

Bulletin du Conseil communal

N° 13



Lausanne

Séance du 3 février 2015 – Première partie



Bulletin du Conseil communal de Lausanne

Séance du 3 février 2015

13^e séance publique à l'Hôtel de Ville, le 3 février 2015, à 18 h et à 20 h 30

Sous la présidence de M. Jacques Pernet, président

Sommaire

Ordre du jour	256
Première partie	256
Communications	
Décès de M. Emile Pernet, père de M. Jacques Pernet, président du Conseil	256
Ouverture de la séance	256
Postulat de M. Mathieu Blanc et consorts : « Pression fiscale à Lausanne : reste-t-il encore un peu d'air aux contribuables lausannois ? »	
Rapport	257
Discussion	259
Postulat de M. Denis Corboz : « Pour améliorer concrètement la vie des personnes handicapées à Lausanne »	
Rapport	269
Discussion	271
Pétition de l'Association des usagers du parking de la Riponne, par Guy Gaudard et consorts (416 signatures) : « Pour un accès sans contraintes au parking de la Riponne, selon publication en page 39 dans la <i>Feuille des avis officiels</i> N° 42 du 27 mai 2014 »	
Rapport	273
Discussion	276
Préavis N° 2014/44 : Plan partiel d'affectation concernant la parcelle N° 5351 sise entre l'avenue de Rhodanie et le chemin de Bellerive. Addenda au plan partiel d'affectation N° 648 du 14 décembre 1990	
Préavis N° 2014/44 du 13 août 2014	279
Rapport	288
Discussion	290
Réponse au postulat de M. David Payot « La sécurité est l'affaire du public »	
Rapport-préavis N° 2014/46 du 13 août 2014	294
Rapport	297
Discussion	299
Société coopérative le Logement Idéal. Prolongation et modification des droits distincts et permanents de superficie N°s 7499 et 7500 au chemin de Malley 1 à 5, 7 à 13 et 2 à 10	
Préavis N° 2014/34 du 19 juin 2014	301
Rapport	326
Discussion	327

Ordre du jour

Voir *Bulletin du Conseil communal de Lausanne* du 20 janvier 2015

Première partie

Membres absents excusés : M^{mes} et MM. Laurianne Bovet, Valentin Christe, Denis Corboz, Séverine Evéquo, Jean-Pascal Gendre, Henri Klunge, Evelyne Knecht, Françoise Longchamp, André Mach, Isabelle Mayor, Gilles Meystre, Sophie Michaud Gigon, Charles-Denis Perrin, Vincent Rossi, Philipp Stauber, Claude-Alain Voiblet.

Membres absents non excusés : --

Membres présents 84

Membres absents excusés 16

Membres absents non excusés 0

Effectif actuel 100

A 18 h, à l'Hôtel de Ville.

Communication

Décès de M. Emile Pernet, père de M. Jacques Pernet, président du Conseil

M. Yvan Salzmänn (Soc.), vice-président : – La semaine dernière nous avons eu la tristesse d'apprendre le décès de M. Emile Pernet, père de notre président du Conseil communal, Jacques Pernet. M. Emile Pernet s'est éteint dans sa 99^e année. Il a été administrateur postal, fonctionnaire fédéral à Berne et – il faut le signaler – membre du Conseil communal dans les années cinquante.

J'aimerais citer une phrase de Jean Rostand, qui se trouve sur l'avis de décès de M. Pernet. Je sais que notre président aime citer une petite phrase en début de séance. Aujourd'hui, c'est moi qui le ferai, avec cette phrase que j'aime beaucoup : « L'âme meurt avec le corps, s'épanouit dans la descendance et s'estompe dans le souvenir », Jean Rostand. A la mémoire de M. Emile Pernet, et avec l'expression de notre sympathie à notre président, Jacques Pernet, je vous prie de vous lever pour respecter un instant de silence.

L'assemblée se lève et observe une minute de silence.

Communication

Ouverture de la séance

Le président : – Merci, monsieur le vice-président.

La soirée se passera de la façon suivante : nous allons suivre l'ordre du jour en prenant les rapports ; nous commencerons par le R29, puis, après la pause, nous continuerons les interpellations avec l'interpellation N° 16.

Postulat de M. Mathieu Blanc et consorts : « Pression fiscale à Lausanne : reste-t-il encore un peu d'air aux contribuables lausannois ? »

Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR), rapporteur, Sylvianne Bergmann (Les Verts), Mathieu Blanc (PLR), Valentin Christe (UDC), Denis Corboz (Soc.), Benoît Gaillard (Soc.), Nicolas Gillard (PLR), Philippe Mivelaz (Soc.), Roland Ostermann (Les Verts).

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

Rapport polycopié de M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR), rapporteur

Membres : M. Pierre-Antoine HILDBRAND (Libéral-radical), président, M. Mathieu BLANC (Libéral-radical), M. Nicolas GILLARD (Libéral-radical), M. Benoît GAILLARD (Socialiste), M. Philippe MIVELAZ (Socialiste) remplace M. Florian Ruf (Socialiste), M. Denis CORBOZ (Socialiste) remplace Mme Solange Peters (Socialiste), M. Roland OSTERMANN (Les Verts), Mme Sylviane BERGMANN (Les Verts), M. Valentin CHRISTE (UDC).

Excusé : M. Pierre-Yves Oppikofer (La Gauche)

Assistent à la séance : Mme Florence GERMOND, directrice de Finances et patrimoine vert, M. David BARBI, chef du Service financier, M. François VANEY, Service financier, qui prend les notes de séance.

Le président, M. HILDBRAND, ouvre la séance et donne ensuite la parole à **M. BLANC** qui présente rapidement le postulat. D'après lui, la pression fiscale exercée sur la classe moyenne lausannoise est importante. Bien qu'une augmentation de la fiscalité directe ne soit pas d'actualité à brève échéance, il constate que cette question a souvent été mentionnée. Il souhaite donc un inventaire clair et objectif des impôts et taxes payés par les Lausannois.

La conseillère municipale, Mme GERMOND, présente la situation lausannoise. Elle relève que le revenu médian des Lausannois est un des plus faibles du canton, et ceci pour plusieurs raisons : pauvreté, personnes âgées ou en formation et population étrangère. Pour elle, l'enjeu lié à la réforme d'imposition des entreprises est énorme pour les villes. Il s'agira également de trouver un système de compensation pour inciter les communes à accueillir des entreprises. S'il n'y a aucun intérêt fiscal à accueillir des entreprises, les communes auront l'incitation à aménager leur sol pour du logement plutôt que pour des activités. Concernant le nouvel arrêté d'imposition, la Municipalité a proposé le maintien du taux d'imposition à 79, taux qui n'a pas été augmenté depuis plusieurs années. En référence à un article dans « 24 Heures » sur la fiscalité, elle rappelle que la Ville n'a aucune compétence ou marge de manœuvre sur la structure de l'imposition pour les communes, celle-ci étant exclusivement du ressort du Canton. Elle rappelle encore que, en lien avec l'introduction de la taxe poubelle qui découle de la loi cantonale sur la gestion des déchets, la Municipalité n'a pas souhaité baisser le taux d'imposition, mais, en contrepartie, a accordé aux Lausannois une rétrocession par le biais d'une subvention de 80 francs par habitant.

Un commissaire relève que tout le monde est concerné par l'impôt et que chacun peut avoir l'impression de trop en payer. Il souhaiterait qu'une comparaison soit faite avec d'autres communes. Il souligne que la politique sociale est surtout du ressort du Canton. Il relève à Lausanne l'existence d'une population moins fortunée, de structures d'accueil et d'un système scolaire efficaces, le statu quo du taux d'imposition. Il s'interroge encore sur la question du départ d'habitants lausannois, alors que la population a augmenté de quelque 12'000 habitants de 2000 à 2012. A son avis, le motif de départ est certainement le prix élevé des loyers. Il doute de l'existence d'un matraquage fiscal.

Un commissaire rappelle que le barème pour l'aide sociale est certes fixé par le Canton mais que d'autres aides purement lausannoises existent. Ceci ajouté à l'anonymat d'une grande ville qui attire les nécessiteux. Il rappelle que ce postulat a été déposé afin d'éviter une augmentation de la pression fiscale qui pourrait être mieux maîtrisée. Il souhaite obtenir des chiffres afin de pouvoir ouvrir un débat.

Un autre commissaire souhaiterait élargir ce débat au niveau cantonal afin de pouvoir faire une comparaison. A son avis, Lausanne ne s'en sortirait pas trop mal au vu des services qu'offre la Ville (nombre de places d'accueil par exemple). Il s'agirait également de comprendre comment la fiscalité se redistribue entre les communes. Il cite en exemple la Commune de Saint-Sulpice qui bénéficie largement des infrastructures et services proposés par la Ville de Lausanne.

Un commissaire est sceptique quant à une étude sur la fiscalité lausannoise uniquement. A son avis, il faudrait élargir cette étude aux communes avoisinantes, car la Ville de Lausanne souffre de leur politique fiscale attractive, et tenir compte des prestations offertes. Ces communes aux portes de Lausanne profitent largement des infrastructures comme les transports publics (proximité de la gare) ou l'offre culturelle par exemple. Il se dit à la fois surpris par l'ampleur du travail demandé à l'administration communale alors que toutes ces données sont publiques, et déçu car jamais on n'aura un coût complet.

Un commissaire évoque l'époque où pour certains le sentiment d'insécurité n'existait pas et fait un parallèle, aujourd'hui, avec ce sentiment de surtaxation parmi la population. Il souhaite donc savoir comment la charge fiscale a évolué et qu'une étude soit faite sur l'évolution de la fiscalité directe et indirecte sur dix ans.

Un commissaire précise que la plupart de ces données sont publiquement disponibles et que ce postulat est effectivement politique. Selon lui, les habitants n'ont pas quitté la ville en raison de la fiscalité et il rappelle encore tous les services proposés par la Commune de Lausanne; il doute du lien entre un départ de Lausanne et la fiscalité.

Un commissaire souhaite que l'on règle définitivement la question de la pression fiscale. Cette étude est donc importante pour le débat politique. Le PLR souhaite également que cette pression ne devienne pas insupportable.

Un commissaire estime que l'on est en train de demander à l'administration communale de préparer un tract électoral à l'intention du PLR. Ce travail présente une charge de travail importante, alors qu'on se plaint d'une administration coûteuse. Selon lui, la pression fiscale est à mettre en relation avec le point d'impôt communal. S'agissant des personnes qui ont quitté Lausanne, il conviendrait de les interroger sur leur motivation de départ. Lui aussi ne pense pas que cela soit à cause des taxes ou impôts.

Un commissaire relève que le risque sur le long terme n'est pas uniquement une augmentation des impôts mais une modification de la structure de la population.

Un commissaire répond qu'il est difficile de prédire l'avenir et que des bons contribuables seront susceptibles de partir notamment dans le cadre de la réforme sur la fiscalité des entreprises. Il relève encore l'augmentation des taxes cantonales qui fut alors importante et que dans le cadre de la mise en place de la taxe poubelle d'autres communes n'ont toutefois rien proposé en retour contrairement à Lausanne. Il estime, en outre, qu'il n'y a pas eu d'augmentations significatives d'autres taxes.

Un autre commissaire estime au contraire qu'il y a eu des nouvelles taxes ou augmentations de tarifs, notamment dans le cadre du PSAF.

La commission passe ensuite au vote sur la prise en considération de ce postulat : « Pression fiscale à Lausanne : reste-t-il encore un peu d'air aux contribuables lausannois ? »

Au vote, la prise en considération du postulat est acceptée par 4 oui, 3 non et 2 absentions.

Discussion

M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR), rapporteur : – Je n'ai rien à ajouter à mon rapport.

La discussion est ouverte.

M. Mathieu Blanc (PLR) : – Lors de la dernière séance, le président du Conseil communal avait dit qu'il ne prendrait pas ce sujet juste avant la pause, de peur qu'il ne dure trop de temps. Peut-être que ce sera le cas, mais pas forcément, parce que ce postulat demande simplement une étude – je me permettrai d'y référer surtout dans la conclusion.

Cette étude devra analyser l'évolution de la fiscalité directe et indirecte sur les habitants de la Commune au cours des dix dernières années, que ce soit pour les personnes physiques ou morales. Evidemment, comme nous le pratiquons tous, chers collègues, le titre est un peu polémique, ou en tout cas essaie de donner une direction à ce postulat en parlant du manque d'air dont pourraient souffrir un certain nombre de contribuables lausannois. Mais, au fond, cette étude pourra servir à nous donner les faits objectivement et à nous dire ce qu'il en est de la situation à Lausanne en matière d'imposition, surtout indirecte, soit la question des taxes – j'y reviendrai ; je crois que cela a été notamment débattu en commission.

Pour éviter tout souci, et pour que ce soit clair, je le dis d'emblée, et je pense que mes collègues PLR le rediront s'ils prennent la parole, nous ne contestons pas le fait que Lausanne a des charges importantes comme ville-centre, qu'une certaine partie de la population moins aisée vient à Lausanne parce que c'est une ville ; on sait que, parfois, les gens en difficulté préfèrent l'anonymat des villes. Nous avons un certain nombre de charges et il est normal que nous ayons une fiscalité importante. Néanmoins, il nous semble important de dire qu'un certain nombre de taxes, d'émoluments, et notamment toute cette fiscalité indirecte à disposition des autorités politiques, sont parfois utilisés, nous l'avons vu au cours des derniers budgets, comme un moyen d'alimenter la caisse publique. Forcément, cela se reporte sur les citoyens, en plus de l'imposition directe. Vous connaissez le fameux débat de la taxe sur les déchets, l'émolument sur le contrôle des habitants et aussi d'autres qui ont été évoqués au cours des différents budgets.

Comme l'indique le développement du postulat, cela peut aussi être une question de sentiment ; il serait donc bien de savoir si, effectivement, la fiscalité est forte ou non dans une ville, tout comme sur un autre sujet qui m'intéresse également, le sentiment de sécurité. Même si l'on conçoit que le sentiment de sécurité n'est pas lié à une vraie insécurité dans la ville, il n'en demeure pas moins qu'il faut savoir répondre à cette préoccupation et que, oui, il existe un certain nombre de personnes qui déclarent ne pas vouloir habiter à Lausanne, ou qui changent de commune non seulement pour cette raison, mais notamment en raison de la fiscalité. Nous demandons donc ce soir une étude qui nous donne objectivement les chiffres sur cette évolution.

Au Grand Conseil, un de nos anciens collègues au Conseil communal, Axel Marion, a déposé un postulat, que j'ai cosigné, au mois de décembre demandant aussi une étude sur l'évolution des émoluments et des actes administratifs dans le Canton de Vaud. A mon sens, c'est une démarche qui peut être complémentaire pour savoir quelles sont, au fond, les évolutions en matière d'imposition, de taxes et d'émoluments. Sur cette base, nous pourrions faire cette analyse ensemble et, peut-être, ne pas partager les mêmes sentiments. Mais c'est important d'avoir ces chiffres.

M. Benoît Gaillard (Soc.) : – Ce soir, avec M. Blanc, on va relever le défi de faire court sur ce débat que tout le monde attend long. Je vais donc essayer de contraindre un peu ma nature et réduire la longueur de mon intervention.

Ce postulat suscite chez ceux qui l'ont rejeté en commission – principalement les groupes de gauche, dont le mien, le groupe socialiste – passablement d'étonnement. M. Blanc s'étonne et se demande s'il reste de l'air aux contribuables lausannois. Nous sommes convaincus qu'il n'en manque pas, dans la mesure où il nous demande une étude sur ce qui

se fait ici, au cœur de notre activité, sur la détermination, l'évaluation du nombre de prélèvements et de leur force sur la population lausannoise.

Je ne donnerai pas trop de chiffres. On pourrait simplement se demander si, pour commencer, une interpellation réclamant ces chiffres n'aurait pas atteint le même objectif. Malheureusement, on peut dire qu'il n'y a pas que le ton du postulat de M. Blanc qui est polémique, il y a évidemment aussi la démarche. Il souhaitait provoquer un débat sur le fait qu'il faille, ou non, un diagnostic de la fiscalité lausannoise sous la forme d'un rapport-préavis de la Municipalité, qui réponde à la question un peu plus que légèrement polémique : reste-t-il encore un peu d'air aux contribuables lausannois ? Mais, visiblement, l'intention de M. Blanc n'était pas seulement d'avoir les chiffres.

Je ne vais pas lui ôter le plaisir de vous recommander de refuser ce postulat pour un certain nombre de raisons que je détaillerai plus avant dans le débat, si c'est nécessaire. Mais j'en donne ici une principale : en réalité, sur la masse fiscale, la masse de ce que paient les Lausannois en impôts à la Commune, et l'imposition que M. Blanc qualifie d'indirecte, en y incluant les émoluments – ce qui est une façon assez originale de définir l'imposition indirecte, et je pense que beaucoup de juristes-fiscalistes, dont un bon nombre sont membres du parti de M. Blanc, réfuteraient l'idée que les émoluments sont de la fiscalité indirecte –, représente une proportion relativement faible de l'ensemble des impôts payés par les Lausannois sur le plan cantonal et communal. Je vous fais grâce des calculs intégrant la charge fiscale de l'impôt fédéral direct et des impôts fédéraux indirects qui pèsent sur les Lausannois.

M. Blanc évoque les taxes ou les émoluments dans le courant de cette législature, mais j'aimerais vous rassurer, elles se sont tenues. On peut se référer aux déclarations de la municipale des Finances et à des préavis dont j'ai ici la liste. Cela s'est tenu dans une échelle qui varie entre 20 millions et 35 millions, suivant qu'on inclut ou non la taxe poubelle et les différents émoluments, qui, à mon avis, ne font pas partie de la fiscalité.

Le plan structurel d'amélioration financière prévoyait 20 millions de nouvelles recettes, et donc 20 millions de pression supplémentaire sur les Lausannois. La taxe poubelle, que le parti de M. Blanc nous a forcés à mettre en place au niveau cantonal, impliquait, elle aussi, une nouvelle taxe. Je suis désolé, celle-ci ne vient pas de nous, même si, visiblement, elle vous plaît beaucoup. Suivant comment on calcule, on arrive à 35 ou 40 millions de nouveaux prélèvements sur les dix dernières années pour la Ville de Lausanne, en tout cas sur la base des chiffres disponibles. J'aimerais mettre cela en perspective avec l'augmentation naturelle, si j'ose dire, du produit des impôts directs sur le revenu et la fortune à Lausanne, qui était de 310 millions aux comptes 2011, et qui avait déjà passé à 357 millions aux comptes 2013. Il y a les effets de la progression à froid, et l'augmentation de la valeur du point d'impôt, qui joue aussi un rôle. En réalité, cette augmentation, qui est naturelle, a eu un effet beaucoup plus important que les éventuelles augmentations de taxes et d'émoluments.

Je suis arrivé à ce constat sur une base simple, ce sont des informations publiques, ce sont des préavis, ainsi que le préavis du budget ; il y a des préavis sur les différentes modifications de l'arrêté d'imposition. Il me semble donc que la demande de M. Blanc est sans fondement, et c'est pourquoi je vous prie de la rejeter.

La deuxième raison m'est donnée par une étude de la Haute école d'économie de Lucerne, qui a été relayée dans l'excellent mensuel *Communes suisses*, édité par l'Association des communes suisses. Je demande qu'on projette le titre et le chapeau de cet excellent article paru dans le N° 1/2015 de cette revue. Je cite : « L'impôt communal n'est pas si important. La fiscalité ne joue souvent aucun rôle lorsque des ménages déménagent. Et, pour les communes, il n'existe pas de critère de référence pour déterminer l'attractivité d'un lieu dans le but d'attirer de nouveaux habitants ». Vous aurez deviné, c'est surtout la première phrase du chapeau qui m'intéresse. J'aimerais simplement dire à M. Blanc qu'avant de réclamer des études sur des informations publiques, qui devraient être plus ou moins

connues des conseillers communaux ici présents, et qui pourraient, pour le surplus, être réclamées par le biais d'une interpellation, à laquelle M. Blanc serait sûr d'avoir une réponse, puisque c'est obligatoire, on pourrait commencer par lire les études existantes. J'invite M. Blanc à solliciter la Haute école de Lucerne pour savoir si, vraiment, comme il l'affirme dans son interpellation, les gens quittent Lausanne en masse pour des raisons fiscales ou rejoindraient Lausanne en masse si l'on réduisait quelques émoluments ou taxes indirectes. Vous l'aurez compris, je crois qu'on n'a pas besoin de ce postulat. Je vous invite donc à le rejeter sans aucun état d'âme.

M. Jean-Luc Chollet (UDC) : – En préambule, je pense que la fameuse taxe poubelle, qui a fait couler beaucoup d'encre et généré passablement de débats dans cet hémicycle, n'est pas l'œuvre des amis ou du parti de M. Blanc, c'est une loi fédérale, avec une loi d'application cantonale et une interprétation communale ; c'est donc autre chose.

Je suis moyennement satisfait du discours de notre collègue Benoît Gaillard, car il me semble que la question à poser n'est pas de savoir si les impôts que nous payons sont excessifs ou corrects. L'objectivité m'oblige à dire que, depuis un certain nombre d'années, que je ne saurais fixer, le taux d'imposition n'a pas augmenté dans cette ville. La question c'est plutôt : que faisons-nous avec cette masse fiscale récoltée ? C'est à partir de là que la discussion peut avoir lieu. Il nous semble, à droite, tous partis confondus, que l'accent devrait être mis sur une opération énergique de désendettement, et il nous semble également que créer des prestations nouvelles n'est pas forcément indispensable ; de plus, cela fait qu'actuellement, nous faisons passer le désendettement et l'objectif de désendettement au second plan. C'est cela la question, plutôt que le taux d'imposition et la nature de ces prélèvements proprement dits.

M^{me} Sylvianne Bergmann (Les Verts) : – Le postulat de M. Blanc me paraissait intéressant, dans la mesure où il posait la question d'une fiscalité qui matraquerait les contribuables lausannois. J'ai donc essayé de faire quelques recherches pour voir si cette affirmation avait quelque fondement.

Les contribuables lausannois sont-ils asphyxiés par la pression fiscale ? Faisons une rapide rétrospective concernant la fiscalité directe, soit l'impôt que paie chaque contribuable. Le postulant demande l'évolution de la fiscalité directe ces dix dernières années ; nous allons brosser le tableau des différents arrêtés d'imposition, qui ont eu des durées variables. Pour l'année 2005, l'impôt sur le revenu et la fortune des personnes physiques, ainsi que sur le bénéfice et le capital des personnes morales, soit les sociétés, ont été maintenus à un coefficient de 83 % sur proposition de la Municipalité. La durée d'une année de cet arrêté est motivée par une incertitude sur le sort de l'impôt sur les divertissements.

Pour les années 2006 à 2009, la Municipalité a proposé de maintenir le coefficient communal à 83 % de l'impôt cantonal de base pour le revenu et la fortune des personnes physiques, ainsi que sur le bénéfice et le capital des personnes morales. Pour l'année 2010, il est proposé le maintien du coefficient communal d'impôt, soit 83 %, pour les mêmes objets que cité ci-dessus. Le taux d'imposition n'a fait l'objet d'aucune discussion, ce qui n'a pas été le cas pour l'impôt sur les divertissements.

Pour les années 2011 à 2014, il y a du changement. Bien que l'arrêté d'imposition voté par le Conseil mentionnait un taux de 83 %, ce taux a été réduit à 70 points par décision communale consécutivement au décret du Grand Conseil sur la péréquation, ceci pour 2011. Par un autre décret du Grand Conseil sur le financement de la réforme policière, le taux a été porté à 79 points dès le 1^{er} janvier 2012. Le dernier arrêté d'imposition de 2014, que nous venons de voter, a une durée de cinq ans ; la Municipalité souhaite favoriser la constance de la fiscalité lausannoise. Le Conseil a maintenu le taux de 79 %, inchangé par rapport au dernier arrêté d'imposition.

En résumé, de 2005 à 2010, le taux est resté inchangé, puis il a diminué en 2011 à 77 % de l'impôt cantonal de base, pour remonter à 79 %, taux qui devrait perdurer jusqu'en 2019.

On peut affirmer qu'actuellement, les contribuables lausannois ont plus d'air en matière fiscale, puisque le taux d'imposition n'a fait que diminuer.

Venons-en maintenant au sujet qui fâche une partie de la droite de ce Conseil, soit les taxes liées à l'élimination des déchets introduites en 2013. Ces taxes représentant deux points d'impôt environ ; selon une motion du Parti Libéral-Radical, il faudrait diminuer d'autant le coefficient d'imposition. Rappelons, pour les gens qui nous écoutent, que ces taxes ont été imposées par la législation fédérale et cantonale ; elles ne sont pas une mesure inventée par la Municipalité pour remplir les caisses. Qu'ont fait les autres communes qui ont également introduit ces taxes ? Certaines, mais peu, ont diminué les impôts de deux points ou d'un point. Une commune du Nord vaudois a donné cinq sacs de 17 litres aux habitants, qui devaient aller les chercher à la maison de commune – action unique – et la population avait la possibilité d'utiliser des sacs transparents pour les protections des enfants et des personnes incontinentes. Le taux d'imposition n'a pas été touché.

A Lausanne, des mesures d'accompagnement ont été mises en place, autrement plus généreuses, avec la rétrocession de 80 francs par habitant et la distribution de sacs pour les couches. Une famille de quatre personnes qui trie soigneusement ses déchets ne dépensera vraisemblablement pas, par l'achat de sacs, l'intégralité du montant rétrocédé.

Dire que la fiscalité lausannoise fait fuir les contribuables ne semble pas correspondre à la réalité des chiffres. Le budget que nous venons de voter prévoit des recettes dues aux impôts en hausse, prévision qui se fonde sur les résultats des dernières années. Il n'y a donc pas un sauve-qui-peut des contribuables, contrairement à ce qu'affirme le postulant.

Pour terminer ce chapitre lié aux impôts, il faut parler des prestations offertes par la Ville. Il y a à Lausanne de nombreux théâtres, un orchestre de chambre, des musiques actuelles, des festivals de rue, des musées, des manifestations sportives, des crèches et de l'accueil parascolaire entre autres, et toutes ces prestations, qui sont appréciées des Lausannois, ont un coût. Certainement que chaque contribuable est conscient que ces avantages doivent être financés. N'oublions pas que l'attractivité de la vie culturelle est mise en avant comme un atout touristique et économique.

En ce qui concerne notre Conseil, nos bonnes idées exprimées dans des postulats et motions, et l'enthousiasme exprimé en général par l'ensemble du Conseil pour les préavis présentés ont des coûts à la clé. D'ailleurs, il s'agit également de financer toutes les infrastructures prévues pour les prochaines années, dont les montants sont très conséquents. Une diminution des impôts dans la situation actuelle n'est pas responsable.

Un autre point du postulat demande une évolution détaillée de la fiscalité indirecte, soit des taxes et émoluments, durant les dix dernières années. Outre le travail de bénédictin exigé des services comptables, se pose la question de l'intérêt d'une telle démarche. Soit les tarifs sont restés inchangés, soit ils ont augmenté pour s'adapter au coût de la vie. Ils ne sont du reste pas toujours en augmentation, comme le prix moyen du kWh d'électricité, qui a baissé en 2014. Il a été évoqué en commission les augmentations de taxes dans le cadre des mesures d'économie du plan d'amélioration structurelle, dites mesures PSAF. Pour prendre un exemple, le règlement et les tarifs des émoluments du contrôle des habitants n'avaient pas été modifiés depuis 2002, et de nombreux émoluments n'ont pas été ajustés dans ce règlement. Autre exemple, le tarif municipal des taxes d'usage des infrastructures portuaires a été adapté en juillet 2013, mais il était resté inchangé depuis 2004. Reste qu'il faut être attentif au renchérissement des émoluments. Pour les collectivités publiques, la tentation est grande d'augmenter les taxes, donc les recettes, sans soumettre la moindre décision au peuple.

Dans un souci de transparence, notre collègue ex-conseiller communal vert, M. Santschi, avait déposé un projet de règlement pour l'instauration d'une commission des tarifs et émoluments. Pour des raisons légales, cette proposition n'a pas été acceptée, mais la solution suivante a été proposée : le Règlement de la Municipalité est modifié dans le sens que la Municipalité soumette au Conseil communal la structure des tarifs et émoluments

qu'elle entend introduire ou modifier. L'article du règlement a été adopté par le Conseil le 7 décembre 2010. L'auteur du projet de règlement n'étant pas encore satisfait, car, selon lui, une hausse pouvait se révéler si importante qu'elle devenait assimilable à une modification de structure, il a été décidé que toute modification des tarifs serait transmise à la Commission des finances. De fait, en principe, les modifications de tarifs sont envoyées à la Commission des finances depuis 2011. Je tiens à relever que ces modifications ne suscitent pas de réactions outrées des membres de la Commission des finances. Rien n'empêche cette commission, et plus précisément les commissaires PLR, d'interpeller la Municipalité si des modifications tarifaires paraissent exagérées.

En conclusion, nous relevons que tant le Conseil que la Commission des finances ont un contrôle sur l'augmentation des tarifs. Demander un inventaire détaillé pour des objets déjà connus du Conseil n'a pas beaucoup de sens. Reste au Conseil et à la Commission des finances de demeurer vigilants. Vous l'aurez compris, les Verts ne soutiendront pas la prise en considération du postulat pour les raisons évoquées ci-dessus.

M^{me} Thérèse de Meuron (PLR) : – J'aimerais revenir sur l'intervention de M. Benoît Gaillard. Monsieur Gaillard, si je vous ai bien suivi, vous nous avez indiqué deux bonnes raisons, à votre sens, qui devraient nous inciter à classer le postulat de M. Mathieu Blanc.

Je ne reviens pas sur la première raison, mais sur la seconde. Vous nous avez donné lecture du chapeau d'un article affirmant que l'impôt communal n'est pas si important. Vous le savez, il y a des titreurs dans tous les journaux, dans toute la presse, et l'on observe parfois que le titre ne correspond pas forcément à l'essentiel de l'article. Cela arrive. En l'espèce, je l'ignore, puisqu'on n'a pas eu lecture de l'article, et je ne vous demande pas de le faire.

J'aimerais ajouter que cette assertion n'est de toute façon pas vérifiée et qu'elle ne veut pas dire grand-chose. Dire que l'impôt communal n'est pas si important, honnêtement, je ne sais pas ce que cela veut dire ; je ne suis pas sûre de comprendre, même avec une bonne explication de texte. Et c'est la seconde raison qui vous incitait à appeler à refuser la prise en considération de ce postulat. Pour ma part, je vous propose, au contraire, de prendre en considération le postulat de M. Blanc.

M. David Payot (La Gauche) : – Si l'on enlève les paragraphes qui relèvent de l'idéologie libérale, ce postulat se résume ainsi : demander à la Municipalité un « inventaire détaillé de la pression fiscale directe et indirecte sur les habitants de la commune au cours des dix dernières années, que ce soit pour les personnes physiques ou morales ». On retrouve cette information de manière relativement détaillée dans les informations du Service statistique Vaud. Cette demande s'accompagne de considérations sur la charge fiscale « prohibitive » de la commune, traitée aussi de « matraquage ». Elle ne s'embarrasse pas des contradictions avec les autres demandes du PLR, qui demande en même temps de diminuer les recettes fiscales, d'augmenter les effectifs de police, le soutien aux grandes institutions culturelles et de résorber la dette.

Du point de vue de La Gauche, cela suscite une interrogation : lorsqu'on ne voit pas l'intérêt d'un postulat, vaut-il mieux le classer ou le renvoyer à la Municipalité ? Parfois, le renvoi à la Municipalité coupe court à la controverse et c'est mieux que le classement. Dans le cas présent, nous soupçonnons que le postulat est surtout un prétexte pour la campagne électorale de 2016. Nous préférons donc son classement et que la campagne se fasse dans la rue, plutôt que dans cette salle. Cela évitera accessoirement que les débats électoraux aient lieu aux frais du contribuable, ce qui devrait réjouir le PLR.

Si son postulat est classé, M. Blanc pourra se consoler en déposant une interpellation ou une question écrite. Il pourrait ainsi avoir l'inventaire qu'il demande plus rapidement et plus sûrement que par le biais d'un postulat. Si je pouvais exprimer une autre suggestion, je lui proposerais encore une chose : que son inventaire de la fiscalité ne montre pas l'évolution sur les dix dernières années, mais sur les quinze dernières années. Il y a quinze ans, le POP & Gauche en mouvement déposait l'initiative « Pour un taux d'impôt unique ». En contrepartie, le Canton mettait en place Etacom, avec un système de

péréquation entre communes. Cela a permis la baisse la plus importante du coefficient d'impôt lausannois de ces vingt-cinq dernières années. Ce rappel ne serait pas simplement un moyen de faire briller La Gauche, Le POP & Gauche en mouvement ou solidaritéS. Surtout, cela rappellerait à tous les conseillers communaux que des finances équilibrées passent aussi par la répercussion de certaines tâches de villes-centres sur l'ensemble du Canton. A quand une péréquation intercommunale pour la culture, ou pour les logements subventionnés ? Ce sont des propositions plus utiles que celle du présent postulat pour qui se soucie de la santé financière de Lausanne et de ses habitants.

M. Laurent Rebeaud (Les Verts) : – La petite dissertation de M^{me} de Meuron sur les titreaux d'articles m'en inspire une autre, que je lui renvoie, à propos du titre même de ce postulat, qui dit tout autre chose que son contenu.

Le contenu demande que la Municipalité étudie des chiffres qui sont, par ailleurs, disponibles auprès des membres de la Commission des finances, comme nous l'a expliqué M^{me} Bergmann. C'est une bonne raison de le refuser, car il est inutile. Mais le titre dit tout autre chose. Il demande s'il reste encore un peu d'air aux contribuables lausannois. Et puis, on lit plus bas dans le texte que ces pauvres représentants de la classe moyenne à Lausanne seraient « matraqués ». Je peux vous dire que, comme représentant ordinaire de la classe moyenne à Lausanne, je n'ai pas le sentiment d'être matraqué au point de penser que ce que je paie comme impôts ne mérite pas d'être payé pour les avantages dont je bénéficie en tant que citoyen et habitant de cette ville. C'est une raison supplémentaire pour refuser ce postulat.

Voyez-vous, le titre et le terme de matraquage ont l'air de suggérer qu'on pourrait baisser les impôts à Lausanne sans difficulté, que la Ville s'en porterait très bien et que les citoyens de la classe moyenne s'en porteraient encore mieux. Cela vient du Parti radical, devenu le Parti Libéral-Radical dans l'intervalle de cette législature. Depuis le peu de temps que je siège dans ce Conseil, je n'ai jamais vu le Parti radical proposer la moindre voie possible pour réduire les dépenses lausannoises.

Les Verts aussi déplorent l'ampleur de la dette, sous laquelle ploient les finances communales. Comme vous, nous cherchons un moyen pour réduire les dépenses, sans que la qualité de la vie dans cette ville diminue ; mais on ne trouve pas. Il n'y a que l'UDC qui, de temps en temps, propose des coupes sombres, en sachant d'avance qu'elles seront refusées, parce qu'elles sont insultantes pour une partie de la population. Et on arrive toujours à établir un budget avec difficulté. Alors, faire croire qu'on pourrait baisser les impôts sans autre à une année, ou à deux ans des élections, et laisser croire aux citoyens de cette ville qu'ils sont trop imposés, cela frise le populisme et la démagogie. C'est une raison supplémentaire pour refuser votre postulat.

M^{me} Florence Bettschart-Narbel (PLR) : – J'aimerais revenir rapidement sur l'intervention de M^{me} Bergmann, notamment sur la question de la taxe sur les déchets. Elle a allégué que cela n'avait engendré aucune augmentation pour les contribuables lausannois. Mais c'est faux ! A la fin de la mise en place du système de la taxe sur les déchets, la Commune a gardé deux points d'impôt. Elle garde ces deux points d'impôt qui étaient destinés à la taxe sur les déchets et qui, aujourd'hui, restent dans la masse de l'imposition communale.

On entend des choses fausses, et je me pose des questions. Est-ce que, à un certain moment, la gauche, qui refuse une étude objective sur l'augmentation de la fiscalité, n'a pas un peu peur des résultats de cette étude ? Je regrette la voie que, visiblement, le Conseil communal va choisir, car une étude objective permettrait d'avoir une image globale de la situation et montrerait aux citoyens la situation à Lausanne.

M^{me} Sylvianne Bergmann (Les Verts) : – Je voulais répondre à M^{me} Bettschart-Narbel. Elle a raison : effectivement, avec la taxe sur les déchets, on aurait pu diminuer les impôts de deux points. Comme je l'ai expliqué dans mon exposé, quelques rares communes ont diminué les impôts. Mais, surtout, la Commune de Lausanne a mis en place des mesures

d'accompagnement généreuses, et il faut bien que les gens en soient conscients, tout comme les membres de ce Conseil. Ces mesures d'accompagnement ont compensé une partie des deux points d'impôt dont auraient pu éventuellement bénéficier les contribuables lausannois. Donc, le contribuable lausannois a probablement une meilleure posture que celui d'autres communes où rien n'a été fait, ou alors de petites mesurètes ont été mises en place, ou, parfois, il y a eu une diminution d'impôt, mais très légère et très sporadique.

M. Benoît Gaillard (Soc.) : – Pour être correct, je voulais simplement signaler à M^{me} de Meuron que, dans les minutes qui suivent, je vais envoyer le PDF de l'article en question, qui n'est qu'un résumé de l'étude. Je vais me procurer l'étude ; je l'ai lue en papier, parce que je l'ai vue passer. Je vais essayer de me la procurer sous forme électronique et je la ferai parvenir aux groupes par le même biais, si j'y parviens. Mais les choses sont assez claires.

Rapidement, et sans vous donner lecture de cette double page, l'article développe deux points importants. Le premier, c'est un biais qu'on pourrait appeler « cognitif », c'est-à-dire qu'on se concentre sur la fiscalité pour déterminer si les villes et les communes sont attractives ou non, non pas parce que c'est important pour les gens quand ils décident d'habiter ici ou là, mais parce que c'est là-dessus que les villes ont un impact direct, c'est-à-dire qu'on peut changer la fiscalité ; chaque année, on peut varier, on peut augmenter ou baisser. Tandis que, si la question est de savoir s'il y a des cinémas ou de bonnes boulangeries, c'est beaucoup plus difficile d'avoir une influence directe sur ces phénomènes. On a donc tendance naturellement à les sous-pondérer, parce qu'on ne sait pas très bien comment agir dessus. Ce sont des éléments que je trouve intéressants.

Le deuxième, c'est de dire que, dans les enquêtes qualitatives réalisées dans le cadre de cette étude de la Haute école de Lucerne, le facteur « imposition » est neutre. Je vous cite un deuxième passage de cet article, dont vous aurez bientôt l'intégralité : « La situation est claire : les impôts ne sont pas le facteur le plus important. L'abaissement du taux d'imposition peut même s'avérer contre-productif. Car si les communes ayant baissé leurs impôts ne peuvent pas "tenir dans la durée" et qu'elles doivent par la suite relever le taux d'impôt, elles créent et alimentent l'insécurité. L'effet yo-yo avec les impôts fait du tort à la commune. Les communes ont besoin de penser à long terme si elles veulent construire une attractivité pour de futurs habitants. » Suit une liste de préoccupations bien plus prioritaires que la fiscalité : les transports, le coût du logement, l'offre culturelle, la prise en charge des enfants, etc. J'enverrai cela aux chefs de groupe, pour ne pas trop charger les messageries, et on rouvrira le débat à l'occasion de l'interpellation Blanc sur le même sujet, à moins que ce ne soit qu'une simple question.

Ce qui me gêne aussi profondément, c'est qu'aborder la politique communale par le côté purement fiscal est une très mauvaise façon de faire, même en ce qui concerne le pouvoir d'achat et l'air de ces pauvres contribuables que décrit M. Blanc dans son postulat – et Dieu sait s'il y a des contribuables qui trouvent qu'ils paient trop d'impôts –, qui se retrouvent dans des effets de seuil, et qui, tout à coup, sortent de certaines prestations et se retrouvent dans des échelles d'imposition plus élevées. Je ne dis pas que personne ne peut se sentir, à un moment donné, injustement traité par la fiscalité ; le problème, c'est que si l'on prend la question que par le biais des impôts, qu'est-ce qu'on va oublier ? Tout le reste ! On va oublier, si on est strict dans la réponse à M. Blanc, la rétrocession de 80 francs par habitant prévue en lien, mais dans un préavis séparé, avec la taxe sur les déchets. On oublierait que tous les enfants, jusqu'à 16 ans, ont droit, suivant la distance entre le domicile et l'école, à un abonnement Mobilis gratuit ou à demi-prix, parce que ce n'est pas de la fiscalité. On oublierait tout un tas de choses, et c'est là que le postulat de M. Blanc est proprement idéologique, puisqu'il ne prend que le petit bout de la lorgnette de la fiscalité, en plus de la fiscalité indirecte, pour traiter une question qui est bien plus large.

Il faudrait encore citer ici les allègements fiscaux, notamment de 2009, portés par le parti de M. Blanc principalement, qui ont conduit à diminuer fortement l'imposition des

familles et l'augmentation de la déduction pour frais de garde, qui est passée de 1300 francs à 3500 francs par an ; ce n'est pas rien ! Il y a eu l'introduction aussi d'une déduction générale pour famille. Vous connaissez cela certainement mieux que moi, monsieur Blanc. Donc, voilà, il faudrait qu'on soit plus clair et votre postulat ne permet pas de le faire, parce qu'il est idéologique, ce qui est une troisième raison de le refuser.

M. Mathieu Blanc (PLR) : – Avant, à la tribune, je disais que, peut-être, la discussion serait brève puisque le postulat demandait une étude. Je vois que l'avis de la commission, qui était positif, ne sera sans doute pas suivi au terme de ces débats et du vote. Je le regrette puisque, à nouveau, le débat de fond aurait pu se faire effectivement dans la rue, au moment des élections, monsieur Payot, mais aussi dans ce Conseil, sur la base de l'étude qui est demandée, et de laquelle on aurait pu essayer de tirer un certain nombre de conclusions, sans doute avec des perspectives différentes.

J'aimerais relever dans ce postulat, et je le dis notamment à mon collègue Gaillard, les principes libéraux-radicaux, qui sont pour une emprise de l'Etat la moins forte possible. Néanmoins, vous ne verrez nulle part dans ce postulat de demande de baisse des impôts à Lausanne. La question qui pourrait se poser, au vu de l'évolution de ces derniers temps et des budgets, est celle de l'imposition directe, qui reste la même, et qui n'est pas discutée actuellement. M^{me} la municipale disait que, potentiellement, la question du taux d'imposition n'est pas taboue en soi. On pourrait se demander si, sur le long terme, on ne devrait pas arrêter d'augmenter toutes les formes de taxes ou d'émoluments, parce qu'on estime que c'est une charge importante pour la population.

Et puis, monsieur Rebeaud, vous me donnez une trop belle occasion de répondre à un ou deux des points, et je vais la saisir. J'ai été frappé – comme tous mes collègues PLR, je pense – par vos remarques sur le fait que, depuis que vous êtes au Conseil communal, vous n'avez jamais vu l'ancien Parti radical ou l'ancien Parti libéral, maintenant le PLR, faire une proposition qui aiderait véritablement à diminuer le train de vie de la Commune. Je ne peux que vous renvoyer aux nombreux débats sur le budget que vous avez vécu ici, comme moi. Je vous renvoie aussi à ce qui se fait au niveau du Canton. Vous le savez, on le dit assez fréquemment, notre grand argentier, M. Broulis, a démontré que c'était la gestion du PLR qui avait permis de réduire la dette très importante du Canton ; un vrai travail a été fait dans ce sens.

Je ne résiste pas non plus à vous rappeler les derniers travaux que nous avons faits sur le budget et sur les comptes ; si on analysait aussi la gestion des différentes directions au sein de la Municipalité, la direction gérée par notre municipal PLR ne s'en sortirait pour le moins qu'avec des éloges en termes de gestion et d'essai de diminuer les coûts. Au fond, cette demande d'étude est pour dire qu'effectivement, tout le monde part de Lausanne à cause de la pression fiscale, mais qu'il peut exister des gens qui disent que les impôts communaux ne sont pas importants, comme on peut le lire dans les journaux, et on peut effectivement citer cet article, monsieur Gaillard. Mais il y a quand même un certain nombre d'articles qui donnent une autre vision ; je me réfère notamment au grand quotidien de la place, qui avait publié un article, en juin dernier, sur la pression fiscale à Lausanne ; d'autres magazines parlent aussi de la pression fiscale à Lausanne. Je cite un magazine économique mensuel bien connu, qui disait en février 2014 : « Il faut descendre aux 17^e et 22^e rangs des chefs-lieux pour tomber sur Lausanne, où les impôts cantonaux, communaux et paroissiaux sont particulièrement lourds ». Il donne ensuite des chiffres.

On peut citer un certain nombre d'articles, chacun de notre côté, qui démontrent qu'en tout cas, Lausanne, à tort ou à raison, n'a peut-être pas bonne réputation dans le domaine. Alors, pourquoi ne pas faire une étude pour essayer de clarifier les choses et avoir un débat serein dans la rue lors des élections communales 2016 ?

M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR), rapporteur : – Sans violer la neutralité nécessaire à la fonction de rapporteur, permettez-moi d'aller au secours de mon collègue Mathieu Blanc. Vous imaginez dans quel sens je souhaite intervenir.

Il n'est pas nécessaire d'espérer pour entreprendre. On sait plus ou moins quel sera le résultat du vote, mais j'aimerais quand même faire un certain nombre de constats. D'abord il est rare que l'on s'oppose de façon aussi frontale à la demande d'une étude, et il n'y a rien dans le postulat de mon collègue Mathieu Blanc qui empêche de tenir compte de la redistribution des 80 francs. On peut tout à fait tenir compte de cette redistribution pour comparer la pression fiscale au cours des dix dernières années.

Il est aussi piquant d'entendre que le prix de l'électricité a baissé quand on sait les comparaisons qui peuvent être faites entre les différentes villes suisses. Il faudrait parler du niveau réel et pas seulement des tendances. S'agissant des comparaisons sur la fiscalité, il existe une grande banque suisse qui fait des comparaisons. Evidemment, elles sont liées à une certaine tranche de revenu, à un certain type de famille et ce n'est pas forcément pertinent si l'on veut avoir une discussion aussi objective que possible, si tant est qu'il soit possible d'avoir une discussion objective sur le niveau d'imposition.

Je constate qu'il n'y aura jamais d'étude qui mettra complètement en rapport les revenus de la Ville et les prestations. C'est évidemment impossible. Nous sommes condamnés à travailler avec des points de vue partiels et à essayer de nous entendre au moins sur quelques points.

Je constate enfin qu'un magazine aussi réputé que *Domaine public* ne considère pas totalement inutile une comparaison de la fiscalité à travers le temps. Dans ces conditions, même si les résultats de la commission sont de quatre oui, trois non et deux abstentions, quelle que soit la décision de ce Conseil, je ne peux que vous engager à accepter ce postulat.

M^{me} Florence Germond, municipale, Finances et patrimoine vert : – On aborde ici un sujet extrêmement complexe, puisqu'il faut prendre en compte la question dans son ensemble. Il est évident que le contribuable paie pour les services qu'il obtient. C'est toujours le rapport qualité/prix qu'il faut prendre en considération, et Lausanne est extrêmement bien dotée en matière de prestations, comme plusieurs intervenants l'ont dit au cours de ce débat. A ce stade, la Municipalité ne prendra pas position sur ce postulat. Il appartient à votre Conseil de décider de sa prise en considération.

Je ne souhaitais pas forcément intervenir à ce stade du débat, mais je dois corriger un élément qui n'est pas clairement et correctement énoncé en ce qui concerne la taxe poubelle. La taxe poubelle a généré un peu moins de quatre points d'impôt, soit environ 20 millions. Les trois quarts de ces 20 millions ont été rétrocédés à la population lausannoise. Seuls 4 millions – un petit point d'impôt – ont été intégrés au budget pour améliorer la situation financière de la Ville de Lausanne, comme déjà dit dans les différents préavis qui vous ont été présentés. Je rappelle, comme je l'ai déjà fait à plusieurs reprises à cette tribune, que la Ville de Lausanne, comme les quelques communes qui ont baissé leur fiscalité d'un ou de deux points, est une des seules communes de ce Canton à avoir rétrocédé une partie des recettes générées par la taxe poubelle à ses habitants, sous forme de subvention, puisque l'introduction d'un montant unique permettait de favoriser les ménages de la classe moyenne et les familles, contrairement à une baisse de la fiscalité, qui privilégiait évidemment les hauts revenus et les ménages constitués d'une seule personne. Il est très important de souligner que la Ville de Lausanne a rétrocédé à ses habitants les trois quarts des recettes générées par la taxe poubelle, et que seul un point d'impôt a servi à améliorer la situation financière de la Ville.

Concernant la fiscalité, elle est répartie entre le Canton et les communes à raison d'un tiers et deux tiers. M. Gaillard parlait d'une part plus faible qui concerne la fiscalité des communes, sans tenir compte évidemment de l'impôt fédéral direct, qui revient à la Confédération et qui impacte aussi les ménages.

C'est vrai qu'une étude serait extrêmement complexe à mener et qu'elle engendrerait des frais non négligeables. Le titre, relativement populiste, rappelle les articles démagogiques parus dans la presse populaire ces derniers mois, qui parlaient de la pression fiscale

lausannoise. Comme le relevait le syndic, ces articles étaient largement erronés, puisqu'ils laissaient croire qu'il s'agissait de compétences communales, alors que ce sont des compétences cantonales. En tout cas, c'est regrettable de mettre ce discours en avant.

Concernant la gestion des différentes directions représentées au sein de la Municipalité, il faut évidemment garder à l'esprit les missions exercées par chacune d'entre elles. Quand on parle de sécurité et de petite enfance, qui sont des thèmes prioritaires, on est évidemment dans des missions différentes.

Enfin, c'est vrai que j'attends toujours et depuis que je suis à ce poste des propositions d'amélioration financière de la part du PLR, parce qu'à part les grands discours de la droite de ce Conseil à l'occasion du budget sur le potentiel d'amélioration des finances de la Commune, je n'ai reçu aucune proposition de mesures concrètes, que ce soit en matière d'économies à réaliser ou de recettes supplémentaires. C'est très simple, il faut proposer soit des diminutions de charges soit des augmentations de revenus. J'attends, depuis le début de la législature, autre chose que des incantations ; j'attends toujours des mesures concrètes, voire différents postulats de la droite que je pourrai lister, et qui permettraient de générer des recettes supplémentaires ; je le regrette.

En conclusion, il faut toujours considérer les deux côtés de la médaille et aller au-delà des prélèvements fiscaux et des recettes qu'ils génèrent ; il faut penser aux prestations offertes à notre population. Rappelons les crèches et les garderies. J'entends encore nombre de mes amis domiciliés dans ce Canton qui ont beaucoup de difficulté à trouver une crèche ou une garderie en dehors de Lausanne, même s'il y a aussi un certain nombre de soucis à Lausanne. En tout cas, la situation est nettement meilleure ici que dans le Canton. Les routes, les transports publics, les bâtiments scolaires, les opéras, les manifestations sportives, les piscines, les patinoires, etc. doivent être rappelés à chaque fois que l'on parle de fiscalité. Derrière la fiscalité se cache le financement de prestations pour notre population.

M. Xavier de Haller (PLR) : – Je ne cherche pas à continuer le débat après l'excellent exposé de la municipale. En revanche, vu les nombreuses interventions qu'a suscité ce postulat, qui, je le rappelle, demandait uniquement une étude, il serait intéressant que nous procédions à un vote nominal, afin que les citoyens puissent voir qui a envie d'avoir la transparence dans les décisions qui sont prises au sein de ce cénacle, et sur la façon dont est gérée la Ville, notamment en matière fiscale, car, n'en déplaise à certains, une bonne partie des revenus de cette Ville proviennent des contributions publiques, notamment celles qui sont prélevées sur les travailleurs et les travailleuses.

Cette proposition est appuyée par cinq conseillers.

La discussion est close.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

A l'appel nominal, le postulat Mathieu Blanc est refusé par 52 voix contre 29 et 1 abstention.

Ont voté oui : M^{mes} et MM. Abbet Raphaël, Ansermet Eddy, Aubert Eliane, Bettschart-Narbel Florence, Blanc Mathieu, Briod Alix-Olivier, Bürgin Daniel, Cachin Jean-François, Calame Maurice, Carrel Matthieu, Chollet Jean-Luc, Clerc Georges-André, de Haller Xavier, de Meuron Thérèse, Ducommun Philippe, Fracheboud Cédric, Gaudard Guy, Gillard Nicolas, Graf Albert, Henchoz Jean-Daniel, Hildbrand Pierre-Antoine, Ichtters Anne-Lise, Jeanmonod Alain, Laurent Jean-Luc, Moscheni Fabrice, Oberson Pierre, Picard Bertrand, Schlienger Sandrine, Wild Diane.

Ont voté non : M^{mes} et MM. Alvarez Henry Caroline, Beaud Valéry, Bergmann Sylvianne, Bonnard Claude, Buclin Hadrien, Chautems Jean-Marie, Chenaux Mesnier Muriel, Clivaz Philippe, Decollogny Anne-Françoise, Dubas Daniel, Dupuis Johann, Faller Olivier, Felli Romain, Gaillard Benoît, Gazzola Gianfranco, Gebhardt André, Graber Nicole, Grin

Claude Nicole, Hubler Alain, Joosten Robert, Kessler Sébastien, Knecht Myrèle, Lapique Gaëlle, Litzistorf Spina Natacha, Marly Gianna, Marti Manuela, Martin Pedro, Meylan Jean, Mivelaz Philippe, Mottier Vincent, Müller Elisabeth, Neumann Sarah, Nsengimana Nkiko, Oppikofer Pierre-Yves, Ostermann Roland, Pain Johan, Payot David, Philippoz Roland, Pitton Blaise Michel, Rastorfer Jacques-Etienne, Rebeaud Laurent, Resplendino Janine, Ruiz Vazquez Francisco, Salzmann Yvan, Schneider Gianni John, Thambipillai Namasivayam, Tran-Nhu Thanh-My, Trezzini Giampiero, Unal Ismail, Velasco Maria, Voutat Marlène, Zürcher Anna.

S'est abstenu : M. Ferrari Yves.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le postulat de M. Mathieu Blanc et consorts : « Pression fiscale à Lausanne : reste-t-il encore un peu d'air aux contribuables lausannois ? » ;
- 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 refuser la prise en considération de ce postulat.

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

Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Alain Hubler (La Gauche), rapporteur, Christelle Allaz (Soc.), Denis Corboz (Soc.), Anne-Lise Ichtters (PLR), Isabelle Mayor (Les Verts), Roland Philippoz (Soc.), Sandrine Schlienger (UDC).

Municipalité : M. Olivier Français, municipal, Travaux.

Rapport photocopié de M. Alain Hubler (La Gauche), rapporteur

Présidence : M. Alain HUBLER

Membres présents : M. Denis CORBOZ, M. Roland PHILIPPOZ, Mme Christelle ALLAZ, Mme Anne-Lise ICHTERS (remplaçant Mme Eliane Aubert), Mme Isabelle MAYOR, Mme Sandrine SCHLIENGER.

Membres excusés : M. Henri KLUNGEM, M. Bertrand PICARD, Mme Sylvianne BERGMANN

Membres de l'administration : M. Olivier FRANÇAIS, directeur de la Direction des travaux, Mme Christelle BENAGLIA, adjointe au chef du Service des routes et de la mobilité, M. Etienne BALESTRA, adjoint au chef du Service des parcs et domaines, M. Ahmet SALYADOR, chef de division, Service logement et gérances, M. Urs VON ROTZ, médecin du travail, Service santé et sécurité au travail.

Notes de séances : M. Claude GIGANDET, « team » rédaction, Service des routes et de la mobilité.

Lieu : rue du Port-Franc 18, 3^e étage, salle 368

Date : mercredi 14 mai 2014

Début et fin de la séance : 13h30 à 14h10

Présentation du postulat

Après que le directeur des Travaux a présenté les membres de l'Administration qui l'accompagnent, l'initiant rappelle brièvement le contenu de son postulat et expose les raisons qui l'ont poussé à le déposer. Même s'il est conscient des efforts que la Ville déploie, il constate que la vie des personnes en situation de handicap est encore compliquée à Lausanne.

Position municipale et discussion générale

Le municipal des Travaux affirme que la Ville a montré depuis longtemps sa volonté d'améliorer les conditions de vie des personnes en situation de handicap. Même si certaines adaptations ou améliorations se révèlent compliquées ou très coûteuses à mettre en œuvre, la Ville poursuit encore ses efforts dans cette direction. A propos des coûts, il cite en exemple celui des travaux d'adaptation – à la hauteur standard de 22 cm – des quais d'embarquement pour les bus : il est question d'environ 37 millions pour les 186 arrêts de bus que compte le territoire lausannois. Il informe aussi la Commission que chaque intervention sur l'un des 280 km des trottoirs lausannois fait l'objet d'une réflexion sur l'amélioration de la mobilité douce, tant vis-à-vis des personnes ayant un handicap que celles qui ont des difficultés de déplacement.

Le directeur des Travaux explique ensuite les problématiques auxquelles se heurtent les améliorations en faveur des personnes handicapées. Il s'agit notamment de la détermination des lieux prioritaires (Gare de Lausanne par exemple), du problème des zones pavées (place Saint-François, place de la Palud, etc.) ou encore des questions d'accessibilité aux transports publics (bus, trains, métro et... futur tram) et enfin, la question de la pente des ouvrages, qui ne respectent pas tous la norme actuelle d'un maximum de 6 %.

Cependant, le directeur des Travaux affirme que le postulat étudié par cette Commission va dans le sens préconisé par la Municipalité, qui se préoccupe de la situation, mais qui, cependant, doit tenir compte des finances de la Ville.

L'initiant répond qu'il est bien entendu conscient de la situation financière de la Ville et que la Municipalité doit prendre en compte les priorités et les problèmes qui viennent d'être évoqués. Il revient cependant sur certaines problématiques particulières dont des aspects visuels (comme les escaliers dont le bord parfois peint devrait être entretenu de façon régulière) ou encore l'accessibilité aux salles de spectacles (rampes) et les plates-formes à l'intérieur d'icelles, qui font parfois défaut. Enfin, il souhaite une augmentation des places de parc, proches des ascenseurs et des bureaux de l'administration, destinées aux handicapés.

Alors qu'une commissaire relève que les aménagements urbains améliorent sans cesse l'accessibilité aux bus, un autre s'inquiète de savoir s'il y a un répondant unique pour la problématique soulevée par le postulat de M. Corboz. Il évoque un « Monsieur, ou Madame handicap » qui serait un signal clair d'intérêt de la Ville pour la question du handicap, ce d'autant que la population ne cesse de vieillir. Ce commissaire et l'initiant sont d'avis que la Municipalité devrait traiter cet aspect dans sa réponse à ce postulat.

Le municipal des Travaux explique que, même s'il n'y a pas de répondant unique, toute l'administration est sensibilisée à la question du handicap et de la mobilité. Pour les permis de construire privé, il y a aura blocage si le projet ne respecte pas les normes d'accessibilité alors que sur le domaine public, la déléguée piétons du Service des routes et de la mobilité prend en compte la problématique évoquée.

Suite à une question d'une commissaire, on apprend que la Loi sur l'égalité pour les handicapés, (LHand) régit la problématique soulevée par ce postulat et qu'elle a des incidences dans de nombreuses lois et règlements.

La parole n'étant plus demandée, la commission passe au vote.

Conclusion(s) de la commission

Au final, la Commission propose au Conseil **prendre en considération** postulat de M. Denis Corboz « Pour améliorer concrètement la vie des personnes handicapées à Lausanne » **à l'unanimité**.

Discussion

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

La discussion est ouverte.

M. Jean-Daniel Henchoz (PLR) : – Comme j'ai eu l'occasion de le relever pour d'autres objets par-devant ce Conseil, les personnes en situation de handicap méritent la même attention que celle dévolue à tout un chacun. Ces personnes ne demandent pas à bénéficier de privilèges, elles ne sont par essence pas revendicatrices. Divers aménagements en ville témoignent de la volonté de répondre à leurs besoins. L'idée de saisir chaque occasion lors de constructions, transformations ou autres, soit dans les transports en commun, doit constituer un fil rouge en la matière. La Municipalité y est sensible et ce postulat la confortera dans la voie qu'elle s'est fixée.

Une interrogation quant à l'idée d'avoir un répondant. Il existe déjà un ou une déléguée ou délégué piétons dont le rôle peut être étendu, tout comme celui des assistants de police. Je suis heureux, et l'ensemble du PLR avec moi, du dépôt de ce postulat et je tiens à en féliciter son initiateur. Je vous engage donc à l'accepter.

M. Sébastien Kessler (Soc.) : – L'occasion de ce postulat pragmatique est trop belle pour ne pas faire mon baptême vocal. L'occasion fait le larron, dit-on. Je vous rassure, ce sera mon seul méfait ce soir que de vous rappeler que, d'après la dernière enquête suisse de l'Office fédéral de la statistique sur la santé, 17 % de la population est dite en situation de handicap ; cela fait un paquet de Lausannois.

Difficile de vous cacher mon enthousiasme et mon intérêt – pas seulement privé – à améliorer encore et encore la vie de ces citoyens. Vous me direz qu'il ne fallait pas choisir Lausanne étant à mobilité réduite, car il y a trop de collines et il faudra sacrément rehausser le plafond d'endettement pour les aplanir. Comme disait feu Charb dans un dessin de *Charlie Hebdo*, caricaturant un certain Nicolas de droite : « il ne faut pas être handicapé si t'as pas les moyens ». Justement, Lausanne a les moyens de son ambition, « Lausanne, je soutiens », « Lausanne, j'aime », Lausanne fait des efforts, en a fait, et doit les poursuivre vigoureusement.

Ce postulat va dans ce sens à travers l'accès à la culture, aux administrations, au bâti, et tend à améliorer la formation des collaborateurs – mes camarades ne m'ont pas attendu, Dieu merci !, et j'en suis heureux. Petit à petit Lausanne deviendra une ville où l'intégration sera exemplaire. C'est ici qu'il fait bon vivre, et de plus en plus, peu importe le handicap, peu importe la différence. Car au-delà des coûts, il y a souvent manière de faire bien et pas cher, au-delà des lois et des normes techniques et au-delà du sacro-saint « droit à », trop souvent utilisé à mauvais escient dans une thématique ou une autre. Le fin fond de la chose, là où l'on doit s'inscrire, là où s'inscrit ce postulat, est de permettre à tout un chacun, en particulier ces personnes, d'intégrer la société, d'être visibles et non invisible, d'être acteur et non citoyen passif, travailleur et contribuable. Voyez le débat sur l'accessibilité comme un investissement rentable, car c'en est un. Je vous invite à soutenir ce postulat et à le renvoyer à la Municipalité, certes au nom de ces 17 % de la population, mais surtout au nom d'une Ville sans discrimination, qui investit intelligemment économiquement et socialement.

M. Jean-Luc Chollet (UDC) : – Les postulats se suivent ce soir, et le moins qu'on puisse dire, c'est que l'accueil qui leur est réservé n'est pas forcément le même. Il est clair qu'une ville comme Lausanne, qui est en gradins, est très rébarbative à l'endroit des handicapés de prime abord.

Nous sommes là pour souligner tous les efforts qu'ont fait les municipalités successives, notamment les dernières à l'occasion de grands travaux, en particulier du m2, pour doter notre ville d'ascenseurs qui facilitent non seulement la vie des handicapés, mais aussi celle des gens bien portants. D'autres projets sont à l'étude, notamment dans la région du CHUV, pour réussir également à faciliter la vie des handicapés. J'aimerais souligner tout de même le fait qu'un certain nombre de normes sont imposées par le Canton ; la Ville s'y soumet de bonne grâce, mais cela a un coût, notamment en ce qui concerne les bâtiments scolaires. Nous le faisons et nous continuerons de le faire.

Je crois que nous pouvons tous nous retrouver pour saluer l'effort qui a été fait, mais qui doit s'étendre sur la durée. Nous ne sommes pas au bout de nos peines. Pensons notamment aux personnes qui se déplacent en fauteuil roulant et qui traversent la route, aux problèmes qu'il y a pour rejoindre les trottoirs ; ils n'ont pas tous des seuils qui permettent le franchissement. Nous constatons que la plupart, si ce n'est la totalité des passages pour piétons ont des dispositifs acoustiques pour les personnes qui ne voient pas. Bref, il y a tout un catalogue, et je crois que nous pourrions tous nous rejoindre dans l'acceptation de ce postulat pour dresser la liste de ce qui est fait, de ce qui reste encore à faire et notre conformité avec les exigences cantonales.

M^{me} Anne-Françoise Decollogny (Soc.) : – Il va sans dire que je soutiendrai également sans réserve ce postulat. Je voudrais simplement rappeler à l'ensemble du Conseil qu'il n'y a pas que les personnes à mobilité réduite. On oublie très régulièrement des personnes handicapées qu'on remarque beaucoup moins, les personnes malvoyantes. Il y a des obstacles qui sont, je dirais, surajoutés dans leur capacité à se mouvoir. Je veux parler, par exemple, de tous les panneaux publicitaires qui ont envahi la ville sur les trottoirs et dans les zones piétonnes. Ils ont en plus la particularité d'être déplacés, ce qui fait que les personnes qui ont une canne et qui se meuvent en tâtonnant ne peuvent pas les mémoriser. Il y a aussi les voitures parkées sur les trottoirs. Je veux simplement redire qu'il y a différents types de handicap et que je souhaite que ce postulat et la réponse qui lui sera apportée tiennent compte de l'ensemble et des différentes catégories de personnes handicapées.

M. Robert Joosten (Soc.) : – Je vais surenchérir sur ce que disait ma collègue Decollogny. Effectivement, il y a pas de mal de types de handicaps. Je salue ce postulat. Il parle essentiellement du handicap moteur et sensoriel, et c'est important d'avoir à l'esprit qu'il y a aussi des handicaps qui sont invisibles – je pense en particulier aux handicaps psychiques et mentaux, ou à d'autres handicaps physiques qui ne sont pas forcément visibles et qui posent aussi des défis pour lesquels les solutions ne sont pas forcément toujours de type architectural. C'est vraiment important de ne pas oublier aussi ces handicaps moins visibles, mais qui ne sont pas pour autant moins handicapants, si j'ose dire.

M. Giampiero Trezzini (Les Verts) : – Tout le monde risque, un jour ou l'autre, d'être en situation de handicap ; je pense aux personnes âgées. C'est à l'unanimité que Les Verts soutiendront ce texte et son renvoi à la Municipalité.

La discussion est close.

M. Alain Hubler (La Gauche), rapporteur : – J'aimerais préalablement glisser que le groupe La Gauche votera la prise en considération de cet excellent postulat à l'unanimité. Je remets ma casquette de rapporteur pour vous annoncer que la commission a décidé de prendre en considération ce postulat à l'unanimité.

Le postulat est pris en considération sans avis contraire et sans abstention.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le postulat de M. Denis Corboz : « Pour améliorer concrètement la vie des personnes handicapées à Lausanne » ;
- 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 ce postulat en considération et de le renvoyer à la Municipalité pour étude et rapport.

Pétition de l'Association des usagers du parking de la Riponne, par Guy Gaudard et consorts (416 signatures) : « Pour un accès sans contraintes au parking de la Riponne, selon publication en page 39 dans la *Feuille des avis officiels* N° 42 du 27 mai 2014 »

Rapport

Membres de la commission : Commission permanente des pétitions.

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

Rapport photocopié de M. Francisco Ruiz Vazquez (Soc.), rapporteur

La Commission des pétitions s'est réunie le 27 octobre 2014.

Membres présents: Mmes Sandrine Schlienger, présidente, Anna Zürcher, Caroline Alvarez Henry, Anne-Lise Ichtters, Maria Velasco, MM. Xavier de Haller, Henri Klunge, André Gebhardt et Francisco Ruiz Vázquez, rapporteur.

Membre excusée: Mme Evelyne Knecht

Représentants de la Municipalité: Mme Florence Germond, directrice des Finances et du patrimoine vert, accompagnée de M. Falcioni, adjoint du chef du service juridique et de M. Balestra, adjoint du chef du service des parcs et domaine.

Représentants des pétitionnaires: MM. Guy-Pascal Gaudard et Bernard Metzger

M. Tétaz Frédéric, secrétaire du Conseil communal a pris les notes de séance ce dont nous le remercions grandement.

Audition des représentants des pétitionnaires en présence de la directrice des Finances et du patrimoine vert

Le représentant des pétitionnaires M. Gaudard commence par expliquer que la pétition a été lancée à la suite de l'annonce dans la *Feuille des Avis officiels* de la construction des gabarits pour Lausanne Jardin à l'entrée nord du parking de la Riponne. 416 signatures ont été récoltées en deux jours. Les raisons du lancement de la pétition sont les suivantes :

- Il n'y a pas eu de comptage des entrées des véhicules avant le choix de fermer cet accès.
- Cette construction n'a pas été posée à un endroit qui aurait permis de laisser libre l'accès nord du parking.
- Les commerçants estiment que cet accès est utile pour fluidifier le trafic.
- La fermeture de l'accès nord n'est pas adéquate. Vouloir dériver les véhicules qui sortent du parking de la Riponne par la sortie sud, saturerait les feux du carrefour. Lors de l'installation, les utilisateurs qui n'avaient pas été avertis sont restés bloqués dans le parking durant deux heures.
- Les commerçants ne sont pas opposés à toute négociation. Ils seraient d'accord avec une solution laissant libre l'entrée nord et en modérant, voire supprimant, le trafic de transit sur cette place. Ils présentent un plan avec cette solution, voir copie du plan en annexe.

- Monsieur Bernard Metzger, également représentant des pétitionnaires, est opposé absolument à la fermeture des accès nord du parking, car cela prêterait les commerçants du quartier.

La directrice de Finances et patrimoine vert explique qu'elle prend connaissance à l'instant de la proposition des pétitionnaires de supprimer le trafic de transit en maintenant l'accès au parking. En parallèle à la pétition, un recours a été déposé par les pétitionnaires. Ce recours a eu pour effet de bloquer la mesure provisoire demandée par la Municipalité pendant Lausanne Jardins.

Discussion générale

Une commissaire cherche à savoir s'il y a eu une mise à l'enquête.

Monsieur Metzger répond que la mise à l'enquête ne s'est pas faite dans les délais.

La directrice de Finances et patrimoine vert explique que ce n'est pas le cas. La mise à l'enquête a été faite dans les temps et selon les procédures légales. Il faut savoir que le jardin de la Riponne était initialement prévu au Rôtillon. Le changement d'installation a été fait tardivement, mais les procédures ont été faites dans le respect des règlements. La première demande concernait l'inauguration de Lausanne Jardins et la mesure était une mesure provisoire de fermeture de 5 jours dans le cadre d'une inauguration. En parallèle une mesure de fermeture de la route pour 6 mois a été mise à l'enquête.

Monsieur Gaudard rappelle encore que cette construction pourrait être déplacée de 10 mètres sur la place et aurait permis de ne pas couper le trafic.

Une commissaire souhaite savoir pourquoi la pétition a été déposée étant donné qu'il y avait une opposition.

Monsieur Gaudard répond que les pétitionnaires voulaient montrer à la Municipalité la volonté des commerçants. La mesure supplémentaire était le recours contre l'installation au milieu de la chaussée et non de l'installation de l'infrastructure en elle-même.

Un commissaire aimerait savoir quel est l'avis du propriétaire du parking de la Riponne. Il se demande pourquoi ce n'est pas le propriétaire du parking qui a déposé le recours.

La directrice de Finances et patrimoine vert explique que le propriétaire du parking n'est pas propriétaire de l'espace public. La place de la Riponne est du domaine public et fait partie du domaine de compétence de la Municipalité et du Conseil communal.

Monsieur Gaudard affirme avoir approché Monsieur Bornand, directeur du parking, qui lui a indiqué ne pas avoir été contacté.

La directrice de Finances et patrimoine vert explique qu'elle a rencontré M. Bornand, tout comme le Municipal en charge de LSP. Elle indique qu'il y a eu des échanges avec le directeur du parking. La Municipalité ne lui a pas demandé de valider le projet. La direction du parking a écrit pour indiquer qu'elle acceptait la mesure.

La présidente prend congé des pétitionnaires en les remerciant.

Audition des représentants de la DFPV

La Directrice de Finances et Patrimoine vert ajoute quelques compléments :

- Ce débat ressemble un peu au débat sur la fermeture de la rue Haldimand. Les commerçants ont des craintes que cela ait un impact sur leur chiffre d'affaire.
- Pour la Municipalité, il était avant tout important de redonner la place de la Riponne aux Lausannois et de faciliter la cohabitation des passants avec les marginaux en réhabilitant au mieux cette place centrale.
- L'installation de Lausanne Jardins a été faite en parallèle des réflexions sur la réhabilitation. Elle reconnaît que les réflexions auraient pu être menées en parallèle

bien plus tôt, mais elle a expliqué les raisons de ce décalage. Elle dit que les marginaux ont été aussi pris en compte. Elle souligne la mise en place d'une halte-jeux pour enfants. Les jardins de cette place devaient être un trait d'union entre le nord et le sud.

- Elle est très heureuse d'avoir entendu les pétitionnaires sur leur souhait de trouver un point de consensus, à propos de la solution de transit interdit, et ne laisser que l'accès au parking.
- La mesure publiée dans la *FAO* le 27 mai était une mesure de test. Cela étant, elle entend le mécontentement des commerçants et elle regrette que le test n'ait pas pu se faire pendant quelques mois en période de forte influence et en période de faible influence. Elle admet en outre un problème technique de feux de circulation, lors de l'installation, qui a bloqué les voitures durant 2 heures. Mais après cet incident, il n'y a plus eu de problème durant les 5 jours, y compris le samedi du 14 juin où le parking est le plus utilisé.
- Il faudra encore affiner le passage des piétons et des bus.
- Elle réaffirme avoir rencontré M. Bornand le 8 avril. M. Junod l'a aussi rencontré le 23 mai. Les services techniques de la Ville l'ont aussi rencontré plusieurs fois.
- En ce qui concerne le recours, ce dernier a empêché le test.
- La position de la Municipalité est de laisser les jardins en l'état avec une circulation libre pour aller au parking. Il faudra peut-être dans un deuxième temps prendre des mesures adéquates pour faire le tri entre l'accès du parking et le trafic de transit. La Municipalité a envoyé sa position au tribunal. Elle dit que la volonté de la Municipalité n'était pas de rendre le trafic plus compliqué, mais de rendre la place aux piétons.

Une commissaire souhaite savoir pourquoi la rencontre avec M. Bornand n'a pas associé les commerçants du quartier.

La directrice de Finances et patrimoine vert admet que la communication aurait sans doute pu être mieux faite. La Municipalité a toutefois constaté qu'après réglage du feu de sortie du parking, la circulation avait été fluidifiée. Sinon, l'idée de la fermeture pour l'inauguration aurait été abandonnée. Elle ajoute par ailleurs qu'elle a essayé d'agir de la manière la plus efficace tout en précisant qu'une dizaine de services de la Ville ont été associés à ce travail.

La présidente prend congé de la municipale en la remerciant.

Délibération de la commission

Une discussion s'engage sur la suite à donner à cette pétition.

Une commissaire insiste sur le fait que tous les acteurs concernés auraient dû être consultés.

Une autre commissaire estime que l'urgence justifie le fait que la communication et la concertation n'aient pas été idoines.

Un commissaire relève le fait que la Municipale estime que cette pétition pourrait être renvoyée pour étude et communication, voire rapport-préavis, pour qu'il puisse y avoir une vraie étude sur le sujet, notamment sur le trafic de transit.

Plusieurs commissaires s'expriment en faveur d'un rapport-préavis de manière à pouvoir consulter les habitants de cette place de manière plus efficace.

En revanche, une commissaire s'exprime en faveur d'une étude et communication, la municipale ayant entendu les pétitionnaires et ayant compris qu'il aurait fallu discuter avec les personnes concernées.

La parole n'étant plus demandée, la présidente passe au vote. Neuf membres sont présents.

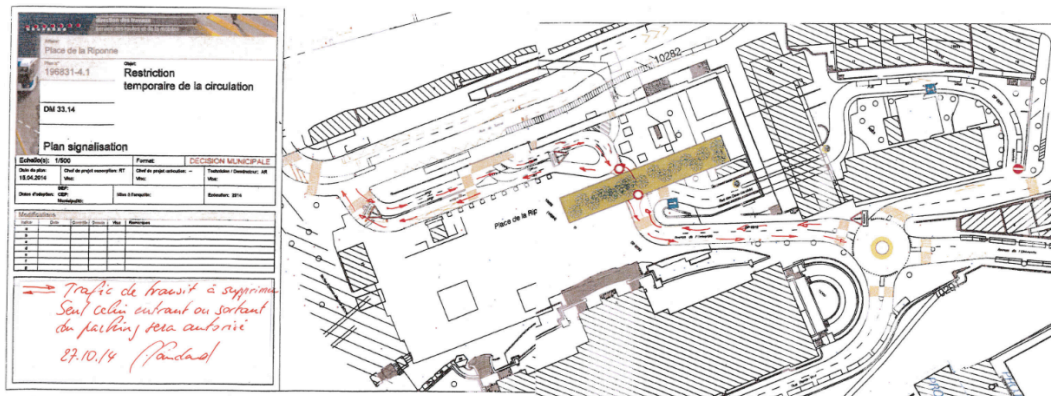
Renvoi pour étude et communication : 1 voix

Renvoi pour étude et communication : 1 voix

Renvoi pour Rapport-préavis : 8 voix

Décision : par 8 voix pour étude et rapport-préavis, 1 voix pour étude et communication, les membres de la commission des pétitions décident en application de l'art.73 lit. a) RCCL de renvoyer la pétition à la Municipalité pour étude et rapport-préavis.

Annexe : Copie du plan proposé.



Discussion

M. Francisco Ruiz Vazquez (Soc.), rapporteur : – Je n'ai rien à ajouter au rapport. J'ai les plans que vous trouvez annexés au rapport et je demande à notre secrétaire de les projeter, afin que vous puissiez les visualiser mieux que dans la photocopie annexe.

La discussion est ouverte.

M. Guy Gaudard (PLR) : – Je décline mes intérêts. Suite à la décision de la Municipalité de fermer l'accès au parking de la Riponne par le nord, j'ai fondé l'Association des usagers du parking de la Riponne, que je préside, avec quelques commerçants du centre et l'Association des bouchers du marché de la Riponne, afin de représenter les intérêts des divers utilisateurs concernés.

Pour mémoire, dans le cadre de la manifestation Lausanne Jardins 2014, la Ville a souhaité transférer la structure initialement prévue au Rôtillon sur le site de la Riponne, en obstruant et en empêchant l'accès à la partie nord du parking. Par une publication dans la *Feuille des avis officiels* du 27 mai 2014, elle a manifesté sa volonté d'étendre cette fermeture dans les deux sens pour au moins six mois. Tout ceci a été décidé à la va-vite, sans aucune concertation avec les riverains, les usagers et les commerçants du centre, de même que ceux des marchés du mercredi et du samedi. Aucune information préalable n'a été fournie et le résultat ne s'est pas fait attendre puisque, le mercredi 11 juin, jour de marché, une véritable gabegie s'est installée : les automobilistes qui ont voulu sortir du parking pour la pause de midi ont dû patienter, pour certains plus de deux heures. Bien que la police soit intervenue pour réguler le flux de véhicules, ces usagers ont dû patienter un sacré bon moment.

Une pétition s'opposant à cette fermeture a été lancée par notre association à fin mai, recueillant 416 signatures en deux jours. Un recours a également été déposé afin de suspendre la fermeture et de trancher sur le fond de la question, à savoir la légalité de la procédure engagée par la Ville. A ce jour, le juge n'a pas pu se déterminer, mais il a accordé 1000 francs de dépens à notre association et n'a pas perçu de frais judiciaires ; il est donc dans le doute.

La volonté qui anime notre association est de trouver une solution qui préserve les intérêts de chacun. En séance de commission, nous avons notamment proposé que le transit des véhicules par la place soit modéré, voire proscrit, seul l'accès au parking par le nord restant possible. Cette proposition d'interdiction du transit a été bien accueillie par les milieux concernés par l'utilisation du parking, et la majorité de la commission l'a d'ailleurs bien compris, puisqu'elle a décidé de renvoyer la pétition à la Municipalité pour rapport-préavis. Souhaitons que ce renvoi conduise à la redéfinition de cette place symbolique, tout en n'oubliant pas de préciser que, lors de la mise en service de la petite ceinture, la Riponne deviendra un nœud de transit quasi saturé. Si on devait y ajouter l'ensemble des véhicules entrants et sortants du parking, il y aurait de très gros problèmes organisationnels. A ce sujet, il est regrettable qu'aucune mesure dudit trafic n'ait été mise en place avant la décision de fermeture temporaire d'un des trois accès au parking.

En conclusion, chacun a pu constater que l'emplacement actuel des structures végétalisées sur la place de la Riponne était idéal ; elles sont bien placées et ne gênent personne. Il n'est donc nullement indispensable de disposer ces structures en travers de la rue de l'Université, ni de nous faire croire qu'il s'agit d'un enjeu politique.

M^{me} Maria Velasco (Les Verts) : – Le groupe des Verts soutiendra le renvoi pour rapport-préavis. Cela permettra à la Municipalité d'étudier la fermeture de ce tronçon de route en tenant compte des réflexions menées dans le cadre du futur Plan directeur communal pour une requalification de la place de la Riponne.

M. Philippe Mivelaz (Soc.) : – Il semble que le PLR, pardon, les pétitionnaires ont trouvé dans l'entrée nord du parking de la Riponne leur chemin de Damas, une révélation. Oui, il est possible de détourner le trafic automobile sur quelques dizaines de mètres pour donner de l'espace aux piétons et à des aménagements floraux. Ce qu'il n'a pas été possible de réaliser dans le cadre de Lausanne Jardins 2014, en raison d'une opposition bien orchestrée par le PLR, serait envisageable à l'avenir.

Voilà que les opposants à la fermeture de cet accès nord du parking de la Riponne se disent d'accord avec une solution laissant, certes, libre l'entrée par le nord, mais en modérant, voire supprimant, le trafic de transit sur cette place – M. Gaudard vient de le confirmer ; c'est écrit noir sur blanc dans le rapport de la Commission des pétitions : « supprimer le trafic de transit ». Où que ce projet soit envisagé, je me garde de le crier trop fort, car j'ai l'impression que les fondations du Cercle démocratique vont se fissurer et que la terre va trembler jusqu'à Chailly, car, il faut bien le reconnaître, le PLR n'a pas ménagé ses efforts pour empêcher la réalisation totale du projet de Lausanne Jardins à la Riponne, qui prévoyait justement la fermeture de l'accès nord du parking de la Riponne par la rue de l'Université. Pétition, opposition, d'éminents juristes se sont penchés sur la question.

Il n'en demeure pas moins que, même si le projet n'a pas pu être réalisé exactement comme prévu, il s'est passé quelque chose l'été dernier sur cette place : l'ouverture de la terrasse nord, la halte-garderie, l'antenne de la bibliothèque municipale. Les Lausannois et les Lausannoises ont pu se réapproprié cette place un peu mal aimée. Saluons donc l'ouverture d'esprit du PLR, enfin, je veux dire, des pétitionnaires, et que l'expérience puisse se poursuivre ces prochaines années et se développer.

On a vu qu'une approche modeste, par petites touches, par plusieurs angles, aménagements, animations, dialogues avec les usagers, quels qu'ils soient, pouvait trouver des solutions praticables aujourd'hui et maintenant, sans vouloir forcément se lancer dans des projets pharaoniques. Il a été évoqué la gabegie de la sortie du parking le jour de l'inauguration de Lausanne Jardins ; il s'est avéré qu'un petit réglage des feux avait suffi à réguler la situation. Le Parti socialiste vous invite donc à suivre la commission et à renvoyer cette pétition à la Municipalité pour étude et rapport-préavis, afin que l'aspect du trafic automobile puisse être étudié dans la continuité de ce qui a été commencé dans le cadre de Lausanne Jardins.

M. Jean-Luc Chollet (UDC) : – Notre groupe se joindra au chœur apparemment unanime de ceux qui estiment le sujet suffisamment important et sérieux pour ne pas se contenter d’une communication, mais qui sont pour un rapport-préavis.

J’ai entendu dire par plusieurs intervenants que d’aucuns souhaitaient se réapproprier la place de la Riponne. La place de la Riponne appartient à 80 % ou à 95 % aux piétons ; l’appropriation qui resterait à faire concernerait uniquement une voie, fort étroite au demeurant, de transit. C’est une discussion dans laquelle nous pouvons entrer.

Pour le reste, il m’apparaît surtout que, dans toute cette affaire, il y a eu une certaine maladresse, qui frise la désinvolture à l’endroit des automobilistes. Personnellement, je ne crois pas qu’il est heureux ou favorable de prendre des mesures ulcérales à l’endroit des automobilistes, sous le couvert qu’il ne faut pas de rupture dans la disposition du végétal ; on essaie ainsi de cacher le fait qu’on s’en prend frontalement aux automobilistes. Ce n’est pas de cette façon qu’on diminuera le nombre d’automobilistes, mais, de plus, on n’améliorera pas le dialogue avec les représentants des automobilistes. Je crois bien davantage – et heureusement – que la politique municipale va dans le sens d’une augmentation de l’offre tant en quantité qu’en qualité. C’est dans ce sens que va notre Ville, et c’est dans ce sens que nous pouvons la soutenir. Pour le reste, nous nous exprimerons au cours d’un large débat, qui suivra la publication du rapport-préavis de la Municipalité.

M. Nicolas Gillard (PLR) : – Je rappelle à M. Mivelaz que, dans le cadre des discussions qui ont eu lieu à propos des Axes forts de transports publics, je ne crois pas qu’il ait entendu les représentants du PLR s’opposer à des mesures qui ont pour effet de limiter grandement le trafic sur des artères bien plus importantes que celles dont on parle aujourd’hui. Alors, on a peut-être trouvé notre chemin de Damas, mais M. Mivelaz a trouvé ses phéromones du soir pour se rapprocher du PLR. J’en suis tout aise. En réalité, il se rend compte que le PLR, pardon, les postulants, font preuve de pragmatisme, comme le font toujours les postulants, pardon le PLR, lorsqu’il s’agit de trouver de bonnes solutions.

M^{me} Florence Germond, municipale, Finances et patrimoine vert : – Pour remettre les choses dans leur contexte, ce jardin, *Pick-up flowers*, un champ de fleurs à libre disposition, était prévu au Rôtillon, dans le cadre de la manifestation Lausanne Jardins. Vu sa taille et les réflexions en cours menées par la Municipalité, en ce qui concerne le réaménagement et la réhabilitation de la place de la Riponne, il a été décidé de le déplacer sur la place de la Riponne, dans le cadre des mesures permettant de redonner vie à ce lieu. Je crois que les partis politiques de ce Conseil sont unanimes avec l’idée qu’il faut redonner vie à ce lieu qui, jusqu’à aujourd’hui, n’a pas trouvé sa juste valeur au sein de notre Cité.

C’est donc au tout dernier moment qu’il a été décidé d’installer ce jardin sur la Riponne. Une mise à l’enquête et des procédures ont été lancées à la dernière minute. Deux types de mesures ont été prises : une demande de fermeture de la route pour six mois, publiée dans la *Feuille des avis officiels*, et une demande de mesure ponctuelle, dans le cadre de la délégation de compétences, qui appartient à la Municipalité, de fermer les routes durant quelques jours dans le cadre d’une manifestation, comme cela se fait pour les 20 km, le marathon, etc. Ces deux procédures ont été menées, l’une pour quelques mois et l’autre pour quelques jours. C’est donc basée sur son habilitation à fermer des routes pour quelques jours que la Municipalité a pris cette décision dans le cadre de l’inauguration de Lausanne Jardins.

Il y a eu, certes, durant deux heures de malheureux problèmes quant à la régulation de la sortie des véhicules du parking de la Riponne. Cependant, dès que les feux ont été correctement réglés par l’administration, et pendant les cinq jours de fermeture de cet axe qui ont suivi, cela n’a absolument plus posé de problème ; il faut le rappeler, pendant cinq jours, ce tronçon a bel et bien été fermé.

Il est dommage que ce test réalisé dans le cadre de la réhabilitation de cette place – qui n'est pas vraiment une place, puisqu'elle est traversée par une route – n'ait pas pu durer plus longtemps, comme prévu à la base, soit deux mois environ, le temps de la manifestation Lausanne Jardins. Cela aurait pu nous fournir de précieux enseignements en la matière ; nous devons donc mener d'autres actions dans le futur, afin de récolter ces informations.

Aujourd'hui, la Municipalité a mis en place toute une série de mesures sur cette place : au sud, il y a les restaurants ambulants, pour ne pas utiliser un anglicisme, au nord, la Grenette a proposé un service de restauration durant tout l'été. La Municipalité a redonné vie à l'espace nord de la Riponne. Ces projets se poursuivent, même si les procédures de mise à l'enquête ont requis une petite pause hivernale. Ce printemps, la Municipalité continuera à mettre en œuvre des projets en vue de la réhabilitation de cette place et, évidemment, dans ce cadre, les questions de mobilité sont essentielles.

Je salue l'ouverture d'esprit des pétitionnaires, qui ont proposé une solution visant à modérer ou à supprimer le trafic de transit sur la place de la Riponne. C'est une belle ouverture, sur laquelle il faut travailler. La Municipalité y travaillera donc. Dans ce sens, elle vous invite à prendre en considération cette pétition.

La discussion est close.

M. Francisco Ruiz Vazquez (Soc.), rapporteur : – La Commission des pétitions, par 8 voix, a décidé d'envoyer la pétition à la Municipalité pour rapport-préavis, avec une voix en faveur d'une étude et communication.

La pétition est renvoyée à la Municipalité pour étude et rapport-préavis à l'unanimité.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu la pétition de l'Association des usagers du parking de la Riponne, par Guy Gaudard, et consorts (416 signatures) : « Pour un accès sans contraintes au parking de la Riponne, selon publication en page 39 dans la *Feuille des avis officiels* N° 42 du 27 mai 2014 » ;
- vu le rapport de la Commission permanente des pétitions ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

de renvoyer cette pétition à la Municipalité pour étude et rapport-préavis, en vertu de l'article 73 *litt. a)* du Règlement du Conseil communal.

Préavis N° 2014/44 : Plan partiel d'affectation concernant la parcelle N° 5351 sise entre l'avenue de Rhodanie et le chemin de Bellerive **Addenda au plan partiel d'affectation N° 648 du 14 décembre 1990**

Préavis N° 2014/44 du 13 août 2014

Travaux

1. Objet du préavis

Le présent préavis fait suite à une demande de l'International Institute for Management Development (IMD) de modification du plan partiel d'affectation (PPA) N° 648, du 14 décembre 1990, de manière à permettre la création, sur sa propriété, de nouvelles surfaces administratives nécessaires à l'organisation et au support de ses programmes d'enseignement et de formation.

Considérant les dispositions actuelles dudit PPA N° 648 et la qualité du projet présenté, la Municipalité a décidé d'ouvrir une procédure de révision du PPA, limitée à cette seule parcelle, sous la forme d'un addenda.

2. Préambule

Le PPA N° 648, conçu prioritairement pour permettre l'extension de l'actuel IMD, alors Institut pour l'étude des méthodes de directions de l'entreprise (IMEDE), se présente sous la forme d'une vaste zone de verdure à l'intérieur de laquelle sont délimitées trois zones constructibles distinctes.

La zone de construction la plus importante est celle de l'IMD, dont le découpage répond au souci de préserver à la fois l'arborisation du parc et le dégagement de l'ancienne résidence, la villa Bignami. Le coefficient d'utilisation du sol (CUS), aujourd'hui indice d'utilisation du sol (IUS), y est limité à 0.65.

La seconde zone constructible, zone de bâtiments à maintenir dans leur gabarit, concerne les deux immeubles tours et l'habitat bas groupé à leur pied. Cette zone recouvre strictement l'aire des constructions existantes dont elle garantit le maintien.

La troisième, zone de bâtiments à maintenir ou pouvant être reconstruits, correspond à deux immeubles de logements situés au nord-ouest du plan. Ces bâtiments, inscrits dans des périmètres constructibles, sont soumis aux dispositions de la zone d'ordre non contigu du règlement concernant le plan d'extension (RPE) de 1942, aujourd'hui remplacée par la zone de forte densité du plan général d'affectation (PGA) de 2006.

La direction de l'IMD souhaite pouvoir répondre à la demande toujours croissante de cours de formation offerts aux cadres d'entreprises internationales. Elle a pour cela réalisé son Learning Center, conformément aux dispositions du PPA N° 648, ainsi qu'un nouveau centre de formation au chemin de Bellerive 34. Ses activités contribuent à la renommée internationale de Lausanne et ont par ailleurs des effets bénéfiques sur l'emploi, ce qui permet de justifier l'augmentation des surfaces administratives demandées.

Les études entreprises dans le cadre de l'élaboration de cet addenda ont permis d'identifier la solution idoine qui consiste à prolonger le bâtiment Bignami sur le côté sud-est de la propriété, parcelle N° 5351.

3. Caractéristiques du plan

3.1 Le site

Le site borde la rive nord de l'avenue de Rhodanie. Il est caractérisé par la qualité de son arborisation, héritée de la Campagne de Bellerive, dont la maison de maître, villa Bignami, domine la partie ouest. Le plan actuel préserve tout à la fois la nature de parc et le dégagement de la maison de maître. La modification du plan, même s'il empiète sur la zone de parc, sauvegarde ces particularités.

3.2 Protection du patrimoine

Implantée sur une propriété qui s'étendait alors jusqu'au rivage, la maison de maître de Bellerive, édifiée en 1787, surélevée en 1813, et sa dépendance, ancien rural de 1852, adossé au chemin éponyme, respectivement les bâtiments ECA 1832a et 1836a, sont inscrites en note *2* au recensement architectural du canton de Vaud. Elles ne sont pas touchées par les dispositions nouvelles du plan.

3.3 Modification nécessaire du plan en vigueur

Le PPA N° 648 comprend 9 parcelles. Il a permis le développement mesuré des activités d'enseignement sur la parcelle N° 5351 et confirmé l'affectation et la volumétrie de bâtiments d'habitation existants, le tout inscrit dans une vaste zone de verdure inconstructible, mis à part des éléments d'aménagement paysager.

Il définit la conservation de bâtiments au sens de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS), du 10 décembre 1969, permet le maintien de bâtiments dans leur gabarit ou, pour d'autres, leur maintien ou reconstruction dans des périmètres d'implantation et selon les règles de la zone urbaine d'ordre non contigu du RPE.

Sur la parcelle N° 5351, il détermine une zone constructible A1 et A2, affectée à l'enseignement, ainsi qu'à ses fonctions complémentaires (administration, restauration, logement). Il fixe un IUS de 0.65, ainsi que des cotes d'altitudes maximales à 388.50 et 402.50.

Limité à la parcelle N° 5331, le projet fixe une nouvelle zone constructible A3, dont la surface réellement nouvelle, prise sur l'actuelle zone de verdure, est de 1'140 m². Une nouvelle cote d'altitude est fixée à 391.50 sur cette même zone. L'assiette de la zone A3 tend à conserver l'ouverture vers le sud et à préserver l'aire arborisée.

L'aire arborisée a fait l'objet d'un nouveau relevé. La surface représentée sur le plan correspond à la situation de fait. La protection des arbres est assurée par les dispositions du PGA.

Un nouvel IUS est fixé à 0.70. Rapporté à la surface de la parcelle de 22'730 m², il porte ainsi le potentiel constructible de 14'775 m² à 15'911 m² de surface brute de plancher (SBP), soit un gain de 1'136 m².

L'article 10 sur les toitures et superstructures est complété par un nouvel alinéa qui impose la végétalisation des toitures.

Les dispositions de l'article 11 relatif aux places de stationnement sont modifiées. Les places de stationnement intérieures et extérieures existantes à la légalisation du plan sont confirmées. Aucune place nouvelle ne pourra être créée sur la parcelle N° 5351. L'article est complété par des dispositions pour véhicules deux-roues légers.

4. Agenda 21 – Développement durable

Les toitures plates ou à faible pente seront végétalisées, offrant ainsi un gain pour la protection de la petite faune et de la flore, et la rétention des eaux de surface.

L'aire arborisée sera maintenue.

En augmentant les possibilités constructives d'une zone d'enseignement, soit de formation destinée aux cadres d'entreprises, le plan répond au potentiel de développement du tissu économique existant et aux besoins des entreprises et organisations. Le plan participe à l'objectif d'accueillir 43'000 emplois dans l'agglomération compacte à l'horizon 2030.

Le secteur régi par le PPA est inclus dans le périmètre compact d'agglomération mais hors site stratégique. La densité initiale, fixée IUS de 0.65, portée par cette révision à 0.70, est conforme aux recommandations émises dans le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) qui fixe la densité à 100 habitants + emplois/ha, soit un IUS de 0.6.

5. Règlement

Règlement du PPA N° 648

Règlement de l'addenda au PPA N° 648

1. *L'addenda a pour but d'augmenter les possibilités de bâtir sur la parcelle N° 5351, propriété de la Fondation IMD. Il actualise également l'emprise des aires arborisées.*

2. Le règlement du plan partiel d'affectation N° 648, approuvé le 14 décembre 1990 par le Conseil d'Etat,

est modifié comme suit à l'intérieur de son périmètre.

3Les dispositions applicables aux zones constructibles A1 et A2 s'appliquent par extension à la zone constructible A3.

4Les articles ci-après du PPA N° 648 sont remplacés ou supprimés :

CHAPITRE I – Dispositions générales

1. Le présent plan annule, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition de plans partiels légalisés antérieurement.
2. Ce plan permet le développement mesuré des activités principales d'enseignement sur la parcelle N° 5351. Il confirme aussi l'affectation et la volumétrie d'immeubles existants, permet leur rénovation, transformation ou reconstruction dans des périmètres définis.
3. Le plan a pour but second la radiation des alignements 165 du 25 février 1913, ceci dans leur partie sud. (Leur radiation dans la partie Nord est prévue dans une procédure séparée).

CHAPITRE II – Zone constructible A1, A2

Chapitre II – Zone constructible A1, A2 et A3

4. Affectation.

La zone est destinée à des activités d'enseignement, ainsi qu'à ses fonctions complémentaires (administration, restauration, logement).

5. Coefficient d'utilisation et surface de plancher.

~~Le coefficient d'utilisation du sol est limité à 0.65 (surface de plancher utile rapportée à la surface des parcelles). Les surfaces des planchers seront calculées selon la norme 514.420 de l'Institut pour l'aménagement local, régional et national (ORL). Un schéma de calcul sera joint à chaque demande de permis. Tout morcellement éventuel de la parcelle N° 5351 ne pourra se faire qu'en respectant ledit coefficient.~~

6. Implantation (dimensions des bâtiments, constructions souterraines).

La dimension en plan des bâtiments

5. **Indice d'utilisation du sol**

L'indice d'utilisation du sol est limité à 0.70. Il se calcule selon les dispositions de l'article 17 du règlement du plan général d'affectation, RPGA, du 26 juin 2006.

n'est pas limitée. Cependant, l'implantation et la forme des bâtiments seront adaptées aux données du site (topographie, vues, dégagements, arborisation).

Pour chaque demande de permis de construire, il sera établi un plan d'ensemble démontrant l'intégration du projet dans le site, ainsi que par rapport aux immeubles existants.

7. Distances aux limites de propriété.

La distance minimale des bâtiments aux limites de propriété est définie sur le plan par la limite de zone ou fractions de zone constructible.

8. Hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est déterminée par la cote d'altitude de chaque secteur.

9. Bâtiments existants.

Les bâtiments et constructions basses existants pourront être entretenus, rénovés et transformés. Ils pourront en outre faire l'objet d'agrandissements limités (lucarnes, ascenseurs, escaliers de secours, etc.).

Les bâtiments à conserver sont soumis aux dispositions de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS).

10. Toitures et superstructures.

~~Les toitures des bâtiments nouveaux seront plates, à faible pente ou de forme légèrement arrondie.~~

~~Une attention particulière sera apportée au traitement des toitures, superstructures et terrasses, ceci compte tenu des vues dominantes. Les superstructures à fonctions techniques (cages d'escaliers, d'ascenseurs et de ventilation, cheminées, etc.) pourront dépasser les cotes d'altitude maximales prescrites. Elles seront groupées, réduites au minimum nécessaire et traitées d'une manière esthétiquement satisfaisante.~~

~~La Municipalité peut accorder des dérogations au présent article pour des dispositifs de captage d'énergie solaire,~~

10. Toitures et superstructures

1 Les toitures des bâtiments nouveaux seront plates, à faible pente ou de forme légèrement arrondie. Une attention particulière sera apportée à leur traitement compte tenu des vues dominantes.

2 Les toitures plates ou à faible pente seront végétalisées et réalisées afin de permettre au minimum le développement d'une végétation maigre et intégreront des mesures de gestion des eaux pluviales conformes aux recommandations municipales.

3 Les superstructures seront groupées, localisées et dimensionnées de manière à minimiser l'impact visuel. Elles feront l'objet d'un traitement architectural de qualité.

~~mais ceci pour autant qu'ils fassent partie intégrante de l'architecture des bâtiments, et qu'ils soient bien adaptés aux conditions du site.~~

~~Les plans d'aménagement de toitures, superstructures et terrasses avec indications des matériaux feront partie du dossier d'enquête.~~

11. Garages et places de stationnement.

~~Des garages et places de stationnement pour voiture, à raison au maximum d'une place pour 200 m² de surface brute de plancher utile, pourront être aménagés à l'intérieur de la zone constructible. Les 3/4 de ces places seront intégrés dans les constructions ou placés en souterrain.~~

~~La Municipalité pourra cependant en limiter les nombres, ceci en tenant compte des possibilités offertes dans les environs immédiats, à Bellerive notamment.~~

~~Des emplacements pour véhicules à deux roues seront prévus en nombre suffisant.~~

~~L'ensemble des places en surface fera l'objet d'un aménagement paysager, soit par son fractionnement et son arborisation.~~

12. Constructions souterraines.

~~Des constructions souterraines au sens de l'article 110 bis du Règlement concernant le plan d'extension (RPE) peuvent être admises. Elles pourront, en outre, être affectées à des locaux techniques ou de service.~~

13. Aires arborisées et aménagements extérieurs.

~~Tous les arbres existants ou contenus dans les aires arborisées sont soumis aux dispositions du titre VII ter du RPE concernant la protection des arbres.~~

4Seules les cheminées de ventilation, les installations de production de froid (aérorefroidisseurs et machines de froid), les cages d'ascenseurs et les capteurs solaires peuvent être placés en toiture et dépasser la cote fixée.

5Les plans d'aménagement de toitures, superstructures et terrasses, avec indications des matériaux, feront partie du dossier d'enquête.

11. Garages et places de stationnement

1Le nombre de places de stationnement existant est garanti. Il est de 37 places intérieures et 8 places extérieures.

2Aucun nouveau garage ou place de parc ne pourra être créé.

3Le nombre de places de stationnement pour véhicules deux-roues légers sera défini conformément aux normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS).

12. Constructions souterraines

L'article 12 est supprimé.

13. Aire arborisée et protection des arbres

1L'aire arborisée, dont l'emprise est figurée à titre indicatif, doit être maintenue dans son principe. Les futures plantations seront de préférence choisies parmi les essences indigènes.

2Les dispositions du chapitre 3.6 du RPGA, relatives à la protection des arbres, sont applicables.

CHAPITRE III – Zone de bâtiments pouvant être maintenus ou reconstruits

14. Elle est soumise aux dispositions de la zone urbaine d'ordre non contigu du RPE dont les caractéristiques principales sont :
 - le nombre de niveaux habitables limité à 5 ;
 - la hauteur des façades limitée à 14.50 m à la corniche réelle ou fictive ;
 - la forme des toitures.
15. Tout agrandissement ou reconstruction se fera à l'intérieur des périmètres définis. Les dispositions de la zone d'ordre non contigu du RPE fixant les distances aux limites de propriété ne sont pas applicables.
16. Les articles des titres VII bis (espaces verts, places de jeux, plantations) et VII ter (protection des arbres) sont applicables.

CHAPITRE IV – Zone de bâtiments à maintenir dans leur gabarit

17. Cette zone garantit la situation des bâtiments existants.
18. Les bâtiments peuvent être entretenus, rénovés et transformés. Ils pourront en outre faire l'objet d'agrandissements limités (vérandas, ascenseurs, escaliers de secours).
19. Toute reconstruction desdits bâtiments fera l'objet d'un addenda au présent plan.

CHAPITRE V – Zone de verdure

20. La zone de verdure est inconstructible hormis les éléments d'aménagement paysager, voies d'accès et circulations piétonnières, terrasses, placettes, aires de jeux.
21. Les constructions et aménagements existants sur la parcelle N° 5351 à la légalisation du plan (soit la maisonnette du jardinier et le terrain de volleyball) pourront être conservés et entretenus.
22. Elle est accessible au public dans le périmètre de la parcelle N° 5352.

23. Les aires arborisées définies par les arbres et groupes d'arbres figurés sur le plan doivent être maintenues dans leur principe.

Des modifications ponctuelles pourront être admises (mort naturelle, dégâts de la nature). Toute réduction devra cependant être compensée. Les dispositions du titre VII ter du RPE sont applicables.

CHAPITRE VI – Zone de verdure – Constructions souterraines admises

24. La zone est assimilée à la zone de verdure du titre V du présent règlement. Au surplus, les constructions souterraines au sens de l'article 110 bis du RPE sont admises.

CHAPITRE VII – Dispositions complémentaires

25. Sont réservées, les dispositions légales ou réglementaires édictées par la Confédération, le Canton ou la Commune, complétant ou modifiant celles du présent plan.
26. Selon les puissances en énergie électrique demandées par les nouvelles constructions ou transformations, un ou plusieurs emplacements devront être mis à disposition du service de l'électricité pour y aménager des sous-stations de transformation.

2. *Conformément aux dispositions de l'article 61a LATC, l'addenda entre en vigueur sur décision du département compétent.*

6. Procédure

Selon les articles 3 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et 4 de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), le présent projet a été présenté aux propriétaires des parcelles N° 5323 et 5324 et une séance d'information à l'adresse des propriétaires et copropriétaires des bâtiments sis sur les parcelles N° 5323, 5324, 5353, 5354, 5355 et 5358 a eu lieu le 22 avril 2013.

Le PPA a été adopté par la Municipalité le 13 juin 2013.

Préalablement examiné par le Département de l'intérieur (DINT), conformément aux dispositions de l'article 56 LATC, ce plan a été soumis à l'enquête publique du 19 juin au 18 juillet 2013. Il a suscité une opposition.

6.1 Opposition de Me Laurent Trivelli, avocat à Lausanne

L'opposant demande l'intégration et la réalisation d'un cheminement piétonnier au pied de la parcelle N° 5351, propriété de l'IMD, en prolongation de celui qui existe sur la parcelle N° 5352, propriété communale, afin d'éviter aux promeneurs de redescendre sur le trottoir nord de l'avenue de Rhodanie et d'être confrontés aux nombreux cyclistes empruntant la piste cyclable sur le trottoir.

L'opposition a été retirée par son auteur suite aux arguments formulés par la Direction des travaux.

7. Incidences financières

L'acceptation de ce plan n'implique pas d'incidences financières particulières tant au niveau du budget de fonctionnement que du budget d'investissement.

8. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2014/44 de la Municipalité, du 13 août 2014 ;

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

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

décide :

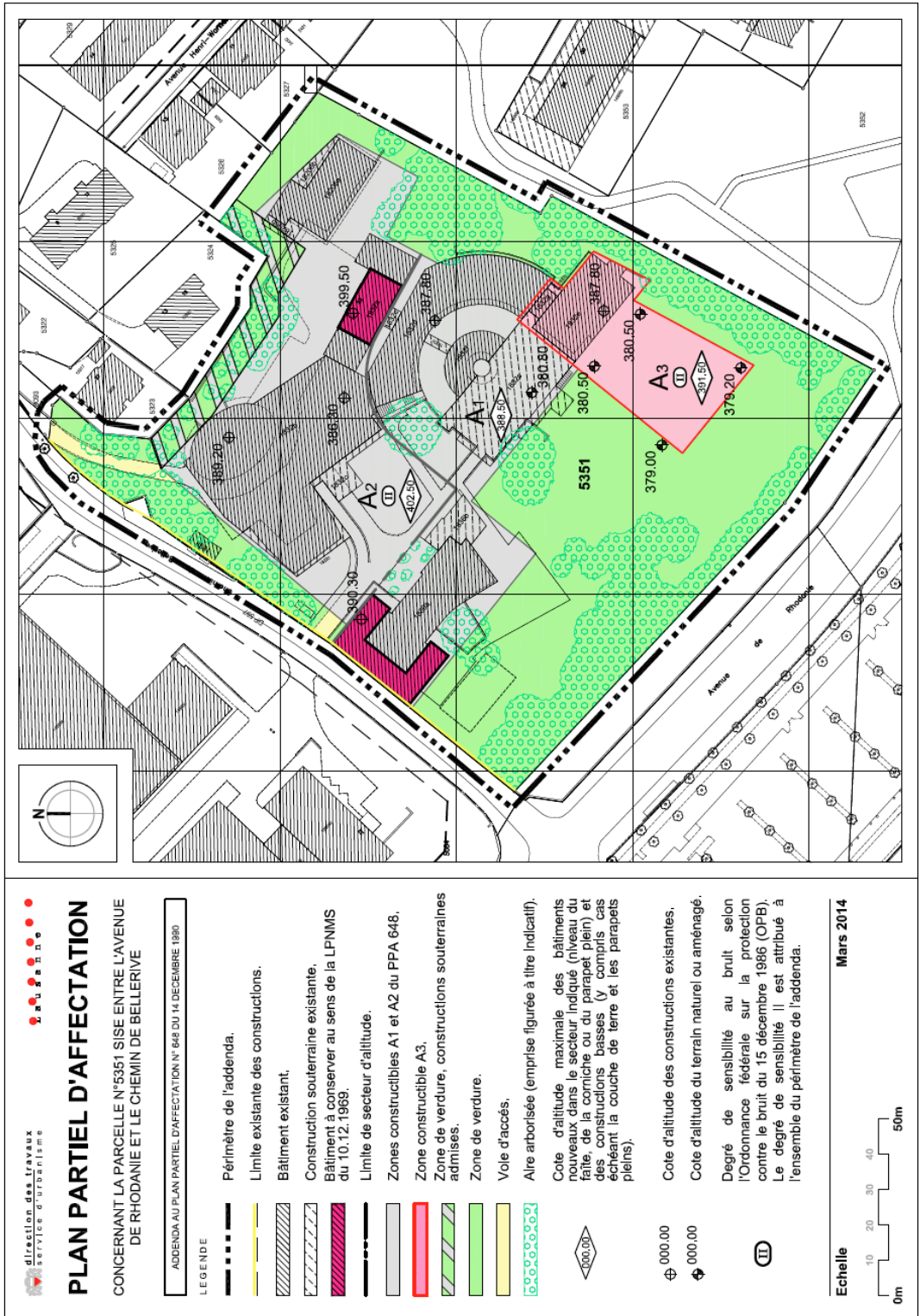
1. d'adopter comme fraction du plan général d'affectation le plan partiel d'affectation concernant la parcelle N° 5351 sise entre l'avenue de Rhodanie et le chemin de Bellerive, addenda au plan partiel d'affectation N° 648 du 14 décembre 1990 ;
2. d'abroger du plan général d'affectation les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. de prendre note de l'opposition déposée pendant l'enquête publique et de son retrait ;
4. 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 ;
5. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des dépenses d'investissement du patrimoine administratif ;
6. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction des travaux, rubrique N° 4300.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 4 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
7. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé des expropriations ou des achats à l'amiable faits au cours de cette période.

Au nom de la Municipalité :

Le vice-syndic : *Jean-Yves Pidoux*

La secrétaire-adjointe : *Sylvie Ecklin*

Annexe : Hors texte



Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Yves Ferrari (Les Verts), rapporteur, Eliane Aubert (PLR), Claude Bonnard (Les Verts), Xavier de Haller (PLR), Albert Graf (UDC), Jean-Daniel Henchoz (PLR), Jean Meylan (Soc.), David Payot (La Gauche), Jacques-Etienne Rastorfer (Soc.), Francisco Ruiz Vazquez (Soc.).

Municipalité : M. Olivier Français, municipal, Travaux.

Rapport photocopié de M. Yves Ferrari (Les Verts), rapporteur

Présences

La commission était composée de Mme Eliane Aubert et MM. Claude Bonnard, Albert Graf, Xavier de Haller, Jean-Daniel Henchoz, Jean Meylan (en remplacement de M. Philippe Mivelaz), David Payot, Jacques-Etienne Rastorfer, Francisco Ruiz Vazquez et Yves Ferrari, rapporteur.

La Municipalité était représentée par Monsieur Olivier Français.

L'administration était représentée par MM. Piéric Freiburghaus, chef de projet et Jean-Philippe Dapples, responsable administratif.

Séance

La commission s'est réunie à la direction des travaux, salle 369, Rue du Port-Franc 18, 1003 Lausanne, le jeudi 29 octobre 2015 de 8h00 à 9h30.

Le Municipal présente les grandes lignes de préavis en expliquant que l'IMD s'est approché de la Municipalité il y a plusieurs années pour étudier la possibilité de construire un bâtiment supplémentaire sur la parcelle. L'IMD a réalisé le bâtiment en demi-cercle, a rénové le bâtiment qui est classé en note 2, réalisé une extension à l'ouest et souhaite à présent développer le sud-est de la parcelle. Il rappelle le rôle très important de l'IMD pour le développement de Lausanne. Ce faisant l'IMD met en valeur une partie de la ville. Lors de la mise à l'enquête, il y a eu des rencontres avec les voisins afin d'expliquer le projet. Il n'y a eu qu'une opposition, retirée après discussion : l'IMD étant d'accord qu'il soit possible de traverser au centre sa parcelle d'est en ouest, mais ne souhaite pas qu'il y ait une servitude car la parcelle doit parfois être sécurisée en fonction des événements qui ont cours tout au long de l'année. Le passage piéton au sud de la parcelle sera maintenu.

L'indice d'utilisation du sol (IUS) est actuellement de 0,65 et passera à 0,7 avec le présent addenda. Cela représente environ 140m² de plus pour l'IMD. Les toitures seront végétalisées, l'emprise des aires arborisées sera actualisée et aucune place de stationnement supplémentaire ne sera réalisée sur le site.

Discussion générale d'entrée en matière

Globalement les commissaires perçoivent positivement le projet d'addenda. Même si une formation politique était plutôt inquiète de la densification sur l'avenue de Rhodanie, elle constate que le projet présenté est limité et s'inscrit dans la vision d'ensemble du parc.

Etude du préavis

3.1 Le site

A la demande de commissaires, il est rappelé qu'une partie au sud de la parcelle est publique, le chemin piétonnier va donc être maintenu. Concernant les autres passages pour piéton au centre et au nord de la parcelle, ils sont tolérés par le propriétaire mais ce dernier ne souhaite pas l'inscription d'une servitude de passage étant donné que lors de manifestation importante la parcelle doit être sécurisée.

La cote maximale du possible futur bâtiment est de 12 m soit 4 étage. La pente naturelle du terrain permet de bien intégrer le bâtiment à ceux existants.

3.3 Modification nécessaire du plan en vigueur

A la demande d'un commissaire, il est précisé que le nouvel addenda ne porte que sur la partie ouest du PPA concernant la parcelle n° 5351. La partie est n'est pas concernée par le présent addenda appartenant à la commune de Lausanne.

4. Agenda 21 – Développement durable

A la demande d'un commissaire, il est précisé ce qu'est le plan d'agglomération compacte.

Le municipal en charge du dossier indique que si dans le cadre de certaines modifications de PPA, il est perçu un émolument auprès du bénéficiaire, cette option n'a pas été retenue, tenant compte qu'il s'agit d'une école complètement autonome et non d'un investisseur privé.

5. Règlement

Etude de la modification du règlement du PPA n°648 et de l'addenda au PPA n°648

Art. 10 - Toitures et superstructures

Des informations techniques sur le développement du chauffage à distance (CAD) ainsi que sur les possibilités techniques pour une climatisation moins énergivores sont données pour répondre aux questions des commissaires.

Art. 11 - Garages et places de stationnement

Une discussion a lieu quant aux places de stationnement. Si l'actuel PPA permettait d'avoir des places de stationnement au prorata des surfaces bâties, l'addenda fige le nombre de place de stationnement. Le municipal en charge du dossier informe la commission que l'IMD n'a pas exprimé de besoin particulier en terme de places de stationnement supplémentaire étant donné que les étudiants logent dans les hôtels de la ville. Une modification du nombre de places de stationnement nécessiterait une nouvelle mise à l'enquête. Par ailleurs, une augmentation du nombre de places de stationnement nécessiterait pour la Commune un devoir d'accessibilité et donc des frais supplémentaires, mais également très probablement une césure dans le chemin piétonnier au sud de la parcelle.

Il est précisé que l'IMD aurait pu construire 80 places de stationnement mais que l'actuelle modification du PPA via l'addenda lui permettrait de mettre 5 places supplémentaires. Cependant l'IMD ne souhaite pas plus de places de stationnement et ne veut pas de voiture sur cette parcelle.

Vote des conclusions

Constatant que la commission est favorable au vote en bloc des conclusions 1 à 7, il est procédé au vote des conclusions.

Par 9 voix favorables et 1 abstention, la commission recommande au Conseil communal d'accepter les conclusions 1 à 7 du préavis 2014/44.

Discussion

M. Yves Ferrari (Les Verts), rapporteur : – Je n'ai rien à ajouter à mon rapport, mais je réponds volontiers aux questions, s'il y en a.

La discussion générale est ouverte.

M^{me} Eliane Aubert (PLR) : – Ce préavis consiste en la modification du Plan partiel d'affectation pour permettre la création de nouvelles surfaces administratives à l'IMD. Ces nouveaux bâtiments, d'après le plan qu'on a vu, s'intégreront parfaitement au paysage, aussi bien par leur hauteur que par leurs toitures végétalisées. Malgré l'augmentation des bâtiments administratifs, l'IMD ne demande aucune place de parc supplémentaire. De plus, elle réservera un droit de passage pour piétons au sud de la parcelle.

Je rappelle que l'IMD est un institut de management classé dans les dix premiers au niveau mondial pour les MBA. Chaque année, ce sont environ 6200 étudiants, des cadres supérieurs, qui suivent les cours. La faculté compte un corps professoral de 50 enseignants à plein temps. Donc, en plus de son intérêt académique, l'IMD a un véritable intérêt économique. C'est pourquoi, au nom du PLR, je vous demande de soutenir ce préavis.

M. David Payot (La Gauche) : – Le préavis 2014/44 motive la méfiance de La Gauche pour plusieurs raisons. Premièrement, l'aménagement de l'avenue de Rhodanie est, pour nous, un terrain miné. Nous étions déjà intervenus lors de l'installation de Philip Morris et de Nespresso pour critiquer cette allée des multinationales qui se construit au détriment de différents parcs et logements. C'est sans parler aussi des embouteillages liés à cette activité, qui font l'objet d'une interpellation de notre camarade Johan Pain.

De plus, ce préavis vise à développer les bâtiments de l'Institute for Management Development. Nous avons tous les motifs de soupçonner une école destinée aux élites économiques, une école qui fait l'éloge du néolibéralisme et qui se prétend apolitique, au motif que les libéraux ont raison et que leurs opposants ont tort. Nous soupçonnons donc un institut de formation pour ces cadres d'entreprises, qui réclament régulièrement plus de pouvoir pour l'économie et moins pour la démocratie. Si ces personnes ont, bien sûr, le droit d'exister, la Municipalité n'a, selon nous, aucune raison de leur accorder des facilités.

Enfin, le préavis propose la radiation d'un droit de passage dans les jardins de l'IMD, avec pour justification de protéger les plus illustres exemplaires de cette élite économique contre la promiscuité des passants et du public.

A l'examen du préavis, nous notons toutefois plusieurs qualités à ce projet. Il s'intègre bien dans le bâti existant. La Municipalité confirme que des cheminements piétonniers resteront possibles, sauf événement exceptionnel, et l'agrandissement se fait sans création de places de parc supplémentaires. De plus, ce projet ne devrait pas trop contribuer au bétonnage et à l'embouteillage de l'avenue de Rhodanie. Au vu de ces éléments, la majorité du groupe La Gauche s'abstiendra sur les conclusions de ce préavis.

M. Claude Bonnard (Les Verts) : – Durant la procédure de mise à l'enquête, les Verts étaient intervenus à propos du passage piéton à travers cette parcelle. Si l'on peut comprendre que des choses ne doivent pas forcément être écrites sous forme de servitude et que cela peut être ennuyeux pour l'aménagement de la parcelle, notre directeur des Travaux nous a rassurés en commission sur les intentions de l'IMD, qui sont, semble-t-il, de laisser, à bien plaisir, le passage des piétons et de permettre la continuité du passage entre les parcelles avant l'IMD, celles qui appartiennent à la Ville de Lausanne, et la suite logique en direction du chemin de l'avenue des Bains, où il y a un passage naturel qui se produit. Ceci est une bonne nouvelle. J'aimerais que notre municipal nous rappelle ceci de manière à ce que l'on soit tout à fait rassuré pour voter ce préavis.

M. Jacques-Etienne Rastorfer (Soc.) : – Pour toutes les raisons qui ont été évoquées, à savoir l'importance de l'IMD pour Lausanne, la qualité du projet, les garanties données en commission, le groupe socialiste soutiendra ce projet.

J'interviendrai, je pense, lorsqu'on abordera le règlement, à l'article 11, concernant les places de stationnement pour une petite précision. J'espère que c'est bien ainsi que nous procéderons, monsieur le président.

Le président : – Oui, nous avons une discussion générale et, ensuite, nous discuterons le règlement article par article.

M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR) : – Je n'ajouterai rien aux propos de ma collègue Eliane Aubert, et je ne peux que vous encourager à accepter ce projet.

Je reviens néanmoins sur l'intervention de M. Payot. Je suis inquiet lorsqu'on crée un délit de pensée économique qui pourrait influencer la façon dont on traite un projet immobilier à Lausanne ; cela me semble dangereux. Je pense également que l'IMD est une des fiertés dont Lausanne peut s'enorgueillir. Cet institut contribue au développement économique de l'ensemble de l'Arc lémanique et il est regrettable qu'on ait une discussion de ce type, en tout cas avec ce niveau d'argumentation.

M. Olivier Français, municipal, Travaux : – On me pose une question. Je vais y répondre simplement : ce qui a été exprimé par M. Bonnard est confirmé par votre serviteur.

Maintenant, l'inscription d'une servitude sur une parcelle privée ne se fait pas comme cela ; il y a un droit d'usage qui peut être exprimé par une population qui passe à travers une propriété privée. Il y a la possibilité de transformer une servitude, mais la servitude a ses contraintes sur le long terme. Aujourd'hui, le propriétaire de la parcelle a dit que tant que cela se passe bien, il laisse passer les gens. S'il y a des problèmes à l'avenir, on doit lui permettre la possibilité d'éviter de subir des contraintes. Donc, le droit d'usage peut être conservé un temps et, s'il y a une modification du comportement de la population locale, il est légitime que le propriétaire ferme la barrière.

En ce qui concerne le cheminement public, il existe, au sud de la parcelle, un chemin public qui est dûment entretenu par la Commune. Il est de qualité et sert en très grande partie à la population lausannoise, puisque ledit chemin était pour des propriétaires de la copropriété à l'est de la parcelle, où l'on peut garantir un meilleur cheminement à travers le parc de l'IMD.

En ce qui concerne le projet, on peut faire des déclarations politiques, comme le représentant de POP et Gauche en mouvement. Je rappelle que, tout à l'heure, on a parlé de fiscalité, d'économie et un petit peu de richesse. Ici, on parle de formation. Si vous voulez faire la meilleure démonstration d'un échange avec une ville de gauche, ou l'extrême gauche, avec le reste du monde, il serait bien d'accueillir cette population pour exprimer vos craintes du futur, mais pas en l'excluant du territoire lausannois.

La discussion générale est close.

Il est passé à l'examen du règlement, chapitre par chapitre.

Point 1

Chapitre I – Dispositions générales

Chapitre II – Zones constructible

Article 11 – Garages et places de stationnement

M. Jacques-Etienne Rastorfer (Soc.) : – Il ne s'agit pas, dans mon intervention, de vouloir modifier le fond, mais de modifier la forme. En effet, suivant comment la forme est interprétée, elle pourrait modifier le fond, ce qui serait regrettable. Mais je crois que l'accord en commission sur ce nombre de places de parc était excellent. En commission, j'ai demandé s'il ne serait pas souhaitable, à l'article 11, au premier alinéa, de préciser que le nombre de places de stationnement est un nombre de places de stationnement pour voitures. On m'a répondu dans une communication, à la fin du mois de novembre, que les juristes consultés, et finalement la Municipalité, ne voyaient pas de marge d'interprétation dans cet article et qu'en l'état, tout allait bien.

Si je dois l'interpréter, je l'interprète de la façon suivante : un nombre de places de stationnement est garanti dans l'alinéa 1, qui précise « 37 places intérieures et 8 places extérieures ». Il est dit au troisième alinéa qu'un certain nombre de places de parc pour véhicules deux-roues légers sera défini conformément aux normes. Pour moi, il y a un nombre de places de stationnement, qui est une grande famille, dans laquelle se trouvent les places de stationnement pour voitures et les places de stationnement pour véhicules deux-roues légers. Donc, si ce nombre de véhicules deux-roues légers augmente, cela signifie que le nombre de places pour voitures va diminuer. Si c'est la conception que l'on a pour l'exécution de cet article, je ne m'y opposerai pas, mais je n'ai pas l'impression que c'est le cas. Je propose donc de préciser « pour voitures » dans le premier alinéa, ce qui me semble être plus clair. Mais peut-être que M. le municipal a un éclairage particulier sur cet article.

Le président : – Si vous voulez modifier le texte, il faut déposer un amendement. Je vous laisse juge de la manière de procéder.

M. Olivier Français, municipal, Travaux : – C'est vrai que le raisonnement est intéressant, d'autant plus quand il est porté par un membre du Parti socialiste, M. Rastorfer en particulier. C'est pourquoi on a pris la peine de faire une analyse juridique pour savoir comment on interprétait la notion de stationnement. Le stationnement concerne des véhicules avec moteur et le stationnement vélo. Après, on dit clairement pour les deux-roues. Mais ce qui est applicable pour le stationnement deux-roues, ce sont les normes, en particulier le Plan général d'affectation. Voilà la réponse qu'on vous a donnée.

Par contre, on pourrait être attentif, à terme, pour avoir une évolution de cette terminologie. Mais, en l'état, et en référence aux autres plans, parce qu'on fait référence aux autres plans, si on a déjà eu ce type de problème par rapport à votre raisonnement, la réponse est non, il n'y a jamais eu de mauvaise interprétation. On vous recommande de garder la doctrine, ce qui n'empêchera pas, à terme, de se poser la question à nouveau, s'il y a une évolution entre autres sur le type de véhicules qu'on pourrait mettre sur les places de stationnement.

M. Jacques-Etienne Rastorfer (Soc.) : – Je ne déposerai un amendement que si c'est nécessaire. Donc, vu la réponse du municipal, que je remercie, j'en conclus que, dans les places de stationnement, il n'y a que des places de stationnement pour véhicules motorisés à plus que deux-roues. Je suis ravi que cela ne prête effectivement pas à interprétation, mais il aurait été souhaitable de trouver cet élément dans la communication, peut-être pour pouvoir le comprendre quand on n'est pas spécialisé, même si le bon sens, que certains louaient il y a quelque temps dans ce Conseil, heurte quelque peu l'interprétation que les juristes et, semble-t-il, la pratique peuvent donner ici. Le but n'était pas de faire un débat sur le fond, donc je ne dépose pas d'amendement, car la Municipalité est certaine de son fait.

Chapitre III

Chapitre IV

Chapitre V

Chapitre VI

Chapitre VII

M. Yves Ferrari (Les Verts), rapporteur : – La commission a souhaité voter les conclusions 1 à 7 en bloc, tenant compte du fait qu'il n'était pas très intelligent d'en refuser une si l'on acceptait les autres, vu qu'il s'agit d'un tout. Tenant compte de cet élément, c'est par 9 voix favorables et 1 abstention que la commission recommande au Conseil communal d'accepter les conclusions du préavis 2014/44.

Les conclusions sont adoptées sans avis contraire et une douzaine d'abstentions.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le préavis N° 2014/44 de la Municipalité, du 13 août 2014 ;
- 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 comme fraction du plan général d'affectation le plan partiel d'affectation concernant la parcelle N° 5351 sise entre l'avenue de Rhodanie et le chemin de Bellerive, addenda au plan partiel d'affectation N° 648 du 14 décembre 1990 ;
2. d'abroger du plan général d'affectation les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;

3. de prendre note de l'opposition déposée pendant l'enquête publique et de son retrait ;
4. 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 ;
5. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des dépenses d'investissement du patrimoine administratif ;
6. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction des travaux, rubrique N° 4300.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 4 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
7. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé des expropriations ou des achats à l'amiable faits au cours de cette période.

Réponse au postulat de M. David Payot « La sécurité est l'affaire du public »

Rapport-préavis N° 2014/46 du 13 août 2014

Administration générale et culture, Sports, intégration et protection de la population, Logement et sécurité publique, Travaux, Enfance, jeunesse et cohésion sociale, Finances et patrimoine vert, Services industriels

1. Objet du rapport-préavis

Par le présent rapport-préavis, la Municipalité répond à la motion de M. David Payot intitulée « La sécurité est l'affaire du public », déposée le 11 mai 2010¹, puis transformée en postulat le 22 février 2011² et renvoyée à la Municipalité pour étude et rapport le 22 février 2011³.

2. Objet du postulat

Dans son postulat, M. Payot propose que la Municipalité « répertorie les mandats octroyés de manière récurrente à des agences de surveillance, et élabore un aperçu de ceux demandés de manière ponctuelle, en mentionnant leur ampleur en termes d'horaires et de coûts ; informe des conditions de travail des agents de sécurité mandatés, ainsi que des résultats des éventuels contrôles de qualité auxquels elle a procédé (conditions de travail, mesures de formation au sein des entreprises, qualifications requises) ; s'assure du respect des conventions collectives et de la Loi sur le Travail dans le cadre des mandats de surveillance ; propose des possibilités d'internalisation au maximum des mandats de surveillance et évalue leurs répercussions pour la commune et pour les agents de sécurité. Dans cet objectif, elle peut créer une nouvelle fonction au sein du personnel communal ainsi que s'associer au Canton ou à d'autres entités publiques pour exploiter une structure commune ».

¹ BCC – Séance No 16 du 11 mai 2010

² BCC – Séance No 12 du 22 février 2011

³ BCC – Séance No 12 du 22 février 2011

3. Réponse de la Municipalité

3.1 Préambule

Dans l'analyse effectuée pour l'année 2013 des mandats octroyés à des sociétés de sécurité privée par la Ville de Lausanne, il faut distinguer les trois types d'intervention suivants, de nature et charges différenciées :

- 1) les mandats gérés par et à la charge des services la Ville de Lausanne ;
- 2) les mandats à la charge du canton de Vaud ;
- 3) les mandats pour prestation de et à la charge de tiers dans le cadre des appels d'offres lancés par la Ville de Lausanne et par les organisateurs de manifestations sportives. L'exercice de recensement en est difficile en raison du grand nombre de chantiers et de manifestations chaque année en Ville de Lausanne. De plus, les contrats passés avec les entreprises adjudicataires incluent la responsabilité pour celles-ci d'assurer la sécurité sur les chantiers.

Le tableau, ci-après, n'est pas exhaustif sur de très petits mandats liés à des chantiers.

3.2 Tableau récapitulatif des mandats à la charge de la Ville

Service	Mandat	Type	Coût (CHF)
Secrétariat municipal	Surveillance (ronde quotidienne) du Forum de l'Hôtel de Ville et ouverture/fermeture les samedis	Annuel	4'242.-
Service de la culture (mudac)	Gardiennage et surveillance entre 22h00 et 02h00 à l'occasion de la Nuit des Musées	Ponctuel	490.-
Service des sports	- Transport des fonds des caisses des piscines (Bellerive-Plage, Mon-Repos et Montchoisi) (hebdomadaire)	Annuel	7'300.-
	- Surveillance des parkings du Stade olympique de la Pontaise et de Montchoisi (quotidien)	Annuel	18'600.-
	- Surveillance de la piscine de Mon-Repos pour la fermeture tardive (tous les soirs, sauf le dimanche)	Annuel	13'000.- (dont la moitié est refacturée au Lausanne Natation)
Service du logement et des gérances	Surveillance des 1'200 places de parc de toutes les parcelles privées communales (quotidien)	Annuel	140'000.-
Service des routes et de la mobilité	- Surveillance du site de Super Vallon (prestation sur alarme)	Annuel	3'000.-
	- Surveillance et entretien des escalators de la place St-François afin de vérifier leur bon fonctionnement (6 passages de contrôle quotidien)	Annuel	40'180.-

Service d'assainissement	Contrat d'intervention en cas d'effraction, de dérangement du système d'alarme ou de panne de l'ascenseur du bâtiment de la rue des Terreaux 33	Annuel	388.-
Service des écoles primaires et secondaires	Surveillance des parkings des écoles, rondes nocturnes et surveillance des bâtiments en relation avec le vandalisme (quotidien)	Annuel	139'795.-
Service social Lausanne	Présence lors des admissions dans l'abri PC (quotidien, de novembre à mars)	Annuel	27'000.- (dont la moitié est prise en charge par le Canton)
Service des parcs et domaines	- Surveillance du pavillon thaï au parc de Denantou (quotidien)	Annuel	17'142.-
	- Transport de fonds depuis les magasins des cimetières au coffre de la société de sécurité (hebdomadaire)	Annuel	6'885.-
SI Service commercial	Surveillance des véhicules électriques lors des journées de mobilité en partenariat avec la Commune de Lutry	Ponctuel	3'263.-
SI Finances, administration et développement	Contrat d'intervention pour les bâtiments sis à la route de Genève 32-34-36-38 et Chauderon 23-25-27, Arches 49 (prestation sur effraction)	Annuel	700.-

3.3 Tableau récapitulatif des mandats à la charge du Canton

Service	Mandat
Police	Gestion de la zone carcérale de l'Hôtel de Police (annuel)
Service social Lausanne	Bureaux de Chauderon 4 : ronde dans les étages et intervention en cas d'agressivité verbale et physique des usagers envers les collaborateurs du Service social (annuel)

3.3 Conditions de travail et respect des conventions

La branche de la sécurité privée est régie par une convention collective nationale de force obligatoire. Par ailleurs, les deux plus grandes sociétés de sécurité ont également des conventions collectives d'entreprise.

3.4 Possibilité d'internalisation des mandats de surveillance

Les activités de surveillance évoquées par le postulant ne ressortissent, en dépit de son opinion, pas d'une tâche régaliennne. Une entreprise ou une collectivité publique doit assurer un volume de prestations relativement considérable pour internaliser un tel service de sécurité. La Ville de Lausanne, pour sa part, n'est pas capable d'assurer un tel volume de prestations. Elle ne dispose donc pas d'un tel service dans son administration. Les services bénéficient donc au cas par cas de l'apport de personnel employé par des sociétés de sécurité reconnues, après avoir lancé un appel d'offres et avoir obtenu le financement nécessaire soit auprès d'un mandant soit sur leur budget de fonctionnement. Par ailleurs, l'engagement de ce personnel formé et qualifié pour des tâches d'appoint n'entame en aucun cas le plan des postes desdits services. Les prestations fournies par ces entreprises spécialisées correspondent à un travail de « niche », bien spécifique, sur lequel la Ville ne peut en aucun cas rivaliser en matière de gestion, de formation et de suivi, et de plus ne se prêtent pas à la création de postes à taux d'activité supérieur à 50%.

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité entend maintenir sa confiance aux sociétés de surveillance dont elle est satisfaite des prestations. La Municipalité poursuivra ses efforts pour exiger, dans le cadre de ses appels d'offres, le contrôle des conditions sociales des entreprises soumissionnaires (formation, apprentissage, par exemple).

4. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le rapport-préavis N° 2014/46 de la Municipalité, du 13 août 2014 ;

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

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

décide :

d'accepter la réponse de la Municipalité au postulat de M. David Payot « La sécurité est l'affaire du public ».

Au nom de la Municipalité :

Le vice-syndic : Jean-Yves Pidoux

La secrétaire adjointe : Sylvie Ecklin

Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Sandrine Schlienger (UDC), rapportrice, Eddy Ansermet (PLR), Jean-Marie Chautems (Soc.), Myrèle Knecht (Soc.), Nkiko Nsengimana (Les Verts), David Payot (La Gauche), Laurent Rebeaud (Les Verts), Francisco Ruiz Vazquez (Soc.).

Municipalité : M. Daniel Brélaz, syndic.

Rapport photocopié de M^{me} Sandrine Schlienger (UDC), rapportrice

Membres présents

Mme Schlienger Sandrine, présidence-rapportrice, Mmes et MM. Ansermet Eddy (rempl. De Haller Xavier), Chautems Jean-Marie, Knecht Myrèle, Nsengimana Nkiko (rempl. Evéquo Séverine), Payot David, Rebeaud Laurent (rempl. Ferrari Yves), Ruiz Vazquez Francisco

Membres absents

MM. Blanc Mathieu, Gillard Nicolas

Représentants de la Municipalité

M. Brélaz Daniel, syndic

Mme Ecklin Sylvie, secrétaire municipale adjointe (AGC)

Mme Duvoisin Laurence, adjointe au chef de service (EJCS)

M. Coquerand Philippe, chef des ateliers et magasins de la Ville (TRX)

M. Kiefer Thierry, chef de section (SiL)

Prise des notes de séance

Mme Joubert Katia, secrétaire au secrétariat municipal (AGC), que nous remercions pour son travail.

Lieu : Salle des commissions de l'Hôtel de Ville

Date : Mercredi 15 octobre 2014

Début et fin de la séance : de 14h00 à 14h40

La présidente ouvre la séance et propose dans un premier temps d'avoir une discussion générale sur le rapport-préavis no 2014/46 et dans un second temps de traiter point par point le texte du rapport.

Elle donne la parole à M. le Syndic Daniel Brélaz pour présenter ses collaborateurs.

Discussion générale

M. le Syndic résume la réponse donnée par la Municipalité au postulat déposé par M. David Payot. Il conclut en expliquant que l'engagement de personnes à un faible taux d'activité pour remplir ce genre de mission n'avait aucun sens et qu'ainsi la Municipalité proposait le statut quo.

Le postulant remercie la Municipalité pour sa réponse et rappelle les motifs du dépôt de son postulat. Après lecture de la réponse municipale, il a encore quelques interrogations : n'y a-t-il pas de possibilité de collaborer avec d'autres entités publiques ou semi-publiques pour des tâches de surveillance, et donc d'internaliser les prestations ? D'autre part, en externalisant les prestations, la Ville a-t-elle le moyen de s'assurer du respect de la convention collective de travail ? Qu'en est-il de l'échelle salariale des sociétés de sécurité ? Qu'en est-il des possibilités d'internaliser les rondes de sécurité au sein de la Ville ?

M. le Syndic explique qu'une collaboration avec le Canton demeure possible si une opportunité devait se présenter. Toutefois, la tâche ne semble pas si simple. D'autre part, il déclare que le fait de mandater des entreprises chargées de la sécurité impute une certaine dépense. Il revient sur la problématique des salaires : deux sociétés de sécurité sont principalement présentes dans le Canton, le marché réel est donc restreint. Les dites sociétés sont soumises aux conditions salariales fixées par la CCT. Même si le client souhaite payer plus, la personne engagée ne verra aucune répercussion sur son salaire. Quant aux contrôles, il explique que c'est le Service du travail – dont les quotas en personnel de contrôle sont fixés par le Canton – qui est en charge de ce domaine.

Discussion détaillée du rapport-préavis

3.2 Tableau récapitulatif des mandats à la charge de la Ville

Un commissaire s'interroge à propos du montant de CHF 350'000.- pour les missions de surveillance des places de parc. La réponse donnée est que le coût pour la surveillance des parkings a nettement diminué depuis la pose de barrières. Néanmoins, on relève que les dommages sont en nette augmentation dans les établissements scolaires. Il nous est expliqué que, en ce qui concerne la surveillance des parkings de la Ville, il est préférable de confier la mission à des tiers. En effet, il a été constaté que lorsque ces missions étaient internalisées, le nombre d'agressions, plus fréquemment verbales, étaient plus élevées que lorsqu'elles étaient effectuées par des agents de sécurité en uniforme. Autre point, la police ne peut pas intervenir sur ces parcelles privées communales.

Un autre commissaire s'interroge sur l'opportunité de l'intervention de tiers et surtout des coûts engendrés pour les transferts de fonds des piscines et des cimetières. Il s'interroge aussi sur les coûts liés à la surveillance du pavillon thaï.

Les interventions de tiers se justifient par leur professionnalisme et la fréquence des passages, spécialement pour le transport de fonds. Pour ce qui est du pavillon thaï, s'agissant d'un monument symbolique offert par le roi de la Thaïlande, la Ville se doit d'assurer sa protection avec rigueur.

Les deux entreprises les plus réputées sont Securitas et Protectas. Les agents de sécurité reçoivent une très bonne formation et sont très bien encadrés, ce qui a été confirmé par un des capitaines de la Police municipale. Leur disponibilité et leur engagement sont très

satisfaisants, ainsi que leur rapidité à intervenir sur place, par exemple, pour les levées de doute. La police municipale ne peut intervenir que sur le domaine public.

3.3 Tableau récapitulatif des mandats à la charge du Canton

Un commissaire demande des précisions quant à la gestion de la zone carcérale de l'Hôtel de Police. Il lui est confirmé que la zone carcérale est gérée par le Canton.

3.3 Conditions de travail et respect des conventions

Un commissaire demande des précisions quant au respect des conventions et au contrôle de ce respect.

M. le Syndic explique qu'il faut distinguer le mandataire du délégataire, ce dernier ayant pour mission de contrôler le respect des conditions de travail. La Ville en tant qu'adjudicataire regarde que les conditions de travail soient respectées, mais n'a en aucun cas le pouvoir absolu de vérité et de contrôle.

3.4 Possibilité d'internalisation des mandats de surveillance

Un commissaire demande des compléments d'informations quant à la possibilité d'internaliser des mandats de surveillance. M. le Syndic lui répond qu'il s'agit là de postes à temps très partiels, à la limite du sur appel, ultra temporels, donc peu intéressants. La Ville n'a pas la taille critique pour occuper un collaborateur à 100% pour des tâches multiples. Les deux sociétés de sécurité les plus connues ont une meilleure efficacité pour gérer ce type de mandat. Pour terminer, il est impossible de dépêcher un policier pour ce genre de tâche vu les sous-effectifs au sein de la Police municipale.

4. Conclusions

La parole n'étant plus demandée, la présidente clôt la discussion et passe au vote.

Vote de la Commission

Au vote, la Commission propose au Conseil communal, par 7 oui et 1 abstention, la prise en considération du rapport-préavis.

Discussion

M^{me} Sandrine Schlienger (UDC), rapportrice : – Je n'ai rien à ajouter à mon rapport.

La discussion est ouverte.

M. David Payot (La Gauche) : – La Cour des comptes avait étudié en 2009 les mandats confiés à des services de sécurité privés pour le CHUV, pour l'EVAM et pour les Etablissements pénitentiaires de la Plaine de l'Orbe, avec la conclusion que l'internalisation de ces prestations de surveillance devait être possible et ne devait pas coûter plus cher à la collectivité publique. Cette conclusion avait d'ailleurs suscité un postulat de M. Nicolas Mattenberger, socialiste, au niveau du Grand Conseil. Au niveau du Conseil communal, j'avais déposé une motion, transformée ensuite en postulat.

Au niveau cantonal, le postulat Mattenberger s'est trouvé classé après un vote serré, l'argument principal pour le classement étant que l'objet était de la compétence de la Commission de gestion, qui s'était déjà largement intéressée aux questions d'internaliser ou d'externaliser des prestations. Le rapport de gestion 2011 et la réponse du Conseil d'Etat ont d'ailleurs fait suite à ces questionnements, avec, dans la réponse du Conseil d'Etat, la conclusion principale qu'on ne pouvait pas défendre une internalisation ou une externalisation systématique des prestations de l'Etat et qu'il fallait les examiner au cas par cas. Par contre, le cas des mandats de surveillance était passé à la trappe et, à ma connaissance, il n'a pas été abordé de nouveau depuis.

Le postulat qui nous occupe a été déposé en 2010. Nous avons reçu la réponse en 2014 et nous votons sur cet objet en 2015. Après un délai de réponse plusieurs fois prolongé, le résultat en valait-il l'attente ? Le groupe La Gauche trouve le résultat un peu modeste et ne

témoignant pas d'un énorme souci pour le maintien ou le développement du service public. Le principal intérêt de ce préavis est la liste des mandats confiés à des entreprises de sécurité, qui est toutefois sans garantie d'exhaustivité et qui ne fait pas mention des mandats confiés par les tl à une entreprise de sécurité, qui ont fait l'objet de quelques débats avec le syndicat des employés des transports publics. L'argumentation qui permet d'arriver à la conclusion que ces prestations ne peuvent pas être internalisées est pour le moins succincte, et on n'explique pas précisément les obstacles qu'il y aurait à l'engagement d'employés communaux, notamment pour, par exemple, la surveillance des places de parc sur le domaine privé.

Quant au souci des conditions de travail des agents de sécurité dans le privé, nous n'en voyons pas de trace non plus dans le préavis, alors qu'à notre sens, c'est un motif majeur de soutenir autant que faire se peut l'internalisation de ces prestations, ou d'autres. Le domaine de la sécurité fait l'objet d'une convention collective de travail (CCT) ; on peut donc comparer les salaires annualisés. La CCT prévoit, pour un 100 %, un salaire de 51 850 francs par année. Le Règlement pour le personnel de l'administration communale prévoit un minimum de 52 026 francs par année. Mais, surtout, la CCT prévoit que si l'emploi n'est pas fait à 100 % et que c'est un emploi à temps partiel, le salaire horaire peut être baissé pour arriver à 43 500 francs, soit un salaire de 3625 francs bruts par mois pour un équivalent plein temps. C'est un montant minime vu les responsabilités. A notre sens, il faudrait réfléchir à encourager l'internalisation de ce genre de prestation, autant que possible. Je m'étais donc abstenu lors du vote en commission. La majorité du groupe La Gauche refusera la réponse au postulat.

M. Daniel Brélaz, syndic : – Vu l'abstention de M. Payot en commission, j'avais prévu de ne pas intervenir, mais vu ce qu'il vient de dire sur l'opposition très majoritaire de son groupe, je voudrais quand même rappeler deux ou trois choses.

L'étude fouillée a démontré que, pour l'écrasante majorité en nombre – et pas en francs – des mandats, il s'agit de tout petits mandats – 4000 francs, 400 francs, 7000 francs – qui n'ont aucun sens d'être internalisés, puisque c'est quelques heures ici ou là au cours de l'année. Il y a deux grands domaines d'exception, où la tâche est plus importante, ils ont été évoqués par M. Payot, à savoir les 1200 places de parc de toutes les parcelles privées communales pour 140 000 francs, donc à peu près un poste et demi si on le convertissait en employés communaux. Seulement, le problème, c'est que si vous voulez surveiller 1200 places, il faut courir extrêmement vite. Il faut savoir comment vous vous y prenez pour aller d'un endroit à l'autre et, pour toutes sortes de raisons, il est bien plus pratique de décentraliser cette tâche auprès d'un certain nombre de personnes différentes. A ce moment, on est de nouveau dans les mêmes contingences qu'auparavant, ce n'est pas une ou deux personnes qui font cela à plein temps, mais beaucoup plus de personnes qui le font à temps très partiel ou dans le cas d'autres mandats, puisque, comme vous le savez, les places privées ne sont pas à un seul endroit.

Pour la surveillance des parkings des écoles, les rondes nocturnes et la surveillance des bâtiments en relation avec le vandalisme quotidien, ce qui coûte aussi environ 140 000 francs, c'est exactement la même problématique. Il s'agit de pouvoir faire des rondes un peu partout, aux heures qui s'y prêtent, et pas que quelqu'un fasse des rondes quand il n'y a pas de raison de le faire. Dans cette optique, cela crée aussi un émiettement des tâches, et il ne reste finalement rien qui pourrait conduire à une internalisation raisonnable. Nous avons internalisé dans de nombreux domaines. M. Payot s'est abstenu en commission ; son groupe est plus dur. Mais le reste de la commission a unanimement, accepté la réponse au vu des considérations réelles – je ne voudrais pas couper l'herbe sous le pied de M^{me} la rapportrice.

La discussion est close.

M^{me} Sandrine Schlienger (UDC), rapportrice : – La commission propose d'adopter la conclusion du rapport-préavis, par 7 oui et 1 abstention.

La conclusion est adoptée avec 8 avis contraires et 2 abstentions.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le rapport-préavis N° 2014/46 de la Municipalité, du 13 août 2014 ;
- vu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

d'accepter la réponse de la Municipalité au postulat de M. David Payot « La sécurité est l'affaire du public ».

Société coopérative le Logement Idéal

Prolongation et modification des droits distincts et permanents de superficie N°s 7499 et 7500 au chemin de Malley 1 à 5, 7 à 13 et 2 à 10

Préavis N° 2014/34 du 19 juin 2014

Logement et sécurité publique

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation de prolonger les droits distincts et permanents de superficie n° 7499 et 7500 en faveur de la Société coopérative le Logement Idéal. Les contrats constitutifs de ces deux droits de superficie, constitués en 1969 et échéant en 2039, sont modifiés à cette occasion et adaptés à la pratique actuelle de la Commune en matière d'octroi de droit de superficie. Ces deux droits grèvent les parcelles n° 997 et 1123, sises au chemin de Malley 1 à 5, 7 à 13 et 2 à 10.

La prolongation de la mise à disposition de ces terrains communaux par la création de deux nouveaux droits de superficie a été demandée par le Logement Idéal dans le cadre général de la rénovation de ces trois immeubles, réalisée avec l'aide des pouvoirs publics, en application de l'actuelle législation sur le logement⁴.

2. Table des matières

[Supprimée]

3. Les parcelles n° 997 et 1123

La description cadastrale des parcelles est, en bref, la suivante :

DDP 7500 / parcelle 1123	Habitation (Malley 1 à 5)	ECA 15242	552 m ²
	Habitation (Malley 7 à 13)	ECA 15243	700 m ²
	Place jardin		<u>3107 m²</u>
			4359 m ²
DDP 7499 / parcelle 997	Habitation (Malley 2 à 10)	ECA 15244	887 m ²
	Place jardin		<u>2636 m²</u>
			3523 m ²

⁴ Loi du 9 septembre 1975 sur le logement (RSV 840.11) et de ses règlements d'application RLL, RCOLLM du 17 janvier 2007 (RSV 840.11.1 et RSV 840.11.2.5)

4. Les droits distincts et permanents de superficie actuels - Bref historique

Le Conseil communal a adopté, le 25 juin 1968, le préavis n° 193⁵ au terme duquel il a octroyé deux droits de superficie distincts et permanents (n° 7499 et 7500) grevant les parcelles n° 997 et 1123. Trois immeubles subventionnés ont été construits sur ces terrains entre 1969 et 1970, en application de la loi du 22 novembre 1965 sur le logement.

Les trois immeubles présentent les principales caractéristiques suivantes :

	Malley 1-3-5	Malley 7-9-11-13	Malley 2-4-6-8-10	Total
Volume SIA	12'131 m ³	11'100 m ³	24'279 m ³	
Nbre de niveaux	7	4	9	
Nbre d'entrées	3	4	5	
Nbre de logements	41	34	86	
1 pièce	0	4	14	18
2 pièces	1	0	1	2
3 pièces	28	21	56	105
4 pièces	12	9	15	36
Surface resp. Total logements	3'211 m ²	2'526 m ²	6'138 m ²	161

Depuis leur construction, les prix des immeubles et les loyers des appartements ont été contrôlés par la Commune de Lausanne. Ils abritent majoritairement des familles de condition modeste. Avant travaux de rénovation, les loyers mensuels se situaient en moyenne à 557 francs pour les logements de 1 pièce, 649 francs pour les 2 pièces, 768 francs pour les 3 pièces et 886 francs pour les 4 pièces.

Les travaux de rénovation portent essentiellement sur l'isolation des immeubles (façades toiture et fenêtres), la réfection des appartements, des sols, des murs et des carrelages ainsi que sur la remise à neuf des cuisines et des salles de bains, selon les normes modernes usuelles.

Le coût total des travaux se monte à 18'800'000 francs, prix admis par les autorités de subventionnement. Les subventions permettant d'abaisser les loyers ; selon la loi cantonale sur le logement (LL), elles sont en principe octroyées pour une période de quinze ans et se montent à 208'800 francs par an.

Elles seront prises en charge par l'Etat et la Commune, à raison de 104'000 francs chacun, et permettront d'abaisser les loyers nets de ces logement remis à neuf à 596 francs pour les logements de 1 pièce (43 m²), 739 francs pour les 2 pièces (55 m²), 985 francs pour les 3 pièces (75 m²) et 1'132 francs pour les 4 pièces (87 m²).

5. Demande de modification des droits distincts et permanents de superficie – Motifs de la requête de la Société coopérative le Logement Idéal

5.1 Les travaux de rénovation

Réalisés il y presque 45 ans, ces trois bâtiments n'ont subi aucune rénovation, excepté les travaux d'entretien courant. Construits à une période où les économies d'énergie n'étaient pas une priorité, ces immeubles de construction simple, souffrent en particulier d'un grave déficit en matière d'isolation thermique.

Les travaux extérieurs envisagés consistent à poser une isolation périphérique (façades et toiture), à remplacer les vitrages par des fenêtres isolantes en PVC, à changer les stores et à remplacer les installations techniques (chauffage et ventilation).

A l'intérieur, les rénovations portent sur le remplacement des cabines et moteurs d'ascenseurs, la réfection des systèmes électriques, la réfection des escaliers, la rénovation

⁵ BCC 1968 pp. 521 & ss

complète des salles de bains, carrelages et sanitaires, le remplacement complet des cuisines, meubles, appareils ménagers, carrelages et peintures, la réfection et le rafraîchissement des sols et des peintures ainsi que le remplacement des tapisseries.

5.2 Subventions, coût de l'opération et demande de prolongation

Afin de limiter les augmentations de loyers, la Société coopérative le Logement Idéal a demandé à être mise au bénéfice non seulement des subventions cantonales et communales prévues par la LL⁶ mais aussi, vu le volume des investissements consentis, soit 18'800'000 francs, d'une prolongation des droits de superficie actuels de septante ans au minimum. La nouvelle échéance est calculée de la manière suivante :

Date d'octroi : 1969

Échéance : 2039

Nouvelle échéance : 2084 (septante ans à compter du dernier trimestre 2014)

Conformément aux dispositions du Code civil suisse (art. 779 1)⁷, la nouvelle durée de septante ans peut être formellement acceptée.

5.3 Principaux motifs de la demande de modification

Motifs financiers

La prolongation des droits de superficie, également souhaitée par les bailleurs de fonds, permettra à la coopérative de négocier des taux hypothécaires et des amortissements plus favorables sur les emprunts bancaires afin de financer dans les meilleures conditions l'important coût des travaux (18'800'000 francs).

Motifs inhérents au DPP actuel

Les droits de superficie actuellement en vigueur (n° 7499 et 7500), inscrits au Registre foncier le 11 mars 1969, devaient prendre fin le 12 mars 2039. Ils se caractérisent par les normes obsolètes et inéquitables suivantes, qui seront corrigées dans les nouveaux contrats:

- les droits de superficie établis en 1969 ont été constitués sur une seule parcelle (n° 7534) qui a été radiée en 1973 et divisée en deux parcelles (n° 997 et 1123) ;
- le contrat de superficie initial liait la Commune à une société, constituée ad hoc pour la construction subventionnée de ces immeubles (Javie SA). Par la suite, les bâtiments et les droits ont été cédés à l'Office Vaudois de Constructions à Caractère Social (l'OVCCS), qui a lui même fusionné avec la Société coopérative le Logement Idéal ;
- la redevance est contractuellement calculée sur une valeur historique des terrains, fixée à 1'180'000 francs, rentabilisée à 4.75 % et indexée tous les dix ans à l'IPC ; en 2013, la redevance payée s'élevait à 156'720 francs ;
- à l'extinction du droit, le Logement Idéal devait, pour l'essentiel, transférer les immeubles à la Commune à des conditions difficilement compatibles avec le volume des travaux projetés. Concrètement, ils devaient être rétrocédés à la Ville libres de tout gage immobilier, la coopérative pouvant au mieux retirer une indemnité de transfert équivalant à la valeur des fonds propres investis dans l'affaire, avec l'autorisation de la Commune (construction et rénovations), majorée de la moitié de la différence en pour-cent entre l'indice du coût de la vie au moment de l'achèvement des constructions et l'indice au moment du transfert à la fin du droit.

⁶ Subventions permettant d'abaisser les loyers de 208'800 francs par an, prises en charge moitié par la Commune et moitié par l'Etat

⁷ Si la durée maximum d'un droit de superficie est de cent ans, une prolongation peut en tout temps être accordée, en la forme prescrite pour sa constitution, pour une nouvelle durée maximum de cent ans.

6. Incidences des nouveaux textes des droits de superficie

La prolongation avec modification du texte de l'acte constitutif des droits distincts et permanents de superficie présente les principales modifications suivantes:

- la désignation claire du bénéficiaire des droits de superficie, de la numérotation des parcelles et des droits ;
- la mise à jour de la redevance afin qu'elle corresponde à une valeur actualisée des terrains, estimée à 7'400'000 francs et rentabilisée au taux de 5 %. Pour maintenir sa valeur à la fin de la période de subventionnement, la redevance sera indexée selon l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans. Ce montant est réparti proportionnellement aux surfaces de plancher des bâtiments concernés soit :

DDP 7499	Malley 2-4-6-8-10	6'138 m ²	3'825'000 francs ;
DDP 7500	Malley 1-3-5-7-9-11-13	5'737 m ²	3'575'000 francs ;

le montant de la redevance s'élèvera à 370'000 francs au lieu de 156'720 francs (+ 136 %) dès la mise en location des logements rénovés ;
- les immeubles redeviendront propriété de la Commune à l'extinction du droit et l'indemnité sera calculée selon les normes actuellement appliquées aux nouveaux droits de superficie soit, en résumé, à une valeur d'immeuble estimée à dire d'experts pour autant que ce soit la Commune qui refuse la prolongation.

Les loyers de ces immeubles seront contrôlés par les pouvoirs publics (Etat et Commune) pendant la période de subventionnement, puis par la Commune uniquement jusqu'à l'extinction du droit de superficie.

La Municipalité propose au Conseil communal de répondre favorablement à la Société coopérative le Logement Idéal, comme elle l'a déjà fait dans des cas similaires de prolongation de droit de superficie, afin de permettre à notre Ville de conserver de manière pérenne un parc de logements à caractère social.

7. Prolongations et nouveaux textes des droits distincts et permanents de superficie

Structure des contrats

Chapitre I Exposé préalable

Chapitre II Droit distinct et permanent de superficie

- A. Responsabilité des superficiaires
- B. Obligations des superficiaires
- C. Droit de contrôle du superficiant
- D. Cessibilité et transmissibilité du droit
- E. Retour des constructions

Chapitre III Divers

Clauses principales

Durée du droit Septante ans dès l'inscription de l'acte rectificatif au registre foncier.

Redevance La redevance s'élèvera à 5 % de la valeur de la parcelle fixée dans le nouveau texte du droit de superficie. Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.

Retour anticipé

- pour cause d'intérêt public : Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

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

Retour à l'échéance

- si c'est le superficiel qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit : **Indemnisation** fixée à dire d'experts désignés d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.
- si ce sont les superficiaires qui ne sollicitent pas la prolongation ou le renouvellement du droit : **Indemnisation** calculée comme ci-dessus puis réduite de cinquante pour cent (50 %).

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

Contrôle des loyers

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

Toutefois, aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal (convention basée sur la LL 75 par exemple), ils sont soumis au contrôle des services cantonaux et communaux en charge du logement.

DDP 7499

PROLONGATION ET MODIFICATION 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 ... , _____

ci-après nommée « la superficiante » . _____

d'autre part : _____

- au nom de _____ , _____, à _____, et _____, à _____, qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux, _____

ci-après nommées « le superficiaire » . _____

Les comparants ès qualité exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

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

<p>Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 997 Cet extrait ne jouit pas de la foi publique! Description de l'immeuble Commune politique 132 Lausanne Tenue du registre foncier Fédérale Numéro d'immeuble 997 Forme de registre foncier Fédérale E-GRID Surface 3'523 m², numérique, Mutation Autre(s) plan(s): No plan: 16 Part de surface grevée Désignation de la situation Chemin de Malley 2/4/6/8/10 Couverture du sol Bâtiment(s), 887 m² Place-jardin, 2'636 m² Bâtiments/Constructions Habitation, 887 m², N° d'assurance: 15244 Mention de la mensuration officielle Observation Feuillet de dépendance Estimation fiscale 667'000.00 RG92 Propriété Propriété individuelle Lausanne la Commune, Lausanne 14.11.1973 007-373739 Division de bien-fonds Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier) Aucune Servitudes 06.07.1905 007-343785 (D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2001/006069 à la charge de B-F Lausanne 132/4372 30.01.1968 007-344434 (C) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2001/000025 en faveur de Schweizerische Bundesbahnen SBB (Chemins de fer fédéraux suisses CFF) (Ferrovie federali svizzere FFS) (Viafieri federalas svizras VFS) (Swiss federal railways SFR), Bern (IDE : CHE-102.909.703) en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne 11.03.1969 007-349979 (C) DDP Superficie jusqu'au 11.03.2039 ID.007-2001/006070 en faveur de DDP Lausanne 132/7499</p>

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

La parcelle 997 est grevée du droit de superficie distinct et permanent 7499. Le superficiaire a l'intention de rénover, sur la parcelle no 7499, un bâtiment comprenant 86 logements dont la description figure à l'article 4 ci-dessous.

A cet effet, le superficiaire sollicite de la superficiante la modification des conditions du droit de superficie existant no 7499. Le texte du contrat constitutif existant est ainsi entièrement remplacé par les nouvelles dispositions convenues ci-dessous :

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

— II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE —

A. Constitution—

Article 1 – Modification du droit de superficie 7499

Le texte constitutif du droit de superficie 7499 est entièrement remplacé par les nouvelles dispositions qui suivent.

Afin que la construction à rénover précitée ne soit pas incorporées à la parcelle 997, la superficiante 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 greève l'entier de la surface de la parcelle 997.

Extrait du registre foncier droit distinct et permanent Lausanne / 7499

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne

Tenue du registre foncier Fédérale

Numéro d'immeuble 7499

Forme de registre foncier Fédérale

E-GRID

DDP 11.03.1969 007-

349979

(D) DDP Superficie jusqu'au 11.03.2039

ID.007-2001/006070

à la charge de B-F Lausanne 132/997

Surface 3'523 m², numérique,

Mutation

Autre(s) plan(s):

No plan: 16

Part de surface grevée

Désignation de la situation Chemin de Malley 2/4/6/8/10

Couverture du sol Bâtiment(s), 887 m²

Place-jardin, 2'636 m²

Bâtiments/Constructions Habitation, 887 m², N° d'assurance: 15244

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 9'826'000.00 1996

Propriété

Propriété individuelle

Logement idéal - Société coopérative, Lausanne 14.02.1996 007-528202 Fusion

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

Aucune

Servitudes

12.08.1971 007-363071 (C) Usage de sous-station de transformation ID.007-

2001/006073

en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

Charges foncières

Aucune

Annotations

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

Selon le registre foncier

Exercices des droits

DDP, Superficie jusqu'au

11.03.2039, ID.007-

2001/006070

Selon pièces annexées.

Mention, Restrictions du

droit de propriété

(logement), ID.007-

2001/006071

Selon exercice de la servitude No ID 2001/006070.

Mention, Restrictions du

droit de propriété

(logement), ID.007-

2001/006072

Selon pièces annexées.

Servitude, Usage de

sous-station de

transformation, ID.007-

2001/006073

Le propriétaire du fonds grevé confère à la bénéficiaire le droit d'utiliser le local désigné en rouge sur le plan annexé pour y exploiter une sous-station de transformation électrique.

En outre, à titre accessoire, la présente servitude donne à la bénéficiaire le droit de :

- passage à pied, selon le tracé figuré en bleu,
- passage de canalisations électriques, selon tracé figuré en jaune,
- passage à pied et pour tous véhicules, selon tracé figuré en vert.

Le tout pour permettre de desservir la sous-station électrique de transformation.

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

Il est rappelé enfin que la parcelle objet du 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 modification du droit de superficie.

Article 2 – Durée

Le droit de superficie sera accordé pour une durée de septante (70) ans dès la date d'inscription au Registre foncier de l'acte rectificatif du droit de superficie.

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire quatre (4) ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 70 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, la superficiante pourra adapter les clauses du présent acte, notamment aux conditions économiques, revoyant ainsi 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 modifiée à titre de droit distinct et permanent.

Article 4 - Constructions autorisées

Le superficiaire s'engage à rénover le bâtiment sis au chemin de Malley 2-4-6-8-10 construit sur la parcelle 7499 et qui comprend, sur 9 niveaux, 86 appartements.

Les travaux de rénovation ont déjà commencé. Ils devront être terminés dans un délai de deux (2) ans dès la signature du présent acte.

Au cas où les travaux ne seraient pas terminés dans le délai imparti ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du superficiaire, la superficiante pourrait demander le retour anticipé de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. 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 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 les superficiaires), ce dernier fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, étape par étape, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des travaux de rénovation et de leurs parties intégrantes dont la partie à plus-value viendra en augmentation de la valeur résiduelle du bâtiment prise en compte le 26.02.2013 par le Service des communes et du logement du Département des institutions et de la sécurité qui s'élève à dix huit millions cent seize mille trois cents trente huit francs (**fr. 18'116'338.-**). Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante.—

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

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

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

Article 6 – Montant de la redevance de superficie

Taux—

Tant que durera le droit de superficie, les superficiaires devront une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain. Le montant annuel est fixé à cent nonante et un mille deux cent cinquante francs (191'250 francs).—

Valeur du terrain—

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la prolongation du droit de superficie. Elle tient compte du potentiel constructible utilisé et de l'affectation de la parcelle. Elle a été fixée à trois millions huit cent vingt cinq mille francs (3'825'000 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 la superficiante et la redevance sera adaptée en conséquence.—

Exigibilité de la rente—

La nouvelle redevance sera perçue dès la signature du présent acte. Elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.—

Hypothèque légale—

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit cinq cent septante trois mille sept cent cinquante francs (573'750 francs). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger des superficiaires qu'ils consentent à l'augmentation de l'hypothèque légale.—

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

Indexation

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

Article 7 Entrée en possession

S'agissant d'un prolongation de la durée, le terrain est déjà en possession du superficiaire.

B. Responsabilité du superficiaire

Article 8 Exclusion de la responsabilité de la superficiante

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

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.

La superficiante 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 de la superficiante.

Article 9 Garantie

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

Article 10 Sites contaminés

Il est précisé que la parcelle figure au cadastre des sites pollués ne nécessitant ni surveillance ni assainissement en tant que décharge/remblai. En cas de dépollution de la parcelle grevée, le superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32bbis 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 du bâtiment sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

p) accepter un contrôle des loyers par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. Aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal (convention basée sur la LL 75 par exemple), ils sont toutefois soumis au contrôle des services cantonaux et communaux en charge du logement.

o) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de second degré, sauf accord du superficiant.

Article 12 Modifications

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

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

D. Droit de contrôle de la superficiante

Article 13 Visite des lieux

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

Article 14 - Consultation des documents du superficiaire

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

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible et transmissible.

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

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

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

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

F. Retour des constructions

Article 16 - Retour anticipé pour cause d'intérêt public

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

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

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

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

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

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

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

Le paiement de l'indemnité ne pourra être opéré en mains 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 à la superficiante 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, la superficiante 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 la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».

L'indemnité sera déterminée de la façon suivante :

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

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

Article 20 – Autorisation à bien-plaire

Néant

Article 21 – Publicité

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

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

Article 22 – Contributions diverses

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

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

Le for est à Lausanne.

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

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

Article 25 – Modification éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 26 – Autres dispositions

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

* * * * *

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

a) Au sujet de la société coopérative Logement Ideal 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 la société coopérative Logement Ideal 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 du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.

L'exonération du droit de mutation cantonal et communal ainsi que d'inscription au Registre foncier est demandée par le superficiaire conformément aux articles 23 et 25 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

Réquisitions pour le registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de septante (70) ans en faveur de la société Logement Ideal 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.

4. Exonération des émoluments du Registre Foncier et du droit de timbre.

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 quatorze.

DDP 7500

PROLONGATION ET MODIFICATION 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 ... ,

ci-après nommée « la superficiante ».

d'autre part :

- au nom de , ... à ... et ... à ... , qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux,

ci-après nommées « le superficiaire ».

Les comparants ès qualité exposent préalablement ce qui suit :

I. EXPOSE PREALABLE

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

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 1123

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne
Tenue du registre foncier Fédérale
Numéro d'immeuble 1123
Forme de registre foncier Fédérale
E-GRID
Surface 4'359 m², numérique,
Mutation
Autre(s) plan(s):
No plan: 16
Part de surface grevée
Désignation de la situation Chemin de Malley 1/3/5/7/9/11/13
Couverture du sol Bâtiment(s), 1252 m²
Place-jardin, 3'107 m²
Bâtiments/Constructions Habitation, 552 m², N° d'assurance: 15242
Habitation, 700 m², N° d'assurance: 15243
Mention de la mensuration officielle
Observation
Feuillet de dépendance
Estimation fiscale 667'000.00 RG92

Propriété

Propriété individuelle
Lausanne la Commune, Lausanne 10.05.1973 007-371469 Immatriculation

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

Aucune

Servitudes

15.11.1944 007-343821 (C) Canalisation(s) Voûtage du Flon ID.007-2001/000037
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
30.01.1968 007-344434 (C) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2001/000025
en faveur de Schweizerische Bundesbahnen SBB
(Chemins de fer fédéraux suisses CFF) (Ferrovie federali svizzere FFS) (Viafiers federalas svizras VFS) (Swiss federal railways SFR), Bern (IDE : CHE-102.909.703)
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
11.03.1969 007-349979 (C) DDP Superficie jusqu'au 11.03.2039 ID.007-2001/006070
en faveur de DDP Lausanne 132/7500

Charges foncières

Aucune

Annotations

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

Exercices des droits

Servitude, Canalisation(s)
d'égouts, ID.007-2001/000025

Cette servitude est figurée par un traitillé bleu sur le plan annexé.

Les frais d'entretien des canalisations seront à la charge de la Commune de Lausanne.

Modification du 11 avril 1979 RF 400'000 :

Pour permettre la construction d'un bâtiment sur la parcelle 997, la canalisation a dû être supprimée entre les points A-B-C et B-D (tracé vert du plan). Une nouvelle canalisation a été posée entre les points A et E (tracé figuré en rouge).

Cette servitude s'exercera dorénavant conformément au tracé (approximatif) figuré en bleu et en rouge sur le plan annexé.

Servitude, Canalisation(s)
Voûtage du Flon, ID.007-2001/000037

Cette servitude s'exerce selon le tracé figuré en jaune sur les plans (croquis A et croquis B) annexés.

Elle comporte en outre un droit de passage pour la surveillance et l'entretien.

Entretien : à charge de la bénéficiaire.

Exception : l'entretien de la voûte et des piédroits du tronçon A-B incombe aux CFF.

DDP, Superficie jusqu'au
11.03.2039, ID.007-2001/006070

Selon pièces annexées

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

La parcelle 1123 est grevée du droit de superficie distinct et permanent 7500. Le superficiaire a l'intention de rénover, sur la parcelle 7500, deux bâtiments comprenant 75 logements dont la description figure à l'article 4 ci-dessous.

A cet effet, le superficiaire sollicite de la superficiante la modification des conditions du droit de superficie existant no 7500. Le texte du contrat constitutif existant est ainsi entièrement remplacé par les nouvelles dispositions convenues ci-dessous :

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

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Article 1 – Modification du droit de superficie 7500

Le texte constitutif du droit de superficie 7500 est entièrement remplacé par les nouvelles dispositions qui suivent.

Afin que la construction à rénover précitée ne soit pas incorporées à la parcelle 1123, la superficiante 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 greève l'entier de la surface de la parcelle 1123.

Extrait du registre foncier droit distinct et permanent Lausanne / 7500

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne
 Tenue du registre foncier Fédérale
 Numéro d'immeuble 7500
 Forme de registre foncier Fédérale
 E-GRID
 DDP 11.03.1969 007-349979
 (D) DDP Superficie jusqu'au 11.03.2039
 ID.007-2001/006070
 à la charge de B-F Lausanne 132/1123
 Surface 4'359 m², numérique,
 Mutation
 Autre(s) plan(s):
 No plan: 16
 Part de surface grevée
 Désignation de la situation Chemin de Malley 1/3/5/7/9/11/13
 Couverture du sol Bâtiment(s), 1252 m²
 Place-jardin, 3'107 m²
 Bâtiments/Constructions Habitation, 552 m², N° d'assurance: 15242
 Habitation, 700 m², N° d'assurance: 15243
 Mention de la mensuration officielle
 Observation
 Feuillet de dépendance
 Estimation fiscale 9'545'000.00 1996

Propriété

Propriété individuelle
 Logement idéal - Société coopérative, Lausanne 14.02.1996 007-528202 Fusion

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

Aucune

Servitudes

Aucune

Charges foncières

Aucune

Annotations

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

Selon le registre foncier

Exercices des droits

DDP, Superficie jusqu'au

11.03.2039, ID.007-

2001/006070

Selon pièces annexées.

Mention, Restrictions du

droit de propriété

(logement), ID.007-

2001/006071

Selon exercice de la servitude No ID 2001/006070.

Mention, Restrictions du

droit de propriété

(logement), ID.007-

2001/006072

Selon pièces annexées.

=====

=====

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

Il est rappelé enfin que la parcelle objet du 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 modification du droit de superficie.

Article 2 – Durée

Le droit de superficie sera accordé pour une durée de septante (70) ans dès la date d'inscription au Registre foncier de l'acte rectificatif du droit de superficie.

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiant quatre (4) ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 70 ans, le superficiant s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier.

En cas de prolongation du droit de superficie, la superficiante pourra adapter les clauses du présent acte, notamment aux conditions économiques, revoyant ainsi 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 modifiée à titre de droit distinct et permanent.

Article 4 - Constructions autorisées

Le superficiant s'engage à rénover les deux bâtiments sis au chemin de Malley 1-3-5 et 7-9-11-13 qui comprennent 41 et 34 logements, construits sur la parcelle 7500.

Les travaux de rénovation ont déjà commencé. Ils devront être terminés dans un délai de deux (2) ans dès la signature du présent acte.

Au cas où les travaux ne seraient pas terminés dans le délai imparti ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du superficiant, la superficiante pourrait demander le retour anticipé de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article

779f du Code civil suisse. 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 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 les superficiaires et article 18 - retour à l'échéance), ce dernier fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, étape par étape, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des travaux de rénovation et de leurs parties intégrantes dont la partie à plus-value viendra en augmentation de la valeur résiduelle des bâtiments prise en compte le 26.02.2013 par le Service des communes et du logement du Département des institutions et de la sécurité qui s'élève à neuf millions trois cent cinquante quatre mille zéro soixante deux francs (fr. 9'354'062.-) pour les nos 1-3-5 et sept millions quatre cent douze mille deux cent quarante huit francs (fr. 7'412'248.-) pour les nos 7-9-11-13. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante.

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

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

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

Article 6 – Montant de la redevance de superficie

Taux

Tant que durera le droit de superficie, les superficiaires devront une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain. Le montant annuel est fixé à cent septante huit sept cent cinquante francs (178'750 francs).

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la prolongation du droit de superficie. Elle tient compte du potentiel constructible utilisé et de l'affectation de la parcelle. Elle a été fixée à trois millions cinq cent septante cinq mille francs (3'575'000 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 la superficiante et la redevance sera adaptée en conséquence.

Exigibilité de la rente

La nouvelle redevance sera perçue dès la signature du présent acte. Elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit cinq cent trente six mille deux cent cinquante (536'250 francs). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger des superficiaires qu'ils consentent à l'augmentation de l'hypothèque légale.

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

Indexation

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

Article 7 Entrée en possession

S'agissant d'un prolongation de la durée, le terrain est déjà en possession du superficiaire.

B. Responsabilité du superficiaire

Article 8 Exclusion de la responsabilité de la superficiante

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

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

La superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par 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 ; ils ne pourront pas invoquer la responsabilité de la superficiante.

Article 9 Garantie

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

Article 10 Sites contaminés

Il est précisé que la parcelle figure au cadastre des sites pollués ne nécessitant ni surveillance ni assainissement en tant que décharge/remblai. En cas de dépollution de la parcelle grevée, les superficiaires s'engagent à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32bbis 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 superficiaires s'engage à :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal (convention basée sur la LL 75 par exemple), ils sont toutefois soumis au contrôle des services cantonaux et communaux en charge du logement

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

Article 12 – Modifications

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

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

D. Droit de contrôle de la superficiante

Article 13 Visite des lieux

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

Article 14 - Consultation des documents du superficiaire

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

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible et transmissible.—

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

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

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

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

F. Retour des constructions

Article 16 - Retour anticipé pour cause d'intérêt public

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

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

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

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

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

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

Le paiement de l'indemnité ne pourra être opéré en mains 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 à la superficiante 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, la superficiante 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 la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».

L'indemnité sera déterminée de la façon suivante :

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

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

Article 20 – Autorisation à bien-plaire

Néant—

Article 21 – Publicité

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

Article 22 – Contributions diverses

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

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

Le for est à Lausanne.—

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

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

Article 25 – Modification éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 26 – Autres dispositions

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

* * * * *

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

a) Au sujet de la société coopérative Logement Ideal 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 la société coopérative Logement Ideal 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 du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. _____

L'exonération du droit de mutation cantonal et communal ainsi que d'inscription au Registre foncier est demandée par le superficiaire conformément aux articles 23 et 25 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. _____

Réquisitions pour le registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de septante (70) ans en faveur de la société Logement Ideal 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. _____

4. Exonération des émoluments du Registre Foncier et du droit de timbre.

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 quatorze. _____

8. Conséquences du préavis

8.1 Conséquences financières

Actuellement une seule rente de 156'720 francs est perçue sur les deux parcelles. Dès la signature des deux nouveaux contrats de DDP, la rente s'élèvera à 191'250 francs pour Malley 2 à 10 et à 178'750 francs pour Malley 1 à 13, totalisant ainsi 370'000 francs, soit une augmentation annuelle de 213'280 francs, indexable.

	2014 ⁸	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Total charges suppl.	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Revenus – Rente DDP Malley 2 à 10 et 1 à 13	53.3	213.3	213.3	213.3	213.3	213.3	0.0
Total net	53.3	213.3	213.3	213.3	213.3	213.3	1'119.8

9. Conclusions

Eu égard à 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 préavis N° 2014/34 de la Municipalité, du 19 juin 2014 ;

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'autoriser la Municipalité à prolonger les droits de superficie n° 7499 et 7500 en faveur de la Société coopérative le Logement Idéal pour une durée de septante ans dès l'inscription de la prolongation au Registre foncier ;
2. d'accepter les nouvelles conditions des droits de superficie n° 7499 et 7500 telles qu'énoncées dans le présent préavis.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Sylvain Jaquenoud*

Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Charles-Denis Perrin (PLR), rapporteur, Olivier Faller (Soc.), Guy Gaudard (PLR), Nicolas Gillard (PLR), Albert Graf (UDC), André Mach (Soc.), Janine Resplendino (La Gauche), Maria Velasco (Les Verts).

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

Rapport photocopié de M. Charles-Denis Perrin (PLR), rapporteur

La séance s'est tenue le mercredi 5 novembre 2014, de 10h00 à 11 h15 - salle de conférences - Chauderon 9 - E1.

Participaient :

Membres du Conseil communal

Mesdames : M. ZUERCHER, *remplacée par* O. FALLER, M. VELASCO, J. RESPLENDINO

Messieurs : C.-D. PERRIN, *rapporteur*, G. GAUDARD, N. GILLARD, A. MACH, F. MOSCHENI, *remplacé par* A. GRAF

Excusés

Mesdames : M. ZUERCHER, S. BERGMANN

Messieurs : F. MOSCHENI, Y. ADAM

⁸ La redevance étant payable dès la signature des actes, le montant attendu pour 2014 n'exédera pas celui du dernier trimestre 2014.

Membre de la Municipalité

Monsieur G. JUNOD, directeur du Logement et de la sécurité publique

Membres de l'Administration communale

Messieurs M. GAMBA, adjoint à la cheffe du Service du logement et des gérances, Direction du Logement et de la sécurité publique ; C.-A BRUTTIN, délégué à la Commission immobilière, Direction du Logement et de la sécurité publique

Notes de séance

Madame C. SALM, assistante, Service du logement et des gérances Direction du Logement et de la sécurité publique

Discussion générale et examen du préavis

La discussion s'est orientée sur les aspects suivants du préavis :

- Valeur du terrain: la Cour des comptes a demandé de prendre en considération la valeur réelle des terrains communaux et de ne pas offrir des subventions cachées. Le calcul de la valeur du terrain est donc basé sur les paramètres standards habituels. Ce calcul a été soumis au Logement Idéal qui l'a accepté, ainsi qu'au Service cantonal des communes et du logement. Les valeurs ne sont pas réajustées durant la durée de validité du DDP, mais indexées tous les 5 ans.
- Opportunité d'une demande de subventionnement pour les locataires : celle-ci est conforme à la loi cantonale. Elle est prise en charge à raison de ½ par la Commune et ½ par le Canton. Pour la Commune, l'augmentation de la redevance sur le DDP compensera la part communale du subventionnement qui est limité à 5 %
- Manque d'entretien des immeubles: certains commissaires s'étonnent que si peu d'entretien ait été réalisé pendant ces 45 ans à tel point qu'il faille aujourd'hui entreprendre des travaux très lourds et à nouveau solliciter des aides publiques... il leur est répondu que ces travaux de 18 millions sont financés par la coopérative elle-même qui avait constitué les réserves nécessaires à hauteur de 4,8 mio (à titre de fonds propres). Les hausses pratiquées sont celles qui sont autorisées par le droit du bail et validées par le service cantonal du logement. Une augmentation des loyers plus tôt n'aurait pas été autorisée par le service cantonal du logement. De plus, il est important qu'il existe des logements nettement plus bas à Lausanne, notamment pour des familles monoparentales ou des personnes au bénéfice de revenus très modestes (seulement AI, AVS, etc...).
- Augmentation des loyers après travaux: Selon le droit du bail 70 % des travaux lourds peuvent être mis à la charge des locataires, néanmoins, grâce à la subvention publique, la hausse sera moindre et ceci pendant 15 ans (baisse constante et non renouvelable), l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment entraînera également une baisse substantielle des charges de chauffage. Après cette période, une aide spécifique sera à examiner de cas en cas. Pour les mutations, les nouveaux locataires admis devront répondre aux critères d'attribution de la Ville. Pour ceux qui restent dans les immeubles, tous les 3 ans, leur situation est réévaluée et, suivant l'augmentation des revenus, la sanction peut être la suppression des aides, des suppléments de loyer ou une résiliation du bail.

Puis, il est passé au vote des conclusions qui sont adoptées à l'unanimité

Discussion

M. Nicolas Gillard (PLR), rapporteur remplaçant : – Je n'ai rien à ajouter au rapport.

Le président : – Comme tout à l'heure, nous allons ouvrir la discussion générale, puis nous passerons au Droit distinct et permanent de superficie.

La discussion générale est ouverte.

M. Cédric Fracheboud (UDC) : – J’ai une petite question qui m’interpelle. Connaissant relativement bien ce quartier, les travaux qui sont cités ont-ils déjà été effectués ou seront-ils effectués ? Parce que, pour ce qui est des travaux lourds de façade de ces bâtiments, ils ont déjà été faits ! Alors, je ne sais pas si cela concerne l’intérieur du bâtiment, mais je me pose quand même des questions.

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – Vous avez parfaitement raison, les travaux ont effectivement commencé. En fait, vous devez vous prononcer ici sur leur prolongation ; il s’agit du renouvellement du droit de superficie et de la modification de la valeur du terrain, qui est augmentée de 136 %.

Au sens des dispositions de la Loi cantonale sur le logement, on est ici dans un immeuble subventionné, qui a été subventionné au moment de sa construction, et la Commune et le Canton ont octroyé de nouveau les subventions pour l’aide à la rénovation. Il se trouve que les décisions de subventions pour l’aide à la rénovation ne sont pas de la compétence du Conseil communal, au sens de la loi cantonale, mais de la Municipalité. La décision a donc été prise et les subventionnements octroyés. Vous avez l’indication de tous les montants dans le préavis. Donc, aujourd’hui, le Conseil communal doit uniquement se prononcer sur la modification de la valeur du droit de superficie et sur les conditions du droit de superficie. Ce sont deux choses différentes. La procédure de travaux et de réfection de ces immeubles et des nouveaux loyers qui vont l’accompagner est déjà engagée et il s’agit, pour le Conseil communal, de se prononcer sur la valeur du terrain, qui permet à la Ville de se refinancer au-delà de ce que lui coûte l’octroi des subventions à la pierre.

La discussion générale est close.

Il est passé à l’examen du Droit distinct et permanent de superficie, chapitre après chapitre.

La discussion sur les articles n’est pas utilisée.

M. Nicolas Gillard (PLR), rapporteur remplaçant : – Après quelques échanges un peu chauds sur l’absence de travaux pendant quarante-cinq ans, mais suite à des explications satisfaisantes, la commission a adopté les conclusions 1 et 2 à l’unanimité.

Les conclusions sont adoptées sans avis contraire et 1 abstention.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le préavis N° 2014/34 de la Municipalité, du 19 juin 2014 ;
- 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’autoriser la Municipalité à prolonger les droits de superficie N^{os} 7499 et 7500 en faveur de la Société coopérative le Logement Idéal pour une durée de septante ans dès l’inscription de la prolongation au Registre foncier ;
2. d’accepter les nouvelles conditions des droits de superficie N^{os} 7499 et 7500 telles qu’énoncées dans le présent préavis.

La séance est levée à 20 h.