de Lausanne, un certain nombre d'organismes qui travaillent sur mandat et qui reçoivent des

subventions, ou qui ont simplement un mandat de prestation. Comme conseillers communaux, vous connaissez la différence entre les entreprises subventionnées par le poste 360 ou par le 318. Nous faisons des contrôles de toutes ces institutions. On en a contrôlé 105 en 2009 et 2008 ; c'est-à-dire qu'on les a toutes contrôlées.

Je vous donnerai une information, et j'espère que vous ne me demanderez pas de nom, puisque je ne peux pas vous en donner : cinq entreprises n'étaient pas en ordre. Nous avons essayé de comprendre les raisons, parce que c'est vrai, vous avez raison, des fois, il est difficile pour des petites entreprises de connaître toutes les législations. Pour votre information, ces contrôles ont eu lieu en 2009, en 2010 et, ensuite, toutes ces entreprises auront un nouveau contrôle en 2014. Nous faisons les contrôles que vous demandez, monsieur Guidetti, et on essaye de vous l'expliquer dans tous les sens. M. Français a essayé de vous l'expliquer, j'ai essayé de l'expliquer, on a pris la responsable des marchés publics et on n'arrive pas à vous dire : il est possible, mesdames et messieurs, qu'il y ait une petite entreprise soumissionnaire qui a engagé un stagiaire, quelque part, qui a participé à un concours d'architecture avec deux autres de ses copains, qui n'a gagné que 1000 francs, et que cela puisse ne pas être correct. Comme on l'a dit avant, c'est la politique des petits copains, on a convaincu quelqu'un de prendre son fils, parce que cela lui faisait un peu d'expérience. On a des situations comme cela. Si elles tombent au moment du contrôle de l'inspection du travail, c'est verbalisé.

Maintenant, monsieur Guidetti, votre domaine de préoccupation, soit le domaine de l'architecture et des emplois dans les bureaux d'architectes. J'ai lu dans *24 heures*, votre journal préféré, que « les ingénieurs ont peu de peine à trouver des emplois ». Quand on voit les conditions offertes aujourd'hui aux architectes et aux ingénieurs dans les bureaux d'architectes, il n'y a aucun problème pour trouver du travail et pour changer de place. Je ne veux pas vous lire l'article ; je pense qu'il ne devrait pas non plus y avoir de problèmes avec de telles demandes pour trouver un vrai emploi et ne pas accepter une place de stagiaire.

Encore une fois, le gouvernement vaudois a pris position de manière unanime il y a quelques jours sur les effets de bord qu'il pourrait y avoir suite à une initiative sur laquelle le peuple est amené à voter ce week-end. Je cite : « Le Conseil d'Etat réaffirme son soutien à l'ouverture du marché du travail et au modèle de la libre circulation. Il estime qu'il y a lieu simultanément de lutter contre les dérives possibles en matière de dumping salarial, de travail au noir et d'autres formes de discriminations à l'encontre des travailleurs. Le dispositif de contrôle actuel est déjà important avec, en 2013, plus de 3000 entreprises contrôlées, soit deux fois plus d'entreprises et quatre fois plus de travailleurs que ce qui est fait en moyenne en Suisse. Le Gouvernement a néanmoins annoncé le renforcement de plusieurs modèles de contrôle. »

Cerise sur le gâteau, puisque vous l'avez lu, mais vous ne voulez pas en tenir compte, lorsque la Municipalité mandate une entreprise et qu'elle reçoit une subvention pour cela, l'entreprise doit respecter un certain nombre de clauses. Ces clauses sont, conformément au rapport-préavis 2002/42 : « la Municipalité conditionne l'octroi de subventions aux institutions employant du personnel, au respect de certaines exigences que nous vous rappelons ci-dessous ». Regardons le document : il faut un contrat d'engagement, et le salaire mensuel minimum est fixé – c'était en 2002 – à 3500 francs bruts. Il y a donc une exigence par rapport au salaire. Il y a ensuite toutes les exigences concernant le paiement des assurances sociales, la couverture de l'assurance perte de gain, le respect de la législation sur le travail.

Si vous connaissez encore quelqu'un qui fraude, monsieur Guidetti, vous me l'annoncez et j'enverrai l'Inspection du travail.

**M. Laurent Guidetti (Soc.)** : – Quand je n'y vais pas par quatre chemins, ce n'est pas forcément pour polémiquer. C'est juste pour dire que je ne suis pas d'accord avec cette réponse.

Néanmoins, ce n'est pas en 2012 que vous avez rendu votre rapport et il aura fallu une année et demi pour y répondre ; c'est bien en 2013, une année de plus pour réussir à comprendre la

donnée. Ce que vous venez de dire répète exactement le contenu des douze lignes et demi qu'il y a dans le préavis sur cette question. La question n'est pas de savoir si on respecte ou non la loi ; tout le monde doit respecter la loi. La question est de savoir ce qu'on peut faire pour améliorer les conditions de travail dans certains milieux. Et je ne me limite absolument pas au secteur des bureaux d'architecte, parce que je ne défends pas mon intérêt, car je suis le patron dans mon bureau, mais d'autres secteurs que je ne connais pas.

La question est tout à fait naïve et neutre, et je ne comprends pas ce harcèlement et cette nécessité de revenir sur les aspects personnels en faisant croire que je défends des intérêts privés. Aucunement, et je pense que la Municipalité peut aussi se poser la question avec la même naïveté que je l'ai fait quand j'ai écrit ce postulat, la même candeur, j'ai envie de dire, plutôt que la naïveté, et qu'elle peut essayer de répondre dans quelle mesure on découvre des secteurs qui ne sont pas assez bien protégés, parce que la loi ne suffit pas. C'est bien pourquoi les partis de gauche lancent une initiative pour un salaire minimum à 4000 francs. C'est bien que les conditions de travail décentes ne sont pas décentes pour tout le monde, et je suis de cet avis. Si on ne peut pas le faire uniquement en nous adressant au niveau cantonal et fédéral, il est possible, avec notre action de conseillers communaux et de Municipalité de participer, dans une certaine mesure, à alimenter ou à améliorer les conditions de travail dans ces secteurs de service qui sont mal protégés.

On a décidé, il y a quelques années, que tous les terrains qui étaient octroyés à des sociétés constructrices le seraient à condition que les bâtiments soient Minergie P-Eco ; c'est une condition. On pourrait avoir exactement le même genre de condition pour les sociétés mandatées par la Ville ; il s'agit bien de contrats de mandat, dans des marchés de services, indépendamment du fait que ce soient des architectes, des urbanistes ou des ingénieurs. Mais, de manière générale, qu'est-ce qu'on peut faire ? Je n'ai pas la réponse. Et ce n'est pas à moi de l'apporter. Je reste donc sur ma position et je vous invite à refuser ce préavis.

**M. Gilles Meystre (PLR) :** – Je vérifiais que nous sommes bien le 4 février ; on n'est pas le 8 mai. Or le 8 mai aurait justifié que le PS étale ses dissensions devant notre Conseil depuis une demi-heure, et nous fatigue ; il a d'autres points à traiter. J'invite donc le PS à régler ses dissensions au sein des séances de groupe. Mardi dernier n'était pas le 1<sup>er</sup> mai, vous avez donc pu en tenir une. Je vous remercie de pouvoir désormais voter sur ce préavis et passer au point suivant.

La discussion est close.

**M. André Mach (Soc.), rapporteur :** – La conclusion a été acceptée par 6 oui et 2 non.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

**Le rapport-préavis 2013/5 est adopté par 41 voix contre 22 non et 16 abstentions.**

**Le Conseil communal de Lausanne**

- vu le rapport-préavis N° 2013/5 de la Municipalité, du 31 janvier 2013 ;
- vu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide :*

de prendre acte de la réponse de la Municipalité au postulat de M. Laurent Guidetti « Pour des conditions de travail décentes dans les bureaux mandatés par la Ville ».

**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 ? »**

Rapport

Membres de la commission : Commission permanente des finances.

Municipalité : M<sup>me</sup> Florence Germond, municipale, Finances et patrimoine vert.

**Rapport photocopié de M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR), président de la Commission permanente des finances, rapporteur**

La Commission était composée de Mme A. DECOLLOGNY et de MM P.-A. HILDBRAND, président-rapporteur, J.-F. CACHIN, V. CHRISTE, Ph. CLIVAZ, B. GAILLARD, PH. MIVELAZ, D. PAYOT, Ph. STAUBER, et de G. TREZZINI.

Mesdames S. BERGMANN ET F. LONGCHAMP et MM. C. BONNARD, F. GHELFI et P.-Y. OPPIKOFER étaient excusés.

Mme F. GERMOND, directrice des finances et du patrimoine vert était accompagné par M. D. BARBI, Chef du Service financier et de Mme E. HUBER. Les très bonnes notes de séance sont de cette dernière.

Le motionnaire a accepté, vu la teneur de la motion, que celle-ci soit traité par la Cofin et non par une commission spéciale. Avec son accord, M. Hildbrand se fait son porte-parole.

Il s’agit pour le motionnaire, et le groupe PLR, de corriger grâce à une diminution de la fiscalité, en l’occurrence une baisse de deux points d’impôt, la pression fiscale induite par l’introduction des taxes liées à l’élimination des déchets.

Le calcul se base sur les recettes supplémentaires estimées par la Municipalité à 14 à 15 millions par an. Cela équivaut à une augmentation de 2,7 points d’impôts. Le motionnaire limite toutefois son initiative à une diminution de 2 points d’impôts avec une mise en œuvre temporelle calquée sur le prochain arrêté d’imposition.

La discussion reprend les positions exprimées lors de différents plénums. L’acceptation le 26 février 2013 par le Conseil communal de la motion Payot demandant au contraire l’augmentation, pour d’autres motifs, d’un point, signale la tendance majoritaire.

Mme Germond précise que pour la Municipalité la rétrocession prévue dans un préavis spécifique atteints les buts souhaités par le motionnaire. L’acceptation de la motion conduirait à des pertes de revenus pour la Ville non compensées par le produit des taxes liées à l’élimination des déchets.

Par 6 non, 4 oui et sans abstention, la Commission des finances propose au plénum de rejeter la motion.

Discussion

**M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR), président-rapporteur de la Commission permanente des finances** : – Je n’ai rien à ajouter à mon rapport.

La discussion est ouverte.

**M. Jean-Daniel Henchoz (PLR)** : – Je n’entends pas refaire ce soir le débat qui a animé les préavis concernant l’élimination des déchets. Mais, aujourd’hui, je me sens conforté dans l’idée que, quoi qu’on ait affirmé, les deux préavis étaient intimement liés et que l’analyse faite par les opposants à la rétrocession était des plus pertinentes. A l’écoute des citoyens responsables, j’entends relayer leur opinion caractérisée par un sentiment de duperie.

Cette manifestation s’est encore accrue lorsque certains d’entre eux, parmi lesquels figurent de petits et modestes propriétaires, ont reçu les avis de notification de la taxe fixe au m<sup>3</sup>. Ces citoyens ne se retrouvent pas dans le ménage communal, qui reporte sur eux, par le biais de taxes, la charge de l’élimination des déchets jadis prise par l’impôt, sans incidence sur ce dernier. Je suis donc fondé à réaffirmer que vouloir adoucir la situation par la redistribution

d'une annuité est techniquement une redistribution de la recette fiscale anciennement affectée à la gestion des déchets, et péjore fondamentalement le principe du pollueur-payeur.

Lausanne est plus chère dans tous les domaines : électricité, poubelles – en raison de la taxe au volume –, les taxes de stationnement, les multi taxes affectant divers services. Il en est de même au niveau des impôts, puisque se situant en 17<sup>e</sup> position sur les 23 chefs-lieux des cantons suisses. La majorité de la masse fiscale communale n'est pas le fait des riches, matériellement parlant, mais de la classe moyenne. Réduire le point d'impôt ne bénéficie donc pas aux riches, mais à la classe moyenne, les riches étant rares à Lausanne. De plus, par la progressivité de l'impôt, même avec deux points en moins, ils seront toujours largement ponctionnés, et largement plus que dans les communes environnantes où, en fin de compte, ils élisent domicile.

Lors des discussions préalables à celles en plénum, l'Administration a tenté de démontrer que la réduction de l'impôt était trop favorable aux riches, mais elle est loin d'en avoir fait la preuve. En revanche, ce qui est certain, c'est que la composition de la population lausannoise devrait précisément être rééquilibrée en faveur de la classe moyenne, qui constitue la majorité des contribuables, et pour qui la hausse, ou la non-baisse d'impôts est un signal désastreux. Je suis conscient qu'à court terme ma proposition pourrait avoir un impact négatif sur la masse fiscale, quand bien même la conjoncture socio-économique a apporté son tribut lors des derniers exercices. Mais, à terme, il n'est pas douteux qu'il en ressorte un effet positif engendré par l'attractivité du taux d'impôt.

Il est donc temps que la Municipalité se préoccupe des contribuables. Il ne s'agit pas d'un combat d'arrière-garde, mais bien d'un acte politique tendant à remettre d'aplomb un mécanisme qui ne trouve pas son fondement dans les bases légales s'y rapportant, et dont la perception échappe à nos citoyens. J'entends que vous alliez à la rencontre de ce qui fait notre population, en faisant preuve de bon sens et en adoptant une solution non ambiguë. En vous opposant à la décision de la Commission des finances, prise à l'arraché – 6 non et 4 oui –, mais qui a néanmoins admis que la rétrocession annuelle consentie à l'ensemble des contribuables, payant ou non des impôts, représentait l'équivalent de deux points d'impôt, vous irez dans le sens de ma motion. Je vous remercie de la soutenir par un vote nominal, que je requiers expressément.

**M. Benoît Gaillard (Soc.)** : – Je reviens rapidement sur deux points pour vous convaincre de suivre la Commission des finances, qui n'a pas voté à l'arraché, mais de façon conforme à la composition de ce Conseil, à savoir 6 contre 4 – environ 60 contre 40 ; cela n'étonnera personne.

Je trouve assez curieux, et probablement assez éloigné de la réalité, que l'on considère que c'est en raison de la fiscalité lausannoise que des gens renonceraient à s'établir à Lausanne. Autour de moi, parmi les contribuables responsables, comme vous les avez appelés, j'ai surtout des gens qui mourraient d'envie de venir s'installer en ville, peut-être même de renoncer à la voiture – pour faire le lien avec un débat précédent –, mais qui manquent de logement pour réaliser ce rêve, et non pas de points d'impôts en moins pour pouvoir enfin prendre la décision sur laquelle ils hésitent depuis si longtemps, pour s'installer à l'avenue de Cour, sous-gare, ou à la rue du Valentin.

Sur la question de savoir qui on aide avec une baisse d'impôts, pour préparer ce débat et pour le rendre un peu plus concret, je me suis permis de me livrer à quelques exercices avec le calculateur fiscal de la Confédération. Je ne sais pas comment M. Henchoz calcule la classe moyenne, donc je vais me permettre de prendre trois exemples. Pour un célibataire qui aurait deux enfants à Lausanne et qui aurait 50 000 francs de revenu imposable par an, ce qui signifie qu'il gagne un peu plus comme salaire net, la baisse d'impôt proposée par M. Henchoz rapporterait environ 5 francs par année. C'est peut-être encore la classe moyenne inférieure. Prenons la classe moyenne supérieure, soit 120 000 francs par an de revenu imposable, toujours pour un célibataire avec deux enfants, à Lausanne ; il gagnerait 120 francs par année. En revanche, le même célibataire avec deux enfants, qui gagne

250 000 francs par an – mais là, on est un peu au-dessus de la classe moyenne –, y gagnerait 340 francs par an.

Vous me direz qu'il faut peut-être s'occuper des couples. Alors, pour les couples mariés, qui n'auraient qu'un revenu ou deux revenus qui les font arriver à environ 70 000 francs de revenu net, soit environ 50 000 de revenu imposable, eux aussi gagneraient 4 francs par année grâce à la proposition de M. Henchoz. A 120 000 francs, deux enfants, mariés, on gagne 100 francs. A 250 000 francs, deux enfants, mariés, on gagne 320 francs.

En somme, à la loterie du PLR, on sait d'avance qui sont les gagnants, et ce ne sont pas ceux que M. Henchoz prétend aider.

**M<sup>me</sup> Florence Bettschart-Narbel (PLR) :** – J'aimerais revenir sur la question de la rétrocession. On a reçu, à la fin du mois de décembre 2013, un communiqué de la Municipalité qui nous indiquait que la rétrocession ne se ferait pas lors de la première facture de l'année, mais seulement au mois d'avril parce que c'était assez difficile de déterminer qui sont les bénéficiaires de la rétrocession. Or j'ai un souvenir assez précis des travaux en commission, où l'on avait dit que, justement, c'était assez compliqué de passer par la facture d'électricité pour déterminer le nombre de personnes dans un ménage. On voit aujourd'hui que ce que l'on avait annoncé lors de la commission est effectivement arrivé et on n'arrive pas à restituer à la population lausannoise les 80 francs que l'on a votés. Je me demande donc si la solution n'aurait pas dû être celle que nous avons proposée dès le départ, c'est-à-dire la baisse de deux points d'impôt. C'est pourquoi j'insiste pour que nous puissions faire cette baisse et non avoir une rétrocession par tête de pipe, que l'on ne sait toujours pas si nous allons recevoir.

**M. Jean-Luc Chollet (UDC) :** – Cher monsieur Gaillard, je ne croiserai pas le fer avec vous sur l'attractivité pour ceux qui viennent à Lausanne, ni sur l'attractivité fiscale en relation avec la taxe sur l'élimination des déchets. Vous nous avez démontré, avec le brio qui vous caractérise, que tout cela ne représente que des *peanuts* ; il faudrait vraiment être millionnaire pour que les sommes soient significatives. Avec ces *peanuts*, on arrive à 14 ou 15 millions par an ; il y a beaucoup de *peanuts* quand même, et là il y a quelque chose qui me dépasse un peu.

J'avais fait partie de la commission du Grand Conseil qui avait mis sur pied la loi d'application cantonale de la Loi fédérale sur l'élimination des déchets. Il était clairement apparu au travers de nos travaux que la taxe forfaitaire correspond à deux ou deux points et demi d'impôts. La loi ne prévoyait pas l'obligation pour les communes qui introduisaient ce type de taxe de diminuer les impôts communaux, mais elle le signalait quand même. Or il nous paraît pour le moins spécieux d'encaisser plus de 10 millions, dont on rétrocède une partie, soit, mais de façon totalement aléatoire, étant donné que le millionnaire reçoit exactement la même somme, en l'occurrence 80 francs, que celui qui est aux services sociaux. C'est une autre conception de l'égalité. Mais il nous paraît tout de même spécieux de ne pas suivre les recommandations d'une loi cantonale et de ne pas déduire ces deux points d'impôt.

Si on part sur la situation réelle, et on a parlé aux questions orales de l'endettement net de la Ville, il est clair qu'on peut toujours écoper pour arriver à nos 2,5 milliards. Mais il faudrait plus que les 14 à 15 millions. Mais, ce que j'ai compris de la position de M. Henchoz, c'est que nous défendons une position de principe et qu'il faut admettre que vous défendez, vous également, une position de principe, et que ces deux principes apparaissent plus irréconciliables que jamais.

**M. Benoît Gaillard (Soc.) :** – En voyant les prises de parole se multiplier, je pensais que j'interviendrais un peu plus tard dans le débat. A ce stade, j'aimerais dire deux choses. D'une part, j'assume parfaitement la position de principe : nous ne sommes pas pour les baisses d'impôts pour les motifs que je viens d'exposer ; je donne volontiers encore quelques autres arguments à M. Chollet. Mais, enfin, je rappelle que le principe même de la progressivité de l'impôt, qui produit les effets que j'ai décrits, est un principe fondateur, qui a été imposé par

le Parti radical, plutôt que par le Parti socialiste, au XIX<sup>e</sup> siècle. Quand les principes qui ont donné lieu à ce type d'imposition ont été créés, le Parti socialiste n'existait pas encore.

Deuxième chose, sur la question des *peanuts*, versus le sac de cacahuètes, j'ai envie de dire, effectivement, cela paraît curieux. En même temps, il suffit de se référer à une statistique qui est très instructive, celle de la valeur du point d'impôt par habitant. Vous verrez qu'en 2012, chaque habitant a rapporté en moyenne 40 francs d'impôt ; vous multipliez cela par 130 000 et par deux, et vous arrivez aux 11 ou 12 millions que vous avez évoqués tout à l'heure. On peut donc effectivement reconstituer le calcul de façon assez aisée.

**M. Charles-Denis Perrin (PLR) :** – Je fais un peu d'arithmétique pour M. Benoît Gaillard. D'abord, il y a 75 000 contribuables à Lausanne ; d'après le Service financier, seulement 55 000 paieraient des impôts. Donc, si je divise les 12 millions de points d'impôt par ces 55 000, j'arrive déjà à 218 francs par contribuable payant. Je ne sais pas comment il arrive à ces 4 francs et des poussières, mais, visiblement, il y a un facteur vice qui se promène quelque part. Peut-être que si c'est le simulateur de l'impôt fédéral, je veux bien admettre que la part de l'impôt fédéral représente peut-être 4 francs seulement, mais, en termes lausannois, qui paie avec des francs qu'il a gagnés, à la sueur de son front, cela reste 218 francs.

**M. Mathieu Blanc (PLR) :** – Les propos de Benoît Gaillard me font aussi réagir pour dire qu'effectivement, le PLR en fait une question de principe. M. Chollet a raison et je crois que les propos de mon collègue Henchoz étaient extrêmement clairs. Ce soir, le PLR demande effectivement l'application d'un principe, soit une baisse d'impôts. Depuis très longtemps, le PLR le dit, à Lausanne, on croule sous un nombre d'impôts tout à fait importants et substantiels. Il y a une forme de matraquage fiscal qui n'est plus tolérable, non seulement avec l'imposition directe, mais aussi un certain nombre de taxes qui, année après année, sont là et continuent d'être créées. Avec la taxe au sac, on s'attendait vraisemblablement à obtenir une diminution du taux d'impôt en contrepartie ; elle n'est pas venue. Donc, face à ce matraquage, nous souhaitons avoir ces deux points, qui vont soulager un peu un certain nombre de contribuables lausannois, ou de familles lausannoises ; quels que soient les chiffres que l'on retient, il y a aura un peu de soulagement pour ces familles.

Et puis enfin, monsieur Gaillard, on peut connaître des gens qui ne viennent pas à Lausanne parce qu'ils ont de la peine à trouver un logement ; il y en a. Il faudra aussi créer des logements pour ces personnes, mais, on en a parlé à notre séance de groupe, on connaît un certain nombre de personnes qui quittent la Ville de Lausanne parmi nos connaissances, parmi nos amis, justement au motif que la pression fiscale à Lausanne est très importante et qu'en s'éloignant un peu de la commune lausannoise et en allant dans les communes périphériques, on bénéficie toujours d'un certain nombre de prestations lausannoises, mais on n'a plus à subir cette pression fiscale intolérable.

**La présidente :** – Evitons peut-être le ping-pong sur les principes d'arithmétique.

**M. Benoît Gaillard (Soc.) :** – Monsieur Perrin, vous avez mélangé deux choses : le nombre de contribuables et le nombre d'habitants. Je n'ai pas le nombre de contribuables ; vous avez dit qu'ils étaient 55 000. Très bien. Donc, votre division est probablement juste si vous l'avez faite avec une calculette ou si vous êtes très fort en calcul mental. Moi, j'ai pris le point d'impôt par habitant, donc la moyenne par habitant. Effectivement, les enfants ne sont pas compris dans votre calcul et c'est la raison pour laquelle il y a un différentiel. Selon une statistique de Statistique Vaud (SCRIS), le point d'impôt par habitant vaut 40 francs à Lausanne. Il s'inscrit d'ailleurs remarquablement dans la moyenne vaudoise, ce qui montre que, globalement, on n'est ni nettement en dessous, ni nettement en dessus en termes de valeur du point d'impôt.

On peut monter sur ses grands chevaux, parler de matraquage fiscal en s'inspirant probablement des débats du pays voisin, mais il faut simplement prendre acte du fait que vous n'avez visiblement pas les mêmes amis que moi. Je lis les statistiques, je vois la valeur du point d'impôt lausannois monter, ce qui est plutôt une bonne nouvelle. Je vous donne volontiers le lien internet vers la série du SCRIS qui montre que la valeur du point d'impôt



lausannois a connu une baisse assez forte dans les années nonante, mais qu'elle a tendance à remonter et à se stabiliser, ce qui montre que, globalement, les contribuables ne sont pas de plus en plus pauvres – en tout cas en moyenne. Il serait peut-être bon d'abandonner cette rhétorique un peu usée et de considérer qu'effectivement, il y a beaucoup de solutions à trouver dans la péréquation fiscale intercommunale, où Lausanne est peut-être encore un peu trop défavorisée – vous l'avez suffisamment dit – pour que les communes voisines ne puissent plus jouer ce jeu de passager clandestin que vous avez décrit plus tôt. Encore une fois, vous utilisez des slogans que vous empruntez à l'UMP, ou à d'autres.

**M. Pierre-Yves Oppikofer (La Gauche) :** – Je ne vais pas faire long, parce qu'une bonne partie de ce que je voulais dire a été dite par mon prédécesseur, Benoît Gaillard. Je voudrais souligner que, si la Ville de Lausanne était si peu attractive sur le plan fiscal pour les contribuables les plus aisés et les plus riches, je me demande pourquoi, du côté du PLR, voire de l'UDC, il y a souvent cette insistance à augmenter la part des logements en propriété par étage (PPE), qui sont quand même assez chers. Si les habitants veulent venir habiter à Lausanne et acheter des PPE, pourquoi le feraient-ils si la fiscalité était si élevée ? Il faut croire que ce n'est pas encore le cas. S'il y avait davantage de PPE, il y aurait encore davantage de riches à Lausanne ; donc, la question de la fiscalité n'est pas le problème.

Par contre, la proposition qui nous est soumise entre très bien dans la logique des caisses vides, très classique, qui fait que si elle était acceptée, les mêmes partis viendraient ensuite nous dire que le budget pour l'année suivante est trop excessif et qu'il faudrait prévoir de nouvelles réductions de dépenses au budget ; c'est d'ailleurs le but de cette proposition.

**M. Alain Hubler (La Gauche) :** – J'aimerais remercier M. Blanc pour sa sincérité dans les dernières secondes de son intervention. Il nous a parlé de ses amis, qui quittent Lausanne pour aller dans les communes voisines afin de payer moins d'impôts, tout en continuant à bénéficier des prestations lausannoises. J'appelle cela des évadés fiscaux aux petits pieds ; ce sont des petits Johnny Hallyday qui n'ont pas la carrure du chanteur, et j'aime ces accents de sincérité qui échappent parfois à certains d'entre nous.

Concernant M. Henchoz et la taxe au cubage d'appartements, à moins qu'on ait de très hauts plafonds, quand on a une grande maison, un grand appartement, voire un garage ou plein de caves et de lieux où l'on peut trier ses déchets, c'est beaucoup plus facile que quand on est quatre dans un 2,5 pièces et qu'il faut tout entasser dans la cuisine. Finalement, je crois que tout cela a été étudié correctement ; je crois savoir que la taxe au cubage a été étudiée de façon intelligente, puisque, quand on a de grands appartements, cela fait de grandes maisons et les camions de M. Français doivent faire des grandes distances. C'est donc logique qu'ils paient plus. Je pense qu'il n'y a pas à revenir là-dessus. Le groupe La Gauche a cédé aux sirènes municipales pour une seule et unique raison, c'est que la redistribution de la taxe était une solution sociale à une taxe antisociale.

**M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR), président-rapporteur, Commission permanente des finances :** – Je m'exprimerai d'abord comme président de la commission : le vote était de 6 non, 4 oui et aucune abstention ; la Commission des finances propose donc au plénum de rejeter la motion.

J'enlève ensuite ma casquette de président de la commission pour constater un certain nombre de points. D'abord, il n'est pas nécessaire d'espérer pour entreprendre et le résultat de la proposition soumise au Conseil ce soir est connu d'avance, malgré le courage d'un certain nombre d'interventions. Cette proposition survient également dans un contexte où le Conseil communal a déjà accepté un postulat soutenu par une large majorité de gauche pour une hausse des points d'impôt – c'est aussi un élément à rappeler dans le débat.

Le PLR ne remet pas en cause la progressivité de l'impôt, contrairement à ce qui a pu être sous-entendu. Je m'amuse d'une possibilité de limitation de la liberté d'établissement communale ; cela me semble intéressant comme perspective, mais je crois que cela fait aussi partie des acquis que l'on puisse déplacer son domicile, même pour de mauvaises raisons, comme certains le pensent.

Enfin, à Lausanne, on fait tout mieux qu'ailleurs – c'est bien connu –, mais cela n'empêche pas un certain nombre de réalités. Dans le Canton de Vaud, les points d'impôt communaux s'échelonnent entre 39 et 84 et la moyenne cantonale se monte à 68. Comme cela a été dit, la capacité contributive des Lausannois est conforme à la moyenne cantonale, mais le point d'impôt à Lausanne est fixé à 79. Cela soulève un certain nombre de questions.

**La présidente** : – On ne voulait pas refaire l'ensemble du débat, mais c'est ce qu'on fait.

**M. Hadrien Buclin (La Gauche)** : – Pour répondre brièvement à M. Hildbrand, je rappelle que la hausse du point d'impôt qui a été acceptée par ce Conseil sur proposition du groupe La Gauche compensait en réalité une baisse du point d'impôt cantonal ; donc *in fine*, il s'agissait d'une opération blanche pour les contribuables et non pas d'une hausse d'impôts, contrairement à ce que M. Hildbrand indiquait.

Plus généralement, je regrette que le PLR ne dépose pas davantage d'objets de ce type, plutôt que d'encombrer ce Conseil avec des initiatives et motions sécuritaires sur les mendiants, sur les toxicomanes, etc., puisque, lorsqu'il dépose ce genre de motion, il révèle son vrai visage, un visage profondément antisocial, qui propose d'octroyer des baisses d'impôts aux fractions les plus riches des contribuables. Cela révèle une certaine hypocrisie, car, à chaque fois que le groupe La Gauche propose de nouvelles dépenses – j'avais, par exemple, déposé en son temps une motion qui demandait la gratuité des transports publics pour les moins de 25 ans en formation –, le PLR monte sur ses grands chevaux en disant qu'il s'agit de dépenses insensées, considérables, qui mettraient la Ville sur la paille ; c'était une dépense à 7 millions. Ici on propose une dépense à 14 millions, qui est l'allégrement proposée par le PLR, qui se positionne plus que jamais en parti de l'avenue de Rumine et de Verdeil, mais pas en parti qui défend les intérêts de la majorité de la population.

**M. Mathieu Blanc (PLR)** : – Les propos d'Hadrien Buclin me permettent de préciser, vu qu'il nous lance sur le sujet, que le PLR a un programme tout à fait cohérent et que, s'il défend la sécurité, c'est parce qu'il estime que cela concerne tous les Lausannois, les plus pauvres comme les plus riches. Il estime aussi qu'il est de notre devoir d'avoir une fiscalité attractive à Lausanne pour que des gens plus riches y viennent et puissent financer le système social généreux dont la Ville s'enorgueillit à juste titre. Cela forme un tout cohérent et le programme du PLR, que je vous invite à consulter, est cohérent à cet égard, comme sur tous les autres sujets.

**M<sup>me</sup> Françoise Longchamp (PLR)** : – Je rappelle à M. Buclin que si sa proposition de gratuité des transports publics pour les moins de 25 ans a été refusée par ce Conseil, c'est qu'il n'y a pas que le PLR qui a voté contre ; je rappelle que le groupe socialiste, en tout cas dans sa grande majorité, a également refusé cette proposition.

**M<sup>me</sup> Florence Germond, municipale, Finances et patrimoine vert** : – La proposition qui nous est faite ce soir par le biais de cette motion est peu raisonnable. Chaque année, lors du débat budgétaire, certains groupes refusent le budget au titre qu'il est déficitaire et, aujourd'hui, ils nous font une proposition qui diminue de plus de 10 millions les recettes fiscales de la Ville, soit un point d'impôt.

Je ne veux pas m'immiscer dans la querelle sur la valeur du point par habitant, mais, globalement, y compris les recettes fiscales qui découlent des personnes morales, soit les entreprises, un point d'impôt rapporte un peu plus de 5 millions à la Ville de Lausanne ; ce serait donc une perte de recettes pour la collectivité de plus de 10 millions, ce qui n'est pas raisonnable pour la Municipalité.

Plusieurs d'entre vous ont évoqué la pression fiscale exercée à Lausanne. La fiscalité dans le Canton de Vaud est définie par un socle de base au plan cantonal de plus de 150 points, et la part communale oscille, comme l'a dit M. Hildbrand, entre 70 points pour la moyenne des communes vaudoises et environ 80 pour la Ville de Lausanne. Globalement, il y a donc une variation entre 220 et 230 points d'impôt. Cette fameuse pression fiscale est une variation de

5 % par rapport à la moyenne pour Lausanne ; c'est important de rappeler cette faible variation.

On peut aussi discuter longuement de la baisse de la fiscalité versus le versement d'une subvention de 80 francs. En tout les cas, techniquement, l'effet financier est clair : une baisse de la fiscalité avantage les hauts revenus et une subvention redistribuée aux habitants favorise les personnes qui ont des revenus plus modestes, soit la classe moyenne et les familles. Les calculs et les effets qui vous ont été présentés dans le cadre de la discussion sur le préavis sur la taxe poubelle sont très clairs : une subvention de 80 francs par habitant favorise les familles de la classe moyenne.

Par ailleurs, il faut rappeler que la discussion sur l'introduction de la taxe poubelle et sur une éventuelle baisse de la fiscalité, respectivement sur une subvention, est totalement indépendante juridiquement du système puisque, à aucun moment, cela ne casse l'effet incitatif de trier ses déchets via la taxe poubelle. En effet, plus on trie ses déchets, plus on économise, indépendamment de toute redistribution évoquée ci-dessus ; il y a donc une indépendance totale juridiquement.

La Municipalité a d'ailleurs été la plus transparente possible dans l'élaboration des divers préavis qui vous ont été transmis au sujet de la taxe poubelle, ainsi que dans les calculs et dans les hypothèses qui ont été faites. Quand bien même, il faudra analyser le bilan final du tri effectivement effectué par la population ; la Municipalité avait estimé des rentrées supplémentaires de l'ordre de 14 millions et, sur ces 14 millions, environ 10 millions sont directement reversés à la population par le biais de la subvention de 80 francs. En effet, un boni a été prévu pour la caisse communale, et on l'a fait en toute transparence, sachant que si les gens trient mieux que prévu, ce boni prévu pourrait aussi disparaître. Il est donc totalement prématuré de vouloir l'hypothéquer. Je rappelle que la plupart des communes du Canton ont introduit la taxe poubelle sans modifier d'un iota leur fiscalité et sans prévoir de subvention ; elles ont simplement amélioré leurs finances communales par ce biais, ce qui n'a pas été le cas dans le modèle lausannois.

Comme je l'ai dit en introduction, je m'étonne de la logique de la politique financière qui nous est proposée ici et qui fait perdre des recettes à la collectivité, alors que les charges que nous devons affronter sont multiples. D'ailleurs, ces mêmes groupes politiques ne manquent pas d'amender les préavis pour augmenter les dépenses proposées par la Municipalité et de déposer des postulats qui impliquent des dépenses supplémentaires – je ne vais pas les citer, mais je les ai à l'esprit très clairement. Je trouve un peu fort de café de venir donc ici nous demander de diminuer les recettes de la collectivité, puis, en même temps, de vouloir un nouveau projet X ou Y, d'amender à la hausse des subventions au budget, ou encore des préavis.

En conclusion, la Municipalité vous invite très vivement à refuser cette motion et à ne pas entrer en matière. Les recettes qui découlent de ces deux points de fiscalité sont indispensables pour assurer les prestations à la population.

**M. Daniel Brélaz, syndic** : – C'est un véritable fossé entre un groupe politique présent dans cette salle et l'auteur de *L'impôt heureux*. L'impôt, cette calamité introduite par le Parti radical dans notre Canton au XIX<sup>e</sup> siècle comme outil majeur de la redistribution, semble créer des crises d'urticaire, au moins sur sa quantité. Il est absolument clair que, pour la Municipalité et pour toute personne qui étudie le système, ce n'est pas le seul outil ; il y a les taxes causales – on est obligé d'en introduire notamment dans certains problèmes environnementaux ou autres –, il y a les prestations tarifées, mais c'est tout de même le principal outil fiscal, le plus ancien et un de ceux qui font dire à notre ministre cantonal des finances que, si on réfléchit bien, on peut vraiment penser payer un impôt heureux. On dirait que ce n'est pas partagé par toutes les troupes.

En ce qui concerne la situation de base, un certain nombre d'éléments de mythologie urbaine sont répandus ici. La plupart des contribuables qui quittent Lausanne le font parce que, par exemple, ils veulent construire une villa, et on sait qu'à Lausanne, pour de bonnes raisons de

densification, on ne construit pas énormément de villas ; souvent, les personnes plus jeunes visent ce créneau. Certains visent aussi les PPE. A un certain âge, les gens reviennent volontiers sur Lausanne, notamment en achetant des PPE pour ceux qui peuvent se le permettre, ou éventuellement un logement ou une villa, s'ils en trouvent une, ou des appartements de qualité. Il y a un phénomène de retour en ville qui nous a bien aidés fiscalement. Une catégorie de population considère aujourd'hui qu'il est plus intéressant de vivre en ville avec des besoins en transport limités, de bonnes liaisons à la gare, la possibilité de voyager en Suisse, et ainsi de suite, mais tout en ayant de bons revenus ; c'est une catégorie typologiquement répertoriée par les sociologues. Mais, bien sûr, celui qui veut absolument sa villa aura de la peine à la trouver à Lausanne, sachant que la surface territoriale n'est pas extensible et que l'ensemble des groupes politiques, ou presque, à part quelques cas particuliers de tours, demande des densifications.

Donc, de manière très claire, ce n'est pas l'impôt qui fait fuir les contribuables. Il y a certes quelques-uns qui ont une opportunité. Il y a encore des promoteurs immobiliers qui, de temps en temps, rappellent le taux d'impôt de leur logement invendable tellement il est cher. Si on ne réfléchit pas trop loin, acheter à n'importe quel prix fonctionne moins bien qu'il y a quelques années, mais cela peut encore fonctionner de temps en temps. Lausanne a, certes, un taux d'impôt au-dessus de la moyenne, mais il faut savoir pour quelles raisons ; il y a les charges de ville-centre et un certain nombre d'avantages réels ; on est au centre de la politique culturelle, même si d'autres en profitent ; mais, surtout, on a des prestations en matière de petite enfance qui, peut-être, sont encore insuffisantes, mais qui sont nettement plus élevées que celles de n'importe quelle commune de la région, même parmi les plus riches, et qui sont incomparables à celles qui commencent à se dire un peu en tâtonnant que cela va finir par leur coûter cher, parce qu'ils vont commencer à en introduire. On peut donner des exemples dans de nombreux domaines.

Il y a, bien sûr, le domaine de la police, où on assume la double charge ; nos charges de sécurité sont entre deux et dix fois plus élevées suivant à qui on les compare. On peut analyser les motifs, mais ne venez pas nous dire que c'est juste parce qu'il y a des « bobets » à la Municipalité qui n'ont pas compris qu'il fallait absolument rendre d'urgence l'argent à ces malheureux contribuables. Si on avait 10 000 logements de plus à louer, on aurait 10 000 habitants de plus ; c'est fou à quel point ils ont envie de fuir. Quittons donc l'absurdité pour passer à un débat sérieux entre gens crédibles.

En parlant de gens crédibles, je rappelle à M. Chollet que soit il n'a pas vécu la même commission du Grand Conseil que le reste du Grand Conseil, soit il n'a pas compris ce qui s'y est dit. Quand les choses sont à ce point fausses, cela me fait réagir ; je suis aussi un être humain, excusez-moi ! On a une loi fédérale qui dit que les déchets ne peuvent pas être payés par l'impôt, comme c'était le cas auparavant – en tout cas une très grande partie bien ciblée –, mais doit être payé selon le principe de causalité ; voilà pourquoi la taxe au sac. L'Office fédéral a remarqué que si on allait trop loin, les gens commençaient à brûler leurs déchets et les laissaient dans la nature ; il fallait donc un équilibre avec une deuxième taxe complémentaire. Il n'est dit nulle part comment on devrait payer, ni ce qu'on doit faire de l'argent après.

Toutes les communes qui ont introduit ce type de taxe tôt dans le processus ont gardé les recettes parce que ce n'était pas un débat ; donc, les premières 100 ou 150 communes qui ont fait cela dans le Canton ont tout gardé. Il y avait bien assez de problèmes avec les reports de charges de l'Etat. Dans les autres communes, il y avait un débat plus difficile, parce ce qu'il y a eu un effet de masse ; elles sont toutes venues ensemble. Ici ou là, on a baissé les impôts, ici ou là, on n'a rien fait, ici ou là, on a trouvé un autre système. Je vous rappelle qu'il y avait deux choix possibles : une taxe par habitant, annulée ou non selon certaines subtilités de l'Ouest lausannois par une subvention identique, mais, en général, réellement payée, parfois combinée avec une baisse d'impôt, parce que c'était obligatoire jusque-là ; et puis, une deuxième possibilité pratiquée par quelques communes, dont Pully et Lausanne, Pully n'étant

pas particulièrement gauchiste, à ma connaissance, qui est la taxe au m<sup>3</sup>; voilà pour le financement.

Maintenant, on peut faire plusieurs choses avec ce financement. On peut se dire qu'on n'a pas assez d'argent et qu'on veut diminuer la dette ; ce n'est pas ce qu'on a choisi. On peut se dire que, puisqu'on a un peu d'argent, on va introduire une subvention par habitant ; c'est ce qui a été choisi par votre Conseil, au sens des droits primaires d'une collectivité publique. Les droits primaires des collectivités publiques impliquent le droit de subventionner les habitants de diverses manières directes, par tête de pipe ou par association, ou par n'importe quel autre moyen. On est donc dans le droit primaire communal en faisant ce genre de chose. Bien sûr, ce sera remboursé. La première année est lourde, mais, après, on aura un fichier solide.

Pour terminer, il n'y a aucune obligation de rembourser et de passer par l'impôt. Bien sûr, si on passe par l'impôt, il faut alors annuler immédiatement les 80 francs de subvention. Mes prédécesseurs ont déjà démontré les effets de bord ; il y a effectivement des gens « méprisables », qui, parce qu'ils ne paient pas d'impôts doivent payer plein pot sur les déchets, et des gens, beaucoup moins méprisables, qui, sans trier beaucoup, gagneront deux fois plus grâce à un système de redistribution de l'impôt. Ce n'est pas ce qu'on a choisi il y a une année et je vous invite à garder la cohérence.

**La présidente** : – Voilà, le Conseil communal a refait le débat, monsieur le syndic aussi ; un à un, la balle au centre.

La discussion est close.

**M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR), président-rapporteur, Commission permanente des finances** : – La Commission des finances propose au plénum de rejeter la motion par 6 non, 4 oui et sans abstention.

**La présidente** : – Nous avons une demande d'appel nominal de M. Henchoz.

**Cette proposition est appuyée par 5 conseillers.**

Le scrutin est ouvert, puis clos.

**A l'appel nominal, la motion Jean-Daniel Henchoz est refusée par 53 voix contre 24 et 3 abstentions.**

*Ont voté oui* : M<sup>mes</sup> et MM. Raphaël Abbet, Eddy Ansermet, Florence Bettschart-Narbel, Mathieu Blanc, Jean-François Cachin, Maurice Calame, Matthieu Carrel, Jean-Luc Chollet, Georges-André Clerc, Thérèse de Meuron, Cédric Fracheboud, Guy Gaudard, Jean-Pascal Gendre, Jean-Daniel Henchoz, Pierre-Antoine Hildbrand, Anne-Lise Ichters, Alain Jeanmonod, Françoise Longchamp, Gilles Meystre, Fabrice Moscheni, Pierre Oberson, Jacques Pernet, Charles-Denis Perrin, Sandrine Schlienger.

*Ont voté non* : M<sup>mes</sup> et MM. Yves Adam, Valéry Beaud, Sylvianne Bergmann, Claude Bonnard, Hadrien Buclin, Jean-Marie Chautems, Valentin Christe, Philippe Clivaz, Denis Corboz, Magali Crausaz Mottier, Philippe Ducommun, Julien Eggenberger, Séverine Evéquo, Olivier Faller, Yves Ferrari, Benoît Gaillard, Gianfranco Gazzola, André Gebhardt, Nicole Graber, Claude Nicole Grin, Laurent Guidetti, Alain Hubler, Myrèle Knecht, Gaëlle Lapique, Jean-Luc Laurent, André Mach, Gianna Marly, Manuela Marti, Isabelle Mayor, Sophie Michaud Gigon, Philippe Mivelaz, Elisabeth Müller, Sarah Neumann, Nkiko Nsengimana, Pierre-Yves Oppikofer, Roland Ostermann, Johan Pain, David Payot, Roland Philippoz, Blaise Michel Pitton, Jacques-Etienne Rastorfer, Laurent Rebeaud, Vincent Rossi, Florian Ruf, Francisco Ruiz, Yvan Salzmann, Namasivayam Thambipillai, Giampiero Trezzini, Maria Velasco, Vincent Mottier, Marlène Voutat, Magali Zuercher, Anna Zürcher.

*Se sont abstenus* : MM. Daniel Bürgin, Albert Graf, Bertrand Picard.

**Le Conseil communal de Lausanne**

- vu la 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 ? » ;
- vu le rapport de la Commission permanente des finances 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 cette motion.

---

La séance est levée à 20 h 20.

---