

Bulletin du Conseil communal

N° 2



Lausanne

Séance du 8 septembre 2015 – Première partie



Bulletin du Conseil communal de Lausanne

Séance du 8 septembre 2015

2^e séance publique à l'Hôtel de Ville, le 8 septembre 2015, à 18 h et à 20 h 30

Sous la présidence de M. Yvan Salzman, président

Sommaire

Ordre du jour 93

Première partie..... 100

Communications

Demandes d'urgence de la Municipalité concernant les Préavis N^{os} 2015/17, 2015/22, 2015/27, 2015/39, 2015/32, 2015/40 et les Rapports-préavis N^{os} 2015/38 et 2015/06 100

Réponse de la Municipalité à la résolution de M. Hadrien Buclin du 25 novembre 2014 adoptée par le Conseil communal suite à la réponse à l'interpellation de M. Romain Felli intitulée « Rémunérations des dirigeants d'Alpiq : quelle position de la municipalité »..... 101

Réponse de la Municipalité à la résolution de M. Romain Felli du 3 février 2015 adoptée par le Conseil communal suite à la réponse à l'interpellation de M. Benoît Gaillard et consorts intitulée « Libéralisation totale du marché de l'électricité : les services publics grands perdants ? » 102

Réponse de la Municipalité à la question orale de M. Bertrand Picard déposée le 19 mai 2015 « Ouverture du bureau d'accueil Lausanne Infocité » 103

Réponse de la Municipalité à la question orale N^o 42 de M. Guy Gaudard relative à une rumeur de démolition de deux fermes à Montblésson 104

Réponse de la Municipalité à la résolution du Conseil communal de M^{me} Janine Resplendino du 19 juin 2012 suite à l'interpellation de M. Jean-françois Cachin du 22 novembre 2011 104

Nomination de Monsieur Simon Affolter au poste de secrétaire municipal de la Ville de Lausanne 106

Création de la société Epura S.A. 107

Evaluation des impacts sur les mendiants et la population lausannoise des mesures adoptées dans le cadre du rapport-préavis N^o 2012/22 du 5 février 2013 et réponse à la résolution de M^{me} Laurianne Bovet et consorts souhaitant que la Municipalité rappelle aux commerçants le protocole pour interpellier des personnes qui mendient afin de faire respecter l'article 87 bis du RGP 108

Communications – Dépôts

Question écrite de M. Xavier de Haller : « Jetée de la compagnie » 113

Interpellation de M^{me} Elisabeth Müller : « L'élargissement des tunnels de Belmont concerne également les Lausannois » 113

Interpellation de M^{me} Séverine Evéquo et consorts : « Réfugiés, comment Lausanne fait face ? 113

Interpellation de M. Mathieu Blanc et consorts : « Quelles suites et conséquences à l'occupation illégale de l'ancien collège du Petit-Vennes ? » 113

Interpellation de M^{me} Janine Resplendino et consorts : « Ils sont là, n'essayons pas de les cacher » 114

| | |
|--|-----|
| Interpellation de M. Guy Gaudard et consorts : « Le Bureau des objets trouvés est-il une tâche publique ? » | 114 |
| Interpellation de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts : « Rie III : Lausanne compte-t-elle comme le Canton et assume-t-elle sa part de l'effort ? » | 114 |
| Election complémentaire d'un membre à la Commission permanente de gestion, en remplacement de M ^{me} Manuela Marti (soc.), démissionnaire | 114 |
| Questions orales | 115 |
| Règlement général de police de la commune de lausanne (RPG). Introduction d'un article précisant les modalités de la facturation des prestations du Corps de police | |
| Préavis n° 2015/11 du 5 février 2015 | 119 |
| Rapport complémentaire | 119 |
| Discussion | 120 |
| Projet de construction de douze batiments « Minergie-P-Eco® », comprenant 88 logements, trois zones d'activité, deux chambres d'amis, deux salles communes, un parking souterrain de 84 places et vingt-trois places extérieures, sis chemin du Chalet-de-Pra-Roman. Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle n° 15'323 en faveur de la Coopérative de l'habitat associatif - CODHA. Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la CODHA. Acquisition de parts sociales de la CODHA par la Ville de Lausanne | |
| Préavis N° 2015/17 du 12 mars 2015 | 122 |
| Rapport | 148 |
| Discussion | 150 |
| Les communes romandes solidaires pour l'eau. Le fonds Solidarité internationale eau. Réalisation et gestion (2009 et 2013) | |
| Préavis N° 2015/22 du 26 mars 2015 | 166 |
| Rapport | 185 |
| Discussion | 187 |
| Révision complète du groupe turbine-alternateur n° 1 de l'aménagement hydroélectrique de Lavey. Demande de crédit d'investissement | |
| Préavis N° 2015/27 du 16 avril 2015 | 189 |
| Rapport | 194 |
| Discussion | 195 |
| Réaffectation et transformation de la Maison du Désert en Maison de quartier. Demande de crédit d'ouvrage. Réponse à la motion de M^{me} Christina Maier « Un projet pour sauver la Maison du Désert » | |
| Rapport-préavis N° 2015/38 du 21 mai 2015 | 197 |
| Rapport | 215 |
| Discussion | 217 |

Ordre du jour

A. OPERATIONS PRELIMINAIRES

1. Prestation de serment du vient-ensuite (Les Verts) remplaçant M. Yves Ferrari (Les Verts), démissionnaire.
2. Communications.
3. Élection complémentaire d'un membre à la Commission permanente de gestion en remplacement de M^{me} Manuela Marti (Soc.), démissionnaire.
4. Election complémentaire d'un membre à la Commission permanente de gestion en remplacement de M. Raphaël Abbet (UDC), démissionnaire.

B. QUESTIONS ORALES

C. RAPPORTS

- R84. Postulat de M. Vincent Rossi : « Déchets compostables : sortir du borbier ». (TRX). JEAN-PASCAL GENDRE.
- R88. Rapport-préavis N° 2014/76 : Réponse au postulat de M. Jean-François Cachin et consorts « Centre du village de Vers-chez-les-Blanc. Modification de la zone de restructuration ». Réponse à la pétition de M. Dominique Gabella « Pétition au Conseil communal de Lausanne des propriétaires et habitants de la zone foraine des Râpes (Vers-chez-les-Blanc–Montblésson–Chalet-à-Gobet) ». (TRX). ANDRE GEBHARDT.
- R93. Postulat de M. David Payot : « Adaptation des loyers aux taux hypothécaires : et si Lausanne montrait l'exemple ? » (LSP). FLORENCE BETTSCHART-NARBEL.
- R94. Rapport-préavis N° 2014/29 : Réponse au postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand : « La Carte et le territoire urbain, pour plus d'efficacité et de transparence face aux délits ». (LSP). FLORENCE BETTSCHART-NARBEL.
- R95. Rapport-préavis N° 2014/43 : Réponse au postulat de M^{me} Sophie Michaud Gigon et consorts : « Qualité de vie en ville : pour une vraie place des Bergières ». Réponse à la pétition au Conseil communal de M. Luigi Maistrello et consorts : « Pour le maintien de l'unité architecturale d'ensemble du quartier des Bergières à Lausanne ». (TRX). PIERRE-ANTOINE HILDBRAND.
- R96. Motion de M. Claude-Alain Voiblet et consorts : « Habitat au cœur de la ville, Lausanne doit faire mieux ! » (TRX, LSP). YVAN SALZMANN.
- R97. Postulat de M. Mathieu Blanc et consorts : « Des mini-caméras pour les policiers lausannois ! » (LSP). DENIS CORBOZ.
- R98. Pétition du PDC Lausanne et consorts : « Stop à la pénurie de places de crèches à Lausanne ! » (EJCS). COMMISSION DES PETITIONS (ANNA ZÜRCHER).
- R102. Préavis N° 2015/11 : Règlement général de police de la commune de Lausanne (RGP). Introduction d'un article précisant les modalités de la facturation des prestations du Corps de police. (LSP). DAVID PAYOT (rapport et rapport complémentaire). (*Reprise de la discussion.*)
- R106. Motion de M^{me} Natacha Litzistorf : « Pour que Lausanne brigue la distinction Fair Trade Town ». (AGC, FIPAV). PHILIPP STAUBER.
- R109. Rapport-préavis N° 2014/77 : Réponse au postulat de M. Julien Sansonnens « Antennes de téléphonie mobile : le principe de précaution doit s'appliquer ». (TRX). CHARLES-DENIS PERRIN.

- R110. Rapport-préavis N° 2014/83 : Politique de sécurité publique. Réponses à neuf initiatives (Fabrice Ghelfi ; Natacha Litzistorf Spina ; Pierre Oberson ; Jean-Luc Laurent ; Mathieu Blanc ; Rebecca Ruiz ; Nkiko Nsengimana) et cinq pétitions (habitants et commerçants du quartier Maupas–Chauderon ; habitants et usagers du quartier de St-Roch ; Éric Oberti ; UDC section Lausanne ; Andreia Barata). (LSP, AGC, SIPP, TRX, EJCS, FIPAV, SiL). BENOIT GAILLARD.
- R1. Postulat de M. Yves Ferrari et consorts : « LAT : penser globalement, agir localement ». (TRX, LSP). THERESE DE MEURON.
- R2. Postulat de M. Laurent Rebeaud et consorts demandant une étude sur la faisabilité et l'opportunité d'une fédération de communes dans le périmètre de l'Agglomération Lausanne-Morges. (AGC). COMMISSION DE POLITIQUE REGIONALE (ANNE-FRANÇOISE DECOLLOGNY, PRESIDENTE).
- R3. Postulat de M. Yves Ferrari : « Entre production et consommation : les SiL. Un pas vers la société à 2000 W ». (SiL). JEAN MEYLAN.
- R4. Postulat de M^{me} Anne-Françoise Decollogny : « Lausanne amie des enfants à Beaulieu ». (LSP, EJCS, TRX, FIPAV). JEAN-DANIEL HENCHOZ.
- R5a. Postulat de M. Guy Gaudard : « Pour un usage payant de certains W.-C. publics ». (TRX).
- R5b. Postulat de M. Laurent Rebeaud et consorts demandant une étude sur la possibilité de réduire de nombre de W.-C. publics à Lausanne en faisant appel à un partenariat avec les restaurateurs et les commerçants prêts à mettre leurs W.-C. à la disposition du public. (TRX). MARIA VELASCO.
- R6. Postulat de M. Henri Klunge et consorts : « Une solution à l'inquiétude des travailleuses du sexe ». (LSP). BERTRAND PICARD.
- R7. Rapport-préavis N° 2015/26 : « Achats de matériel informatique : quelles procédures, pour quels utilisateurs et pour répondre comment à quels besoins ? ». Réponse au postulat de la Commission des finances. (AGC). COMMISSION DES FINANCES (GEORGES-ANDRE CLERC, PRESIDENT).
- R8. Rapport-préavis N° 2015/29 : Réponse au postulat de M. Jean-Luc Laurent « Les cadres lausannois à Lausanne et environs ». (AGC). BERTRAND PICARD.
- R9. Rapport-préavis N° 2015/30 : Réponse au postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand « Neutralité du réseau internet lausannois ». (SiL). EDDY ANSERMET.
- R10. Préavis N° 2015/41 : Demande de crédit complémentaire pour les crédits de rénovation et d'extension du réseau de distribution d'eau potable relatifs à l'exercice 2012. (TRX). COMMISSION DES FINANCES (GEORGES-ANDRE CLERC, PRESIDENT).
- R11. Rapport-préavis N° 2014/75 : Réponse au postulat de M. Hadrien Buclin « Pour une information officielle à tous les habitants de la commune de Lausanne concernant leurs droits de locataires ». (LSP). DENIS CORBOZ.
- R12. Rapport-préavis N° 2015/3 : La politique familiale conduite par la Ville de Lausanne. Réponse au postulat de M. Axel Marion. (EJCS). FLORENCE BETTSCHART-NARBEL.
- R13. Rapport-préavis N° 2015/6 : Plan partiel d'affectation Parc éolien « EolJorat » secteur sud. Zone spéciale selon l'article 50a, lettre b LATC et zone agricole selon l'article 52 LATC. Abrogation partielle du plan d'extension N° 600 du 28 novembre 1980. Études d'impact sur l'environnement. Constitution de droits distincts et permanents de superficie conditionnels. Réponse au postulat de M. Charles-Denis Perrin. (TRX, SiL, FIPAV, LSP). DANIEL DUBAS.

- R14. Postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts : « Pour l'étude d'une ouverture des bibliothèques le dimanche ». (LSP). ALBERT GRAF.
- R15. Préavis N° 2015/17 : Projet de construction de 12 bâtiments « Minergie-P-Eco[®] », comprenant 88 logements, 3 zones d'activité, 2 chambres d'amis, 2 salles communes, un parking souterrain de 84 places et 23 places extérieures, sis chemin du Chalet-de-Pra-Roman. Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle N° 15'323 en faveur de la Coopérative de l'habitat associatif – CODHA. Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la CODHA. Acquisition de parts sociales de la CODHA par la Ville de Lausanne. (LSP). PHILIPPE MIVELAZ.
- R16. Préavis N° 2015/22 : Les communes romandes solidaires pour l'eau. Le fonds Solidarité internationale eau. Réalisation et gestion (2009 et 2013). (TRX). ROLAND OSTERMANN.
- R17. Préavis N° 2015/27 : Révision complète du groupe turbine-alternateur n° 1 de l'aménagement hydroélectrique de Lavey. Demande de crédit d'investissement. (SiL). PHILIPPE MIVELAZ.
- R18. Préavis N° 2015/32 : Qualité de vie dans les parcs lausannois. (FIPAV, TRX, LSP). CLAUDE BONNARD.
- R19. Rapport-préavis N° 2015/38 : Réaffectation et transformation de la Maison du Désert en Maison de quartier. Demande de crédit d'ouvrage. Réponse à la motion de M^{me} Christina Maier. (EJCS, LSP, TRX). EDDY ANSERMET.
- R20. Préavis N° 2015/39 : Métamorphose. Centre sportif de la Tuilière. Création d'un centre de football et d'athlétisme. Demande de crédit d'ouvrage. (TRX, SIPP, FIPAV). BENOÎT GAILLARD.

D. DROITS DES CONSEILLERS COMMUNAUX

INITIATIVE

- INI1. Postulat de M. Giampiero Trezzini et consorts : « Et si on changeait de paradigme dans le domaine de l'électricité domestique ? » (1^{re}/25.8.15). DISCUSSION PREALABLE.

INTERPELLATIONS

- INT57. Interpellation de M^{me} Gaëlle Lapique et consorts : « Confort et sécurité des piétons-pendulaires à la place de la gare ». (17^e/31.3.15) [TRX/30.4.15]. DISCUSSION.
- INT58. Interpellation de M^{me} Myrèle Knecht : « La Fondation City Management est-elle vraiment efficace dans sa forme, ses statuts et son fonctionnement actuels pour faire face aux problèmes du petit commerce indépendant (commerce de détail, commerce particulier ou artisanat) et de sa place dans la ville de Lausanne, tel qu'il se pose actuellement ? » (11^e/20.1.15) [AGC, LSP/21.5.15]. DISCUSSION.
- INT2. Interpellation de M. Vincent Rossi : « Comment va la maison de paille ? » (14^e/17.2.15) [FIPAV, TRX/11.6.15]. DISCUSSION.
- INT3. Interpellation de M. Vincent Rossi : « Le dégel de la géothermie à Lavey ? » (15^e/3.3.15) [SiL/23.4.15]. DISCUSSION.
- INT4. Interpellation de M. Vincent Rossi : « De l'énergie pour la biométhanisation lausannoise ». (16^e/17.3.15) [SiL/16.7.15]. DISCUSSION.
- INT6. Interpellation de M^{me} Sophie Michaud Gigon : « Pollution de l'air : quelles mesures pour la santé des Lausannoises et Lausannois ? » (18^e/21.4.15) [TRX/28.5.15]. DISCUSSION.

- INT7. Interpellation de M. Philipp Stauber : « Esquisse d'un plan B pour les matchs du Lausanne-Sport en *Challenge League* ». (18^e/21.4.15) [SIPP/18.6.15]. DISCUSSION.
- INT9. Interpellation de M. Valentin Christe : « Politique d'asile, quelle évolution ces dix dernières années ? » (21^e/19.5.15) [SIPP, EJCS/2.7.15]. DISCUSSION.
- INT10. Interpellation de M. Pierre Oberson : « Évolution des statistiques concernant l'hébergement d'urgence de nuit, dès 2011, dans toutes les structures mises à disposition par la Ville de Lausanne ». (21^e/19.5.15) [EJCS/2.7.15]. DISCUSSION.
- INT11. Interpellation de M. Claude-Alain Voiblet : « Aide sociale ou assurance chômage : abus et récupération des prestations perçues indûment ! » (23^e/16.6.15) [EJCS/13.8.15]. DISCUSSION.

Prochaines séances : 22.9 (18 h et 20 h 30), 6.10 (18 h et 20 h 30), 27.10 (18 h et 20 h 30), 10.11 (18 h et 20 h 30), 24.11 (18 h et 20 h 30), 8.12 (18 h et 20 h 30) et 9.12 (19 h 30), 5.1 (18 h et 20 h 30), 19.1 (18 h et 20 h 30), 2.2 (18 h et 20 h 30), 16.2 (18 h et 20 h 30), 1.3 (18 h et 20 h 30), 15.3 (18 h et 20 h 30), 12.4 (18 h et 20 h 30), 26.4 (18 h et 20 h 30), 10.5 (18 h et 20 h 30), 24.5 (18 h et 20 h 30), 7.6 (18 h et 20 h 30), 14.6 (18 h et 20 h 30), 15.6 (19 h 30), 28.6 (17 h – assermentation), 23.8 (de 18 h à 20 h), 6.9 (18 h et 20 h 30), 20.9 (18 h et 20 h 30), 4.10 (18 h et 20 h 30), 1.11 (18 h et 20 h 30), 15.11 (18 h et 20 h 30), 22.11 (18 h et 20 h 30), 6.12 (18 h et 20 h 30), 7.12 (19 h 30), 13.12 (18 h et 20 h 30) : en réserve.

Au nom du Bureau du Conseil :

Le président : *Yvan Salzmann*

Le secrétaire : *Frédéric Tétaz*

POUR MÉMOIRE

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

- 26.2.13 Projet de règlement de M^{me} Thérèse de Meuron : « Projet de révision totale du Règlement du Conseil communal du 12 novembre 1985 ». (AGC). PIERRE-ANTOINE HILDBRAND.
- 28.10.14 Postulat de M. Valéry Beaud et consorts : « Pour un prolongement de la ligne de tram t1 vers Bellevaux ». (TRX). COMMISSION DE POLITIQUE REGIONALE (GILLES MEYSTRE).
- 9.12.14 Préavis N° 2014/67 : Métamorphose. Dissolution du groupe consultatif et de suivi du projet Métamorphose (GCAS) et création d'un groupe de concertation. (SiL, TRX). DAVID PAYOT.
- 9.12.14 Préavis N° 2014/71 : Plan partiel d'affectation « Cour Camarès ». Modification partielle des plans d'extension N° 576 du 11 juin 1976 et N° 597 du 28 novembre 1980. Acte de vente-emption et servitude pour le couloir à faune. Convention avec les promoteurs pour l'équipement des terrains. Étude de l'impact sur l'environnement. (TRX). COMMISSION DE POLITIQUE REGIONALE (VALERY BEAUD, VICE-PRESIDENT).
- 9.12.14 Rapport-préavis N° 2014/72 : Intentions municipales en matière de politique régionale. Réponse à deux motions (Fabrice Ghelfi ; Axel Marion). (AGC, TRX). COMMISSION DE POLITIQUE REGIONALE (ANNE-FRANÇOISE DECOLLOGNY, PRESIDENTE).
- 9.12.14 Postulat de M^{me} Maria Velasco : « Pour une place Centrale conviviale et accueillante ». (TRX). NICOLE GRABER.

- 17.2.15 Postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts : « Pour la désignation d'une ou d'un délégué aux données informatiques » ; postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts : « Pour un accès libre aux données informatiques publiques ». (AGC). ALAIN HUBLER.
- 17.2.15 Postulat de M. Yves Adam : « Culture-passions ». Postulat de M. Philippe Clivaz : « Valorisation, signalisation, communication : Lausanne pôle culturel ». Postulat de M. Denis Corboz : « Musée de l'Art Brut ». Postulat de M. Denis Corboz : « Accès et médiation culturelle ». Postulat de M^{me} Sarah Neumann et consorts : « Des mesures ciblées pour les retraites artistiques ». Postulat de M^{me} Sarah Neumann : « Une étude sur les publics de la culture » (AGC). Postulat de M. Yvan Salzmann pour une pérennisation des ateliers d'artistes lausannois. (AGC, LSP). Rapport-préavis N° 2015/1 : Politique culturelle de la Ville de Lausanne. Réponses à onze initiatives (Grégoire Junod ; Gilles Meystre ; Claire Attinger ; Françoise Longchamp ; Évelyne Knecht ; Rebecca Ruiz ; Myriam Tétaz ; Philippe Clivaz ; Pierre-Antoine Hildbrand), deux interpellations (Françoise Longchamp ; Yves Adam) et une pétition (POP Jeunesses populistes). (AGC, EJCS). PIERRE-ANTOINE HILDBRAND.
- 17.2.15 Rapport-préavis N° 2015/4 : Réponse au postulat de M. Hadrien Buclin « Pour un contrôle plus systématique des loyers par la Ville ». (LSP). ANDRE MACH.
- 17.2.15 Postulat de M. Giampiero Trezzini et consorts : « Pour une meilleure exploitation du potentiel agricole lausannois ». (FIPAV). VALERY BEAUD.
- 21.4.15 Rapport-préavis N° 2015/20 : Métamorphose. Réponse au postulat de M^{me} Natacha Litzistorf « Métamorphose, vers une nouvelle gouvernance ». (TRX, AGC, FIPAV, SIPP, LSP). ALAIN HUBLER.
- 19.5.15 Postulat de M^{me} Thérèse de Meuron visant à proposer des économies à la Municipalité. (EJCS, FIPAV). VALENTIN CHRISTE.
- 19.5.15 Préavis N° 2015/28 : Immeuble de la route de Berne 7 à Lausanne. Cession du bâtiment et octroi d'un droit distinct et permanent de superficie à la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL). (LSP). ALAIN HUBLER.
- 19.5.15 Postulat de M. Hadrien Buclin : « Pour une entreprise communale de construction et de rénovation des bâtiments ». (LSP). CLAUDE-ALAIN VOIBLET.
- 19.5.15 Motion de M. Philipp Stauber et consorts : « Pour un remplacement partiel des annuités automatiques des employés communaux par des augmentations au mérite, dans un premier temps pour les revenus AVS supérieurs à 84'600 francs (revenu AVS maximum déterminant au 1^{er} janvier 2015) ». (AGC). CAROLINE ALVAREZ HENRY.
- 19.5.15 Rapport-préavis N° 2015/31 : Réponse de la Municipalité à la motion Jean-François Cachin et consorts intitulée « Inégalités de traitement. Règlement pour la Municipalité de Lausanne. Modification de l'art. 32 Traitement et restitution des indemnités ». (AGC). ROLAND OSTERMANN.
- 2.6.15 Préavis N° 2015/33 : Vente de 146 m² de la parcelle 18812, sise route de Prilly, à la société NewHome Investments S.A. pour l'édification d'un immeuble locatif de quatorze logements. (LSP). EVELYNE KNECHT.
- 2.6.15 Rapport-préavis N° 2015/35 : Réponse au postulat de M^{me} Rebecca Ruiz « Pour des conditions de travail décentes sur les chantiers de la Ville. Vers un plan d'action communal de lutte contre la sous-enchère salariale en lien avec la sous-traitance ». Réponse à la résolution du Conseil communal faisant suite à l'interpellation urgente de M. Jean-Michel Dolivo et consorts « Travailleurs employés au noir sur le site du chantier des Halles du Palais de Beaulieu, quel

- contrôle exercé sur l'adjudication des travaux ? ». (TRX, EJCS, LSP). ELIANE AUBERT.
- 16.6.15 Rapport-préavis N° 2015/36 : Pour un centre « Contact Énergies » mobile. Réponse au postulat de M. Philippe Jacquat. (SiL). PHILIPPE MIVELAZ.
- 16.6.15 Préavis N° 2015/37 : Plan de quartier « chemin des Falaises » concernant les terrains compris entre l'avenue de la Sallaz, le chemin des Falaises et la forêt du Vallon (parcelle N° 3013). Abrogation partielle du plan d'extension N° 574 du 11 juin 1976 et du plan partiel d'affectation N° 721 du 21 février 2007. Convention foncière. (TRX). ELISABETH MÜLLER.
- 25.8.15 Préavis N° 2015/40 : Plan de quartier « En Contigny » concernant les terrains compris entre l'avenue de Montoie, l'avenue de Cour, le chemin de Contigny et le chemin du Grillon. Convention liée aux aspects acoustiques du bâtiment H. Constitution d'une servitude sur la parcelle N° 4701. Abrogation du plan de quartier N° 448 du 8 octobre 1963. (TRX). ALAIN HUBLER.
- 25.8.15 Postulat de M^{me} Natacha Litzistorf et consorts : « L'eau à l'honneur dans la ville et ses espaces publics ». (TRX). ELIANE AUBERT.
- 25.8.15 Postulat de M. Pierre Oberson : « Écoles, apprentissages et sans-papiers, quelle évolution depuis 2011, date du début de la nouvelle législature ? » (EJCS). CLAUDE NICOLE GRIN.
- 25.8.15 Postulat de M. Johan Pain : « Améliorer et sécuriser les conditions de déplacement des piétons en leur garantissant un pourcentage minimum d'itinéraires entièrement réservés dans les rues, les places, les zones et chemins forestiers ». (TRX, FIPAV). SANDRINE SCHLIENGER.
- 25.8.15 Postulat de M^{me} Elisabeth Müller : « Le bus 16 pour se récréer et se cultiver ». (AGC). PHILIPPE MIVELAZ.
- 8.9.15 Préavis N° 2015/42 : Octroi d'une subvention d'investissement à la paroisse du Saint-Rédempteur pour la rénovation intérieure de l'église catholique du Saint-Rédempteur. (EJCS). FRANÇOISE LONGCHAMP.
- 8.9.15 Rapport-préavis N° 2015/43 : Bilan et perspectives de la politique de développement durable. Réponses à trois postulats (Charles-Denis Perrin ; Isabelle Mayor ; Romain Felli). (AGC, SIPP, LSP, TRX, EJCS, FIPAV, SiL). ROMAIN FELLI.
- 8.9.15 Rapport-préavis N° 2015/44 : Évolution professionnelle. Développement de carrière. Réponse au postulat de M. Pierre-Yves Oppikofer. (AGC). VALENTIN CHRISTE.
- 8.9.15 Préavis N° 2015/45 : Assainissement et création de classes dans les bâtiments ou sites scolaires ; utilisation de la provision de CHF 8 millions constituée dans le cadre du bouclage des comptes 2013. Demande de crédit d'ouvrage. (EJCS, TRX). BERTRAND PICARD.
- 8.9.15 Rapport-préavis N° 2015/46 : Réponse au postulat de M. Valéry Beaud « Diminue l'allure, augmente le plaisir... à Lausanne aussi ! » (SIPP, TRX, AGC). ROLAND PHILIPPOZ.
- 8.9.15 Préavis N° 2015/47 : Crédit complémentaire au préavis N° 2012/23. Avenue de Chailly. Tronçon chemin de la Fauvette – boulevard de la Forêt. Renouvellement des réseaux souterrains et réaménagement de la chaussée et des trottoirs. (TRX, SiL, FIPAV). ALAIN HUBLER.

- 8.9.15 Préavis N° 2015/48 : Rue César-Roux. Renouvellement des réseaux souterrains et réaménagement de la chaussée et des trottoirs. (TRX, FIPAV, SiL). ELISABETH MÜLLER.
- 8.9.15 Pétition de M^{me} Florence Bettschart-Narbel et consorts (1452 sign.) : « Contre la suppression d'Uber à Lausanne ». COMMISSION DES PETITIONS.
- 8.9.15 Pétition de M^{me} Lilly Bornand et consorts (près de 600 sign.) : « Pour une ville sans prostitution de rue ». COMMISSION DES PETITIONS.
- II. INTERPELLATIONS (EN ATTENTE DE LA REPONSE DE LA MUNICIPALITE)
- 20.1.15 Interpellation de M. Jean-Luc Chollet : « Un pas en avant, deux pas en arrière ; le besoin de sécurité concerne également la police lausannoise ». (11^e/20.1.15) [LSP]. DISCUSSION.
- 17.2.15 Interpellation de M. Benoît Gaillard : « Appréciation du risque sécuritaire lors de manifestations : comment éviter les excès de prudence ? » (14^e/17.2.15) (SIPP, LSP). DISCUSSION.
- 3.3.15 Interpellation de M^{me} Sophie Michaud Gigon : « L'Orangerie peut-elle être aussi accessible aux Lausannois-e-s ? » (15^e/3.3.15) [AGC, LSP]. DISCUSSION.
- 21.4.15 Interpellation de M. Philipp Stauber : « L'affectation du site de Tuilière-Sud à la construction du nouveau stade de football prive-t-elle la Ville de CHF 100 millions de rentrées en droits de superficie ? » (18^e/21.4.15) [TRX]. DISCUSSION.
- 21.4.15 Interpellation de M^{me} Anna Zürcher : « Une Fête des écoles, une Fête du Bois et des visites des institutions lausannoises pour tous les enfants scolarisés à Lausanne ». (18^e/21.4.15) [EJCS]. DISCUSSION.
- 2.6.15 Interpellation de M^{me} Séverine Évéquoz : « Stop au transport de chlore pour préserver les habitants et l'environnement ». (22^e/2.6.15) [SIPP, LSP, TRX]. DISCUSSION.
- 17.6.15 Interpellation de M. Benoît Gaillard et consorts : « Musée de l'immigration et atelier *Casa Mundo* : quelles perspectives ? » (24^e/17.6.15) [SIPP]. DISCUSSION.
- 25.8.15 Interpellation de la commission N° 41, par M. Pierre-Antoine Hildbrand : « Jusqu'à quand la neutralité du réseau internet lausannois sera-t-elle garantie ? » (1^{re}/25.8.15). DISCUSSION.

Première partie

Membres absents excusés : M^{mes} et MM. Claude Bonnard, Jean-François Cachin, Johann Dupuis, Romain Felli, Claude-Nicole Grin, Gaëlle Lapique, Philippe Lenoir, Sandrine Schlienger, Philipp Stauber.

Membres absents non excusés : M^{mes} et MM. Raphaël Abbet, Matthieu Carrel, Evelyne Knecht, Claude-Alain Voiblet.

Membres présents 86

Membres absents excusés 9

Membres absents non excusés 4

Effectif actuel 99

A 18 h, à l'Hôtel de Ville.

Communication

Demandes d'urgence de la Municipalité concernant les Préavis N^{os} 2015/17, 2015/22, 2015/27, 2015/39, 2015/32, 2015/40 et les Rapports-préavis N^{os} 2015/38 et 2015/06

Lausanne, le 29 juillet 2015

Monsieur le Président,

La Municipalité vous adresse les demandes d'urgences suivantes pour la séance du Conseil communal du 8 septembre 2015, d'une part :

Préavis N° 2015/17 – LSP - Projet de construction de 12 bâtiments « Minergie-P-Eco sis chemin du Chalet-Pra-Roman - Constitution DDP en faveur de la CODHA »

Motif : Le permis de construire est déposé, et le projet doit pouvoir démarrer le plus vite possible.

Préavis N° 2015/22 – TRX - Les communes romandes solidaires pour l'eau : Le fonds Solidarité internationale eau. Réalisation et gestion (2009 et 2013)

Motif : La Municipalité doit signer la Convention - en son nom et au nom des 18 communes suisses partenaires - du nouveau projet avec la Communauté urbaine de Nouakchott (CUN) et effectuer les versements dans les meilleurs délais pour pouvoir débiter les actions sur le terrain et respecter ses engagements auprès des différentes partenaires.

Préavis N° 2015/27 - SIL - Révision complète du groupe turbine-alternateur n° 1 de l'aménagement hydroélectrique de Lavey - Demande de crédit d'investissement

Motif : La Municipalité doit pouvoir caler le calendrier des travaux avec la saison hydraulique.

Rapport-préavis N° 2015/38 -EJCS/LSP/TRX - Réponse à la motion de Mme Christina Maier - Un projet pour sauver la Maison du Désert

Motif : Il est extrêmement important de pouvoir commencer les travaux avant le début de l'hiver en regard de l'occupation actuelle par des squatteurs. En regard du délai de referendum, le rapport-préavis doit être adopté courant septembre. De plus, la Municipalité s'est engagée auprès de la population à ouvrir la maison de quartier durant le printemps 2017. Ainsi, pour tenir les délais de construction, le préavis doit être adopté courant septembre.

Rapport-préavis N° 2015/39 – TRX/SIPP/FIPAV - Métamorphose - Centre sportif de la Tuillière - Création d'un centre de football et d'athlétisme - Demande de crédit d'ouvrage.

Motif : La Municipalité attend la décision du Conseil communal sur la demande de crédit d'ouvrage pour pouvoir démarrer les travaux cet automne et pouvoir ainsi tenir le calendrier du projet Métamorphose.

et pour la séance du 22 septembre d'autre part :

Rapport-préavis N° 2015/06 – TRX/SIL/FIPAV/LSP - Plan partiel d'affectation Parc éolien « EolJorat » secteur sud. Zone spéciale selon l'article 50a, lettre b LATC et zone agricole selon l'article 52 LATC. Abrogation partielle du plan d'extension N°600 du 28 novembre 1980. Etudes d'impact sur l'environnement. Constitution de droits distincts et permanents de superficie conditionnels. Réponse au postulat de M. Charles-Denis Perrin

Motif : Démarré en 2007, le projet doit pouvoir, dans la meilleure continuité possible, franchir les nombreuses étapes de validation politique, administrative et judiciaire qui l'attendent.

Préavis N° 2015/32 – FIPAV/TRX/LSP - Qualité de vie dans les parcs lausannois

Motif : Les mesures d'amélioration de la propreté des parcs passent par la mécanisation et la modernisation de l'infrastructure de collecte de déchets. Il est prévu de répartir l'acquisition du matériel sur une période de 3 à 4 ans, dont une première tranche de CHF 880'000.- en 2015 qui permettra de procéder rapidement à la mécanisation de la collecte des déchets et du nettoyage des surfaces et d'équiper les parcs du centre-ville.

Préavis N° 2015/40 - TRX - Plan de quartier « En Contigny » - Convention liée aux aspects acoustiques du bâtiment h - Constitution d'une servitude - Abrogation du plan de quartier N° 448

Motif : Ce projet de logements, en particulier le projet de bâtiment à l'angle de l'avenue de Montoie et de l'avenue de Cour, a été mis en avant par la Municipalité auprès des riverains de la gare comme l'un des projets pouvant offrir des logements de compensation aux bâtiments qui devront être démolis dans le cadre du projet Pôle-Gare.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à ces lignes et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité :

Un membre de la Municipalité : *Grégoire Junod*

La secrétaire a.i. : *Sylvie Ecklin*

Communication

Réponse de la Municipalité à la résolution de M. Hadrien Buclin du 25 novembre 2014 adoptée par le Conseil communal suite à la réponse à l'interpellation de M. Romain Felli intitulée « Rémunérations des dirigeants d'Alpiq : quelle position de la Municipalité »

Lausanne, le 25 août 2015

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

Le 25 novembre 2014, le Conseil communal a adopté la résolution suivante proposée par M. Buclin :

« Le Conseil communal souhaite que la Municipalité, en coordination avec les autres acteurs publics participant à la gestion d'EOS et d'Alpiq, propose à l'assemblée des actionnaires une réduction des revenus octroyés aux dirigeants d'Alpiq ».

Réponse de la Municipalité

Dans le cadre de la restructuration de la société, le Conseil d'administration d'Alpiq a annoncé une réduction de 20 % de ses honoraires, à compter du 1^{er} janvier 2014. D'autres changements sont annoncés dès 2015, suite à une analyse menée par le Comité de nomination et de rémunération (CNR) de l'ensemble des rémunérations versées par Alpiq. En particulier, la rémunération des membres de la direction générale sera également réduite de 20% et la rémunération variable maximale adaptée.¹ Ces montants seront indiqués dans le rapport de rémunération 2015.

La Municipalité estime que les mesures prises par Alpiq pour améliorer sa gouvernance en matière de rémunération répondent à la résolution de M. Buclin et renonce à saisir de cet objet le Conseil d'administration d'EOS Holding.

En vous remerciant de prendre acte de ce qui précède, nous vous prions d'agréer, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité :

La vice-syndique : *Florence Germond*

La secrétaire a.i. : *Sylvie Ecklin*

Communication

Réponse de la Municipalité à la résolution de M. Romain Felli du 3 février 2015 adoptée par le Conseil communal suite à la réponse à l'interpellation de M. Benoît Gaillard et consorts intitulée « Libéralisation totale du marché de l'électricité : les services publics grands perdants ? »

Lausanne le 25 août 2015

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

Le 3 février 2015, le Conseil communal a adopté la résolution suivante proposée par M. Felli :

« Le Conseil communal souhaite que la Municipalité continue de s'opposer à la libéralisation du marché de l'électricité et l'informe des suites de ce dossier, en particulier de ses conséquences pour les Services industriels ».

Réponse de la Municipalité

Comme annoncé dans la réponse à l'interpellation de M. Benoît Gaillard et consorts, la Municipalité a participé à la procédure de consultation fédérale portant sur le projet d'arrêté fédéral sur la deuxième étape de l'ouverture du marché de l'électricité, qui s'est terminée le 22 janvier 2015. Elle a fait savoir son opposition à une libéralisation complète du marché, particulièrement dans le contexte actuel de transition énergétique.

¹ Voir le chapitre « Rapport de rémunération » du Rapport de gestion 2014 d'Alpiq, disponible sur le site www.alpiq.com.

Depuis le dépôt de la résolution Felli, bien qu'aucune décision officielle n'ait été annoncée quant à la suite de la procédure d'ouverture complète du marché de l'électricité, des retards de calendrier ont d'ores et déjà été mentionnés quasi-officiellement à diverses reprises.

La Municipalité tiendra votre Conseil informé de l'évolution de ce dossier important.

En vous remerciant de prendre acte de ce qui précède, nous vous prions d'agréer, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité :

La vice-syndique : *Florence Germond*

La secrétaire a.i. : *Sylvie Ecklin*

Communication

Réponse de la Municipalité à la question orale de M. Bertrand Picard déposée le 19 mai 2015
« Ouverture du bureau d'accueil Lausanne Infocité »

Lausanne, le 1^{er} septembre 2015

« Une constatation : Nous venons de recevoir l'excellente brochure de Lausanne Tourisme. Elle met bien en évidence les efforts de la Ville quant à l'accueil des touristes. D'autre part, la place de la Palud et ses environs (places de la Riponne et de la Louve, notamment) est fréquemment noire de monde le samedi. Or, le bureau d'information au public Infocité de la place de la Palud est fermé ce jour, obligeant ainsi les touristes à descendre s'informer à la gare ou à Ouchy ou à monter à cette fin au bureau d'accueil de la Cathédrale. Ma question : pourquoi ne pas ouvrir le bureau Infocité de la place de la Palud le samedi, notamment entre 10 et 16h. ? »

Réponse de la Municipalité

Info cité accomplit des tâches d'information sur les prestations de l'administration communale et accessoirement d'information touristique. En cas d'ouverture du samedi, les informations sur les prestations communales seraient limitées en raison de la fermeture des autres bureaux de l'administration ce jour-là et de la nécessité d'employer des auxiliaires moins au fait des subtilités de l'administration que les titulaires. Sur le plan touristique, des informations restreintes sur Lausanne pourraient être fournies, mais pas les prestations complètes que l'on trouve aux guichets de Lausanne Tourisme (vente de titres de transports Mobilis, par exemple).

La possibilité de confier l'ouverture du samedi à Lausanne Tourisme a été envisagée. Lausanne Tourisme ne s'y intéresse pas en raison de l'ampleur des opérations nécessaires pour pouvoir fournir les mêmes informations que dans ses autres bureaux et en raison de la proximité de son bureau d'information de la Cathédrale.

L'alternative consiste à fournir cette prestation directement par l'administration communale. En raison de la charge de travail des titulaires d'Info cité, il n'est pas envisageable de leur demander une présence le samedi. La solution résiderait dans l'engagement d'auxiliaires qui seraient en mesure de fournir la prestation attendue, engendrant des dépenses supplémentaires pour la Ville.

En raison de la prestation moindre pouvant être fournie par rapport à la mission première d'Info cité (information sur les prestations communales) un samedi, des frais supplémentaires que cette ouverture engendrerait et de la proximité des bureaux de Lausanne Tourisme de la Cathédrale et de la gare, ouverts le samedi, la Municipalité a décidé de renoncer à ouvrir le bureau Info cité le samedi comme suggéré par M. Bertrand Picard. Afin d'améliorer l'orientation des visiteurs les jours de fermeture d'Info cité, un

panneau d'information est dorénavant apposé sur la porte du local d'Info cité, renvoyant les visiteurs aux bureaux d'information de Lausanne Tourisme de la Cathédrale, d'Ouchy et de la gare avec indication des horaires d'ouverture.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

La secrétaire a.i. : *Sylvie Ecklin*

Communication

Réponse de la Municipalité à la question orale N° 42 de M. Guy Gaudard relative à une rumeur de démolition de deux fermes à Montblesson

Lausanne, le 1^{er} septembre 2015

Monsieur le président, Mesdames, Messieurs,

Lors de la séance du Conseil communal du 16 juin 2015, une question orale relative à une rumeur faisant état de construction d'immeubles et de démolition de deux fermes à Montblesson a été posée par M. Guy Gaudard.

Comme il s'y était engagé par oral, le directeur du Logement et de la sécurité publique a répondu, par écrit, à M. Guy Gaudard, en date du 27 juillet 2015, à savoir que la portion constructible des parcelles 15050 et 15612 à Montblesson fait l'objet d'un projet de développement avec la société Logacop.

Ce projet prévoit, à ce jour, quelques locatifs et de la propriété par étage, soit une trentaine de logements.

A priori, la ferme « Blanche » devrait être démolie, car sa rénovation apparaît trop onéreuse et non rentable. Seule la ferme de la Planche-au-Comte est mentionnée dans le plan partiel d'affectation comme bâtiment à conserver.

La décision finale, s'agissant d'une parcelle communale, relèvera du Conseil communal, seul compétent pour octroyer, cas échéant, un droit de superficie.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu à la question de M. Guy Gaudard.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne le 28 août 2015.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

La secrétaire a.i. : *Sylvie Ecklin*

Communication

Réponse de la Municipalité à la résolution du Conseil communal de M^{me} Janine Resplendino du 19 juin 2012 suite à l'interpellation de M. Jean-François Cachin du 22 novembre 2011

Lausanne, le 1^{er} septembre 2015

Monsieur le président, Mesdames, Messieurs,

Après avoir entendu la réponse municipale à l'interpellation de M. Jean-François Cachin intitulée « *Groupe de travail Gitans – Evolution du dossier* », en date du 19 juin 2012, le Conseil communal a adopté la résolution de Mme Janine Resplendino, disant : *Le Conseil communal souhaite que la Municipalité, par son Municipal de la sécurité publique et des*

sports, appuie rapidement et fermement la recherche d'une solution quant à un emplacement pour les « Gens du voyage »².

Pour mémoire, en juillet 2010, une centaine de caravanes et de véhicules avait été installée dans le cadre d'un campement illicite regroupant quelque 350 personnes pendant neuf jours. Afin de participer à la recherche de solutions face à ce type d'événements, la Ville de Lausanne participe au groupe de travail « Gitans-Vaud » qui a notamment pour tâche de trouver des placements de stationnement et d'accompagner la résolution des problèmes posés par le stationnement illicite.

Précisons qu'en Suisse, la majorité des « Gens du voyage » sont les membres de la minorité yéniche comprenant quelque 35'000 membres citoyens suisses. Ils sont apparentés aux Yéniches peuplant une zone allant du sud de l'Allemagne, de l'Ouest de l'Autriche et à l'Est de la France, en passant par l'ensemble du territoire suisse, depuis le XII^e siècle.

Ils possèdent leur propre langue, le yéniche, reconnu comme langue nationale sans territoire depuis 1996 dans notre pays. En Suisse, environ 4'000 d'entre eux sont nomades ou semi-nomades. Les personnes menant ce mode de vie itinérant sont reconnues comme minorité nationale depuis 1998. Les problèmes principaux qui affectent la communauté yéniche sont le manque de places de stationnement, une certaine stigmatisation, une pression en faveur de la sédentarisation et les problèmes de scolarité durant les mois d'itinérance.

Cela étant, la Municipalité a décidé de mettre à disposition un terrain pour la communauté yéniche, du 21 mai au 31 octobre 2015. Cette décision a été prise après que l'Etat de Vaud a proposé une parcelle qui a finalement été jugée non adaptée. Face à l'urgence de la situation, la Municipalité de Lausanne a répondu positivement aux sollicitations de l'Etat de Vaud et ainsi accepté de faire un test « grandeur nature » permettant, au moins provisoirement, d'œuvrer à la résolution du problème de manque de places de stationnement à disposition en Suisse.

Ainsi, une fraction goudronnée de la parcelle communale n° 15349 d'environ 3'000 m², sise au Chalet-à-Gobet, est prêtée à l'association Jenische-Manouche-Sinti (JMS), dans l'attente du démarrage des travaux de construction de logements pour les jeunes en formation par la société lausannoise pour le logement SA (SILL) (projet « En Cojonnex »).

Dans ce cadre, la Ville de Lausanne fournit, en plus de terrain, un point d'eau potable, un tableau électrique, deux WC mobiles et deux containers de récolte des poubelles taxées, dont l'évacuation est assurée par le service d'assainissement.

Une convention de prêt à usage temporaire a été rédigée par le service du logement et des gérances et l'association JMS. Elle stipule qu'il est possible de faire stationner des caravanes à l'usage d'habitation et que la durée du séjour ne peut pas excéder trente jours. La réinstallation est possible après une interruption de quelques jours. Elle fixe également une indemnité de treize francs par jour et par caravane, couvrant les frais d'utilisation de la parcelle et la consommation des fluides.

Le service du logement et des gérances encaisse la somme sur place, ce qui permet également d'assurer un contact régulier et direct avec les usagers et de faciliter la résolution des problèmes qui pourraient se poser. Les coûts sont couverts, sans perte ni bénéfice.

En mai et juin 2015, la fréquentation moyenne était de sept caravanes. En juillet et août 2015, elle fluctuait entre 7 et 14 caravanes. Il y a en moyenne trois personnes par caravane. Il s'agit des mêmes familles élargies vivant en Suisse romande. Les activités professionnelles exercées par les personnes momentanément installées au Chalet-à-Gobet

² Bulletin du Conseil communal 2011/2012-19, 2^e partie du 19.06.2012, pages 81 et suivantes.

sont la rénovation d'habitation, le second œuvre, l'achat et la vente de véhicules d'occasion ou d'antiquités.

A ce jour, et après quelques semaines d'utilisation, les constats suivants peuvent être tirés :

- le dialogue entre les parties est établi avec respect. Aucun problème n'est apparu à ce jour ;
- aucune plainte du voisinage n'a été enregistrée ;
- les indemnités sont payées. Ceux qui quittent les lieux entre deux paiements le signalent au service du logement et des gérances et un paiement par poste intervient après l'envoi d'un bulletin de versement ;
- la gestion des déchets est exemplaire, aussi bien en ce qui concerne la propreté du terrain, le tri des déchets que l'utilisation des sacs taxés achetés par les utilisateurs.

En conclusion, la Municipalité tire un bilan positif de ce test et de la qualité des contacts liés avec l'association JMS. Elle fera état de son expérience positive au groupe de travail cantonal et confirmera l'utilité d'un tel espace dans la couronne lausannoise. Au vu du développement en cours et à venir dans le périmètre compact d'agglomération, la mise à disposition pérenne d'un terrain n'est guère envisageable en zone urbaine. La recherche d'un terrain d'accueil permanent pour les « Gens du voyage » doit donc se faire à l'échelle régionale et cantonale. A ce jour, la Ville de Lausanne, comme propriétaire foncier, ne dispose pas, dans les zones foraines et hors du périmètre compact d'agglomération, de terrains disponibles pour une telle affectation. Elle demeurerait toutefois ouverte si des opportunités devaient apparaître à l'avenir.

En vous remerciant de bien vouloir prendre acte de la présente communication, nous vous prions d'agréer, Monsieur le président, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

La secrétaire a.i. : *Sylvie Ecklin*

Communication

Nomination de Monsieur Simon Affolter au poste de secrétaire municipal de la Ville de Lausanne

Lausanne, le 1^{er} septembre 2015

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

Lors de sa séance du 25 juin 2015, la Municipalité a procédé à la nomination de M. Simon Affolter au poste de secrétaire municipal. Il remplacera M. Sylvain Jaquenoud, démissionnaire au 30 juin 2015. Jusqu'à la prise de fonction de M. Affolter au 1^{er} octobre 2015, l'intérim est assuré par Mme Sylvie Ecklin.

Au bénéfice d'une large expérience des questions juridiques et institutionnelles, M. Affolter se réjouit de relever les défis liés à sa mission en faveur du bon fonctionnement de l'administration communale lausannoise.

M. Affolter est âgé de 43 ans. Père de deux enfants, il habite Lausanne et exerce depuis 2006 les fonctions de délégué aux affaires intercantionales et européennes en tant qu'adjoint au directeur de l'office des affaires extérieures de l'Etat de Vaud. Il avait précédemment travaillé, de 2000 à 2006, en tant que conseiller juridique auprès du Service juridique et législatif vaudois.

Titulaire d'un master en droit de l'Université de Lausanne, M. Affolter est également au bénéfice d'un brevet d'avocat, obtenu dans le canton de Berne et d'un master en administration publique de l'IDHEAP.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre acte de la présente communication et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

La secrétaire a.i. : *Sylvie Ecklin*

Communication

Création de la société Epura S.A.

Lausanne, le 2 septembre 2015

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

La Municipalité vous informe qu'en sa séance du 20 courant, et conformément à la décision du Conseil communal du 16 juin 2015, elle a décidé la création de la société anonyme chargée de réaliser les nouvelles chaînes de traitement et d'exploiter les installations de la STEP de Vidy. Cette société portera le nom d'Epura S.A..

La Municipalité a également désigné les membres du Conseil d'administration de dite société, comme suit :

- M. Olivier Français, conseiller municipal, directeur des Travaux (président)
- Mme Florence Germond, conseillère municipale, directrice des Finances et du patrimoine vert (vice-présidente)
- M. Jean-Yves Pidoux, conseiller municipal, directeur des Services industriels
- M. Michel Odier, conseiller municipal au Mont-sur-Lausanne, président de la CISTEP (Commission intercommunale de la STEP)
- M. Sébastien Apothéloz, chef d'**ea**uservice
- M. Emmanuel Bourquin, chef du Service financier

En outre, M. Fadi Kadri, actuellement chef du Service d'assainissement, a été nommé directeur d'Epura S.A., dès le 1^{er} octobre 2015. Il assurera également le secrétariat du Conseil d'administration et conservera la direction du Service d'assainissement jusqu'au 31 décembre 2015.

Les formalités pour l'inscription de cette société anonyme au registre du commerce sont en cours.

La Municipalité vous remercie de bien vouloir prendre acte de la présente communication et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, ses salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

La secrétaire a.i. : *Sylvie Ecklin*

Communication

Evaluation des impacts sur les mendiants et la population lausannoise des mesures adoptées dans le cadre du rapport-préavis N° 2012/22 du 5 février 2013 et réponse à la résolution de M^{me} Laurianne Bovet et consorts souhaitant que la Municipalité rappelle aux commerçants le protocole pour interpellier des personnes qui mendient afin de faire respecter l'article 87 bis du RGP

Lausanne, le 1^{er} septembre 2015

Monsieur le président, Mesdames, Messieurs,

Le 5 février 2013, le Conseil communal adoptait le rapport-préavis N° 2012/22 « *Politique municipale en matière de mendicité - Initiative "Stop à la mendicité par métier" - Réponse au postulat Mayor Isabelle et consorts* », acceptant ainsi :

- d'introduire l'article 87 bis réglementant l'exercice de la mendicité dans le Règlement général de police (RGP)³ ;
- de nommer un médiateur ayant pour mission d'encadrer et de faciliter le contact avec les Roms présents à Lausanne ;
- de soutenir l'action de Terre des hommes en Roumanie par le prélèvement de CHF 400'000.- sur le Fonds communal de développement durable, à raison de CHF 100'000.- par an, de 2013 à 2016, en vue de soutenir les enfants défavorisés afin d'éviter leur déscolarisation ;
- de mettre sur pied une campagne d'information sur les familles Roms présentes à Lausanne afin de sensibiliser les Lausannois-e-s à leur situation.

Le Conseil communal a également chargé la Municipalité d'évaluer les impacts sur les mendiants et la population lausannoise des mesures adoptées dans le rapport-préavis, un an après leur introduction. L'article 87 bis n'est entré en vigueur que le 22 mai 2013, à la suite à une contestation devant la Cour constitutionnelle.

Par ailleurs, lors de sa séance du 7 octobre 2014, le Conseil communal, délibérant sur la réponse de la Municipalité à l'interpellation urgente de Mme Laurianne Bovet et consorts « *Application de la loi anti-mendicité : comment expliquer que des agents de sécurité engagés par des commerces s'octroient le droit d'appliquer le Règlement général de police ?* », a adopté la résolution suivante : « *Le Conseil communal souhaite que la Municipalité rappelle aux commerçants le protocole pour interpellier des personnes qui mendient, dans la visée de faire respecter l'article 87 bis du RGP* ».

Les deux objets traitant de thèmes se recoupant, la Municipalité y répond dans la même communication.

³ Art. 87 bis RGP : « *L'exercice de la mendicité sur le domaine public, à savoir le fait de se tenir à la vue de chacun avec l'intention reconnaissable de demander l'aumône, est interdit lorsqu'il est insistant, gêne les passants ou consiste à prendre ceux-ci à partie. Seule la mendicité passive est tolérée. En outre, la mendicité est interdite dans les endroits où elle est de nature à troubler l'ordre et la tranquillité publics ou entraver la circulation sur la voie publique, notamment : -dans les transports publics, aux arrêts de bus et de métro ainsi que sur les débarcadères et quais adjacents ; -dans les marchés ; -à moins de 5 mètres des horodateurs, machines à paiement, distributeurs d'argent et automates à billets de transports ; -à l'intérieur des magasins, commerces, cinémas, théâtres, musées, administrations publiques et établissements, ainsi qu'à moins de 5 mètres de leurs entrées respectives et sur les terrasses ; -dans les cimetières ainsi qu'à leurs entrées et à l'intérieur des lieux de cultes ; -dans les jardins publics, parcs publics et zones de jeux. Il est interdit de mendier accompagné d'un mineur ou d'inciter un mineur à mendier. Les cas de mendicité de mineurs, de mendicité en compagnie de mineurs ou d'incitation de mineurs à la mendicité sont systématiquement signalés à l'autorité cantonale compétente en matière de protection des mineurs. Les sanctions auxquelles s'exposent les contrevenants sont fixées sur la base de la Loi cantonale sur les contraventions par la Commission de police. L'amende initiale s'échelonne de 1 à 500 francs, alors qu'en cas de récidive l'amende peut être portée jusqu'à 1'000 francs. La police peut appréhender et conduire au poste de police, aux fins d'identification et d'audition toute personne qui aura contrevenu à cette disposition. Les dispositions du Code pénal suisse sont réservées, en particulier celles réprimant la contrainte (art. 181 CPS) et la traite d'êtres humains (art. 182 CPS). L'autorité municipale est tenue de se dessaisir immédiatement de toute cause ne relevant pas de sa compétence et de la transmettre sans retard à l'autorité compétente. »*

1. Préambule

L'article 87 bis du RGP vise à réduire les tensions suscitées par la mendicité auprès d'une partie de la population et limiter le nombre de personnes qui la pratiquent tout en évitant de criminaliser la pauvreté. L'article 87 bis, largement modifié lors des débats au Conseil communal, vise également à restreindre la pratique de la mendicité organisée.

Depuis l'entrée en vigueur des modifications du règlement général de police, les policiers interviennent et dénoncent tout comportement insistant ou gênant. Plusieurs campagnes d'information ont également été menées. De manière générale, le nouvel article est bien respecté et le travail du médiateur communal porte ses fruits, en favorisant à la fois l'encadrement de l'exercice de la mendicité et le contact entre les mendiants et les institutions sociales ou le corps de police.

Ce constat doit cependant être nuancé, la situation n'étant pas identique sur tout le territoire communal et les variations importantes selon les saisons. A cet égard, nous avons assisté durant le printemps 2015 à une dégradation du respect de l'article 87 bis.

En 2013 et 2014, les mêmes mendiants étaient régulièrement présents à Lausanne et donc globalement bien informés des règles à respecter. Or, au printemps 2015, le profil des mendiants a quelque peu évolué : en plus des familles Roms de Roumanie connues, de nouveaux jeunes mendiants tendent également la main. Par ailleurs, les familles Roms présentes à Lausanne jusqu'à Noël 2014 sont rentrées en Roumanie pour y passer l'hiver. Elles ne sont pas revenues dans les jours qui suivent Pâques, comme elles l'ont fait ces dernières années. Par conséquent, d'autres familles Roms, en provenance de la région parisienne, se sont installées à Lausanne, en pratiquant une mendicité plus agressive. Il a fallu un certain temps pour que l'article 87 bis soit compris par les nouveaux venus, qui dans l'intervalle ont en grande partie quitté Lausanne.

2. Impacts de l'article 87 bis du RGP sur la population

La nouvelle réglementation a nécessité pour les policiers et le médiateur communal de répondre à de nombreuses demandes émanant d'habitants et de commerçants, en se rendant généralement sur place, afin d'apporter des réponses circonstanciées. S'il est possible à tout à chacun de demander aux mendiants de respecter l'article 87 bis, en cas de refus, il doit être fait appel à la police, car l'usage de la contrainte est de sa seule compétence.

Dans le cadre de leurs visites aux commerçants, les agents de la division « Proximité, partenariats et multiculturalité » (PPM) rappellent régulièrement les règles en vigueur. Les agents de sécurité des commerces, soumis à des règles resserrées depuis la modification du concordat romand sur les entreprises de sécurité, sont soumis aux mêmes règles. Il est possible de demander à un mendiant de respecter l'article 87 bis et de se déplacer mais l'usage de la contrainte demeure l'apanage de la police.

La Municipalité estime donc que les contacts régulièrement pris par la police municipale avec les commerçants répondent à la préoccupation exprimée dans la résolution de Mme Laurianne Bovet. Elle rappellera néanmoins les règles en vigueur dans une prochaine information aux commerçants.

Les plaintes, qu'elles émanent de la population ou des commerçants, sont beaucoup moins nombreuses depuis l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions réglementaires. Celles-ci, notamment les plaintes orales auprès du médiateur communal, ont été plus importantes au printemps 2015 en raison du non-respect des règles par les nouveaux venus à Lausanne pratiquant une mendicité plus agressive. Le nombre de dénonciations est également en augmentation. La Commission de police a enregistré 262 dénonciations à l'art. 87 bis durant le premier semestre 2015, contre 396 pour toute l'année 2014.

Finalement, les collectes frauduleuses en faveur d'organisations fantômes sont le fait de trois ou quatre membres d'une famille établie en France et qui reviennent ponctuellement à Lausanne. S'agissant de la mendicité organisée, la Police lausannoise n'a dénoncé, à ce

jour, aucun comportement de ce type, faute d'éléments. Elle dispose néanmoins d'une « cellule » au sein de la police judiciaire relative à ces questions et très attentive à tout indice de contrainte extérieure. De manière générale, l'encadrement mis en place à Lausanne contribue à limiter de tels abus de détresse sur le territoire communal.

3. Impacts de l'article 87 bis du RGP sur la communauté Rom

Les personnes qui mendient à Lausanne sont principalement issues de la communauté Rom roumaine. Selon les professeurs Jean-Pierre Tabin et René Knüsel, elles proviennent « *de régions de Roumanie où elles ne trouvent ni emploi, ni soutien social (...). La manière usuelle de pratiquer est de quitter son village pour quelques semaines ou quelques mois, d'y revenir avec un pécule utilisé pour des dépenses courantes, puis de repartir chercher de l'argent. La pratique de la mendicité est choisie faute de mieux, et ne fait en aucun cas partie du mode de vie traditionnel (...).*⁴ ».

Depuis quelques années, les migrants Roms effectuent de moins en moins d'allers et retours entre leur pays d'origine et d'autres pays européens. Ainsi, les premières familles arrivées à Lausanne sont quasi présentes en permanence, par le biais de rotations effectuées au sein de la famille élargie. Leur présence, en nombre ou modeste, dépend principalement de la proximité des grandes fêtes religieuses, de l'existence d'un lieu d'accueil permettant de vivre selon leurs habitudes⁵ et de la générosité des dons.

Estimée à une centaine de personnes, la communauté basée à Lausanne est active dans tout le Canton, avec vingt-cinq à trente personnes mendiant simultanément en ville.

Il semble que les montants récoltés, bien que difficiles à quantifier, paraissent être suffisants pour continuer à mendier. L'entrée en vigueur de la réglementation ne semble pas avoir péjoré les sommes modestes récoltées⁶. Par ailleurs, plusieurs familles bpnpficient d'une aide personnelle, de quelques francs à plusieurs milliers, de ménages lausannois touchés par leur situation. Ainsi, les sommes provenant de la mendicité ne constituent souvent qu'une partie des gains.

Les lieux de culte, dont l'intérieur est interdit à la mendicité, restent des lieux de refuge et de soutien, certaines paroisses ayant fait preuve d'une grande solidarité, en mettant par exemple des appartements à disposition de familles.

3.1. Scolarisation partielle d'enfants Roms

En introduction, rappelons que la tradition rom accorde une place importante aux enfants, dont le règlement lausannois interdit la mendicité. A Lausanne, on estime le nombre de mineurs régulièrement présents à une dizaine. Ils sont plus nombreux en été.

Depuis 2014, la Ville a mis sur pied un projet pilote d'enseignement pour enfants Roms, en partenariat avec les milieux associatifs⁷. Pour y avoir accès, les parents doivent s'engager à ce que l'enfant suive les cours durant au moins quatre mois. Par ailleurs, la famille doit disposer d'un lieu de résidence et d'une assurance-maladie. Dans les faits, le matériel, les assurances-maladies et les sorties sont pris en charge par des parrainages.

Ainsi, cinq jeunes Roms originaires de Roumanie, âgés de 4 à 16 ans, sont aujourd'hui scolarisés à Lausanne, dont une élève en âge de 3^e primaire qui a été directement intégrée dans une classe régulière avec un soutien en français. Les adolescents ont été enclassés

⁴ Prof. Jean-Pierre Tabin et Prof. René Knüsel, avec la collaboration de Claire Ansermet : *Lutter contre les pauvres. Les politiques face à la mendicité dans le canton de Vaud*, 2014, éditions d'En Bas.

⁵ Comme par exemple la mise à disposition provisoire par la Ligue pour la lecture de la Bible d'un local qui a permis à quelque huitante personnes de se loger ou la mise à disposition de maisons en attente de destruction.

⁶ Une dizaine de francs selon l'étude réalisée par les Profs. Tabin et Knüsel : « *Durant nos 114 périodes de 15 minutes d'observation de la mendicité, qui représentent en tout environ 30 heures de mendicité observées, des passants ont donné à 16 reprises une pièce, en général de 2 francs, ce qui fait environ un don par heure et demie d'observations.* » et « *La faiblesse des gains issus de la mendicité semble être une constante, car elle est également constatée dans d'autres enquêtes : 10 à 20 euros semble être un montant courant* ».

⁷ La Communauté Sant'Egidio, Opere Rom et Point d'appui-Pastorale des immigrés.

quant à eux dans une classe spécialisée pour suivre des cours de français et de mathématiques. Les élèves se montrent assidus et motivés ; la majorité ne sachant ni lire, ni écrire, les apprentissages sont lents mais réguliers. Tous les quatre mois, la Ville reconsidère son plan de scolarisation des enfants Roms dont les parents mendient.

4. Autres mesures de soutien

En Roumanie, Terre des hommes (Tdh) se concentre sur la prévention de la migration à risque, la lutte contre le trafic d'enfants et l'amélioration du système scolaire. L'association soutient le gouvernement roumain dans la mise en place d'un réseau efficace de protection de l'enfance dans la zone de Dolj⁸. L'action sociale étant principalement une affaire locale, Tdh participe à améliorer l'accessibilité et la qualité des services de prévention et de protection des enfants ainsi que les compétences des services sociaux. L'objectif est de donner, d'ici fin 2015, un accès effectif aux services de prévention primaire et secondaire de qualité à 2'460 enfants de milieux défavorisés.

Un autre projet vise à transformer les structures consultatives communautaires (SCC) en acteurs effectifs de la protection de l'enfance. Dans une première phase, Tdh a réactivé ces structures qui coordonnent déjà les acteurs locaux actifs dans la protection de l'enfance (assistants sociaux, médiateurs Roms, enseignants, policiers, médecins, etc.). La seconde phase actuelle consiste à mettre directement à la charge des SCC les activités mises en œuvre jusqu'ici par Tdh. Les autorités locales sont quant à elles encouragées à s'impliquer davantage.

En Bulgarie, le Service du travail continue sa collaboration en faveur de l'apprentissage de l'usage des outils informatiques en fournissant du matériel usagé de qualité.

5. Sensibilisation de la population aux conditions de vie des familles Roms

Différentes actions sont menées afin de combattre les préjugés liés aux Roms, d'informer sur les raisons de leur migration, leurs conditions de vie en Suisse et en Roumanie et de leur donner la parole⁹. La plus emblématique a été l'exposition *L'infatigable quête du paradis* du photographe Yves Leresche principalement basée au Forum de l'Hôtel-de-Ville ainsi que dans un double container itinérant dans la Ville (places de la Louve, St-François et de l'Europe). Cette exposition, cofinancée pour un peu plus d'un tiers par la Ville de Lausanne, a remporté un vif succès avec plus de 4'200 visiteurs en moins de deux mois. Elle a permis de découvrir la double réalité des mendiants Roms pendulant entre la Roumanie et Lausanne, leurs espoirs et leurs principales difficultés. Un livre a aussi été édité pour l'occasion.

Par ailleurs, en plus du médiateur de la Police de Lausanne, un policier spécifiquement formé dans le domaine de la multiculturalité a rejoint l'unité Proximité, partenariat et multiculturalité notamment en vue de tisser des liens entre les différentes communautés, dont les Roms, et de développer des actions de sensibilisation.

Finalement, un projet de médiation de l'association Opre Rrom permet depuis juin 2014 de faciliter les interactions avec la population, les structures d'accueil et les différents services socio-sanitaires ainsi que d'apporter un soutien essentiellement pour les démarches administratives ou l'élaboration de projets d'avenir.

6. Voyage d'une délégation municipale en Roumanie

En juin 2015, MM. Oscar Tosato et Grégoire Junod, accompagnés d'une délégation du Service social de Lausanne, de la Police municipale et de la Police cantonale se sont rendus en Roumanie, à l'invitation de l'Ambassade de Roumanie en Suisse et avec le soutien de l'Ambassade de Suisse à Bucarest ainsi que de la Conseillère d'Etat en charge des affaires Roms pour le Ministre de l'intérieur.

⁸ Zone gravement touchée par la pauvreté et la désindustrialisation et qui affiche un taux de décrochage scolaire élevé.

⁹ Citons deux films traitant de la situation des mendiants Roms à Lausanne : « L'oasis des mendiants » de Mmes Janine Waeber et Carole Pirker (2014) et « Cici » de M. Yann Bétant (2015).

Les membres de la délégation ont bénéficié d'un riche programme d'entretiens avec des collaborateurs du Ministre de l'intérieur, des experts, des élus locaux et des travailleurs sociaux. Des visites à Bucarest, Barbulesti, Cojasca ainsi que dans les environs de Cluj ont été effectuées. Les Roms en Roumanie vivent en grande majorité dans des situations très précaires. L'accès au marché du travail est particulièrement difficile pour ce groupe de population qui est le moins formé du pays et le plus ostracisé. L'accès à l'école est par ailleurs compliqué par les enfants Roms et le succès scolaire ne garantit pas une meilleure intégration. Ce voyage a notamment permis de confirmer que la situation sur place est complexe et que l'intégration des Roms au sein de leur propre pays n'est pas complète. La migration en Europe de l'ouest demeure néanmoins le plus souvent une migration pendulaire. Il y a donc une pertinence réelle à soutenir des programmes d'insertion ou de scolarisation en Roumanie. Le programme de TdH, soutenu par la Ville de Lausanne, a été visité. La Municipalité se déterminera une fois le dernier rapport d'évaluation de TdH et de la FEDEVACO disponible sur la poursuite de cette action.

7. Engagement d'un agent de liaison roumain au sein de la Police de Lausanne

A l'instar de ce qui se pratique à Genève et à Bâle-Ville, la Police de Lausanne disposera dès l'automne 2015 d'un policier de liaison de la police roumaine. Il sera intégré à la police judiciaire lausannoise. Le déplacement en Roumanie évoqué ci-dessus a permis de poser les bases de cette collaboration proposée par l'Ambassade de Roumanie en Suisse. Cette collaboration doit permettre à la Police de Lausanne d'être plus efficace dans la lutte contre la criminalité d'origine roumaine dans son ensemble, sans stigmatisation de la communauté Rom.

Dans la statistique de la criminalité, en particulier dans le domaine des infractions au patrimoine, les délinquants d'origine roumaine figurent en effet dans le peloton de tête des nationalités étrangères représentées. Même si les chiffres indiquent une baisse sensible en 2014, il y a un réel intérêt pour la Ville de Lausanne à disposer d'un agent de liaison roumain. Au-delà des questions d'occupation de l'espace public soulevées par la mendicité, cette collaboration doit aussi permettre à la police de concentrer son activité sur la criminalité d'origine roumaine, en particulier dans le domaine des infractions au patrimoine mais également d'être attentif aux questions de traite et d'exploitation en lien notamment avec la prostitution ou la mendicité organisée.

8. Conclusion

La Municipalité fait un bilan nuancé de l'entrée en vigueur de l'article 87 bis. De manière générale, elle estime qu'il est plutôt bien respecté et qu'il a permis d'atteindre ses principaux objectifs : réduire les tensions suscitées par la mendicité auprès d'une partie de la population et limiter le nombre de personnes qui la pratiquent tout en évitant de criminaliser la pauvreté. Il faut néanmoins admettre que le respect de l'article 87 bis, de même que le nombre de mendiants, est variable selon les saisons, sans qu'il ne soit toujours possible d'en déterminer la cause exacte. L'arrivée de nouveaux groupes de mendiants est toutefois un facteur qui fragilise une bonne application du règlement actuel.

Si les difficultés d'accès de la communauté Rom demeurent importantes, notamment en termes de logements, la Municipalité relève que le projet pilote d'enseignement pour enfants Roms leur permet modestement d'améliorer leurs chances d'apprentissage de base. Elle demeure par ailleurs convaincue de la nécessité de soutenir les efforts d'intégration des Roms en Roumanie, eu égard au phénomène de migration économique pendulaire qui caractérise cette communauté.

Comme la Municipalité a déjà eu l'occasion de l'écrire dans le rapport-préavis N° 2012/22 : accorder l'aumône est une décision personnelle qui appartient à tout un chacun. Rappelons cependant que de donner directement de l'argent ne garantit pas la destination finale du don, ce qui peut involontairement favoriser certains abus ou faire croire que la migration représente des opportunités d'enrichissement surévaluées. Dès lors, il paraît

préférable de soutenir la population la plus pauvre d'Europe par des dons à des organisations reconnues.

Rappelons enfin que les Vaudois voteront en principe prochainement sur l'initiative cantonale « *Interdisons la mendicité et l'exploitation de personnes à des fins de mendicité sur le territoire vaudois !* » ainsi que sur un probable contre-projet du Conseil d'Etat dont les contours ne sont pas encore connus. Les dispositions règlementaires applicables à Lausanne pourraient donc être modifiées à cette occasion.

En vous priant de bien vouloir prendre acte de la présente communication faisant office de réponse à la résolution de Mme Laurianne Bovet, nous vous adressons, Monsieur le président, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

La secrétaire a.i. : *Sylvie Ecklin*

Communication – Dépôt

Question écrite de M. Xavier de Haller : « Jetée de la compagnie »

Lausanne, le 8 septembre 2015

(Signé) *Xavier de Haller*

Communication – Dépôt

Interpellation de M^{me} Elisabeth Müller : « L'élargissement des tunnels de Belmont concerne également les Lausannois »

Lausanne, le 8 septembre 2015

(Signé) *Elisabeth Müller*

Communication – Dépôt

Interpellation de M^{me} Séverine Evéquo et consorts : « Réfugiés, comment Lausanne fait face ?

Lausanne, le 8 septembre 2015

(Signé) *Séverine Evéquo et 1 cosignataire*

Communication – Dépôt

Interpellation de M. Mathieu Blanc et consorts : « Quelles suites et conséquences à l'occupation illégale de l'ancien collège du Petit-Vennes ? »

Lausanne, le 2 septembre 2015

(Signé) *Mathieu Blanc et 4 cosignataires*

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

Communication – Dépôt

Interpellation de M^{me} Janine Resplendino et consorts : « Ils sont là, n'essayons pas de les cacher »

Lausanne, le 2 septembre 2015

(Signé) *Janine Resplendino et 8 cosignataires*

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

Communication – Dépôt

Interpellation de M. Guy Gaudard et consorts : « Le Bureau des objets trouvés est-il une tâche publique ? »

Lausanne, le 7 septembre 2015

(Signé) *Guy Gaudard et 3 cosignataires*

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

Communication – Dépôt

Interpellation de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts : « RIE III : Lausanne compte-t-elle comme le Canton et assume-t-elle sa part de l'effort ? »

Lausanne, le 1^{er} septembre 2015

(Signé) *Pierre-Antoine Hildbrand et 7 cosignataires*

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

Election complémentaire d'un membre à la Commission permanente de gestion, en remplacement de M^{me} Manuela Marti (Soc.), démissionnaire

M. Philippe Mivelaz (Soc.) – Le groupe socialiste a le plaisir de vous présenter la candidature de M^{me} Gianna Marly. Jeune retraitée qui ne se résout pas à ne s'occuper que de son balcon et d'avoir son mari dans les pattes toute la journée, elle s'est engagée en politique en continuité de son engagement syndical. Au cours de sa longue carrière professionnelle, elle a notamment participé aux négociations pour le renouvellement de la Convention collective de travail avec Swissmem. Elle s'est aussi occupée de contrôle qualité pour des instruments de mesure électroniques de précision ; cela peut servir.

Est élue : M^{me} Gianna Marly, sans avis contraire et 1 abstention.

Questions orales

Question

M^{me} Bettschart-Narbel (PLR) : – J’ai une question, mais je ne sais pas exactement à qui l’adresser. Je remercie donc le membre de la Municipalité qui se sent concerné de bien vouloir y répondre. Dans l’immeuble de la Commune sis à la place Chauderon 9, dans les ascenseurs, une musique est diffusée. Or cette musique d’ascenseur est considérée comme musique d’ambiance, à laquelle s’appliquent les tarifs en vigueur pour les redevances sur le droit d’auteur. Ma question est la suivante : est-ce que la Ville paye une redevance sur cette musique ? Ce qui devrait être le cas, selon les tarifs de la SUISA. Et, si oui, quel est le montant de ce paiement ?

Réponse de la Municipalité

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – Ladite musique d’ambiance et d’ascenseur est en fait la diffusion de Lausanne FM. Donc, conformément à la loi, Lausanne FM s’acquitte des droits d’auteur qui doivent être payés pour les diffusions.

M^{me} Bettschart-Narbel (PLR) : – Je crois que vous vous trompez. Ce sont les commerces, les magasins et les administrations qui diffusent une telle musique, et qui doivent payer une redevance sur le droit d’auteur. Je vous remercie donc de bien vouloir faire vérifier à vos services qu’une telle redevance n’est pas due.

Question

M. Pierre Oberson (UDC) : – Ma question s’adresse à M^{me} Germond. Selon un article du *24 heures* du 27 août 2015, la chute des recettes fiscales creuserait un déficit de 200 millions dans les comptes du Canton de Genève. Tenant également compte des mauvais résultats de Romande Energie et d’Alpiq attendus pour 2015, à quel impact faut-il s’attendre de ces effets conjoncturels sur les comptes 2015 de la Ville de Lausanne ?

Réponse de la Municipalité

M. Jean-Yves Pidoux, municipal, Services industriels : – Je vous réponds en premier, en m’excusant auprès de ma collègue, pour ce qui concerne Romande Energie et Alpiq. S’agissant des comptes 2015, l’effet sera évidemment nul. Romande Energie a payé en dividendes lors de son assemblée générale du printemps 2015, concernant l’exercice 2014. Pour ce qui concerne Alpiq, le dividende a été payé à son actionnaire EOS, en l’occurrence sous forme de dividende optionnel, soit une option pour une augmentation de la participation au capital à venir. Cela n’a donc aucune incidence sur les comptes 2015.

Pour 2016, on verra les résultats 2015 de ces sociétés. Je vous rends attentifs au fait que ce que l’on appelle les corrections de valeurs, ou les *impairments*, qui ont été consentis ou annoncés par Alpiq avec un effet sur Romande Energie, sont des résultats comptables qui n’ont rien à voir avec le résultat opérationnel de la société, lequel est toujours tout à fait favorable pour Romande Energie, qui nous concerne directement.

M^{me} Florence Germond, municipale, Finances et patrimoine vert : – Les questions fiscales évoquées font partie des préoccupations majeures de la Municipalité. Plusieurs rapports sont faits régulièrement dans le cadre du suivi budgétaire ; ils sont un peu moins fréquents en début d’année, le premier étant disponible autour du mois de juin et, ensuite, plus réguliers les trois derniers mois de l’année, avec des rapports mensuels sur l’état des rentrées des recettes fiscales. Nous recevons chaque mois des données de l’Administration cantonale des impôts. En l’état, on peut dire que les recettes fiscales sur les personnes physiques sont stables, ou en tout cas que les résultats correspondent à ceux annoncés dans le budget. Nous n’avons donc en tout cas pas le souci de nos voisins.

Comme j’ai eu l’occasion de le dire à plusieurs reprises dans le cadre du budget et des comptes, nous avons un souci avec l’impôt à la source, car nous arrivons à la fin de la période de rattrapage. Nous avons eu plusieurs années exceptionnelles, puisque l’impôt à

la source n'avait pas été taxé pendant deux ans, ce qui avait déclenché ces années de rattrapage. Nous serons vraisemblablement en dessous du budget, mais ce n'est toutefois pas la masse principale.

Sinon, nous avons clairement un souci avec l'impôt sur les personnes morales. Nous avons l'information en septembre sur l'état des acomptes : les entreprises effectuent souvent des corrections de valeur en cours d'année. Nous avons été prudents dans l'intégration des recettes fiscales au budget 2015, en prévoyant seulement 0,5 % d'augmentation sur les personnes morales, mais nous restons toutefois très prudents, puisque les choses peuvent évoluer très vite si les entreprises font des corrections de leurs acomptes.

Par contre, nous allons subir l'impact total de la première baisse fiscale négociée en contrepartie des allocations familiales par l'Etat au budget 2016. La baisse est de deux fois un demi-point en 2014 et en 2016, ce qui équivaut à une perte de 10 à 12 millions pour notre collectivité. Vous en verrez les impacts dans le budget 2016, mais cela ne touche pas les comptes 2014.

Pour compléter les indications de M. Pidoux sur le dividende d'EOS, c'est vrai que, depuis le début de la législature, comme vous l'avez vu dans les budgets et les comptes, nous avons dû inscrire de fortes diminutions de ce dividende. C'est donc chose faite, malheureusement. Concernant les valeurs au bilan, elles figurent au patrimoine administratif, à la valeur historique ; elles sont très loin de la valeur réelle du marché. Comme je l'ai indiqué formellement dans le préavis sur les comptes, nous avons vraisemblablement une réserve latente d'un demi-milliard sur ces participations. Nous ne sommes donc pas soumis aux aléas des fluctuations de marché qui impliqueraient des corrections au bilan.

Question

M. Vincent Rossi (Les Verts) : – Vendredi passé, un accident entre le LEB et un bus de la ligne 9 a eu lieu sur l'avenue d'Echallens. Cet accident n'a, par chance, pas fait de victimes graves, mais cela aurait pu en être autrement – on frémit à cette idée. Les mesures d'urgence adoptées par les tl impliquent la fermeture de l'arrêt de bus Saint-Paul. Nous comprenons la nécessité de cette mesure à court terme, mais nous craignons que cette fermeture péjore la vie de tout un quartier, en particulier des commerces et des personnes à mobilité réduite. A moyen terme, il est donc nécessaire de trouver d'autres solutions en attendant la mise en tunnel des voies. Ma question est la suivante : quelles solutions alternatives peuvent être envisagées par la Municipalité et par les tl pour sortir de cette impasse, et dans quel délai ?

Réponse de la Municipalité

M. Olivier Français, municipal, Travaux : – Par mesure de précaution, la Municipalité a été consultée le vendredi même de l'incident, mais aussi accident, puisqu'il a touché des personnes. La décision a donc été prise de supprimer cet arrêt pour garantir la sécurité des usagers. La sécurité avant la qualité de l'exploitation, c'est le postulat de base.

Maintenant, qui dit mesure provisoire ne dit pas mesure définitive. On est tout à fait conscient que l'on péjore des clients de la ligne 9 ; cela touche environ 1300 personnes par sens de circulation. Ici, il n'y a qu'un sens de circulation touché et les distances supplémentaires pour les piétons sont d'environ 400 à 500 mètres.

Il n'y a pas beaucoup de solutions : on peut déplacer les arrêts de Boston, voire l'autre arrêt, et on met une équidistance pour que la gêne soit la même pour tous les passagers. Toutefois, il faut prendre en compte la géométrie du site, qui dictera finalement les possibilités pour installer ces arrêts. Il faut bien se rendre compte que l'arrêt, sur le sens rentrant de Lausanne de la ligne du LEB, donc une fois sur deux, est en contresens, et c'est en cela qu'il faut faire attention. Il n'est donc pas impossible qu'une des variantes soit la solution prise vendredi soir, c'est-à-dire de supprimer définitivement cet arrêt, et les alternatives sont de déplacer les deux arrêts de part et d'autre de celui qui a été supprimé.

Vous posez la question du délai. Vous pensez bien que ce n'est pas possible de vous donner le délai aujourd'hui, mais notre volonté est, bien sûr, de garantir la sécurité avant tout, mais aussi la qualité de la prestation ; cela se fera avec attention.

Question

M. Eddy Ansermet (PLR) : – Je renonce, car j'avais la même question.

Question

M^{me} Natacha Litzistorf Spina (Les Verts) : – Il y a quelques jours, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal a estimé que la Municipalité avait abusé de son pouvoir d'appréciation en renouvelant la concession pour l'affichage lausannois à son partenaire historique. En substance, les juges ont estimé qu'en donnant du poids aux critères de développement durable, la Municipalité avait fondé ses choix sur des considérations, je cite : « soit dénuées de pertinence, soit étrangères aux buts visés par les dispositions applicables. »

Les Verts se demandent comment la Municipalité compte réagir face à cette décision des juges concernant l'importance et le poids donnés à ces critères d'adjudication liés au développement durable, ceci pour le sujet de la concession, donc dans l'immédiat, et à l'avenir, pour d'autres projets et d'autres critères d'adjudication. Notre souhait serait de donner plus de poids à ces critères de développement durable, pour qu'ils soient mieux valorisés et plus solides juridiquement.

Réponse de la Municipalité

M. Olivier Français, municipal, Travaux : – Il est difficile de vous donner une réaction formelle quand il y a une procédure juridique en cours. Il est vrai que la Municipalité prend acte de la décision du Tribunal et statuera si elle recourt au Tribunal fédéral, compte tenu des décisions prises par cette Chambre qui est, pour nous en tout cas, une première. En effet, c'est un marché hors marchés publics et qui fait l'objet d'une concession. Donc, notre appréciation est la nôtre, celle du Tribunal en est une autre, et ce n'est pas impossible que le Tribunal fédéral doive statuer sur cet arrêt, que certains pourraient penser particulier.

Question

M. Hadrien Buclin (La Gauche) : – Ma question s'adresse à M. Vuilleumier. D'après mes informations, la Ville a demandé la fermeture de la cabane qui vend notamment des marrons sur la place Saint-François. Toujours d'après mes informations, dans un premier temps, la Ville aurait demandé au tenancier une mise aux normes, que celui-ci a faite à ses frais. Malgré cela, la Ville a demandé sa fermeture. D'où ma question : pourquoi ? La Ville n'agit-elle pas sous la pression des grandes enseignes de la place, qui ne veulent pas d'un commerce populaire devant leurs vitrines ?

Réponse de la Municipalité

M. Marc Vuilleumier, municipal, Sports, intégration et protection de la population : – La vétusté des locaux en question, divers problèmes d'exploitation, que je ne souhaite pas développer ici, et divers problèmes d'hygiène relevés par le service cantonal en charge de ces questions ont incité la Municipalité à ne pas autoriser l'exploitation de ce kiosque au-delà du 31 décembre de cette année. Le tenancier a été entendu avec son conseil.

Il y a deux ans, il avait été proposé au tenancier actuel de changer d'emplacement et d'aller au Grand Saint-Jean. Il avait refusé cette proposition, qui n'est plus d'actualité, vu le développement très important des commerces de prêt-à-manger dans toute la ville et le développement des *food trucks*. Par contre, la Ville a proposé ses services au tenancier pour, le cas échéant, s'il le souhaite, trouver un autre local au centre-ville pour son commerce. Je crois qu'il n'a, pour l'heure, pas utilisé cette possibilité, qui reste parfaitement valable.

Question

M. Alain Hubler (La Gauche) : – Un peu avant l'été, deux pétitions visant à promouvoir les taxis Uber ont été lancées par des milieux proches de la droite de ce Conseil communal. D'après ce que j'ai cru comprendre, elles devaient atterrir en mains lausannoises, à la Commission des pétitions ou à la Municipalité. Outre le fait que ces pétitions font l'apologie du travail à temps très partiel et des petits boulots mal rémunérés et trop flexibles, j'aimerais savoir où ces pétitions vont atterrir et ce que la Ville de Lausanne va en faire, sachant que le président de l'Association intercommunale des taxis est aussi le municipal de Police de la Ville.

Réponse de la Municipalité

M. Marc Vuilleumier, municipal, Sport, intégration et protection de la population : – La Municipalité a effectivement été quelque peu surprise – mais sans plus – de voir que les représentants d'un parti chevronné déposaient une pétition au Conseil communal de Lausanne, alors que c'est une association qui gère ces taxis, ce d'autant plus que, dans le texte de la pétition, signée par 1500 personnes, il y a des éléments erronés, notamment « la Municipalité a décidé que... ». La Municipalité n'a rien décidé du tout, parce que c'est une association qui s'occupe des questions concernant les taxis. Il est aussi mentionné que la Municipalité a interdit Uber. Ni la Municipalité, ni l'association n'ont interdit Uber. Par contre, elle a demandé à Uber, comme à tout autre exploitant, de respecter un certain nombre de conditions. J'imagine que c'est le Bureau qui décidera si cette pétition sera renvoyée à l'association, qui la traitera comme il se doit.

Question

M^{me} Françoise Longchamp (PLR) : – Depuis la fermeture de la place de La Sallaz et l'ouverture de la route de contournement, les véhicules de secours prennent beaucoup plus souvent, notamment la nuit, le chemin de Rovéréaz, sans utiliser leurs feux bleus, mais avec le son alterné. Je crois que des règles disent que, la nuit, les véhicules de secours doivent utiliser leurs feux bleus, sauf cas particulier. J'aimerais savoir si la Municipalité pourrait rappeler les règles d'utilisation du son alterné aux conducteurs de ces véhicules de secours. Il semblerait, comme je vous l'ai dit, que certains abusent de ce son alterné, notamment pendant la nuit.

Réponse de la Municipalité

M. Marc Vuilleumier, municipal, Sports, intégration et protection de la population : – Il s'agit des véhicules de police, mais aussi d'ambulances et de véhicules de lutte contre le feu. M^{me} Longchamp a raison de parler de ce problème dans ce Conseil. Il y a toujours une divergence de vue entre la responsabilité des personnes qui conduisent ces véhicules, et qui doivent faire savoir aux autres usagers de la route qu'ils arrivent et qu'ils sont prioritaires, notamment la nuit et dans un quartier tranquille, et la tranquillité publique. Je prends note, et j'imagine que mon collègue Junod aussi. Nous prenons note de la question et rediscuterons avec les responsables des services concernés de la possibilité d'utiliser le signal acoustique de façon à ce que les habitants de ces quartiers en pâtissent le moins possible.

Règlement général de police de la commune de Lausanne (RGP)

Introduction d'un article précisant les modalités de la facturation des prestations du Corps de police

Préavis N° 2015/11 du 5 février 2015

Logement et sécurité publique

Rapport complémentaire

Membres de la commission : M^{mes} et MM. David Payot (La Gauche), rapporteur, Sylvianne Bergmann (Les Verts), Florence Bettschart-Narbel (PLR), Jean-Marie Chautems (Soc.), Xavier de Haller (PLR), Gianfranco Gazzola (Soc.), Martin Pedro (Soc.), Roland Ostermann (Les Verts), Philipp Stauber (UDC).

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

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

Avertissement : le présent rapport constitue un complément de celui du 02.04.2015, relatant les délibérations de la séance du 16.03.2015. Le présent complément rend compte des discussions de la séance du 26.06.2015 exclusivement.

Suite au renvoi de l'objet cité en titre, voté par le Conseil Communal du 16.06.2015, la commission s'est réunie le jeudi 25.06.2015 à la salle de conférence sur Service du Logement et des Gérances. Elle était composée de Mmes Sylvianne Bergmann et Florence Bettschart et de MM. Xavier De Haller, Gianfranco Gazzola, Martin Pedro, Roland Ostermann, Jean-Marie Chautems, Philipp Stauber et David Payot (rapporteur). M. Alain Jeanmonod était excusé. La municipalité était représentée par M. Grégoire Junod et l'administration par MM. Pierre-Alain Raemy, Commandant de la Police Municipale de Lausanne et Sylvain Jacot-Descombes, Chef des Services Généraux, ainsi que par Mme Vera Banjas, que nous remercions pour les notes de séance.

La commission a abordé le règlement figurant dans la conclusion du rapport-préavis 2015/11, et a débattu différents amendements. Nous les reprendrons ici dans l'ordre des alinéas de l'art. 9 bis du Règlement Général de Police.

Alinéa 1 : aucun amendement n'est proposé, et le présent alinéa est approuvé à l'unanimité.

Alinéa 2 : une commissaire estime trop flou le champ d'application du présent alinéa, et craint que des compétences excessives soient attribuées à la Municipalité. Elle propose donc de compléter l'alinéa par une référence au tarif des taxes et émoluments du Corps de Police : « Des frais, tels qu'ils sont prévus exclusivement par les tarifs des taxes et des émoluments du Corps de Police sont perçus ... ». Le municipal comprend la crainte exprimée, mais juge qu'un renvoi au Tarif ne représente pas une garantie, puisque ce dernier peut être modifié par la Municipalité. Il propose donc plutôt un amendement à l'alinéa 5 (c.f. infra). La commissaire se rallie à cette manière de procéder et retire son amendement. L'alinéa 2 inchangé est soumis au vote et approuvé à l'unanimité.

Alinéa 3 : un amendement propose l'abrogation de cet alinéa. L'amendement est rejeté par 1 oui et 8 non.

Alinéa 4 : une commissaire propose la suppression de la facturation selon le nombre de pages et la séparation de l'alinéa de la manière suivante :

AI. 4 : Les frais peuvent être perçus sous la forme d'un forfait. Le montant maximal de celui-ci est de Fr. 3'000.-

AI. 5 : Des les cas prévus par l'alinéa 2, la police municipale calcule ses frais d'intervention selon les tarifs horaires et kilométriques en vigueur.

Au vote, cette proposition est rejetée par 1 oui, 3 abstentions et 5 non.

Alinéa 5 : Une commissaire présente un amendement préparé préalablement, ayant la teneur suivante : « *Les frais d'intervention de la police municipale sont détaillés dans le tarif des taxes et des émoluments pour le stationnement, la réservation du domaine public, la location du matériel de signalisation et diverses prestations effectuées par le Corps de Police ou les frais d'intervention de la Police font l'objet de tarifs fixés par la Municipalité* ». Après les échanges concernant les précédents alinéas, cet amendement est retiré. Un amendement est proposé par la Municipalité pour donner suite aux objections exprimées en plénum et en commission à l'égard de l'alinéa 2. Il propose pour l'alinéa 5 la forme suivante :

Les frais d'intervention de la police municipale sont détaillés dans un tarif fixé par la Municipalité. Ce tarif, soumis à la ratification du Conseil d'Etat¹⁰, est édicté conformément aux recommandations du Conseil Cantonal de Sécurité (article 18 alinéa 3b de la LOPV, Loi sur l'Organisation Policière Vaudoise).

Cet amendement est approuvé par 8 oui et 1 abstention.

Alinéa 6 : adopté à l'unanimité et sans amendement.

Alinéa 7 : Suite aux objections exprimées en plénum concernant les critères d'exonération, la Municipalité propose d'amender cet alinéa de la manière suivante :

Les manifestations politiques autorisées ainsi que celles qui présentent un intérêt pour la commune ou pour lesquelles une exonération se justifie en opportunité ne donnent pas lieu à la perception de frais. La Municipalité fixe la procédure et les critères d'exonération. Cet amendement est adopté à l'unanimité.

Discussion

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

La discussion est ouverte.

M^{me} Florence Bettschart-Narbel (PLR) : – La commission qui s'est tenue cet été pour traiter un amendement que nous avons déposé avant l'été nous a paru correcte. La solution proposée par la Municipalité de rajouter quelques éléments dans le Règlement de police nous semble également tout à fait convenable. Il est vrai que la latitude de la Commune de Lausanne n'est pas très grande vu que, finalement, on reprend un règlement cantonal. C'est pourquoi nous acceptons la solution proposée. Le groupe PLR soutiendra la solution aujourd'hui sur la table.

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – Je ne veux pas faire long. Je prends simplement acte avec satisfaction des propos de M^{me} Bettschart.

Je relève que, malgré tout, cette nouvelle séance de commission a permis d'éclaircir un certain nombre de points et d'avoir un texte qui préserve un peu mieux les compétences du Conseil, au sens où il cadre les compétences de la Municipalité de manière un peu plus précise en les inscrivant dans les recommandations du Conseil cantonal de sécurité. C'était une revendication légitime ; j'ai moi-même pas mal bataillé sur ce texte quand j'étais député, face au Conseil d'Etat. Il est vrai qu'on octroie des compétences déléguées, et c'est légitime qu'on ait pu fixer un certain nombre de règles dans le cadre fixé par la police coordonnée. De ce point de vue, il me paraît qu'on a effectivement un texte conforme à ce que souhaitait la Municipalité, qui répond aux préoccupations émises lors du court débat que nous avons eu ici, au mois de juin.

La discussion est close.

M. David Payot (La Gauche), rapporteur : – La conclusion du préavis a été adoptée par 8 voix favorables, 1 opposition et 1 abstention. Les amendements précédemment signalés

¹⁰ Ndlr. Il s'agit ici d'une erreur dans le texte du préavis. En effet, il faut remplacer « du Conseil d'Etat » par « du département compétent ». Cette erreur a été corrigée par la suite dans le Préavis.

ont été, pour l'alinéa 5, approuvés par 8 voix et 1 abstention, et l'amendement à l'alinéa 7 a été approuvé à l'unanimité.

L'article 9 est adopté sans avis contraire et quelques abstentions.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le préavis N° 2015/11 de la Municipalité, du 5 février 2015 ;
- vu le rapport et le rapport complémentaire de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

d'introduire un nouvel article 9 bis dans le règlement général de police de la commune de Lausanne, dont la teneur est la suivante :

Article 9 bis

- ¹ *La police municipale est autorisée à percevoir des frais pour ses interventions lorsqu'un administré a, par son comportement, contrevenu au droit fédéral, cantonal ou communal. Cette perception est effectuée une fois que l'éventuel jugement ou l'éventuelle ordonnance est définitif et exécutoire.*
- ² *Des frais sont également perçus lorsque l'intervention de la police municipale résulte de circonstances ou de demandes particulières la rendant nécessaire.*
- ³ *La perception des frais est exclue pour les interventions liées à des cas de violence domestique.*
- ⁴ *Les frais peuvent être perçus sous forme d'un forfait d'un montant maximum de 3'000 francs ou sur la base des frais effectifs, calculés selon des critères comme le temps consacré, le nombre de kilomètres ou le nombre de pages.*
- ⁵ *Les frais d'intervention de la police municipale sont détaillés dans un tarif fixé par la Municipalité. Ce tarif, soumis à la ratification du département compétent est édicté conformément aux recommandations du Conseil cantonal de sécurité (art. 18 alinéa 3b de la LOPV, Loi sur l'organisation policière vaudoise).*
- ⁶ *Des frais sont perçus auprès des organisateurs de manifestations pour les prestations matérielles fournies par les services communaux qui sont nécessaires à assurer la sécurité et l'ordre public lors de tels événements. La Municipalité fixe le tarif de ces frais.*
- ⁷ *Les manifestations politiques autorisées ainsi que celles qui présentent un intérêt pour la commune ou pour lesquelles une exonération se justifie en opportunité ne donnent pas lieu à la perception de frais. La Municipalité fixe la procédure et les critères d'exonération.*

**Projet de construction de douze bâtiments « Minergie-P-Eco® », comprenant 88 logements, trois zones d'activité, deux chambres d'amis, deux salles communes, un parking souterrain de 84 places et vingt-trois places extérieures, sis chemin du Chalet-de-Pra-Roman
Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle n° 15'323 en faveur de la Coopérative de l'habitat associatif - CODHA
Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la CODHA
Acquisition de parts sociales de la CODHA par la Ville de Lausanne**

Préavis N° 2015/17 du 12 mars 2015

Logement et sécurité publique

1 Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à la Coopérative de l'habitat associatif (ci-après CODHA), grevant l'entier de la parcelle n° 15'323 déduction faite des hors ligne, pour une surface de 20'002 m², afin de permettre la réalisation de douze bâtiments comprenant 88 logements à loyer contrôlé, trois zones d'activité, deux chambres d'amis, deux salles communes et un parking souterrain de 84 places.

La Municipalité sollicite également l'autorisation d'octroyer un cautionnement solidaire à la CODHA. Cette dernière demandant un crédit auprès de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL¹¹), le cautionnement de la Ville correspondra, à terme, à 30% des hypothèques hors prêts CCL et issus du fonds de roulement de l'ARMOUP¹². Dès lors que le prêt CCL aura été débloqué, consécutivement à l'établissement du décompte final et au plus tard six mois après l'obtention du permis d'habiter, le cautionnement communal représentera donc un montant global maximal de CHF 7'659'000.-. Toutefois, durant la période transitoire¹³ séparant l'ouverture du chantier de la libération des fonds émanant de la CCL, et de manière à faciliter les conditions d'emprunt de la CODHA, le cautionnement communal sera porté à un montant global maximal de CHF 12'159'000.-, représentant 30 % du montant de l'ensemble des hypothèques de l'opération (prix de revient déduction faite des fonds propres et du prêt issu du fonds de roulement de l'ARMOUP).

Finalement, afin d'assurer une plus grande ouverture et mixité sociale dans ce futur quartier, la Ville de Lausanne gèrera directement l'attribution de quinze logements qui seront attribués selon les directives municipales. Pour ce faire, la Ville fera l'acquisition de parts sociales de la CODHA, correspondant à 5 % du prix de revient des quinze appartements concernés, soit environ CHF 400'000.-.

2. Table des matières

[Supprimée]

3. Historique du projet

La démarche participative « Quartiers 21 », initiée par la Ville de Lausanne en 2004, a permis à la population d'exprimer ses besoins et attentes. Il en est notamment ressorti que la Ville devait intervenir sur le marché du logement par la construction, toutes catégories confondues, de quelque 3'000 nouveaux logements respectant les critères de développement durable. Ce programme a fait l'objet du préavis N° 2005/45 « Création de 3'000 nouveaux logements à Lausanne », dans lequel figurent les parcelles offrant des possibilités constructives qui permettraient de concrétiser relativement rapidement sa

¹¹ La Centrale d'émission pour maîtres d'ouvrage d'utilité publique (CCL) offre un refinancement partiel par des quotes-parts d'emprunts dont les intérêts sont nettement améliorés grâce au cautionnement de la Confédération issu de la Loi sur le logement.

¹² ARMOUP : Association Romande des Maîtres d'Ouvrage d'Utilité Publique.

¹³ Les prêts octroyés par la CCL étant libérés à la consolidation des comptes, cette période transitoire devrait s'achever au printemps 2018.

réalisation. Les parcelles n° 15'323 et 15'324, situées le long du chemin du Chalet-de-Pra Roman, font partie de cet inventaire.

3.1. Sélection de l'investisseur

De manière à poursuivre la concrétisation de ce programme, la Ville de Lausanne a organisé, en automne 2012, un appel d'offres investisseurs proposant en droit distinct et permanent de superficie (DDP) les parcelles n° 15'323 et 15'324 situées dans le secteur de Pra Roman réunifiées depuis, sous un seul bien-fonds n° 15'323.

La CODHA a remporté cet appel d'offres et s'est donc vue adresser une promesse municipale d'octroi de DDP, conditionnée à la décision finale du Conseil Communal, seul compétent en la matière.

3.2. Concours d'architecture

La parcelle n° 15'323 a ensuite fait l'objet d'un concours d'architecture sur invitation, dont la sélection s'est déroulée en deux temps. Cette procédure, organisée par la CODHA avec le soutien de la Ville de Lausanne, a été lancée en mars 2013. Les six bureaux d'architectes invités ont alors rendu un avant-projet fin mai 2013. A la suite du premier tour, réalisé sous couvert de l'anonymat, il a été décidé d'auditionner l'auteur du projet « Woodstock », le bureau Pont12 architectes. A l'issue de cette deuxième phase, le jury a désigné à l'unanimité le projet précité, lauréat de ce concours.

4. Parcelle

La parcelle n° 15'323, issue de la réunification des parcelles n° 15'323 et 15'324, présente les caractéristiques suivantes :

| | |
|-----------------------------|---|
| Commune | 132 Lausanne |
| Tenue du registre foncier | fédérale |
| Numéro d'immeuble | 15323 |
| Forme de registre foncier | fédérale |
| E-GRID | CH90764 58083 18 |
| Surface parcelle | 22'440 m ² |
| Mutation | 18.01.2010 007-2010/235/0, Echange de et à P. 15322, 107 m ² 02.12.2014 007-2014/6116/0 Groupement de bien-fonds, de P. 15324 m ² |
| Numéro de plan | 132 |
| Désignation de la situation | Chemin du Chalet-de-Praroman Pra-Roman |
| Couverture du sol | Champ, pré, pâturage, 22'440 m ² |
| Estimation fiscale | 1'573'000.00 2014 (08.01.2015) |
| Propriété individuelle | Lausanne la Commune, Lausanne 23.09.1969 007-353042 Achat |
| Mentions | aucune |
| Servitudes | 23.09.1969 007-353042 (C) Passage à pied et pour tous véhicules en faveur de 15316, 20635, 20636 |

5. Maître de l'ouvrage

La CODHA est une société coopérative à but non lucratif active depuis vingt ans. Elle compte aujourd'hui plus de 2'200 membres, dont 280 logés par la coopérative qui a rénové cinq immeubles et en a construit trois dans le canton de Genève et, plus récemment, un en France voisine. La CODHA a aujourd'hui plusieurs projets de développement dans le canton de Vaud, dont un projet de treize logements à Chailly développé sur une parcelle communale et dont le chantier s'ouvrira en 2015¹⁴. L'ensemble des immeubles neufs répond aux labels *Minergie*[®], *Minergie-Eco*[®] ou *Minergie-P-Eco*[®].

¹⁴ Préavis N° 2014/48 - Projet de construction de 2 bâtiments "Minergie-Eco" sis ch. Bocharдон 11 et 13 - Constitution DDP et octroi cautionnement solidaire en faveur de la CODHA, adopté par le CC le 20 janvier 2015.

La démarche poursuivie par la CODHA s'articule notamment autour des points suivants :

- impliquer de manière participative les coopérateurs - futurs habitants - dans les choix constructifs des projets ;
- responsabiliser et faire participer les coopérateurs à la vie de l'immeuble par la remise de sa gestion à l'association des habitants ;
- développer des projets économes du point de vue énergétique et ayant recours à des matériaux sains ;
- favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle ;
- responsabiliser les coopérateurs à l'écologie en les invitant à devenir «consomm'acteurs» de leur immeuble et de leur quartier ;
- lutter contre la spéculation immobilière et garantir aux habitants des loyers correspondant au prix de revient des immeubles.

6. Caractéristiques du projet de construction

6.1. Présentation du site

La parcelle n° 15'323 se trouve à 875 mètres d'altitude au sein du hameau de Pra Roman, situé entre Vers-chez-les-Blanc et le Chalet-à-Gobet, et offre de très belles vues en direction des Préalpes. Colloquée en zone Villa A des territoires forains lausannois, elle se situe dans un secteur en plein développement. Les habitations actuellement en chantier ainsi que les constructions récentes, telles que les 61 logements dédiés aux séniors de la Coopérative Cité Derrière en collaboration avec la fondation Netage, témoignent de l'engouement pour ce site.

Cette parcelle est accessible en quinze minutes en voiture et en vingt-cinq minutes en transport public depuis le centre de Lausanne.

6.2. Description du projet

Le projet comprend douze bâtiments disposés par groupes de trois autour d'un espace collectif qui concentre leurs entrées. La juxtaposition de ces groupes le long d'un cheminement relie les éléments majeurs du lieu : le quartier NetAge au sud, qui correspond à l'entrée principale du site, le restaurant La Carillère au nord-ouest, le Bois du Jorat et le Domaine de Pra Roman au nord-est.

Le quartier est constitué de deux types de bâtiments, d'une largeur constante de 15.70 m et d'une longueur variable de 17.70 m, pour les petits bâtiments, et de 29.00 m pour les grands. Tous sont composés d'un rez-de-chaussée, d'un étage complet et d'un comble. Les rez-de-chaussée accueillent 26 logements, deux chambres d'amis, deux salles communes et trois commerces. Les étages et les combles accueillent chacun 31 logements.

La taille des quatre vingt huit appartements varie du 2.5 au 6.5 pièces. La majorité des logements (septante quatre) s'orientent sur trois côtés, alors que quatorze appartements sont traversants. A l'exception de trois logements, tous bénéficient d'un espace extérieur prenant la forme d'une loggia ou d'une terrasse.

En général, les appartements sont organisés en quatre espaces successifs distribués sur la largeur des bâtiments : chambres, sanitaires, cuisine-séjour et chambre supplémentaires avec loggia. Ce dispositif permet une grande flexibilité d'usage et une adaptabilité aux différents modes de vie, la chambre supplémentaire pouvant, dans un premier temps, servir d'extension du séjour ou de bureau et, dans un deuxième temps, de chambre, en fonction de l'évolution du noyau familial.

Une fois le projet réalisé, l'association d'habitants réunissant l'ensemble des locataires s'occupera de la gestion et de l'entretien des bâtiments ainsi que de la location des appartements aux membres de la coopérative, de concert avec la CODHA.

Caractéristiques générales du projet :

| | | |
|--|--------|----------------|
| Surface totale de la parcelle n° 15'323 | 22'440 | m ² |
| Surface grevée par le DDP n° 20'816 | 20'002 | m ² |
| Surface bâtie | 4'030 | m ² |
| Surface brute utile des planchers | 9'051 | m ² |
| Surface brute utile consacrée au logement | 8'534 | m ² |
| Cube SIA 416 total (y. c. parking et techniques) | 46'115 | m ³ |
| CUS | 0.40 | - |
| COS | 0.18 | - |

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

| Affectations | Total [m² net] | |
|--|----------------------------------|----------------------|
| Logements | 7'349 | m ² |
| Salles communes | 175 | m ² |
| Chambres d'amis | 30 | m ² |
| Commerces | 256 | m ² |
| Total des surfaces nettes | 7'810 | m ² |
| Total des surfaces nettes locatives | 7'605 | m² |

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

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

Dans le cadre de cette opération, deux salles communes ainsi que deux chambres d'amis, représentant un total de 205 m² net, sont mis à disposition des locataires. S'agissant d'espaces collectifs, ils ne produiront pas d'état locatif. Les charges financières associées à ces locaux sont donc incluses dans les loyers des logements. En conséquence, la surface nette locative totale atteint 7'605 m² nets.

6.3. Mixités fonctionnelle et sociale

Le projet offre une mixité fonctionnelle en associant aux logements trois locaux d'activités qui seront loués à CHF 270.- / (m² net.an).

La diversité des typologies des logements (14 % de 2.5 pièces, 36 % de 3.5 pièces, 32 % de 4.5 pièces, 17 % de 5.5 pièces et 1 appartement collectif de 6 pièces), combinée au fait que la Ville attribuera elle-même quinze logements, sur les quatre vingt huit que compte le projet, sont deux conditions cadres favorisant l'atteinte d'une mixité sociale au sein du quartier.

| Typologies | Quantités <i>nb logements</i> | Surfaces moyennes <i>m² net</i> | Surfaces totales <i>m² net</i> |
|-------------------|---|--|---|
| 2.5 pièces | 12 | 54.2 | 651 |
| 3.5 pièces | 32 | 79.3 | 2'536 |
| 4.5 pièces | 28 | 88.5 | 2'479 |
| 5.5 pièces | 15 | 104.1 | 1'561 |
| 6.5 pièces | 1 | 122.3 | 122 |
| | 88 | 83.5 | 7'349 |

Tous les logements sont destinés à la location et les loyers seront contrôlés par la Ville de Lausanne durant toute la durée du droit de superficie. Le loyer moyen des appartements s'élèvera à CHF 260.- / (m² net.an), dont environ CHF 7.- / (m² net.an) imputables à la compensation de l'état locatif non perçu sur les quatre locaux communs.

7. Respect des critères de développement durable

Faisant partie intégrante du préavis N° 2005/45 « Création de 3'000 nouveaux logements à Lausanne » et en vertu de la réponse au postulat de M. Vincent Rossi¹⁵, la Municipalité a demandé au maître de l'ouvrage de répondre au standard énergétique et écologique le plus élevé, c'est-à-dire « Société à 2000 Watts » (*Minergie-P-Eco*[®] ou équivalent) et d'intégrer le respect des critères de développement durable selon la méthode SméO développée conjointement par la Ville de Lausanne et le Canton de Vaud.

En application des conclusions du rapport-préavis N° 2013/20 adopté par le Conseil communal le 20 mars 2014 et dans un souci d'aborder l'écologie de la construction de manière globale et cohérente, le maître de l'ouvrage a décidé de satisfaire aux exigences du label *Minergie-P-Eco*[®]. Ce label alliant sobriété énergétique, optimisation du confort thermique, acoustique, visuel et qualité environnementale du bâtiment, le présent projet est donc conforme aux volontés du Conseil communal en termes de durabilité.

7.1. Confort, santé

La mise en œuvre d'une isolation extérieure et de triples vitrages limite le phénomène de parois froides qui, par rayonnement, est une source fréquente d'inconfort. S'agissant du confort visuel, l'ensemble des pièces de vie des logements bénéficiera d'un apport conséquent en éclairage naturel, conformément aux objectifs imposés par le label *Eco*[®].

S'agissant des aspects liés à la santé, tous les bois mis en œuvre dans les locaux chauffés ne subiront aucun traitement préventif à base de produits chimiques de préservation ; l'utilisation de panneaux dérivés du bois avec collage à l'urée formaldéhyde ainsi que la mise en œuvre de produits contenant des solvants sont exclues.

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

Le choix d'un mode constructif et de matériaux en accord avec la labellisation *Eco*[®] permet de limiter l'impact écologique de la construction.

¹⁵ Préavis N° 2013/20 en réponse au postulat de M. Vincent Rossi « Construire Minergie à Lausanne est une pratique normale ».

A l'exception des noyaux des cages d'escaliers, réalisés en béton armé coulé sur place, la structure porteuse hors-sol des bâtiments est intégralement réalisée en caissons de bois tant pour les façades que les murs intérieurs. Le rez-de-chaussée du bâtiment B7, à vocation collective et commerciale, est exceptionnellement réalisé en béton armé pour des raisons phoniques et de portée.

Des caissons bois juxtaposés constituent les dalles entre étages, ils sont recouverts d'une chape flottante mais laissés apparents au plafond des logements. Un faux-plafond acoustique vient garnir les salles communes et les commerces de manière à garantir l'affaiblissement acoustique requis aux interfaces entre deux affectations distinctes (p. ex. activité et logement).

Le revêtement extérieur des façades est réalisé en bardage bois, à couvre-joints, partout où cela est possible. Font exception les porte-à-faux des entrées, nécessitant la pose d'un revêtement incombustible. Le retournement des embrasures de fenêtres et loggias est également exécuté en bardage bois. Les murs périphériques sont doublés à l'intérieur pour des raisons acoustiques, créant un vide technique mis à profit pour la distribution des installations électriques. Ce mode constructif permettra en outre de mieux garantir l'étanchéité des façades, cette dernière conditionnant l'obtention du label *Minergie-P-Eco*[®].

Finalement, la toiture, également exécutée en caissons de bois remplis de cellulose recyclée (type Isofloc), est recouverte de tôles métalliques profilées.

La part recyclée des parties de structure en béton sera supérieure à 50 % de la masse des constructions en béton pour lesquelles le béton recyclé peut être utilisé. Ce béton recyclé sera fourni par une gravière située dans un rayon de 25 km maximum du chantier¹⁶.

Afin de limiter le volume des excavations et les coûts associés, tant du point de vue environnemental que financier, les locaux annexes ont été regroupés sous quatre des douze bâtiments que compte le projet. A ce titre, le sous-sol réunit le parking, les caves, l'abri PC et la chaufferie centralisée, alors que les buanderies et petits locaux techniques sont situés aux rez-de-chaussée de chaque bâtiment.

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

L'accent a été mis sur la qualité thermique de l'enveloppe, avec des éléments de façade et de toiture à faible coefficient de transmission thermique (U inférieur à $0.13 \text{ W/m}^2\text{K}$) et la mise en œuvre de triples vitrages avec cadres en bois-métal pour la totalité des menuiseries. Ces enveloppes thermiquement efficaces posséderont également une étanchéité particulièrement soignée, de manière à limiter les infiltrations d'air froid dans les immeubles. Cet aspect sera contrôlé sur le chantier à l'occasion d'un test de mise sous pression des immeubles, visant à faire la preuve de la bonne exécution des ouvrages en la matière.

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

L'ensemble de ces éléments devrait permettre d'atteindre un besoin de chaleur pour le chauffage estimé à $20.8 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{an})$, ce qui représente une réduction de 60 % par rapport à la norme SIA 380/1 édition 2009 qui constitue le cadre légal actuel.

S'agissant des besoins en eau chaude sanitaire, le réseau de distribution sera isolé conformément à l'annexe 4 du règlement d'application de la loi cantonale sur l'énergie. En complément, l'ensemble des robinetteries installées sera équipé de régulateurs de débit, permettant de réduire les consommations à niveau de confort équivalent.

¹⁶ Le béton recyclé est produit en mélangeant des granulats naturels utilisés pour produire le béton ordinaire avec des matériaux de déconstruction concassés et triés. Il permet de préserver les ressources naturelles des gravières, de limiter l'évacuation d'une partie des matériaux de déconstruction en décharge et de réduire les importations de matériaux naturels généralement acheminés par la route.

Le site étant hors de la zone d'immissions excessives, le choix de la production de chaleur s'est porté sur une technologie efficace utilisant une source renouvelable et pauvre en CO₂, à savoir une chaudière à pellets. La chaleur, produite dans la chaudière centralisée implantée au sous-sol, sera distribuée et stockée dans chaque bâtiment via un réseau de chaleur puis transmise dans les appartements par un système de plancher chauffant à basse température (35°C) associé à une régulation pièce par pièce.

7.1.3. Réduction des besoins d'électricité et qualité du courant consommé

Afin de favoriser l'éclairage naturel, le projet a été optimisé de manière à satisfaire à l'exigence du label *Eco* en la matière. Concernant l'éclairage artificiel, l'ensemble des logements et des parties communes sera équipé, dès la livraison, d'ampoules fluocompactes ou de tout autre équipement plus performant. A ce titre, le maître d'ouvrage, renonce à livrer les immeubles avec des ampoules halogènes.

Les appareils électroménagers qui équiperont les appartements ainsi que les buanderies communes, répondront aux classes d'efficacité les plus performantes (réfrigérateur/congélateur A+++, lave-linge A+++/A, sèche linge à pompe à chaleur A++, lave-vaisselle A+++/A, four A).

En complément de ces mesures d'économie d'électricité, et afin de tendre vers la cible « 2'000 watts » et de diminuer l'impact environnemental de l'énergie électrique consommée, la CODHA s'engage à retranscrire dans les baux à loyer l'obligation faite aux locataires de contracter un contrat de courant vert (type Nativa ou un équivalent de provenance garantie - Naturmade Star). Cet engagement est d'ailleurs en droite ligne avec la démarche du maître de l'ouvrage visant à responsabiliser les coopérateurs à l'écologie en les invitant à devenir « consomm'acteurs » de leur immeuble et de leur quartier. Le contrat d'achat électrique spécifique aux parties communes respectera les mêmes exigences de qualité de courant. Par ailleurs, chacun des bâtiments sera équipé de panneaux solaires photovoltaïques implantés en toiture. Représentant une puissance totale minimale de 124 kWp, les 700 m² de panneaux en toiture pourraient couvrir environ 35 % à 40 % des besoins standards en électricité du quartier, c'est-à-dire près de deux fois l'exigence légale. Sur ces aspects, une convention sera signée avec les Services industriels.

7.1.4. Bilan « 2'000 watts »

La conformité aux conclusions du rapport-préavis N° 2013/20 étant acquise, le projet étant au bénéfice du label *Minergie-P-Eco*[®], un bilan « 2'000 watts » a toutefois été réalisé, de façon à intégrer les réflexions en lien avec la maîtrise des consommations d'électricité non renouvelable et d'énergie liée à la mobilité induite. Ce bilan, désormais réalisé de manière systématique sur l'ensemble des opérations développées sur parcelles communales, permet en outre de réaliser un « benchmark » visant à capitaliser sur les choix constructifs fournissant le meilleur compromis entre exigence de performance énergétique et maîtrise des coûts de construction.

Pour rappel, le concept de « *Société à 2000 watts* » vise le double objectif d'une réduction d'un facteur trois des consommations en énergie primaire non renouvelable et d'un facteur neuf des émissions de gaz à effet de serre par rapport au standard des consommations suisses. Une prise en compte holistique des consommations énergétiques du bâtiment est indispensable afin de satisfaire aux cibles énergétiques normées par la SIA, à savoir les trois postes de consommation liés au bâtiment : l'énergie grise des matériaux de construction, l'énergie d'exploitation du bâtiment (le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'électricité sollicitée par les installations techniques, l'éclairage artificiel et les appareils électriques) et, enfin, l'énergie liée à la mobilité induite. L'objectif « 2'000 watts » se résume, pour ce projet, à limiter les dépenses en énergie primaire non renouvelable à 125 kWh/(m²A_E.an) et les émissions de gaz à effet de serre à 16.8 kgCO₂/(m²A_E.an).

| NRE : Non renewable energy [kWh/m ²] | Cible 2000 watts | Projet Pra Roman CODHA |
|---|------------------|------------------------|
| Matériaux de construction | 31 | 33 |
| Utilisation | 57 | 15 |
| Mobilité | 37 | 49 |
| Total | 125 | 97 |

soit 78 % de la cible

| GES : gaz à effet de serre [kgCO ₂ /m ²] | Cible 2000 watts | Projet Pra Roman CODHA |
|--|------------------|------------------------|
| Matériaux de construction | 8.5 | 8.9 |
| Utilisation | 2.6 | 3.0 |
| Mobilité | 5.6 | 8.8 |
| Total | 16.8 | 21.2 |

soit 123 % de la cible

L'ensemble des mesures prises dans le cadre du présent projet lui permettent de satisfaire largement à la cible en énergie primaire non renouvelable (-22 %). Toutefois, en termes d'émissions de gaz à effet de serre, nous pouvons constater un dépassement de l'objectif de 23 %. Ce dernier s'explique principalement par le fait que nous sommes en zone Villa A, ce qui se traduit par une augmentation des dépenses en énergie grise, et par la localisation du site induisant davantage de dépense énergétique pour se mouvoir. S'agissant du premier point, les constructions étant réalisées en bois, nous pouvons considérer que l'ensemble des mesures à disposition du maître de l'ouvrage ont été prises. S'agissant des dépenses énergétiques liées aux déplacements, la CODHA propose de prendre deux mesures participant à l'amélioration du bilan :

- réserver trois places de parc pour des véhicules en autopartage (Mobility @ home), fournissant ainsi une alternative aux locataires souhaitant renoncer à l'acquisition de leur propre véhicule. Cette mesure permet, par mutualisation du véhicule, de réduire le poste énergie grise associé pouvant représenter entre 15 et 35 % de l'écobilan global d'une voiture individuelle (énergie grise du véhicule, des infrastructures et énergie primaire non renouvelable des carburants) ;
- pré-équiper le parking de manière à ce que l'installation ultérieure de bornes de recharge électrique soit possible et aisée pour au moins 7 places de parc. Cette opportunité sera communiquée aux coopérateurs de manière à les inciter à acquérir des véhicules hybrides plugin ou électriques permettant de réduire l'impact des véhicules individuels motorisés¹⁷ responsables de 90 % des dépenses énergétiques des déplacements quotidiens.

7.1.5. Suivi des consommations d'énergie et optimisation des installations

Afin d'identifier et de pallier les éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des immeubles impliquant des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques susmentionnés, un suivi des consommations sera réalisé au minimum, durant les trois premières années d'exploitation du quartier. A ce titre, la CODHA s'engage, conformément à l'article 11 lettre t), à réaliser ce suivi via un contrat de type *energoSTART* ou équivalent. En complément du suivi des consommations et de l'optimisation des installations, ce contrat prévoira une restitution annuelle des résultats à l'ensemble des locataires du quartier, à l'occasion d'une séance de sensibilisation aux économies d'énergie. En outre, la superficière s'engage à transmettre en tout temps, les résultats de ce suivi à la superficière sur simple demande de cette dernière.

¹⁷ A prestation kilométrique égale et pour autant qu'ils soient rechargés avec du courant *Nativa* ou équivalent, les véhicules électriques disponibles sur le marché consomment trois fois moins d'énergie primaire non renouvelable que leurs homologues à essence et émettent six fois moins de gaz-à-effet de serre (écobilan incluant l'énergie grise des véhicules et des infrastructures ainsi que l'énergie primaire non renouvelable des carburants consommés en exploitation – source KBOB, état juillet 2012).

7.2. Aménagements extérieurs

Le projet des aménagements extérieurs propose, le long de la route du Jorat, la mise en place de deux buttes végétalisées ensemencées d'une prairie fleurie. Elles protègent les logements de la vue depuis la route et assurent un rôle de « barrière naturelle » le long de la voirie.

Au nord, le prolongement diffus de la forêt communale sur la parcelle permettra d'assurer la continuité entre ces deux entités. Cette nouvelle végétation, composée d'essences indigènes, permettra également d'établir un léger voile végétal entre les logements et le chemin de Pra Roman.

L'accès au quartier tient compte du contexte et des connexions du site. Il sera accessible par trois entrées :

- au sud, face au quartier « Netage » pour créer une liaison, un continuum entre les deux quartiers et desservir les commerces au rez-de-chaussée du bâtiment B7 ;
- à l'est, en face du camping ;
- au nord, pour accéder au chemin du chalet Pra Roman et/ou aux sentiers forestiers.

Des places de stationnement en gravier enherbé sont prévues le long de la route du Jorat, entre l'entrée principale de la rue et le réservoir d'eau. Elles seront réservées aux visiteurs (11), aux véhicules Mobility (3) aux commerces (9) de même qu'aux motos (5).

L'ensemble des espaces verts sera ensemencé avec du gazon fleuri. Ces espaces accueilleront des aires de jeux, un verger et deux zones de potagers partagés.

Afin de préserver l'intimité des logements au rez-de-chaussée, des buttes d'une hauteur moyenne de 1.50 m, végétalisées par une prairie fleurie, seront implantées à une distance de cinq mètres des appartements.

Ces espaces de détente seront raccordés à la rue par des chemins en gravier stabilisé et peuvent être considérés comme artères secondaires permettant d'arpenter le site dans sa globalité. A l'est de la parcelle, un trottoir en gravier enherbé longera la route du Jorat.

Les eaux de ruissellement sur les surfaces imperméables seront récoltées à l'aide de cunettes, acheminées vers des noues, puis stockées dans un bassin de rétention. L'eau sera donc gérée en plein air, dans le but de favoriser la biodiversité, de gérer l'eau de façon passive et d'apporter une autre dynamique au projet (ambiance).

8. Planning prévisionnel

Le dossier de mise à l'enquête a été déposé le 18 décembre 2014. Dans l'hypothèse de l'obtention de l'autorisation de construire et de l'octroi du droit distinct et permanent de superficie en été 2015, le chantier pourrait ouvrir à l'automne 2015 et les bâtiments pourraient être livrés, par étape, dès l'automne 2017.

9. Comité de pilotage en phase de réalisation

Dès l'ouverture du chantier et jusqu'à la livraison des bâtiments, des représentants du Service du logement et des gérances seront intégrés au sein du comité de pilotage chargé de suivre l'exécution du chantier, de manière à assurer le respect des engagements pris par le superficière. Par ailleurs, l'administration communale et ses représentants auront un accès total et en tout temps au chantier.

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

Comme cela se pratique depuis le début de la législature, une charte de collaboration sera signée entre la Ville, le maître de l'ouvrage et les entreprises adjudicataires. Cette charte vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Concrètement, ce document, signé par la Ville de

Lausanne, le maître de l'ouvrage et l'ensemble des entreprises intervenant sur le chantier, prévoit les dispositions suivantes :

- la Ville collabore avec les partenaires sociaux et encourage le maître de l'ouvrage à assurer un suivi régulier de la démarche ;
- le maître de l'ouvrage s'assure que chaque entreprise adjudicataire est signataire de la charte et s'engage à suivre régulièrement son application ;
- les entreprises adjudicataires ne peuvent sous-traiter leurs activités sans l'accord formel du maître de l'ouvrage et une information préalable aux partenaires sociaux (Unia – FVE) ainsi qu'à la Ville de Lausanne. Le maître de l'ouvrage est responsable de s'assurer auprès des partenaires sociaux du respect des dispositions légales et conventionnelles des sous-traitants et d'informer la Ville avant d'autoriser l'activité d'un sous-traitant ;
- les entreprises adjudicataires sont solidairement responsables de leurs sous-traitants en matière de respect de la législation sur le travail et des dispositions conventionnelles ; elles introduisent dans leurs contrats de sous-traitance des mesures coercitives fortes afin de dissuader totalement leurs sous-traitants d'avoir recours au travail clandestin ;
- elles mettent en œuvre des dispositions efficaces et régulières de contrôle des ouvriers intervenant sur le chantier.

Cette charte pourra être adaptée en cours de chantier, dès lors qu'une modification du cadre législatif l'exigerait. De même, toute nouvelle mesure et directive en matière de lutte contre le travail clandestin et de limitation de la sous-traitance sera considérée jusqu'à la fin du chantier et appliquée dès lors qu'elle renforcerait le but de la charte.

11. Coût et rendement brut de l'opération

11.1. Coût de construction

| | | CHF | % |
|--------------|---|--------------------------|--------------|
| CFC 0 | Terrain* | 208'216.- | 0.45 |
| CFC 1 | Travaux préparatoires | 164'038.- | 0.35 |
| CFC 2 | Bâtiments | 35'377'058.- | 76.40 |
| CFC 3 | Equipements d'exploitation | 284'800.- | 0.60 |
| CFC 4 | Aménagements extérieurs | 3'718'946.- | 8.00 |
| CFC 5 | Frais secondaires | 4'808'925.- | 10.40 |
| CFC 6 | Divers et imprévus | 1'763'128.- | 3.80 |
| Total | Réalisation CFC 0 à 6 (sans DDP) | arr. 46'325'110.- | 100.0 |

*Terrain : valeur non incluse, puisque faisant l'objet d'une redevance annuelle définie selon les conditions d'octroi du DDP. Ce poste correspond donc aux droits de mutation et frais liés à la constitution du DDP.

11.2. Valorisation foncière et impact de la viabilisation de la parcelle

Le droit distinct et permanent de superficie n° 20'816, grèvera 20'002 m² de la parcelle n° 15'323 propriété de la Ville et dont la valeur a été évaluée à CHF 5'500'000.-. Ce prix correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Il tient compte du potentiel constructif utilisé, des affectations prévues par le projet et du coût de construction des douze immeubles.

Sous réserve de l'acceptation du présent préavis par le Conseil communal, il est proposé que la Ville octroie un DDP en faveur de la CODHA, avec une redevance annuelle correspondant à 5 % de la valeur du terrain, soit CHF 275'000.- par an. Cette redevance représente un montant de CHF 36.20/m² de surface de plancher nette locative. La durée du droit distinct et permanent de superficie est fixée à nonante ans et le montant de la redevance sera indexé à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.

Toutefois, afin de tenir compte du coût élevé de viabilisation de la parcelle, il est proposé d'abaisser le montant de la redevance sur les dix premières années. Le surcoût des frais de viabilisation et des aménagements extérieurs, engendré par l'étendue de la parcelle et la faible densité autorisée par le plan d'extension, est estimé à CHF 1'008'454.-.

Il est donc proposé que la superficiaire compense ce montant, assorti des intérêts y relatifs, moyennant une réduction de la rente pendant les dix premières années. Pour un taux d'intérêt financier théorique de 2.5 %, l'annuité constante sur 10 ans étant de CHF 115'000.-, le montant de la redevance annuelle serait ramené à CHF 160'000.- (CHF 275'000.- moins CHF 115'000.-).

Compte tenu de la constante évolution des taux, l'annuité sera recalculée sur la base effective du prêt hypothécaire obtenu par la superficiaire. En conséquence, le montant définitif de l'abaissement de la redevance n'est pas spécifiquement indiqué dans le texte notarié. En contrepartie, le surcoût de CHF 1'008'454.- observé sur le CFC 4 ne sera pas pris en compte dans le prix de revient de l'opération et donc, dans le calcul des loyers.

11.3. Prix de revient

| | |
|--|---------------------|
| | CHF |
| Coût de construction | 46'325'110.- |
| Compensation des surcoûts de viabilisation | 1'008'454.- |
| Prix de revient de l'opération | 45'316'656.- |

11.4. Conditions de mise sur le marché

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

Logements régulés : CHF 260.-/(m² net.an), redevance annuelle et frais accessoires inclus ;

Activités : CHF 270.-/(m² net.an), redevance annuelle incluse ;

Places de parc intérieures : CHF 180.- par place et par mois ;

Places de parc extérieures : CHF 80.- par place et par mois.

Dans ces conditions, le revenu locatif total de l'opération se décompose comme suit :

| Affectation | Quantité | Loyer | Etat locatif |
|--------------|--------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| Logements | 7'349 m ² net | CHF 260.-/(m ² net.an) | CHF 1'910'740.-/an |
| Activités | 256 m ² net | CHF 270.-/(m ² net.an) | CHF 69'120.-/an |
| Parking int. | 84 places | CHF 2'160.-/(place.an) | CHF 181'440.-/an |
| Parking ext. | 7 places | CHF 960.-/(place.an) | CHF 6'720.-/an |
| Total | | | CHF 2'168'020.-/an |

Compte tenu du prix de revient de l'opération et de la redevance annuelle de CHF 275'000.-, ce revenu locatif se traduit par un rendement brut, DDP payé, de 4.18 %. Ces conditions de mise en location sont établies sur la base d'un devis général, les soumissions n'étant pas encore rentrées. En fonction du coût effectif des travaux et de son impact sur le plan financier, les loyers indiqués ci-dessus pourront être adaptés à la hausse ou à la baisse ; ils seront dans tous les cas plafonnés à 104% des montants indiqués ci-dessus, soit CHF 270.-/(m² net.an) pour les logements régulés, conformément aux engagements pris par la CODHA dans le cadre de la procédure de concours

d'investisseurs. Finalement, les loyers de la première mise en location seront préalablement validés par le Direction du logement et de la sécurité publique.

11.5. Contrôle des loyers

En vue de préserver les locataires de hausses de loyer qui iraient à l'encontre du but de l'opération et du présent préavis, le droit de superficie a inclus l'article 11 lettre p) à cet effet. Il garantit le contrôle des loyers sur toute la durée du DDP, c'est-à-dire que toute modification de loyer devra être justifiée et dûment autorisée par la superficiante. Celle-ci s'assurera alors que les loyers proposés sont en lien avec la couverture des coûts et conformes aux dispositions du droit du bail.

12. Aspects spécifiques des logements régulés

Le loyer moyen des logements sera de CHF 260.-/(m² net.an), frais accessoires compris; seuls les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire et d'élimination des déchets des parties privatives viendront en sus. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire. Toute demande d'introduction de nouveaux frais accessoires, venant en sus des loyers et autres que ceux susmentionnés, sera préalablement soumise à la superficiante pour approbation, conformément à l'art 11 lettre r) du DDP. Les loyers mensuels moyens, par type d'appartements, calculés ci-dessous sont fournis à titre indicatif. En effet, les loyers définitifs seront modulés en fonction de la surface, de l'orientation et de l'étage de chaque appartement.

| Nombre de pièces | Surface locative moyenne (m ² net) | Loyers mensuels moyens |
|------------------|---|------------------------|
| 2.5 | 54.2 | 1'174.- |
| 3.5 | 79.3 | 1'718.- |
| 4.5 | 88.5 | 1'918.- |
| 5.5 | 104.1 | 2'256.- |
| 6.5 | 122.3 | 2'650.- |

13. Acquisition de parts sociales et attribution de logements par la Ville de Lausanne

De manière à ouvrir l'accès de ces nouveaux logements à des locataires qui ne seraient pas encore coopérateurs de la CODHA, la Ville décidera de l'attribution de quinze appartements (deux 2.5 pièces, cinq 3.5 pièces, cinq 4.5 pièces et trois 5.5 pièces). Sous réserve de l'adoption du préavis, la Municipalité fera l'acquisition, dans le cadre de ses compétences¹⁸, du nombre de parts sociales correspondant à 5 % du prix de revient des quinze logements concernés, pour un montant total d'environ CHF 400'000.-. Ce montant équivaut à la part de fonds propres nécessaires au prorata des quinze appartements concernés. En contrepartie, la Ville procèdera au choix des locataires à chaque renouvellement de bail, selon les critères d'attribution fixés par directive municipale. Seule condition, les locataires devront devenir membres de la coopérative par l'acquisition d'au moins une part sociale (CHF 100.-) par ménage.

¹⁸ Au sens du préavis N° 2011/42 « Acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou de parts de sociétés immobilières et aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers », adopté le 7 septembre 2011.

Les 73 autres logements seront attribués par la CODHA à ses coopérateurs et en application de son propre règlement d'attribution s'appuyant principalement sur les critères suivants :

- intérêt du candidat pour le projet et le quartier ;
- situation individuelle, familiale ou du ménage ;
- capacité à assumer le loyer ;
- ancienneté d'adhésion à la CODHA.

Toutefois, s'agissant d'un terrain appartenant à la Ville et comme c'est désormais l'usage, la CODHA s'engage à donner une priorité aux candidats vivant à Lausanne depuis au moins deux ans (ou durée de séjour de trois ans au cours des cinq dernières années) ou y exerçant une activité professionnelle.

14. Demande de cautionnement solidaire

En complément des 5 % de fonds propres, la CODHA financera cette opération par le recours à deux contrats d'emprunt garantis par la Confédération (prêts issus du fonds de roulement de Coopératives d'habitations suisses - CHS - et de la CCL) et des contrats d'emprunt garantis par une hypothèque contractée auprès d'organismes bancaires. De manière à faciliter la conclusion de ces derniers, la Commune de Lausanne entend les garantir en octroyant un cautionnement solidaire au bénéfice de la CODHA. Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés d'utilité publique ou coopératives d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables. En outre, il donne à l'autorité communale une possibilité de contrôle.

A ce titre, la Municipalité demande l'autorisation d'accorder un cautionnement solidaire à l'attention de la CODHA, dont le montant global maximal sera défini comme tel :

- phase de chantier : durant la période active du crédit de construction, le montant du cautionnement communal sera plafonné à 30 % du prix de revient de l'opération, hors fonds propres et prêt issu du fonds de roulement de l'ARMOUP, soit un montant global maximal de CHF 12'159'000.- ;
- phase d'exploitation : une fois le prêt CCL débloqué, consécutivement à l'établissement du décompte final de l'opération et au plus tard six mois après l'obtention du permis d'habiter, le montant du cautionnement communal sera plafonné à 30 % du prix de revient, déduction faite des fonds propres et des prêts issus de l'ARMOUP et de la CCL, soit un montant global maximal de CHF 7'659'000.-.

| | | | |
|--|---------------|------------|---------------------|
| Coût total des travaux | | CHF | 46'325'110.- |
| Fonds propres | 5 % | CHF | 2'316'256.- |
| Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rangs | 55.1 % | CHF | 25'528'855.- |
| Prêt CCL | 32.4 % | CHF | 15'000'000.- |
| Prêt ARMOUP | 7.5 % | CHF | 3'480'000.- |
| Montant du cautionnement – phase chantier (arrondi) | 26.2 % | CHF | 12'159'000.- |
| Montant du cautionnement – phase exploitation (arrondi) | 16.5 % | CHF | 7'659'000.- |

La durée du cautionnement solidaire correspondra à celle de l'amortissement équivalent des emprunts. Si le décompte final de construction s'avère inférieur au prix annoncé, le cautionnement solidaire sera abaissé dans la même proportion. Dans le cas contraire, il restera plafonné à CHF 12'159'000.- en phase chantier puis à CHF 7'659'000.- en phase d'exploitation.

15. Conséquences financières**15.1. Conséquences sur le budget d'investissement**

Ce préavis n'a aucune conséquence sur le budget d'investissement de la Ville.

15.2. Conséquences sur le budget de fonctionnement

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Total |
|----------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Personnel suppl. (en EPT) | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| (en milliers de CHF) | | | | | | |
| Total charges suppl. | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Revenus DDP – redevance annuelle | -40.0 | -160.0 | -160.0 | -160.0 | -160.0 | -680.0 |
| Total net | -40.0 | -160.0 | -160.0 | -160.0 | -160.0 | -680.0 |

16. Droit distinct et permanent de superficie**Structure du contrat**

- Chapitre I Exposé préalable
- Chapitre II Droit distinct et permanent de superficie
- A. Constitution du droit de superficie
 - B. Responsabilité du superficiaire
 - C. Obligations du superficiaire
 - D. Droit de contrôle du superficiant
 - E. Cessibilité et transmissibilité du droit
 - F. Retour des constructions

Chapitre III Divers

Clauses principales

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

Redevance La rente du droit de superficie s'élèvera à 5 % de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les 5 ans.

Retour anticipé

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

Retour à l'échéance

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

Il est précisé que **l'indemnisation citée dans les deux éventualités évoquées ci-dessus** ne portera que sur la valeur intrinsèque de la construction et de ses parties

intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».

Contrôle des loyers

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

Constitution de droit distinct et permanent de superficie

Par devant [●], notaire à Lausanne, canton de Vaud, comparaissent :

d'une part :

au nom de la **COMMUNE DE LAUSANNE**, Monsieur Grégoire Junod, Conseiller municipal, qui agit en vertu de la procuration datée du [●], pièce ci-annexée, et de la décision du Conseil communal, séance du [●] et qui mentionne que Madame le Préfet a été informée de cette opération conformément à l'article 142 de la loi du 28 février 1956 sur les communes, par lettre du [●] 2015,-----

ci-après nommée « la superficiante »-----

d'autre part :-----

- au nom de CODHA [●], à [●], Monsieur [●] et Monsieur [●], à [●], qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux,-----

ci-après nommée « la superficiaire »-----

Les comparants ès qualité exposent préalablement ce qui suit : -----

-----I. EXPOSE PREALABLE----------

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

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 15323**Description de l'immeuble**

| | |
|--------------------------------------|--|
| Commune politique | 132 Lausanne |
| Tenue du registre foncier | fédérale |
| Numéro d'immeuble | 15323 |
| Forme de registre foncier | fédérale |
| E-GRID | CH 90764 58083 18 |
| Surface (-) | 22'440 m ² , numérique, |
| Mutation | 18.01.2010 007-2010/235/0 Echange, de et à P. 15322 : 107 m ² 02.12.2014 007-2014/6116/0 Groupement de bien-fonds, de P. 15'324 : 13722 m ² |
| Autre(s) plan(s) : | |
| No plan: | 132 |
| Désignation de la situation | Chemin du Chalet-de-Praroman Pra Roman |
| Couverture du sol | Champ, pré, pâturage, 22'440 m ² |
| Bâtiments/Constructions | Aucune |
| Mention de la mensuration officielle | (-) |

| | | | |
|---|------------|---|-------|
| Observation | | | |
| Feuillet de dépendance | | | |
| Estimation fiscale | 1'573'000 | 2014 (08.01.2015) | RG94 |
| Propriété | | | |
| Propriété individuelle | | | |
| Lausanne la Commune, Lausanne | 23.09.1969 | 007-353042 | Achat |
| Mentions | | | |
| aucune | | | |
| Servitudes | | | |
| 23.09.1969 007-353042 | (C) | Passage à pied et pour tous véhicules ID 007-2009/000338 en faveur de B-F Lausanne 132/15316 en faveur de B-F Lausanne 132/20635 en faveur de B-F Lausanne 132/20636 | |
| Charges foncières | | | |
| Aucune | | | |
| Annotations | | | |
| (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers) | | | |
| Selon le registre foncier | | | |

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

La superficiaire a l'intention de faire construire, sur la parcelle 15323 susdésignée, 12 bâtiments conformes au standard « Minergie-P-Eco[®] », comprenant 88 logements, trois zones d'activités, deux salles communes, des chambres d'amis, un parking souterrain de 84 places et 23 places extérieures.-----

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

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

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

A. Constitution -----

Article 1 – Constitution-----

Afin que les nouvelles constructions précitées ne soient pas incorporées à la parcelle 15323 susdésignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779, et 779 a) à l) du Code civil suisse.-----

Cette servitude grève l'entier de la surface de la parcelle 15323. -----

| | |
|---------------------|---|
| Commune : | Lausanne |
| Numéro d'immeuble : | (20'816) |
| Adresse(s) : | Chemin du Chalet-de-Praroman |
| No plan : | 132 |
| Autre plan : | --- |
| Surface : | 20'002 m ² |
| Couverture du sol : | Champ, pré, pâturage, 22'440 m ² |

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

Article 2 – Durée

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

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

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

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

Article 3 – Immatriculation

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

Article 4 - Constructions autorisées-----

La superficiaire s'engage à réaliser 12 bâtiments conformes au standard « Minergie-P-Eco® », comprenant 88 logements, trois zones d'activités, deux salles communes, des chambres d'amis, un parking souterrain de 84 places et 23 places extérieures. -----

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiaire s'engage à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. La superficiaire s'engage en outre à ce que les douze immeubles respectent les exigences du label Minergie-Eco® et soient conforme au concept de « Société 2000 watts ». Sous réserve de la validation du test de mise sous pression des immeubles, la superficiaire s'engage enfin à prendre toutes les mesures permettant d'atteindre la labellisation Minergie-P®.-----

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

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

de ses obligations par les superficiaires). La superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet. -----

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

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

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

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

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

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

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

Valeur du terrain-----

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du potentiel constructible utilisé et des affectations. Elle a été fixée à cinq millions cinq cent mille francs (CHF 5'500'000.-) soit environ 700.— francs/m²SUP.-----

Taux-----

Tant que durera le droit de superficie, la superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain. Le montant annuel de la redevance est fixé à deux cent septante-cinq mille francs (CHF 275'000.-). ----

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

Exigibilité de la rente-----

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

Hypothèque nominative-----

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque nominative, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit huit cent vingt-cinq mille francs (CHF 825'000.-). En cas d'augmentation de la redevance la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale. -----

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque nominative) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de nonante-cinq pour cent (95 %) 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 première redevance. -----

Surcoût des aménagements extérieurs et de la viabilisation – CFC 4-----

Le coût des aménagements extérieurs et de la viabilisation de la parcelle est nettement supérieur aux standards habituels du fait de la grandeur de la parcelle mise à disposition. Il se chiffre, selon le devis général du projet à CHF 152.--/m² au lieu de CHF 110.--/m² que l'on retrouve habituellement dans les projets du programme « 3000 logements ». Il en résulte donc pour ce projet et selon le devis général établi un montant supplémentaire de un million huit mille francs (CHF 1'008'000.—) soit CHF 42.--/m² pour 22'440 m² augmenté de 7 % représentant les frais secondaires (CFC 5).-----

Le coût supplémentaire effectif, étayé par des pièces justificatives, sera présenté à la superficiante qui acceptera sa prise en charge par une réduction annuelle de la rente de superficie pendant 10 ans calculée selon le principe de l'annuité constante (amortissement + intérêts). Le coût supplémentaire pris en considération ne pourra toutefois pas dépasser le montant de un million huit mille francs (CHF 1'008'000.—) annoncé dans le devis général du projet. Il ne sera pas pris en compte dans le calcul des loyers.-----

Article 7 Entrée en possession-----

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

La parcelle objet du droit de superficie est mise à disposition dans son état actuel, bien connu de la superficiante. -----

B. Responsabilité de la superficiante-----

Article 8 Exclusion de la responsabilité de la superficiante-----

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

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

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

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

Article 9 Garantie-----

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

est libre de tout bail, d'occupation, de droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier. -----

Article 10 Sites pollués ou contaminés -----

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charge de contamination, ni au sujet des immeubles, ni de la zone où ils se situent, et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent contrat au cadastre des sites pollués, comme « site pollué nécessitant un assainissement » (site contaminé) après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. -----

En cas de pollution de la parcelle grevée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis de la loi fédérale sur la protection de l'environnement. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition. -----

C. Obligations de la superficiaire -----

Article 11 – Obligations de la superficiaire-----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions des superficiaires, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ; -----

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

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

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

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

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

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

Logements contrôlés : CHF 260 m² SUP/an, rente DDP et frais accessoires inclus, ---

Locaux commerciaux : CHF 270 m² SUP/an, rente DDP incluse, -----

Places de parc intérieures : CHF 180 par place et par mois. -----

Places de parc extérieures : CHF 80 par place et par mois. -----

Ces conditions de mise en location initiales sont définies sous réserve du coût effectif des travaux.

Elles pourront être adaptées en fonction des rentrées de soumission, à la hausse comme à la baisse et après validation de la Commune de Lausanne. Les éventuelles élévations de loyer seront toutefois plafonnées à 4% des montants définis ci-dessus -----

r) de soumettre à la superficiante pour approbation tous frais accessoires qui viendraient en sus des frais de chauffage, d'eau chaude et d'élimination des déchets des parties privatives, -----

s) donner une priorité aux candidats vivant à Lausanne depuis au moins deux ans (ou durée de séjour de trois ans au cours des cinq dernières années) ou y exerçant une activité professionnelle.

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 ; -----

t) suivre pendant les trois premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des immeubles pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'art 4. Elle réalisera ce suivi via un contrat de type energySTART ou tout autre démarche jugée équivalente, procèdera à une restitution

annuelle des résultats à l'ensemble des usagés des immeubles, à l'occasion d'une séance de sensibilisation aux économies d'énergies. En outre, la superficiaire s'engage à transmettre en tout temps, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière.-----

r) Dans le cadre de la construction, une charte de collaboration sera signée entre la Ville, le maître de l'ouvrage et les entreprises adjudicataires. Cette charte vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglant la sous-traitance.

D. Droit de contrôle de la superficiante-----

Article 13 Visite des lieux-----

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

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

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

E. Cessibilité et transmissibilité du droit-----

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

Le droit de superficie est cessible et transmissible.-----

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

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;-----

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

c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire ;-----

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

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

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

F. Retour des constructions-----

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

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

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

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées à l'article onze (11), la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit

distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf, lettre f, du Code civil suisse.-----

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 18 - Retour à l'échéance -----

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

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

L'indemnité correspondra à la valeur des bâtiments à dire d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance la vétusté et l'obsolescence devant être déduits ; ----

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

III. DIVERS-----

Article 19 – Servitudes-----

Le présent droit de superficie est intéressé aux servitudes affectant actuellement la parcelle 15323 que la superficiariaire déclare bien connaître.-----

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

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

Néant. -----

Article 21 – Publicité -----

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

Article 22 – Contributions diverses -----

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

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

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

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

Le for est à Lausanne. -----

Article 24 – Annotation de clauses spéciales -----

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

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

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

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

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

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

Article 26 – Autres dispositions -----

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

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

Au sujet de CODHA à [●], 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 CODHA certifient que ladite société n'agit pas à titre fiduciaire. -----

Article 28 – Frais – droits de mutation-----

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

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

Réquisitions pour le registre foncier-----

1. Constitution d'un droit de superficie de nonante (90) ans en faveur de CODHA, Coopérative de l'habitat associatif, association sans but lucratif, dont le siège est à Genève, avec immatriculation comme droit distinct et permanent ;-----

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

3. Hypothèque nominative en faveur de la Commune de Lausanne (garantie pour la rente), article sept cent septante-neuf (779), lettre i) du Code civil suisse. -----

DONT ACTE,-----

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

LAUSANNE, le [●] deux mille quinze. -----

17. Inventaire des droits distincts et permanents de superficie octroyés par la Commune de Lausanne

Un tableau de synthèse des parcelles communales pour lesquelles un droit de superficie distinct et permanent a été accordé sera mis à disposition, pour consultation, aux commissaires lors de la séance de commission. Ce tableau renseigne sur le nombre, les affectations et les surfaces.

18. Conclusions

Eu égard à 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° 2015/17 de la Municipalité, du 12 mars 2015 ;

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

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

décide :

1. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie, grevant une surface de 20'002 m² de la parcelle n° 15'323, sises chemin du Chalet-de-Pra Roman, en faveur de la CODHA, pour la construction de douze bâtiments comprenant au total 88 logements, trois zones d'activité, deux chambres d'amis, deux salles communes et un parking souterrain de 84 places, aux conditions figurant dans le présent préavis ;

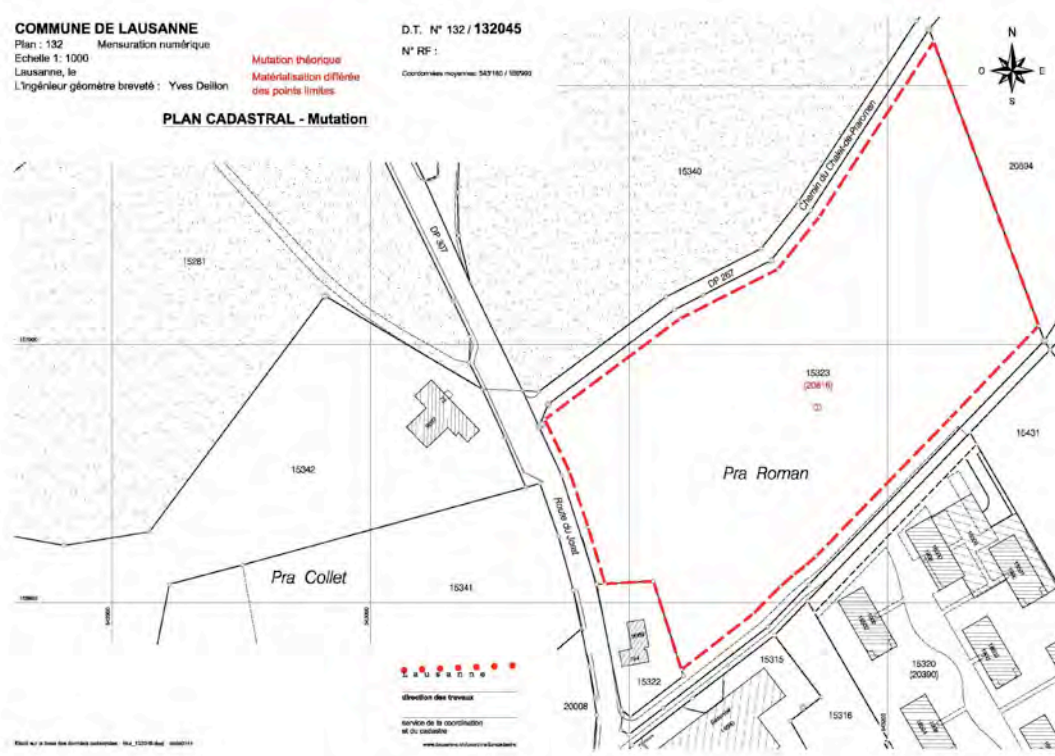
2. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire contracté par la CODHA par un cautionnement solidaire équivalant à 30 % du prix de revient de l'opération, déduction faite des 5 % de fonds propres et du prêt issu du fonds de roulement de l'ARMOUP, soit au maximum CHF 12'159'000.-, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations. De manière à éviter tout doublon avec la garantie de la Confédération inhérente au crédit contracté auprès de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL), d'autoriser la Municipalité à réduire le cautionnement communal au montant maximum de CHF 7'659'000.-, dès lors que le décompte final de l'opération aura été établi et, au plus tard, six mois après l'obtention du permis d'habiter.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Sylvain Jaquenoud*

Annexe : plan de situation & assiette du DDP



Rapport

Membres de la commission : M^{mcs} et MM. Philippe Mivelaz (Soc.), rapporteur, Eddy Ansermet (PLR), Alix-Olivier Briod (PLR), Georges-André Clerc (UDC), Guy Gaudard (PLR), Myrèle Knecht (Soc.), Elisabeth Müller (Les Verts), André Mach (Soc.), Roland Ostermann (Les Verts), David Payot (La Gauche).

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

Rapport photocopié de M. Philippe Mivelaz (Soc.), rapporteur

Présidence : Philippe MIVELAZ.

Membres présents : Mesdames Myrèle KNECHT, Elisabeth MÜLLER, Messieurs Alix-Olivier BRIOD (1^{ère} séance), Eddy ANSERMET (2^e séance), Georges-André CLERC, Guy GAUDARD, André MACH, Roland OSTERMANN, David PAYOT, Charles-Denis PERRIN.

Représentant-e-s de la Municipalité : Grégoire JUNOD, directeur de Logement et sécurité publique ; Mme Elinora KREBS, cheffe de service, M. Ulrick LIMAN responsable développement immobilier, Mme Daniela PERALE, adjointe à la commission immobilière.

Invité-e-s : MM. Guy NICOLLIER et Antoine HAHNE, architectes du bureau mandataire Pont 12, M. Guillaume KÄSER, vice-président de la CODHA, M. Dario TASCETTA, membre de la direction de la CODHA.

Notes de séances : Mme Sybil CHEVALLEY.

Lieux : salle de conférence de la DEJCS (1^{ère} séance), salle de conférence n°2 (2^e séance), Chauderon 9.

Date : le 20 mai 2015 de 8h00 à 10h00 et le 17 juin 2015 de 16h30 à 18h30.

Ce projet de construction est issu d'un appel d'offre organisé en 2012 et destiné à des sociétés d'utilité publique. La coopérative CODHA a été sélectionnée pour ce projet de 12 bâtiments comprenant 88 logements allant du 2 1/2 pièces au 6 1/2 pièces. Ces logements ne seront pas exclusivement attribués à des membres de la CODHA, grâce à l'achat de part sociales par la Ville, 15 d'entre eux seront attribués selon les conditions d'attribution municipales (critères disponibles sur le site internet de la Ville).

Le site du futur quartier forme un petit plateau au sud du chemin du Chalet-Pra-Roman qui sépare la parcelle d'une aire forestière. Les futures constructions sont situées vis-à-vis du quartier construit par la Fondation NetAge sur la parcelle n° 15320, également grevée d'un droit de superficie communal.

Les architectes décrivent leur projet comme la volonté de créer un petit village autour d'espaces collectifs conviviaux. Les bâtiments sont en bois, hormis les sous-sols et les cages d'escaliers. Un parking de 84 places est prévu sous les bâtiments situés au centre du quartier. Quelques places sont prévues en surface. L'accès au parking est prévu au sud de la parcelle, ce qui a provoqué des oppositions d'habitants de la Fondation NetAge. Il n'est néanmoins pas prévu de déplacer cette entrée afin de limiter la longueur de la rampe d'accès dont le projet utilise judicieusement la pente naturelle du terrain. De plus, une entrée par le nord n'est pas envisageable en raison de la distance insuffisante à la lisière forestière.

La CODHA est une coopérative en fort développement. Elle compte 2'300 membres, dont 300 sont logés. La part sociale s'élève à 100.- francs et la cotisation annuelle à 140.- francs. Le conseil d'administration est limité à 15 personnes résidentes sur Vaud et Genève. La CODHA implique ses coopérateurs dans ses projets. Parmi eux, 45 éventuels futurs habitants, majoritairement des Lausannois, se sont montrés intéressés au projet de Pra-Roman.

La Municipalité prévoit que les futurs logements attribués par la Ville seront choisis après la parution d'annonces, publiées 4 à 6 mois avant la mise en location. Ces futurs habitants devront acquérir également une part sociale. Un commissaire suggère que la procédure d'attribution des logements « Ville » soit engagée le plus tôt possible, afin que ces futurs habitants puissent être également impliqués dans le projet. Le conseiller municipal prend note de cette suggestion.

Les appartements loués par la Ville contribueront à apporter de la mixité sociale dans le quartier. De plus, ils ne seront pas groupés dans le même immeuble. La mixité est également une préoccupation de la CODHA. La diversité des typologies de logements y contribuera. De plus, un certain nombre seront réservés à des personnes âgées, les familles étant plus actives dans les recherches. Les appartements sont adaptés aux personnes en situation de handicap. Des ascenseurs sont prévus dans tous les bâtiments malgré le fait qu'ils ne comptent que 3 niveaux (R + 2).

En ce qui concerne le fonctionnement financier du projet, les coopérateurs contribuent à hauteur de 5 % du prix de revient de l'opération, le fonds de l'ARMOUP (Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique) à 10 %. Ce dernier est garanti par la Confédération à un taux avantageux. Pour le reste, il s'agit d'emprunts bancaires pour la phase de construction et d'emprunt hypothécaire à la CCL (Centrale d'émission pour la construction de logements) qui sont garantis par la Confédération et réservés à des sociétés d'utilité publique. Il est à relever que le prêt de la CCL est assimilé par les créanciers comme des fonds propres, car il s'agit de prêts non remboursables. La CODHA ne bénéficiera pas d'un prêt-relais de la Ville, comme cela est à l'étude pour les Plaines-du-Loup. Le cautionnement de la Ville s'élève à 30 % de la dette hypothécaire ; il sera réduit de moitié après l'octroi d'un prêt par la CCL et consolidation des comptes.

Le prix du terrain (274 Fr. /m²) est fonction de l'emplacement et de la constructibilité du terrain. Dans le cas présent le projet prévoit une surface bâtie de 4'030 m² calculé par rapport à la surface de la parcelle (22'400 m²), conformément aux règles du PGA, qui prévoit une densité de 1/6, et à l'article 97 de la LATC qui permet de majorer de 5 % les projets performants par rapport à leur consommation énergétique. Le DDP porte sur une surface de 20'002 m², afin de permettre les futurs aménagements routiers, notamment les trottoirs. La valeur du terrain s'élève à 720.- Fr./m² de surface utile de plancher (SUP). Par comparaison, il est estimé à 800.- Fr./m² SUP en zone urbaine (chiffre de référence retenu pour Métamorphose). Les prix des loyers, tributaires pour une part du prix du terrain, s'élèvent à 260 Fr.-/m².

Droit distinct et permanent de superficie (DDP)

Le montant de la redevance, son mode de perception, etc., ont beaucoup occupé la commission sans apporter de grandes avancées théoriques sur le sujet par rapport aux débats que le Conseil communal a déjà pu avoir sur le sujet.

En raison de la faible densité autorisée par le PGA dans ce secteur (densité d'un quartier de villas), les aménagements extérieurs coûtent proportionnellement plus cher dans le coût total que dans un quartier de plus forte densité. Il s'agit des surfaces extérieures à aménager, mais également des canalisations et des accès.

Ces surcoûts des aménagements extérieurs font l'objet du dernier point (surcoût des aménagements extérieurs et de la viabilisation – CFC 4) de l'article 6 relatif au montant de la redevance. En effet, il en est tenu compte en abaissant le prix de la redevance sur les dix

premières années (voir ch. 11.2 du préavis). Le montant supplémentaire estimé de ce surcoût pris en compte est de 1'008'000.- Frs. Le dernier paragraphe est amendé comme suit par la commission (**en gras**) :

« Le coût supplémentaire effectif, étayé par des pièces justificatives, sera présenté à la superficiante qui acceptera sa prise en charge par une réduction annuelle de la rente de superficie qui pendant 10 ans calculée selon le principe de l'annuité constante (amortissement + intérêts). Le coût supplémentaire pris en considération ne pourra toutefois pas dépasser le montant de un million huit mille francs (CHF 1'008'000.-) annoncé dans le devis général du projet. Il ne sera pas pris en compte dans le calcul des loyers. **Si le coût général du projet devait être inférieur au montant indiqué dans le préavis, la différence viendrait en déduction du remboursement effectué sur la rente jusqu'à concurrence de CHF 1'008'000.-** ».

Cet amendement a été accepté à l'unanimité de la commission.

Conclusions de la commission

La première conclusion relative à la constitution d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la CODHA a été acceptée par 4 membres de la commission, 6 membres se sont abstenus.

La seconde conclusion relative à l'octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la CODHA a été acceptée par 4 membres de la commission, 6 membres se sont abstenus.

Discussion

M. Philippe Mivelaz (Soc.), rapporteur : – Je n'ai rien à ajouter au rapport.

Le président : – Je me dois de passer en revue les différents articles de cette constitution de droit distinct et permanent de superficie devant notre docte assemblée. Je le ferai rapidement. Si quelqu'un d'entre vous tient à interrompre le débat pour l'un de ces articles, il faut le faire.

La discussion est ouverte.

M. Guy Gaudard (PLR) : – Lorsqu'une commission n'arrive pas à réunir une majorité suite à ses travaux, c'est le signe qu'un préavis est certainement problématique. Dans le cas présent, s'agissant d'un préavis visant à accorder un droit de superficie et un cautionnement – un de plus – pour un projet immobilier portant sur la réalisation de 88 appartements, il doit y avoir plus qu'un problème. Comment expliquer que les commissaires de trois partis sur cinq n'aient pas applaudi et validé les intentions de la Municipalité ?

Il y a à cela probablement plusieurs raisons. L'une d'elles pourrait être la mise à disposition de la CODHA d'une superbe parcelle de 20 000 m² sise au Chalet-à-Gobet, coopérative d'habitants issue d'un pôle d'initiés privilégiés, désireux de bénéficier des largesses de la Ville pour ce type d'initiative soi-disant novatrice. En effet, avec un apport de fonds propres de seulement 5 %, mais avec une multitude de subventionnements et cautionnements divers, cette coopérative peut revendiquer le droit de bâtir. Mais ce n'est que la pointe de l'iceberg. Il n'est pas possible actuellement de savoir si les coopérateurs seront solvables, si leur apport en impôts couvrira les charges qu'ils occasionneront en termes d'écoles, transports, APEMS, etc. On ne sait pas sur quelle base ils seront choisis et, surtout, si des Lausannois feront partie des futurs coopérateurs, sachant que plus de 99 % d'entre eux ignorent tout de l'existence de la CODHA.

La Ville a déjà octroyé de généreux droits à cette coopérative pour le projet-pilote en phase de réalisation à Bocharдон 11-13. Peut-elle maintenant nous informer de la provenance des locataires ? Y a-t-il des Lausannois ? Si oui, dans quelle proportion ?

Mais revenons à la partie financière de ce projet, ainsi que de futurs projets. Il semble indispensable que le service en charge du logement requière dorénavant un bilan fiscal de

chaque immeuble à construire, afin que les recettes de la Ville ne soient pas régulièrement plombées par ce type de projet électoral. Il faudrait également exiger de chaque coopérateur locataire de notre patrimoine à bâtir qu'il puisse couvrir les charges qu'il engendrera. Il serait en effet inadmissible qu'en plus de spolier nos contribuables de leurs biens fonciers, ils doivent participer à cette couverture faute de capacité financière suffisante des futurs coopérateurs. S'agissant, pour le cas présent, de 88 logements, avec notamment toutes les infrastructures scolaires et de transports qui devront être mises en place, il est évident que nous ne pouvons pas accepter un tel projet les yeux fermés, sans plus d'information sur les futurs bénéficiaires.

Mais ce n'est pas tout : le fait que la CODHA ne puisse assumer économiquement les coûts des aménagements extérieurs et qu'il faille abaisser le montant de la redevance les dix premières années est pour le moins singulier. C'est même, à proprement parler, une insulte pour les familles de condition modeste qui peinent à joindre les deux bouts et à qui on donne peu ou pas du tout.

Alors, retoquons ce préavis. Que la Municipalité fasse preuve de bon sens et qu'elle nous présente un projet avec des logements à loyer abordable, où chaque Lausannois aurait la possibilité de s'inscrire et où, surtout, notre terrain, si rare aujourd'hui, ne serait pas galvaudé pour ce genre de promotion !

M. Valéry Beaud (Les Verts) : – Je ne vous le cache pas, le présent préavis a suscité passablement de discussions chez les Verts. En effet, ce projet de 88 logements se situe hors du périmètre compact de l'agglomération, dans un endroit où les Verts souhaitent plutôt un déclassement des zones à bâtir excédentaires, et non la poursuite d'un développement qui dépasse déjà largement les quotas fixés par le Plan directeur cantonal, engendrant ainsi un trafic automobile important.

Toutefois, dans le cas présent, si l'on fait une analyse détaillée du site, on constate malheureusement qu'avec les projets qui se sont déjà développés tout autour, un retour en zone agricole semble difficile. Dans ces conditions, les Verts peuvent tolérer un léger développement de ce secteur, mais pour autant que le projet présenté soit exemplaire.

Le projet qui nous est présenté, et qui vient d'être passablement attaqué par M. Gaudard, n'est, pour nous, pas loin d'être un projet exemplaire. Il est excellent sur plusieurs aspects qui nous tiennent à cœur. Tout d'abord, au niveau écologique, les bâtiments seront construits majoritairement en bois et respecteront les critères « Minergie-P-Eco® ». Ils seront équipés d'une chaudière centrale à pellets, de panneaux solaires photovoltaïques en toiture et d'appareils économes en énergie. Les espaces extérieurs accueilleront une végétation indigène, un verger, des jardins potagers partagés, ou encore une gestion des eaux pluviales en surface avec des noues et un bassin de rétention. Bref, c'est un projet qui nous semble très vert.

De plus, le droit de superficie sera attribué à une coopérative avec une association d'habitants. Et là, je m'oppose totalement à l'avis de mon prédécesseur qui, visiblement, projet après projet, attaque les coopératives et le principe même de ces structures qui, pour nous, sont un excellent modèle pour obtenir des loyers abordables, et qui plus est pour intégrer les habitants dans la conception de leur logement, avec un volet participatif. Nous soutenons le projet participatif, qui prévoit également deux salles communes et deux chambres d'amis, élément important pour la convivialité et la vie du quartier.

Avec une diversité typologique des logements et des loyers abordables et contrôlés, le projet devrait également favoriser la mixité sociale. Enfin, avec trois locaux d'activité, le projet offre également une mixité fonctionnelle. Ce projet est donc excellent et très proche des valeurs que nous défendons au quotidien.

Il pêche toutefois fortement dans le domaine de la mobilité, comme en témoignent les chiffres du bilan énergétique, où l'on voit qu'une part conséquente du futur bilan énergétique de ce projet est liée aux déplacements en voiture individuelle. Afin d'améliorer

cet aspect, les Verts vous proposent un amendement pour supprimer dix places de stationnement. Tel que présenté, avec un parking souterrain de 84 places et 23 places extérieures, le projet propose le maximum de places légalement admissible. Pourtant, le secteur n'est pas totalement dépourvu en transports publics : le bus 64 s'arrête à quelques mètres du lotissement, avec une fréquence de quinze à vingt minutes aux heures de pointe et l'endroit est à moins de dix minutes de la station m2 des Croisettes. Les bus 45 et 62 s'arrêtent également à quelque 500 mètres, au Chalet-à-Gobet.

Autre élément important, le projet propose trois places de parc pour des véhicules en autopartage, ce que nous saluons fortement. Selon une étude réalisée par la coopérative Mobility, une de leurs voitures remplace en moyenne neuf voitures privées. Sur cette base, nous pourrions proposer la suppression de 27 places de stationnement, si les voitures Mobility étaient utilisées comme elles le sont en moyenne sur le territoire suisse. Toutefois, les Verts sont conscients qu'adopter de nouvelles habitudes demande un peu de temps. Dans le cas présent, nous nous contenterons donc de demander une diminution de dix places de stationnement. L'amendement est une nouvelle conclusion 1, qui amende le Droit distinct et permanent de superficie en modifiant l'article 4 : on remplace simplement les 23 places par 13 places, et on retrouve aussi une correction dans un autre paragraphe du texte de ce DDP.

La suppression de ces places permettra de baisser quelque peu les coûts de construction, mais, plus encore, de créer des espaces communs et des espaces verts supplémentaires apportant une plus-value à ce projet, au demeurant déjà excellent. Vous l'aurez compris, les Verts vous demandent d'accepter cet amendement puis, si tel est le cas, d'accepter le préavis amendé.

Amendement

Nouvelle conclusion 1

D'amender le droit distinct et permanent de superficie, en modifiant le premier paragraphe de l'article 4 comme suit : « La superficière s'engage à réaliser (...) et ~~23~~ 13 places extérieures », cet amendement entraînant la rectification suivante au troisième paragraphe de l'exposé préalable : « La superficière a l'intention de faire construire, (...) et ~~23~~ 13 places extérieures ».

M^{me} Myrèle Knecht (Soc.) : – Je répondrai à M. Gaudard par rapport à ma surprise concernant les votes des commissaires dans la commission : je l'analyse comme le fait que ce projet est original et surprenant, ce qui a peut-être donné lieu à quelques hésitations.

Ce projet à Pra Roman est un beau projet. Il est situé dans une zone à faible densité, qui aurait pu accueillir des villas. Il propose une alternative, une construction architecturale originale, tirant parti de cette affectation pour proposer un projet très bien adapté à cette zone à faible densité, conçu un peu comme un petit village. Le projet est attribué à une coopérative, la CODHA, une forme d'habiter ensemble qu'il est très important, pour le Parti socialiste, de continuer à développer. Ce projet encourage la convivialité du fait notamment des salles communes prévues, et favorise l'accueil des proches avec les chambres d'amis. De plus, quinze places sont attribuées à la Ville, qui prendra des parts sociales pour ces appartements et en choisira les locataires.

Ce projet est surtout innovant en matière de mixité sociale. Cette répartition entre la CODHA et la Ville permettra à un autre type de population de profiter d'une zone à faible densité, généralement réservée à une catégorie plus privilégiée de la population. Avec cette expérience, la Ville investit dans la mixité sociale, au plein sens du terme. En effet, divers ménages avec diverses situations, des personnes seules, des familles, des personnes âgées ou en situation de handicap, mais aussi des personnes aux revenus variés pourront habiter dans ce petit quartier-village. Le Parti socialiste soutiendra cet excellent projet et vous invite à en faire de même.

M. Alain Hubler (La Gauche) : – Le groupe La Gauche soutiendra l’amendement des Verts avec grand plaisir.

Monsieur Gaudard, ce qui me scandalise dans vos propos, c’est que vous avez la méfiance et l’indignation sélective. Il n’y a pas très longtemps, juste avant l’été, nous avons voté un projet à Sévelin de 70 logements, avec une résidence hôtelière et des chambres d’étudiants, qui a passé comme une lettre à la poste, avec une majorité de « oui » et 2 abstentions. Peut-être étiez-vous parmi les abstentionnistes ! En tout cas, vous n’avez pas été suivi à cette occasion. Comment se fait-il que vous ferraillez contre ce projet ? Serait-ce peut-être – mais c’est peut-être un délit d’intention – que la Société logement idéal est proche des groupements patronaux et que la CODHA ne l’est pas. Cela ne m’étonnerait pas.

Une chose est certaine, ce projet a été soumis à un appel d’offres et a subi le passage par un concours, alors que le projet de Logement idéal n’avait pas du tout été soumis à cette procédure. Je pense donc que vous avez vraiment l’indignation sélective et que c’est de la mauvaise foi que de vouloir démolir ce projet en suggérant que les habitants pourraient éventuellement ne pas rapporter autant qu’ils coûtent. A l’époque, en tout cas pour le projet de Sévelin, vous ne vous êtes pas posé la question. Donc, visiblement, chez M. Gaudard il y a deux poids, deux mesures, ce que je trouve regrettable. Je vous encourage, bien entendu, à soutenir ce préavis pour les raisons évoquées avec un peu plus de délicatesse que moi par M^{me} Knecht.

M^{me} Elisabeth Müller (Les Verts) : – Les Verts demandent dix places de stationnement en moins. Ce n’est pas excessif, sachant qu’il en restera 97 pour 88 logements. Les sociétaires de la CODHA se préoccupent des questions environnementales. En adhérant à la coopérative, ils signent en effet une chartre écologique, s’engageant ainsi à modérer leur consommation d’énergie domestique. Ils acceptent donc volontiers d’adopter des modes de déplacement alternatifs comme l’autopartage ou le covoiturage, ce qui permettra de diminuer le nombre de places de stationnement.

M. David Payot (La Gauche) : – Par rapport aux critiques sur le droit de superficie octroyé, j’aimerais mettre en perspective un certain nombre de remarques avec celles qui avaient été faites sur le préavis qui avait octroyé un droit de superficie à NetAge il y a sept ans, sur une parcelle située immédiatement à côté.

En préalable, je signale que je suis membre de la CODHA, mais que je n’ai aucune intention d’habiter dans ces appartements de Vers-chez-les-Blanc ; cela, je l’espère, donne au moins un indice que la CODHA n’est pas un groupuscule dont les membres se comptent sur les doigts d’une main.

Le droit de superficie qui avait été octroyé à NetAge en 2007 concernait une surface de 14 000 m² ; celui d’aujourd’hui concerne 20 000 m². Il y a une augmentation de 42 %. NetAge avait construit 61 logements, alors que la CODHA en construira 88 ; il y a donc une augmentation de 44 %. Probablement que ceux de la CODHA sont plus grands, d’après le nombre de pièces qu’ils comptent. Quand on compare cela avec la redevance, on arrive à une redevance de NetAge de 105 000 francs par année, et de 275 000 francs par année pour la CODHA ; il y a donc une différence de 160 % pour la CODHA. Il me semble alors illégitime de dire qu’on brade le terrain communal pour ces habitants, ou alors il aurait fallu réagir en 2007.

Je me permets de vous citer les propos de M. Cachin en décembre 2007 : « Lausanne Ensemble est favorable à l’octroi d’un droit distinct et permanent de superficie à la Fondation NetAge grevant la parcelle 14320 à Vers-chez-les-Blanc. Lausanne Ensemble salue les intentions de cette fondation de prévoir la construction de huit petits immeubles à la route du Jorat en faveur de personnes âgées ou à la retraite. Lausanne Ensemble votera les deux conclusions de ce préavis N° 2007/38 et vous propose d’en faire de même. » J’espère que le PLR se reconnaîtra sous cette ancienne identité.

M^{me} Florence Bettschart-Narbel (PLR) : – J'aimerais revenir sur l'amendement proposé par les Verts. Plusieurs interrogations viennent à moi après cette intervention. Tout d'abord, c'est vrai que c'est un projet situé un peu en dehors de la ville. M. Beaud nous a énuméré les lignes de bus qui arrivaient là haut, mais ce n'est quand même pas un endroit très facile d'accès. Bien sûr, on peut prendre une heure ou une heure et quart par jour pour aller jusqu'au centre-ville, mais, pour la plupart des gens, cette heure perdue dans la journée peut compter, notamment quand on a des enfants et quand on doit aller les chercher à gauche et à droite. Je trouve donc que ce n'est pas très réaliste de vouloir enlever des places de parc à cet endroit. De plus, ce sont des places extérieures.

Si je lis le rapport-préavis, onze places seraient réservées aux visiteurs, trois aux véhicules Mobility, neuf aux commerces et cinq aux motocycles. En enlevant dix places de parc, cela veut dire qu'il y aura moins de place pour les visiteurs et pour les commerces ; des gens se parqueront de manière sauvage dans cette région, et cela va aussi poser des problèmes. Donc, pour moi, on doit refuser cet amendement. Il me semble que, de plus, la Commune, lorsqu'elle accorde des droits de superficie, n'est pas très large par rapport aux places de parc. La question des places de parc est donc bien réfléchie dans ces projets et je trouve que dans ce cas, vouloir enlever dix places de parc, c'est mettre en danger toute la vie d'un quartier. Il s'agit quand même de 88 logements, pour lesquels on peut estimer qu'il y aura un certain nombre de visiteurs et un certain nombre d'artisans pour faire de petits travaux. Cet amendement doit être refusé. Le groupe PLR le refusera.

M. Cédric Fracheboud (UDC) : – Deux ou trois choses me chiffonnent dans ce projet. La première, c'est le prix. J'aimerais bien qu'un jour la Commune de Lausanne regarde les 45 % d'employés de la Ville qui vivent encore à Lausanne, et pas les autres, qui sont tous partis, parce qu'ils ont éventuellement les moyens de partir ailleurs, parce qu'à 2300 francs par mois pour un 4,5 pièces, avec une famille, ce ne sera pas possible. Je ne connais pas une gérance qui vous accordera ce loyer avec, par exemple, mon salaire.

La deuxième chose qui me chiffonne beaucoup, c'est le chantage aux places de parc. C'est super, mais vous avez peut-être oublié que l'hiver, il neige dans la région, et les transports publics à cette hauteur sont plus qu'aléatoires. J'ai habité Praz-Séchaud ; c'était assez amusant de devoir descendre avec mes trois enfants et une poussette quand il neigeait. Je vous assure, c'est un moment très sympathique dans la vie. Et alors, c'est pire quand vous allez faire des commissions. Maintenant, ils sont un peu plus grands, ils sont plus autonomes, mais quand ils étaient petits c'était compliqué. Je propose à tous, en particulier à M. Beaud, d'aller faire ses commissions en prenant le bus avec des enfants en bas âge ; je pense qu'on va rire un moment.

Une troisième chose me dérange encore plus, c'est l'histoire des 5 % de fonds propres. Lorsqu'on construit quelque chose, on demande 20 % de fonds propres à tout le monde. Et ici, ce n'est que 5 % et le reste est cautionné par la Ville de Lausanne. La Ville de Lausanne est une jolie crousille dans laquelle il est vraiment facile de se servir.

M. Jean-Luc Chollet (UDC) : – A ce stade de la discussion, j'ai une remarque et une question. Pour reprendre les réserves formulées par M^{me} Florence Bettschart, il est clair qu'il apparaît un peu utopiste de dire qu'il y a obligatoirement une relation de cause à effet : si l'on diminue l'offre en places de parc, on diminuera obligatoirement et automatiquement le nombre de voitures. Il faut savoir que les deux endroits où les véhicules pourraient se parquer le plus près sont des places qui appartiennent à deux établissements publics, Pra Collet et la Carillière. Je ne voudrais pas faire peser sur d'honorables commerçants des problèmes de voisinage et de parcage ventouse pour certains véhicules.

La question m'apparaît fondamentale, mais peut-être que la réponse me sera donnée rapidement et de manière limpide. A quel quartier appartient le chemin de Pra Roman ? Est-ce qu'il fait encore partie de Vers-chez-les-Blanc ? En effet, nous avons, au point R88, le rapport-préavis 2014/76, qui est une réponse entre autres au postulat de notre collègue

Cachin concernant les possibilités futures de loger de nouveaux habitants au hameau de Vers-chez-les-Blanc. Et on apprend que sur environ 3000 habitants, il y a déjà une vingtaine de trop. D'où ma question : dans quel décompte seront mis les futurs habitants des 88 logements dont nous nous occupons ?

M. Valéry Beaud (Les Verts) : – Je réponds à deux ou trois remarques concernant ces places de stationnement, notamment à M^{me} Bettschart. C'est justement parce qu'on est en dehors de la ville, et on en est conscient, que nous demandons la suppression de dix places, et non des vingt-sept qu'on pourrait supprimer si on était en ville par rapport aux places d'autopartage qui seront créées. Si on garde le maximum de places de parc, on part du principe que tout le monde aura une voiture ; alors, à quoi bon créer des places Mobility ?

Par rapport aux interrogations de M. Fracheboud, oui, il peut arriver que nous ayons besoin d'une voiture pour aller faire des courses, ou d'autres choses. Justement, une partie de ces personnes pourra utiliser les véhicules Mobility qui seront à disposition ; cela fonctionne très bien. C'est d'ailleurs comme cela que je pratique également, avec des enfants, par ailleurs.

Concernant les places extérieures, suite à des discussions, nous avons décidé de déposer l'amendement. Toutefois, ces places ne sont pas attribuées de façon fixe à l'une ou l'autre des catégories que vous avez décrites ; elles peuvent très bien se répartir différemment entre les places visiteurs ou les places pour les commerces, qui peuvent très bien être dans le parking souterrain.

Concernant la nouvelle attaque de M. Fracheboud sur les coopératives, ce sera l'occasion pour M. Junod de rappeler à une partie de ce Conseil ce qu'est une coopérative et pourquoi elle ne met que 5 % de fonds propres. C'est lié à leurs statuts, et cela va de même dans tous les projets qu'on a eus jusqu'à maintenant. Les Verts vous encouragent, une fois de plus, à soutenir l'amendement et le préavis amendé.

M. Guy Gaudard (PLR) : – En réponse à MM. Beaud et Hubler, je n'ai jamais émis de critique dans ce Conseil vis-à-vis des coopératives traditionnelles, qui sont autoportantes ; au contraire, on est plutôt à les appuyer qu'à les contrer. Par contre, concernant la CODHA, il y a quelques éléments qu'il faudrait souligner dans le fonctionnement de cette coopérative d'habitants.

M. Beaud ne connaît peut-être pas la différence entre une coopérative traditionnelle et une coopérative d'habitants. Les comptes de cette coopérative m'étonnent. Je souhaiterais que M. Tétaz projette le document N° 3. (*Le document est projeté.*) Vous constaterez qu'en 2013, on a un rapport entre les recettes des immeubles et les charges d'exploitation qui était à peu près de 30 % ; les recettes des immeubles sont de 2 900 000 francs pour 2013 et les charges d'exploitation sont de 1 089 000 francs, ce qui nous fait des charges d'exploitation d'un tiers. Vous passez à 2014, et vous voyez que les recettes sont de 3 100 000 francs pour des charges d'exploitation de 1 500 000 francs ; on arrive à 50 %, ce qui est quand même assez surprenant.

De plus, on appelle cette coopérative une coopérative d'habitants, mais on peut être très surpris quand on sait que le nombre de collaborateurs à plein temps – vous pouvez passer le document N° 1 – est de 8,3. En consultant le document N° 1, nous voyons les charges d'exploitation sous la rubrique « Rémunération du personnel d'administration » : on est à 1 050 000 francs ; si vous le divisez par 8,3, vous arrivez à un salaire annuel de 130 000 francs. Il faut m'expliquer par quel mécanisme on arrive encore à parler de coopérative d'habitants ! Toujours est-il que, quand vous avez plus d'un million de salaires prélevés pour 8,3 collaborateurs à plein temps, cela me fait me poser quelques questions. En tant qu'entrepreneur, je n'ai pas un seul de mes collaborateurs qui gagne 130 000 francs par année.

Si on va plus loin dans le raisonnement des comptes de la CODHA, que l'on trouve facilement sur internet, vous avez le bilan – c'est le document N° 3. Là aussi, on a quelques

surprises. On constate qu'il y a des immeubles en exploitation pour un montant de 43 482 800 francs et des recettes de 3 105 410 francs, ce qui nous fait un rendement brut de 7,14 %. Je suis persuadé que si un privé venait avec de tels chiffres dans ce Conseil communal pour discuter d'un projet, d'une extension future ou d'un report de travaux sur les locataires, il y aurait un tollé général de la gauche, qui dirait que c'est un profiteur. Je suis très surpris qu'on n'ait pas d'éléments économiques liés à la coopérative, qui bénéficie, je le répète, de droits de superficie privilégiés, avec une baisse de la rente pendant les dix premières années, parce qu'elle n'arrive pas à payer suffisamment les aménagements extérieurs. C'est comme si un propriétaire avait un taux hypothécaire de 5 % et qu'il dit à son banquier qu'il aimerait faire une piscine, mais qu'il n'a pas assez d'argent, et que son banquier lui répond que la banque lui baisse le taux hypothécaire à 2,5 % pour qu'il puisse faire sa piscine.

C'est regrettable de mélanger les interventions que je fais sur une coopérative d'habitants, bien ciblées, et sur les coopératives traditionnelles, que j'appuie dans leurs démarches.

M^{me} Françoise Longchamp (PLR) : – Je reviens sur l'amendement des Verts. Ces appartements, s'ils sont construits, accueilleront des familles avec enfants. Or je crois savoir qu'il n'y a pas d'école à proximité. Ma première question est la suivante : un ramassage scolaire sera-t-il prévu pour emmener les écoliers à l'école la plus proche ? Si les parents n'ont plus la possibilité d'avoir une voiture, comment les enfants vont-ils se rendre à l'école ? Personnellement, et comme l'a déjà fait entendre M^{me} Bettschart, je serai contre cet amendement.

M^{me} Anne-Françoise Decollogny (Soc.) : – J'hésitais à donner un certain nombre de réponses à M. Gaudard s'agissant du contrôle des loyers, que l'on trouve dans le règlement, et du fait qu'on va accueillir, dans ces futurs bâtiments, des gens qui viennent de Lausanne. Il y a ici, dans le règlement, un certain nombre de réponses, mais je pense que M. le municipal y répondra mieux que moi.

S'agissant de l'amendement des Verts sur le nombre de places de parc, je voudrais rappeler que 88 logements accompagnés de 84 places en sous-sol, c'est pratiquement une place par logement. Donc, au fond, la suppression de dix places extérieures ne remet pas en question la possibilité pour les uns et les autres d'avoir une voiture. Je rappelle, par ailleurs, qu'il a beaucoup été question de mixité sociale dans ce quartier. Il n'y aura donc pas que des familles avec enfants, ou il y aura peut-être des familles avec enfants dont certaines n'ont pas de véhicule. Il est important de dire que nous soutiendrons cet amendement.

M. Cédric Fracheboud (UDC) : – Excusez-moi de reprendre encore une fois la parole, mais j'aimerais répondre à M. Beaud. J'ai utilisé Mobility, pas de souci, je connais bien le système aussi, seulement vous oubliez les coûts que cela engendre et la problématique du temps, parce que, dès que vous dépassez votre temps, vous êtes facturé. Mobility n'est pas gratuit. C'est très bien, cela peut rendre service, mais sur une courte durée. En l'occurrence, cela a l'air d'être la solution miracle, mais ce n'est vraiment pas le cas.

Ce qu'on a pu voir dans les comptes, c'est un peu le coin des bobos. Pour moi, des 4 pièces et des 3,5 pièces sont pour les familles – enfin, j'espère –, et éventuellement, les 2,5 pièces sont pour des retraités. Je fais le calcul pour un 4,5 pièces à 2300 francs par mois.

Ensuite, pour ce qui est des coopératives, je fais, moi aussi, partie d'une coopérative. Mais, c'est amusant, ma coopérative ne demande pas d'aide à la Commune, elle construit avec l'argent de ses cautionnaires, qui achètent des parts sociales. Et quand elle a l'argent, elle construit des bâtiments ; on n'est pas dans cette figure. Et si on les paie 130 000 francs par année, je me suis vraiment trompé de profession ! Je suis un peu désolé, vous êtes gentils, mais je vais dire non partout.

M^{me} Florence Bettschart-Narbel (PLR) : – Je réponds à M. Beaud, qui, dans sa dernière intervention, a dit que les places n'étaient pas encore réparties. Alors, soit je ne sais plus lire, soit le rapport-préavis de la Commune est faux. Je lis : « Elles seront réservées aux

visiteurs – 11 places –, aux véhicules Mobility – 3 places –, aux commerces – 9 places –, de même qu'aux motocycles – 5 places. » Il me semble que c'est assez clair, on sait comment seront allouées ces places extérieures.

M. Valéry Beaud (Les Verts) : – Pour ce dernier point, c'est vrai que, dans le préavis, c'est clairement exprimé. Toutefois, la suppression des dix places pourra être répartie selon les souhaits du promoteur et de la Ville de Lausanne.

Concernant Mobility, bien sûr que cela a un coût, de même que votre voiture, monsieur Fracheboud. Quand on calcule le coût de déplacement en voiture, je vous invite à ne pas compter que le coût de l'essence, mais le coût réel de la voiture. Là aussi, il y a passablement de chiffres et d'études qui montrent que, pour un utilisateur Mobility qui roule moins de 10 000 kilomètres par année, c'est moins cher d'avoir le système Mobility qu'une voiture. Au-delà de ce kilométrage, c'est clair que vous avez probablement intérêt à avoir une voiture. Mais il y a passablement de gens qui roulent moins de 10 000 kilomètres par année.

M. Fabrice Moscheni (UDC) : – J'ai deux remarques. La première est sur l'amendement des Verts et sur ce que vient de nous expliquer M. Beaud. Effectivement, vous avez raison, si vous prenez en compte le coût d'une voiture, cela a un certain coût, mais vous ne prenez jamais en compte le coût du temps. Quand vous avez deux enfants, il faut planifier ; devoir aller chercher une voiture chez Mobility, cela prend un peu plus de temps que si vous avez une voiture à vous. C'est peut-être un investissement qui vaut le coup en termes de gain de temps, sinon on serait beaucoup dans cet hémicycle qui auraient fait de faux choix.

Deuxième point par rapport au financement, je suis très étonné de ce cadeau fiscal, ou ce cadeau financier fait par la Ville de Lausanne, alors qu'on connaît sa situation économique. M^{me} la municipale nous a clairement expliqué que 2015 était à peu près sous contrôle, mais que 2016 était problématique ou pourrait poser des problèmes.

Je suis allé sur le site de la CODHA. Je ne suis d'ailleurs pas membre, contrairement à M. Payot ; je ne connaissais même pas cette association. Dans la réponse à la question « que sont les fonds propres et à quel moment dois-je les verser ? », je lis : « Ce montant représente entre 5 % et 10 % du coût total de l'opération fractionnée, en fonction de la taille de l'appartement ». Alors, j'aimerais savoir pourquoi on dit clairement aux membres qu'ils devront payer entre 5 % et 10 % ; ils sont donc prêts à payer jusqu'à 10 %. On leur donne ce cadeau en demandant simplement le montant minimum.

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – Monsieur Gaudard, à force de faire l'apologie des loyers chers et des loyers toujours plus chers dans ce Conseil communal, vous êtes peut-être un bon avocat des milieux immobiliers, mais vous êtes un bien mauvais défenseur des locataires lausannois.

J'aimerais commencer par vous rappeler un chiffre intéressant : depuis dix ans, sur l'arc lémanique – et c'est vrai aussi pour la Ville de Lausanne –, les loyers des logements disponibles ont augmenté d'environ 100 % ; je parle des loyers des logements qui sont effectivement échangés et mis sur le marché par les gérances immobilières. Dans le même temps, monsieur Gaudard, les taux hypothécaires n'ont cessé de diminuer. L'inflation a été très modeste en Suisse, et elle a même été négative ces dernières années, ce qui signifie que, si l'on se réfère à l'évolution des loyers telle qu'elle aurait dû être selon le droit du bail, nous aurions dû connaître, sur la même période, une baisse des loyers.

Vous me direz, bien sûr, qu'il y a aussi des logements neufs, qui sont nécessairement plus chers ; c'est vrai, mais il n'y a pas que cela. En fait, le marché immobilier perd la tête, ce qui fait que pour deux tiers de la population lausannoise se loger à Lausanne représente un coût excessif – je ne parle pas du marché gris, mais du marché officiel des logements disponibles ; le coût dépasse 25 % du revenu. Je rappelle qu'en moyenne, en Suisse, on paie environ 18 % de son revenu pour se loger ; c'est ce que paie en moyenne un ménage dans ce pays. Et, pour deux tiers des Lausannois, s'ils devaient aujourd'hui trouver à se

loger sur le marché des gérances immobilières, cela impliquerait un sacrifice qui dépasse 25 % du revenu.

Alors, monsieur Gaudard, j'entends bien que le PLR lausannois lutte contre les coopératives d'habitants. Vous êtes peut-être en train de devenir le dernier PLR de ce pays qui combat le logement coopératif avec tant de véhémence, alors qu'à Zurich, à Bâle, à Berne et dans toute la Suisse alémanique, ce sont souvent des élus de votre camp qui ont porté le mouvement coopératif, avec parfois aussi des élus de gauche. Mais il est vrai qu'à Lausanne, la droite lausannoise, en particulier le PLR, et pour des raisons que j'ignore, affilié aux milieux immobiliers, n'a à cœur que de défendre des loyers chers et des loyers toujours plus chers dans ce Conseil, avec des profits pour les milieux immobiliers, qui ne profitent jamais aux locataires.

J'aimerais vous rappeler un autre élément important. Pourquoi est-ce que, dans ce pays, on doit aujourd'hui défendre une augmentation significative de l'habitat coopératif ? Parce que celui-ci est durablement 20 % à 25 % moins cher que les loyers du marché libre. Pas tellement pour les coûts de construction – on a déjà eu ce débat –, et de ce point de vue, vous avez raison, les coûts de construction sont à peu près équivalents pour un promoteur privé et pour une société publique ou une coopérative – traditionnelle ou d'habitants. Le coût de construction est élevé en Suisse, on le sait bien, donc les logements neufs sont par définition relativement chers. Par contre, ce qui permet à des coopératives d'avoir des logements durablement moins chers, c'est parce que les profits réalisés sont réinjectés dans le logement exclusivement ; il n'y a aucune marge spéculative. C'est un mécanisme qui permet de préserver des loyers moins chers. M. Fracheboud, qui habite dans un logement construit par une grande coopérative lausannoise, le sait aussi très bien ; et ces immeubles sont bien entretenus.

C'est pourquoi, en Suisse alémanique, on a aujourd'hui 20 % à 25 % d'habitats coopératifs dans certaines villes. En Suisse romande, on est très en retard dans ce domaine ; alors, on compense par une part importante de logements subventionnés, mais, pour la classe moyenne, pour les personnes qui, parfois, dépassent les seuils permettant d'accéder aux logements subventionnés, on a peu de logements coopératifs. C'est un retard qu'on doit rattraper. C'est pourquoi la Ville de Lausanne fait la promotion de l'habitat coopératif, que ce soient des coopératives traditionnelles ou des coopératives d'habitants, sur les terrains qu'elle a à disposition, même si cela représente quelques difficultés en termes de conduite de projet – c'est plus compliqué de construire avec des petits investisseurs qu'avec des sociétés bien établies. C'est important que nous puissions faire ce travail et que nous puissions mettre sur le marché des logements accessibles à la population.

Je constate au passage, monsieur Gaudard, que, visiblement, sur ces débats, le PLR n'est pas en phase avec l'UDC – je sais que vos partis ne sont pas en odeur de sainteté actuellement ; il n'y a visiblement pas que la question européenne qui divise, il y a aussi le logement. Si j'entends M. Fracheboud, on va construire des logements trop chers. Sur d'autres dossiers, l'UDC s'est souvent retrouvée aux côtés de la gauche pour défendre des logements accessibles à la population, et accessibles aux Lausannois ; dans ce Conseil, elle ne se fait pas l'avocate des milieux immobiliers.

Je vous donne quelques chiffres sur les loyers qui seront pratiqués, parce que les chiffres que vous avez avancés, monsieur Fracheboud, ne sont pas tout à fait exacts. Dans le cadre de ces logements construits dans les zones foraines, nous aurons des loyers de 1174 francs pour les 2,5 pièces, et de 1918 francs pour les 4,5 pièces. Ce ne sont pas des logements subventionnés. C'est de l'habit neuf, construit en faible densité dans des zones foraines, avec des conditions écologiques exemplaires, sur la base d'un concours d'architecture ; cela reste des loyers raisonnables, d'ailleurs plutôt inférieurs à ce que le marché immobilier produit.

J'entends ce que vous dites, monsieur Fracheboud, et je pense que vous avez raison de dire que certaines personnes dans cette ville vivent parfois avec un salaire ou un salaire et demi

pour une famille. Pour des retraités qui vivent de l'AVS ou des prestations complémentaires, ce sont déjà des loyers élevés, mais ils sont au moins accessibles pour les classes moyennes, qui vont aussi générer des revenus fiscaux. Ce sont des logements qu'on peut offrir lorsqu'on construit de l'habitat à loyers contrôlés. Si l'on veut produire des loyers plus bas, ou significativement plus bas, il faut soit des appartements plus petits, soit introduire du subventionnement. C'est d'ailleurs pour cette raison que la Ville de Lausanne souhaite continuer à faire 30 % de logements subventionnés sur ses parcelles, soit pour continuer à pouvoir offrir des logements à des personnes qui ont de petits revenus ou qui ont de petites retraites.

Encore un mot à M. Gaudard sur les coopératives. Lorsque la droite était au pouvoir dans cette ville, jusque dans les années huitante, le PLR et la majorité municipale de l'époque octroyaient la plupart des droits de superficie gratuitement aux coopératives, ou à des rentes extrêmement faibles. M. Fracheboud a cité une grande coopérative lausannoise, sans la nommer ; c'est une coopérative qui développe beaucoup de projets à Lausanne, et dans d'autres communes, sur des terrains qui lui ont été mis à disposition gratuitement.

J'aimerais ici tordre le cou à une idée qui est systématiquement amenée dans ce Conseil, et qui ne résiste simplement pas à la réalité des faits, soit l'idée qu'on braderait le sol lausannois. On ne brade pas le sol lausannois, et les milieux immobiliers nous le reprochent d'ailleurs assez. Nous avons des valeurs foncières qui dépassent régulièrement les 600 francs le m². M. Payot a dit des choses parfaitement exactes. Peut-être que vous pourriez l'écouter, monsieur Gaudard. Nous valorisons les parcelles de la CODHA plus cher que nous ne les avons valorisées jusqu'à ce jour dans les zones foraines, plus cher que la moyenne de tous les projets qu'on a réalisés sur les zones foraines, et, effectivement, on touchera 150 % de plus d'argent public par m² construits, avec les redevances, que dans le cas du projet NetAge. C'est bien le signe que nous ne sommes pas dans une dynamique de brader le sol. Au contraire, on fixe des contraintes relativement fortes aux sociétés coopératives. Comme cela a été relevé, monsieur Gaudard, par votre collègue de parti en commission, le rendement sur l'opération est plutôt modéré.

Concernant les 5 % de fonds propres, qui font aussi régulièrement débat dans ce Conseil, s'agissant des coopératives d'habitants, on s'inscrit dans le cadre de la loi fédérale. La Loi fédérale sur le logement prévoit toute une série d'outils d'appui et de soutien aux coopératives dans ce pays ; elle prévoit notamment que les opérations des sociétés coopératives peuvent être réalisées avec 5 % de fonds propres. Cela justement pour permettre, monsieur Fracheboud, à des personnes qui ont des revenus moyens – pas de tout petits revenus – d'accéder à de l'habitat coopératif, avec une part de fonds propres réduite, les compléments étant mis à la fois par la Caisse de cautionnement fédérale, par une série d'outils institués par le droit fédéral, et puis par des cautionnements communaux, qui, je le rappelle et le répète, ne coûtent pas un seul centime à la Ville. Dans l'histoire de cette Commune, ces cautionnements dans le domaine du logement n'ont jamais coûté un seul centime à Ville, puisqu'ils n'ont jamais dû être activés. S'ils devaient l'être un jour, on pourrait, bien entendu, activer le bien immobilier en contrepartie. Par contre, cela permet d'abaisser un peu le coût des opérations et d'avoir, parfois, pour les sociétés qui construisent, coopératives d'habitants ou sociétés d'utilité publique, des coûts un peu inférieurs.

Dernière chose, monsieur Gaudard, sur les conditions que vous semblez vouloir fixer aux locataires. Je suis surpris de vous entendre dire qu'il faudrait qu'on contrôle les déclarations fiscales de toutes les personnes qui vont vivre dans les logements de la CODHA pour s'assurer du revenu qu'ils vont générer. Avez-vous posé cette question lorsqu'on a construit à Provence avec La Vaudoise ? Ou lorsqu'on a construit des logements subventionnés, qui ne rapportent pas un centime sur le plan fiscal, avec Logement Ideal à Sévelin ? Est-ce que vous avez posé cette question sur un autre projet immobilier ? Les conditions posées dans le préavis sont claires : la priorité sera donnée aux Lausannois, comme sur tous nos projets. Tout le monde est libre de devenir coopérateur de

la CODHA, de postuler pour avoir un logement, et c'est encore la liberté des gérances, des sociétés immobilières et des coopératives avec lesquelles on travaille de choisir leurs locataires. Si vous souhaitez un système où la Commune décide de tout, il faut tout confier à la SILL. C'est le moyen le plus sûr de s'assurer que 100 % des revenus reviennent à la Ville et qu'on peut fixer toutes les conditions en matière de conditions locatives.

Si l'on admet qu'on laisse parfois un peu d'autonomie et de génie au secteur privé, on confie des droits de superficie à des sociétés coopératives privées dont on admet qu'elles peuvent conduire un concours d'architecture, réaliser un projet, choisir des locataires, gérer un immeuble, sans que la collectivité se mêle de tout. La cautèle que nous fixons, c'est une priorité aux Lausannois ; c'est un choix que nous assumons à la Municipalité, pour lequel vous avez d'ailleurs joué un rôle en début de législature, et je pense que vous avez eu raison. Mais cette question est dorénavant réglée. Elle l'est d'autant mieux dans ce projet qu'une partie des logements seront directement attribués par le Service du logement et des gérances.

Je vous invite donc à accepter ce projet magnifique sur le plan architectural, qui est de qualité sur le plan écologique et intéressant sur le plan social. Comme c'est un projet de coopérative d'habitants, il est peut-être un peu plus fragile qu'un projet construit avec une autre société coopérative, mais il va générer de bons rendements pour la Ville de Lausanne sur le plan du droit de superficie, puisque c'est une des meilleures opérations que nous faisons dans les zones foraines. C'est aussi un projet qui amènera des recettes fiscales pour la Ville, parce que, et j'en suis convaincu, dans ce secteur, et avec les loyers pratiqués, les gens qui vont payer des impôts seront des ménages qui travaillent.

Concernant l'amendement et la question des places de parc, le groupe des Verts a souhaité déposer cet amendement et me l'a soumis il y a quelques jours. On a pu consulter l'investisseur à ce sujet, et il s'avère qu'on peut effectivement trouver des solutions pour faire vivre ce projet avec un peu moins de places de parc grâce à l'autopartage. On peut clairement développer cette dimension dans le projet. Je rebondis sur les mots de M. Fracheboud : effectivement, Mobility n'est pas toujours la solution en matière d'autopartage ; on peut aussi pratiquer de l'autopartage entre locataires, qui est une bonne solution, qui peut s'avérer moins coûteuse que de passer par un intermédiaire. Avec ce type de solution, on a un nombre de places suffisant, y compris avec dix places de moins. Cela permettra au passage d'avoir des aménagements publics de meilleure qualité que le prévoit actuellement le projet. Donc, pour la Municipalité, vous pouvez ou non accepter cet amendement. Mais je vous invite évidemment à accepter le préavis, qui permettra d'apporter une réponse, au moins partielle, au manque de logements à loyers abordables dans cette ville.

M. Mathieu Blanc (PLR) : – Les propos de M. Junod appellent certaines réponses de notre part, puisque des presque anathèmes ont été lancés sur le PLR, en estimant que nous ne nous soucions que de la classe supérieure et des logements chers. Evidemment, monsieur Junod, vous le savez, et c'est peut-être la période électorale qui a fait que le Parti socialiste met le logement au cœur de ses préoccupations et qui vous appelle à ce genre de propos – c'est très bien –, je vous rappelle que le PLR soutient également le logement, mais différemment, sans doute, de ce que fait le Parti socialiste. Cela fait des années que nous avons dans notre programme, et dans le nouveau programme que nous venons d'adopter, le logement comme une des priorités.

Le manque de logement est un fait, c'est une donnée. Alors, à l'avenir, peut-être qu'il pourrait se résorber. C'est aussi le constat que fait la majorité de gauche du Conseil d'Etat, mais, pour le moment, il existe un véritable problème.

Mais alors, qu'est-ce que nous nous proposons ? Nous proposons d'assouplir le cadre légal, les règles sur l'aménagement du territoire, alors que, malheureusement, souvent, d'autres hémicycles que celui-ci, ou une autre partie de cet hémicycle tentent de rigidifier le cadre, ce qui empêche les milieux qui seraient prêts à construire des logements

abordables, des logements pour la classe moyenne – supérieure ou inférieure –, de le faire, parce qu'on leur donne un cadre qui empêche toute forme de construction. Il est donc faux de dire que le PLR est contre le logement pour la classe moyenne ou pour la classe inférieure. Au contraire. Simplement, nous n'avons pas les mêmes moyens. Nous pensons que laisser plus liberté à ces constructeurs permettrait de résorber cette demande en matière de logements.

M. Guy Gaudard (PLR) : – En préambule, j'aimerais rassurer M. Junod sur les capacités du génie du secteur privé. Cela fait quarante ans que je le fréquente ; je crois qu'on n'a plus rien à prouver et j'en suis fort aise. Je suis très à l'aise dans ce secteur de la construction.

Maintenant, monsieur Junod, je vous invite à arrêter de véhiculer des informations erronées. Le PLR n'a jamais, jamais été opposé aux coopératives d'habitation. C'est tout simplement faux. Mais on a un problème avec la CODHA, qui est une coopérative d'habitants. C'est le deuxième projet de cette coopérative, et on n'a pas de retour d'expérience de la première – Bocharдон 11-13. On aurait quand même pu nous fournir des chiffres et nous dire si le budget a été tenu. Il y aura 80 % de Lausannois pour occuper ce bâtiment. Peut-être que ce Conseil communal aurait pu se faire une idée précise des capacités de cette coopérative d'habitants à construire des logements bon marché. Mais vous avez préféré ne pas le faire et leur céder 20 000 m² à Vers-chez-les-Blanc et Chalet-à-Gobet.

Vous avez comparé les années huitante et nonante aux temps qu'on vit aujourd'hui. M'étant installé en 1991, j'ai vécu toutes les années huitante et nonante comme installateur électricien dans une entreprise lausannoise ; c'est vrai qu'on vivait une crise immobilière. Maintenant, vous confondez : aujourd'hui, on vit une crise du logement ; c'est totalement différent. Dans les années huitante, les taux hypothécaires sont montés à 7 % ou 8 %, alors que, maintenant, ils sont à 1,5 % ; il ne faut pas comparer des pommes et des poires.

Il y a un dernier élément sur lequel j'aurais bien voulu vous entendre, c'est la rémunération des cadres et des employés de la CODHA. Vous avez passé comme chat sur braise sur le sujet et je suis très étonné que vous n'ayez pas dit à ce Conseil que de simples divisions, telles que j'ai montré au rétroprojecteur, étaient possibles. Pour moi, quand on déclare un salaire de 130 000 francs annuel pour un membre d'une coopérative d'habitants, c'est suspect.

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – Je suis navré de le dire, mais on n'entend que vous, le PLR, sur ces débats de logements. Sur chaque projet de logements à loyers abordables que nous avons dans ce Conseil, c'est à chaque fois les mêmes salves que vous lancez, avec, chaque fois, les mêmes excès sur la manière dont on valorise le sol, sur les loyers, sur le fait qu'on devrait choisir d'autres investisseurs ! Alors, je suis navré de le dire, mais on entend de votre part une contestation d'à peu près la quasi-totalité des projets de logements menés dans ce Conseil, qui sont, heureusement, relativement nombreux.

Concernant la CODHA, monsieur Gaudard, je rappelle un élément de procédure. L'octroi de cette parcelle a fait l'objet d'un appel d'offres public publié dans la *Feuille des avis officiels*, sauf erreur en automne 2012, par la Ville de Lausanne. Cet appel était réservé à des sociétés d'utilité publique privées. C'est dans ce cadre que la CODHA, avec d'autres coopératives d'ailleurs, a eu droit à cette parcelle. La SCHL a obtenu, dans le cadre de cet appel d'offres, l'immeuble de la route de Berne N° 7, qui fait l'objet d'un préavis qui sera discuté demain en commission. Et puis, LOGACOOOP a eu une autre parcelle dans les zones foraines. C'est dans le cadre d'un appel d'offres ouvert, publié dans la *Feuille des avis officiels*, qu'on a choisi et sélectionné la CODHA. On aurait pu en choisir une autre si d'autres avaient postulé pour ce type de parcelles. La Municipalité n'a d'affinité avec aucune coopérative. D'ailleurs, vous aurez constaté que, dans les sélections, cela tourne entre les sociétés coopératives ; il y a des projets pour la SCHL, pour Logement Ideal, pour

Cité Derrière – on n'en a plus eu depuis un certain temps. On travaille avec une série d'acteurs coopératifs.

Quant à la rémunération des membres, monsieur Gaudard, j'ai de la peine à vous répondre sur la base du tableau que vous projetez. Est-ce des rémunérations charges patronales comprises ? Pour la petite histoire, je vous mentionne que le coût moyen d'un policier à la Ville de Lausanne est de 180 000 francs par année à plein temps, charges sociales comprises, bien entendu. Par ailleurs, les rémunérations dans le domaine immobilier et dans le domaine du développement immobilier et de l'architecture sont souvent assez supérieures au montant que vous articulez.

La discussion est close.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

L'amendement Valéry Beaud est adopté par 46 voix contre 30 et 2 abstentions.

Il est passé à la discussion sur la constitution du Droit distinct et permanent de superficie, article par article

I. Exposé préalable

II. Droit distinct et permanent de superficie

Article 1 – Constitution

Article 2 – Durée

Article 3 – Immatriculation

Article 4 – Constructions autorisées

Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration

Article 6 – Montant de la redevance de superficie

M. Charles-Denis Perrin (PLR) : – Je voulais prolonger les propos de M. Mathieu Blanc pour dire qu'effectivement, le PLR a le souci de vérifier qu'on ne crée pas une classe de privilégiés avec ces projets de coopératives.

Je reviens sur des propos que j'ai tenus en commission. J'avais le sentiment qu'on faisait un cadeau magistral à la coopérative, alors je me suis permis de consacrer un certain nombre d'heures à faire des simulations, en me demandant ce qui se passera dans quarante ou quarante-cinq ans, et ce qui se passera dans nonante ans par rapport à un business plan qui tiendrait compte des conditions d'augmentation du coût de la vie et des conditions d'augmentation du coût de construction des cent dernières années. Et là, contrairement à ce que je pensais, je suis arrivé à la conclusion qu'en termes de rendement, la coopérative ne va pas faire une super affaire, parce qu'aujourd'hui, en rendement net, elle commencera son projet avec 0,5 %, ce qui est véritablement très peu ; donc, qu'est-ce qui reste une fois que tout a été payé ? Dans une centaine d'années, ce sera 1,56 %. Donc, à ce niveau, on ne peut pas suspecter qu'on fait un cadeau royal, comme je l'avais supposé, à cette coopérative.

L'évolution des coûts, plus les investissements, plus les valeurs résiduelles, fait que la fortune d'une coopérative augmente de manière considérable. C'est en ce sens qu'on peut s'interroger sur le modèle utilisé. La redevance est aujourd'hui de 275 000 francs. Ma conclusion est que si on reprend l'évolution de l'IPC des cent dernières années, qui est de 10,3, cela voudrait dire – et j'aimerais bien avoir une confirmation du municipal à ce propos – que si on multiplie par 10,83, et c'est bien le principe de l'indexation, dans cent ans, cette redevance sera de 2 832 500 francs. En indexant les charges de 20 % des loyers, en tenant compte que les loyers, dans le modèle actuel, ne peuvent répercuter que le 40 % de l'IPC, ce qui reste à la fin n'est pas extraordinaire, sachant qu'il faut malgré tout réinvestir pour faire en sorte que le logement soit bien. Je réponds ainsi à la commission et au président, qui avaient trouvé que mes propos étaient trop interrogatifs, mais que je

n'amenais pas beaucoup de solutions. Aujourd'hui, j'ai cette conviction que ce n'est pas au niveau du rendement qu'on fait un cadeau, mais au niveau de la fortune. Après, tout dépend de ce qu'on en fait.

En revanche, ce qui m'interpelle, ce sont les coûts de réalisation. Et là je reviens sur l'amendement que j'ai déposé et qui a été accepté par la commission, à savoir que ce cadeau, si on dépasse le montant de 46 millions, on fait une concession sur la redevance. A ce stade, je voulais inviter la Municipalité à être extrêmement vigilante sur la manière dont on va surveiller ces coûts. Aujourd'hui, on aura les coûts de construction et des entreprises ; cela ne posera aucun problème. En revanche, les coûts de fonctionnement ou de développement de projets, s'ils ne sont pas définis, peuvent faire en sorte que, tout d'un coup, on fait intervenir, comme c'est le cas dans certains projets, un 3 % ou un 5 % de frais de surveillance générale du projet, ce qui permettrait de faire dépasser le budget.

Je ne sais pas quels outils et quelles conditions la Commune octroiera à la CODHA, mais je les invite à être très vigilants pour que ces 46 millions ne soient pas « consommés » avec des coûts internes qui ne seraient pas directement affectés au projet. Je vous invite à soutenir l'amendement adopté par la commission relative à la suppression ou à l'octroi conditionnel d'un abaissement, si vraiment les coûts étaient aussi importants.

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – Je vous invite également à soutenir l'amendement de la commission qui est, je crois, judicieux et pertinent. Je remercie M. Perrin, qui a fait l'effort de faire des calculs et ainsi de constater, et de le dire ici, qu'effectivement, on n'est pas dans des rendements abusifs. Au contraire, dans ce projet, on est dans des rendements très limités.

Vous avez évoqué la question de la fortune des coopératives. Ce que vous avez dit est parfaitement juste, à savoir que les rendements générés sur les immeubles, même les rendements modestes, génèrent assez rapidement une fortune, d'autant plus dans les coopératives d'habitants ou d'habitation, parce que, vous le savez, une coopérative peut distribuer un rendement très limité sur ses parts sociales, mais elle ne peut réinvestir sa fortune que dans sa vocation, c'est-à-dire dans le logement et, en l'occurrence, dans le logement à loyers abordables ou coopératif. Ce qui signifie, et c'est d'ailleurs aussi l'intérêt, que quand vous donnez des projets à des coopératives, elles vont peu à peu, quand elles ont quelques immeubles, pouvoir générer des fortunes qui leur permettront ensuite de conduire des opérations avec plus de fonds propres que ce qui est évoqué ici sur des opérations de démarrage, où on part à 5 %.

Certaines grosses coopératives lausannoises sont des acteurs relativement riches en termes de fortune, mais pas de rémunération de leurs actionnaires ou de leurs sociétaires, parce qu'ils ont des rémunérations sur des parts sociales limitées ; mais ce sont des sociétés qui ont des fonds et qui peuvent ensuite réinvestir dans le logement. C'est un très bon modèle, parce que nous pouvons, avec des outils de cautionnement qui ne coûtent rien à la Ville, avec des droits de superficie rémunérés pour la collectivité, mettre du logement à prix coûtant sur le marché, qui génère des rendements raisonnables pour des sociétés qui, ensuite, peuvent en construire d'autres. Et c'est bien le principe de la société coopérative. C'est pourquoi il faut l'encourager.

Cela me fait très plaisir d'entendre vos propos positifs, qui mentionnent que, contrairement à ce qui a été dit dans le débat d'entrée en matière, ce projet est un projet qui génère des rendements limités pour la CODHA, mais qui sera bénéfique pour les sociétés.

Par ailleurs, je n'ai pas refait le calcul, mais je pense que les chiffres que vous avez avancés sur l'IPC sont justes. Effectivement, sur la base d'hypothèses, on peut projeter ce que serait la rente dans nonante-neuf ans. Il y a évidemment beaucoup d'hypothèses, mais, en francs constants, la rente reste identique. Peut-être que dans cent ans on paiera 25 000 francs par mois pour un 4,5 pièces ! C'est difficile à savoir aujourd'hui, mais il est vrai que le principe de l'indexation permet à la collectivité de s'assurer un rendement durable et de s'assurer aussi une adaptation de la rente à une dynamique et à une

conjoncture économique positives. De ce point de vue, c'est un modèle assez avantageux pour la collectivité, qui permet de bien valoriser notre sol.

M. Charles-Denis Perrin (PLR) : – J'ai oublié de relever une chose : dans le règlement, on dit que la rente pourra être indexée. Je me demande si ce « pourra » est hypothétique. Est-ce qu'on pourrait être très clair sur les intentions de la Municipalité ? Evidemment, ce que j'ai dit sur les rendements limités présuppose que la Ville augmente régulièrement – tous les cinq ans – sa rente, ce qui rassurerait peut-être un certain nombre de personnes dans cet hémicycle.

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – La pratique actuelle est d'indexer les droits de superficie. Pour que les choses soient claires, par le passé, il y a eu parfois des suspensions d'indexation. D'ailleurs, dans le cadre du programme d'assainissement financier que la Municipalité a engagé avec M^{me} Germond il y a trois ans, on a notamment procédé à une série de rattrapages d'indexations, puisqu'il y a des sociétés immobilières qui avaient bénéficié d'un blocage de leur indexation lié à des comptes d'exploitation limités. Mais c'est dans le domaine du subventionné, où l'Etat procède à des calculs annuels du loyer autorisé et des rendements, et les fixe ensuite sur cette base. Il peut parfois conseiller à la commune de limiter l'augmentation de la redevance. Mais c'est la pratique de la Ville, et cela doit le rester.

Je ne peux pas vous promettre qu'il n'y aura jamais de blocage partiel de l'indexation. Je ne sais pas ce qui se passerait si, tout d'un coup, on se retrouverait avec une inflation de 8 %, 10 % ou 15 % – une situation économique très particulière. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle on a ces cautèles dans les droits de superficie, pour se laisser des instruments souples en cas de situations conjoncturelles très particulières. Mais la pratique municipale est une indexation constante, et les quelques cas que je vous cite sont des cas très exceptionnels sur l'ensemble des droits de superficie accordés par la Ville.

Article 7 – Entrée en possession

Article 8 – Exclusion de la responsabilité de la superficiante

Article 9 – Garantie

Article 10 – Sites pollués ou contaminés

Article 11 – Obligations de la superficiante

Article 12 – Modification

Article 13 – Visite des lieux

Article 14 – Consultation des documents des superficiaires

Article 15 – Cession et transfert économique du droit

Article 16 – Retour anticipé pour cause d'intérêt public

Article 17 – Retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiante

Article 18 – Retour à l'échéance

Article 19 – Servitudes

Article 20 – Autorisation à bien-plaire

Article 21 – Publicité

Article 22 – Contributions diverses

Article 23 – Clause d'arbitrage et for

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

Article 25 – Modification éventuelle de la loi

Article 26 – Autres dispositions

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

Article 28 – Frais – droits de mutation

M. Philippe Mivelaz (Soc.), rapporteur : – Les deux conclusions ont reçu le même soutien au sein de la commission : 4 membres pour et 6 membres se sont abstenus.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

La conclusion N° 2 est adoptée par 50 voix contre 26 et 6 abstentions.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

La conclusion N° 3 est adoptée par 50 contre 26 et 5 abstentions.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le préavis N° 2015/17 de la Municipalité, du 12 mars 2015 ;
- 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’amender le droit distinct et permanent de superficie, en modifiant le premier paragraphe de l’article 4 comme suit : « La superficière s’engage à réaliser (...) et 13 places extérieures », cet amendement entraînant la rectification suivante au troisième paragraphe de l’exposé préalable : « La superficière a l’intention de faire construire, (...) et 13 places extérieures ».
2. d’octroyer un droit distinct et permanent de superficie, grevant une surface de 20'002 m² de la parcelle n° 15'323, sises chemin du Chalet-de-Pra Roman, en faveur de la CODHA, pour la construction de douze bâtiments comprenant au total 88 logements, trois zones d’activité, deux chambres d’amis, deux salles communes et un parking souterrain de 84 places, aux conditions figurant dans le présent préavis, amendé comme suit par la commission :

Article 6 – Montant de la redevance de superficie

Surcoût des aménagements extérieurs et de la viabilisation – CFC 4

(...)

Le coût supplémentaire effectif, étayé par des pièces justificatives, sera présenté à la superficière qui acceptera sa prise en charge par une réduction annuelle de la rente de superficie pendant 10 ans calculée selon le principe de l’annuité constante (amortissement + intérêts). Le coût supplémentaire pris en considération ne pourra toutefois pas dépasser le montant de un million huit mille francs (CHF 1'008'000.–) annoncé dans le devis général du projet. Il ne sera pas pris en compte dans le calcul des loyers. Si le coût général du projet devait être inférieur au montant indiqué dans le préavis, la différence viendrait en déduction du remboursement effectué sur la rente jusqu’à concurrence de CHF 1'008'000.–.

3. d’autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l’emprunt hypothécaire contracté par la CODHA par un cautionnement solidaire équivalant à 30 % du prix de revient de l’opération, déduction faite des 5 % de fonds propres et du prêt issu du fonds de roulement de l’ARMOUP, soit au maximum CHF 12'159'000.–, ceci conformément aux dispositions de l’article 496 du Code des obligations. De manière à éviter tout doublon avec la garantie de la Confédération inhérente au crédit contracté auprès de la Centrale d’émission pour la construction de logements (CCL),

d'autoriser la Municipalité à réduire le cautionnement communal au montant maximum de CHF 7'659'000.-, dès lors que le décompte final de l'opération aura été établi et, au plus tard, six mois après l'obtention du permis d'habiter.

Les communes romandes solidaires pour l'eau

Le fonds Solidarité internationale eau

Réalisation et gestion (2009 et 2013)

Préavis N° 2015/22 du 26 mars 2015

Travaux

1. Objet du préavis

Le 10 décembre 2008, le Conseil communal a adopté le préavis N° 2008/34¹⁹ et a ainsi accepté d'engager un centime par mètre cube d'eau vendu aux Lausannois pour participer à des actions de solidarité dans le domaine de l'eau. A cette occasion le fonds Solidarité internationale eau, appelé ci-après « le fonds », a été créé (annexe 1).

Le présent préavis permet à la Municipalité de présenter les actions réalisées avec ce fonds de 2009 à ce jour, et de montrer l'engouement d'autres communes suisses autour de ce projet. Selon le règlement accepté par le Conseil communal, un préavis doit être rédigé pour les engagements financiers de plus de CHF 100'000.-. Aussi, il est proposé de régulariser les derniers prélèvements effectués à ce jour et de modifier le règlement du fonds afin de l'adapter à la gouvernance actuelle.

2. Préambule

En Suisse, toutes les conditions sont réunies pour avoir de bonnes ressources en eau. De plus, des moyens financiers suffisants couplés avec un savoir-faire technique très professionnel, notamment au niveau communal, permettent à la population d'avoir accès à des services d'eau potable de haute qualité. Cette situation est un privilège et une motivation pour apporter son soutien à ceux qui n'ont pas accès à ces services vitaux.

Dans cette optique, le groupe suisse Aguasan (groupe d'experts et spécialistes pour l'eau potable et l'assainissement dans les pays en voie de développement), des organisations non gouvernementales (ONG) suisses, les communes et la Direction du développement et de la coopération (DDC) ont lancé ensemble en 2007 l'action Solidarité'eau Suisse. Depuis novembre 2007, **eauservice** fait partie du comité de pilotage de cette action et est leader pour les communes romandes.

Solidarité'eau Suisse est conçue pour encourager et faciliter l'engagement des municipalités et des services des eaux à soutenir des projets d'eau potable et/ou d'assainissement dans les pays en voie de développement, le but étant de payer l'eau avec l'eau.

Solidarité'eau Suisse dispose d'une plateforme Internet²⁰ où l'on trouve des projets de qualité (ceux-ci sont notamment analysés par des spécialistes d'Aguasan) et des partenariats. Pour devenir « solidaire », une commune ou des communes associées peuvent financer un projet ou se lancer dans un partenariat avec une commune d'un pays en développement, ce qui est le cas de la commune de Lausanne (voir chapitre 8 du préavis N°2008/34).

En décembre 2008, le Conseil communal lausannois a adopté la proposition de la Municipalité d'engager un centime par mètre cube d'eau vendu aux Lausannois pour participer à des actions de solidarité dans le domaine de l'eau, soit un montant d'environ CHF 130'000.- par année. Le Conseil communal a également alloué un crédit pour

¹⁹ BCC 2008, séance n° 8/I, pages 784-795.

²⁰ www.solidariteausuisse.ch.

l'engagement d'une personne à 50 % en tant que chef de projet Solidarité internationale eau (annexe 1).

3. Partenariat public-public avec la Communauté Urbaine de Nouakchott (CUN)

3.1 Stratégie des actions entreprises et leurs suivis

Lausanne inscrit la thématique de la solidarité dans sa stratégie de développement durable. Cette stratégie se construit avec l'apport de tous les services concernés et l'appui du Service développement de la ville et de la communication (DevCom).

Le travail de la commune de Lausanne en matière de solidarité internationale se répartit en trois grands axes de travail : la coopération décentralisée, la coopération au développement et les achats publics. Les activités décrites dans le cadre de ce préavis s'inscrivent dans le cadre du premier axe ; soit le développement d'un partenariat public-public avec une ville située dans un pays en voie de développement et en manque de ressource d'eau.

De plus, dans ce partenariat public-public, Lausanne a choisi de se positionner dans un contexte de développement et non dans le domaine de l'urgence, en soutenant des communes de pays en voie de développement par le biais d'un partenariat qui fasse sens pour les populations pauvres. Ce mode de collaboration met un accent fort sur l'aide technique directe de ville à ville.

«Un partenariat public-public est une collaboration entre au moins deux autorités ou organisations publiques, basée sur la solidarité, pour améliorer les capacités et l'efficacité d'un des partenaires dans la fourniture du service public de l'eau et de l'assainissement»²¹.

Grâce à ce type de partenariat, la commune qui bénéficie du soutien d'une autre commune partage son savoir-faire, renforce ses capacités de gestion et développe son volet eau. La collaboration étant de longue haleine, elle permet de faire évoluer certaines manières de faire ou habitudes qui ne peuvent pas être changées lors de projets ponctuels. Les réalisations techniques effectuées sont alors aussi plus pérennes. La communication et la confiance développée sur le long terme permettent de mieux comprendre les besoins spécifiques de la commune et également que les populations locales s'approprient mieux de nouvelles infrastructures.

3.2 Le partenariat public-public avec Nouakchott

Une réflexion a été menée pour déterminer les critères de choix de la commune partenaire. Une liste non exhaustive de ces critères est présentée ci-après :

- le partenaire public d'un pays en voie de développement doit être solide et motivé ;
- le fonds veut toucher en priorité les populations les plus défavorisées et qui n'ont pas d'accès à de l'eau potable ;
- le pays devrait être relativement stable pour permettre les déplacements sur place pour le suivi du projet, les échanges techniques et méthodologiques, et les évaluations ;
- le pays devrait être relativement décentralisé afin de pouvoir travailler directement avec les partenaires concernés sans devoir passer systématiquement par l'état central ;
- pour faciliter le dialogue entre les collaborateurs, la langue de travail est le français ;
- la problématique de l'eau au niveau local doit correspondre aux compétences d'eauservice (gestion urbaine de l'eau).

²¹ David Hall, Public-public partnership in Water, Directeur de l'Unité de recherches de l'Internationale des services publics, Université de Greenwich.

Il n'était a priori pas évident pour la Commune de Lausanne de trouver un partenaire qui réponde à tous ces critères.

Toutefois, en 2009, lors du cinquième Forum mondial de l'eau à Istanbul, la Commune de Lausanne a eu un premier contact avec la Communauté urbaine de Nouakchott (CUN). En juillet de la même année, une mission a été effectuée à Nouakchott. Des visites de terrain et des séances de travail ont permis de définir les activités à réaliser à Nouakchott afin d'améliorer l'accès à l'eau des populations défavorisées. En octobre 2009, les deux villes ont signé un premier accord de partenariat.

Le partenaire de Lausanne, la CUN, chapeaute les neuf communes de la ville de Nouakchott. Elle exerce en lieu et place des communes les compétences qui lui sont dévolues dans des domaines variés. La CUN intervient ainsi en matière de développement économique et social, d'aménagement du territoire, mais aussi en matière de gestion des services publics tels que l'alimentation en eau, ou encore la protection de l'environnement. Un partenaire également très impliqué dans les actions qui sont menées à Nouakchott est la Société nationale de l'eau (SNDE) qui est en charge du réseau d'eau dans les principales villes de Mauritanie.

La distribution de l'eau à Nouakchott est faite d'inégalités : inégalité de l'accès, du prix et de la qualité de l'eau. 70 % de la population de cette ville de plus de 1'200'000 habitants ne sont pas raccordés au réseau d'eau public et contraints de se ravitailler à partir de camions citernes ou de charretiers. Avoir un accès à l'eau est encore un rêve pour les deux tiers de la population qui vivent avec moins de 25 litres d'eau par jour et par personne.

Un comité de pilotage, dont la DDC fait partie, se réunit quatre fois par année pour discuter de l'avancement du projet et valider les étapes importantes. Des missions sur le terrain permettent aussi de superviser le travail effectué.

Au début de la collaboration avec la CUN, la situation en Mauritanie était très calme. Actuellement et à cause du conflit au Mali, le pays est plus instable particulièrement au nord du pays. Toutefois, la situation dans la capitale est calme. La Municipalité a un contact régulier avec l'unité sécurité du Département fédéral des affaires étrangères (DFAE), ainsi qu'avec le consul honoraire afin de prendre toutes les mesures nécessaires lors des déplacements sur place.

3.3 *Le partenariat public-public, avantages et inconvénients*

Comme expliqué précédemment, le partenariat public-public s'inscrit sur le long terme et permet donc des changements dans la manière de fonctionner des partenaires locaux. Ceci a été clairement observé après cinq ans de collaboration avec la CUN. Un projet sur une plus courte période n'aurait jamais pu apporter ces améliorations.

Ainsi, le partenariat bénéficie à la CUN qui, au-delà des financements, profite de l'expertise de Lausanne dans la gestion urbaine de l'eau et ainsi d'un transfert de compétences au niveau technique mais également organisationnel et méthodologique. Ce partenariat est également un plus pour Lausanne qui peut sensibiliser les consommateurs lausannois aux problématiques liées à l'eau et les rendre attentifs à la qualité des services dont ils bénéficient à Lausanne. Il souligne les compétences des services publics qui sont souvent peu reconnues et même banalisées (cf. chapitre 9.2 du préavis N° 2008/34).

Pour les collaborateurs d'eauservice, le projet permet de se confronter aux collaborateurs d'une autre culture avec des problèmes qui sont parfois les mêmes et parfois très différents.

Au niveau de la surveillance, le partenariat demande un engagement fort de la part de la Municipalité qui suit le travail de terrain au quotidien en révisant et en conseillant l'équipe sur place sur tous les aspects du projet. C'est pour cette raison que la plupart des communes suisses délèguent la gestion de leur fonds solidaire à des ONGs. Elles n'en retirent cependant pas la même visibilité que Lausanne.

3.4 Visibilité pour la Commune de Lausanne

Au niveau suisse et international, le projet entre Lausanne et Nouakchott fait véritablement office de modèle de partenariat public-public réussi. Nos communes suisses montrent l'exemple et encouragent ainsi d'autres collectivités publiques notamment celles en charge de la gestion de l'eau à faire preuve de solidarité et à s'investir dans ce sens. Au niveau international, le partenariat entre Lausanne, en tant que représentant des 17 communes suisses associées²², et la CUN a été présenté au sixième Forum mondial de l'eau à Marseille en mars 2012, et au Forum d'Oujda organisé par le Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD) au Maroc en octobre 2012. Le projet a été mentionné par le conseiller fédéral Johann Schneider-Amman à la réunion de haut niveau (*High Level Meeting*) du *Sanitation Water For All*²³ au siège de la Banque mondiale à Washington en avril 2014 devant 50 ministres de l'économie. Ces présentations permettent d'assurer la visibilité du projet et de ses partenaires. Elles mettent également en avant les bénéfices du partenariat public-public.

Depuis le début de la création du fonds, les actions menées par la Municipalité sont suivies de près par le responsable de la Division eau de la DDC, qui fait partie du comité de pilotage du projet. Il estime que notre suivi de proximité est exemplaire. Après le premier projet réalisé à Nouakchott (projet PAAE, voir chapitre 4 ci-après), la DDC a trouvé la dynamique du partenariat tellement riche et intéressante qu'elle a décidé d'injecter des fonds dans le partenariat pour renforcer et booster les actions de Lausanne. Depuis, elle montre très souvent ce projet comme exemple de partenariat réussi et veut motiver d'autres communes à le reproduire.

Ces cinq premières années de collaboration avec la CUN ont été appréciées par notre partenaire du sud. En effet, en application de la délibération du conseil urbain, le président de la CUN a décidé d'attribuer le titre de « meilleur projet de la CUN » à la Ville de Lausanne et aux communes suisses associées au partenariat pour leurs actions d'amélioration de l'accès à l'eau dans les quartiers pauvres de la capitale (annexe 3).

4. Des résultats au bénéfice de la population défavorisée : Projet d'amélioration pour l'accès à l'eau (PAAE) 2009-2011

Les actions principales du PAAE, premier projet réalisé dans le cadre du partenariat entre Lausanne et la CUN, portent déjà leurs fruits et soulagent une partie de la population qui manquait d'eau. Les résultats de ce projet qui s'est déroulé entre octobre 2009 et mars 2011 sont les suivants :

- 1.8 kilomètre de conduite a été posé dans un quartier de Nouakchott et trois bornes fontaines ont été construites. Les trois gérants des bornes ont suivi une formation ;
- cinq bornes fontaines de type château d'eau ont été réhabilitées ;
- trois camions citernes ainsi qu'un camion vidangeur de boue ont été achetés et envoyés à Nouakchott. Les camions citernes servent à distribuer de l'eau dans les quartiers dépourvus de réseau et le camion vidangeur permet d'évacuer les eaux stagnantes en période d'hivernage ;
- le grand public et les personnes de la filière de distribution d'eau hors réseau ont été informés et sensibilisés sur différents aspects liés à l'eau dans la capitale ;
- une étude sur le microcrédit pour le raccordement individuel au réseau a été réalisée et a montré que 70 % de la population seraient disposés à y recourir.

Au total, ce sont 17'400 personnes qui voient leur condition de vie s'améliorer grâce à un accès à l'eau potable. Le montant prélevé sur le fonds pour ce projet est de CHF 367'324.-.

²² Apples, Attalens, Charrat, Cossonay, Epalinges, Estavayer-le-Lac, Jouxens-Mézery, Jussy, La Chaux, Le Mont-sur-Lausanne, Lutry, Martigny (Sinergy), Morges, Nyon, Pully, Trient et Villaz-St-Pierre.

²³ Task force mondiale sur l'eau, voir <http://sanitationandwaterforall.org/>.

Cependant, même si les résultats sont visibles, le problème de l'eau à Nouakchott reste important.

5. Un grand projet en cours : Projet communautaire pour l'accès à l'eau (PCAE) 2011-2015

5.1 Le PCAE

Les bons résultats obtenus dans le cadre du PAAE, la bonne collaboration entre les partenaires et les besoins toujours croissants en termes d'eau potable et d'assainissement à Nouakchott, ont motivé Lausanne, le groupement de communes suisse et la CUN à prolonger le partenariat.

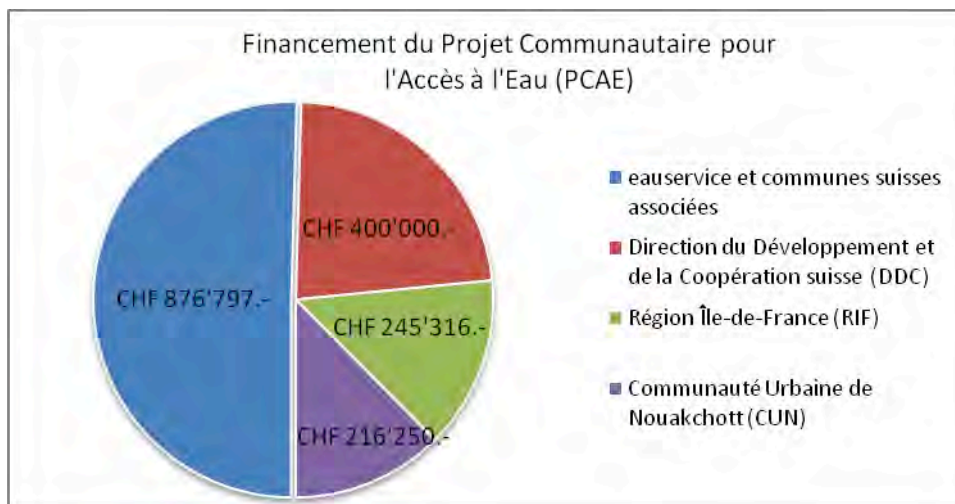
Un deuxième projet intitulé PCAE a ainsi été mis sur pied. L'objectif reste le même, améliorer l'accès à l'eau des populations défavorisées de Nouakchott, mais les activités sont plus importantes. D'une durée de plus de trois ans, ce projet a débuté en novembre 2011, et prévoit notamment les activités suivantes : l'extension du réseau d'eau de plus de 45 kilomètres, la construction de quatre bornes fontaines, le raccordement de 35'000 personnes, la sensibilisation sur les questions liées à l'eau, et la diffusion de bonnes pratiques en matière d'assainissement. Ainsi, globalement, le projet touchera 100'000 personnes.

Les spécialistes d'eauservice ainsi que ceux du groupement de communes suisses sont sollicités pour apporter un appui méthodologique et technique dans le cadre du projet. Des déplacements à Nouakchott et à Lausanne se font en moyenne deux fois par an et des échanges téléphoniques et par courriel ont lieu quotidiennement.

Un comité de pilotage dont fait partie la DDC valide les étapes importantes de la mise en place et de l'avancement des actions entreprises. Un comité de pilotage est également en place localement où toutes les parties prenantes sont représentées. De plus, en fin de projet, une évaluation sera réalisée par un bureau externe, ainsi qu'un audit financier en milieu et fin de projet.

L'audit financier intermédiaire a été réalisé par Ernst&Young en septembre 2013 sur le fonds et sur le compte du projet à Nouakchott et a montré que l'argent était géré correctement.

Le montant du budget du projet PCAE est de CHF 1'700'000.- sur trois ans (cf. graphique ci-dessous pour la répartition financière entre les différents partenaires). La DDC et la Région d'Île-de-France ont décidé d'injecter de l'argent dans ce projet. La participation de Lausanne, des communes partenaires et de la DDC passe par le fonds pour un montant de CHF 1'276'797.- francs. Les autres partenaires financiers, la Région d'Île-de-France et la CUN, versent l'argent directement sur le compte du projet à Nouakchott sans passer par le fonds.



Au moment de la rédaction du préavis, les activités du projet PCAE sont déjà bien avancées. Toutes les conduites prévues dans le quartier défavorisé de Tarhil sont posées. Il reste néanmoins à effectuer la majeure partie des branchements sociaux subventionnés par le projet qui permettront aux populations d'avoir de l'eau dans leur parcelle. Dans cette attente, les habitants pourront se ravitailler à trois bornes fontaines construites en bordure du quartier et qui ont été raccordée au réseau au mois de septembre 2014.

6. Alimentation du compte « Solidarité internationale eau » par Lausanne et par les partenaires associés

Lausanne alimente le fonds du projet Solidarité internationale eau avec l'équivalent d'un centime par m³ d'eau vendu aux Lausannois, ce qui correspond à l'exigence de Solidarité'eau Suisse pour l'obtention du label « commune solidaire pour l'eau ». Il est à noter que dans des communes d'autres pays, voire d'autres communes ou Services d'eau suisses, on associe non pas un centime, mais un pourcentage des ressources qui sont affectées aux budgets²⁴. Pour eauservice, 1 % des ressources représenterait un montant de plus de CHF 600'000.-. En outre, certaines communautés intègrent en plus du pourcentage sur l'eau, un pourcentage sur l'assainissement, et ont ainsi à disposition un fonds deux fois plus important pour leurs actions de solidarité.

En 2013, les communes d'Apples, Attalens, Charrat, Cossonay, Epalinges, Estavayer-le-Lac, Jouxens-Mézery, Jussy, La Chaux, Le Mont-sur-Lausanne, Lutry, Martigny, Morges, Nyon, Pully, Trient et Villaz-St-Pierre se sont associées au projet géré par Lausanne.

Ces 17 communes engagent respectivement l'équivalent d'un centime par m³ d'eau vendu dans leur commune. Une telle association augmente l'efficacité de l'intervention en diminuant notamment les coûts de transaction ; elle leur permet aussi d'inscrire leur participation dans un projet de plus grande portée.

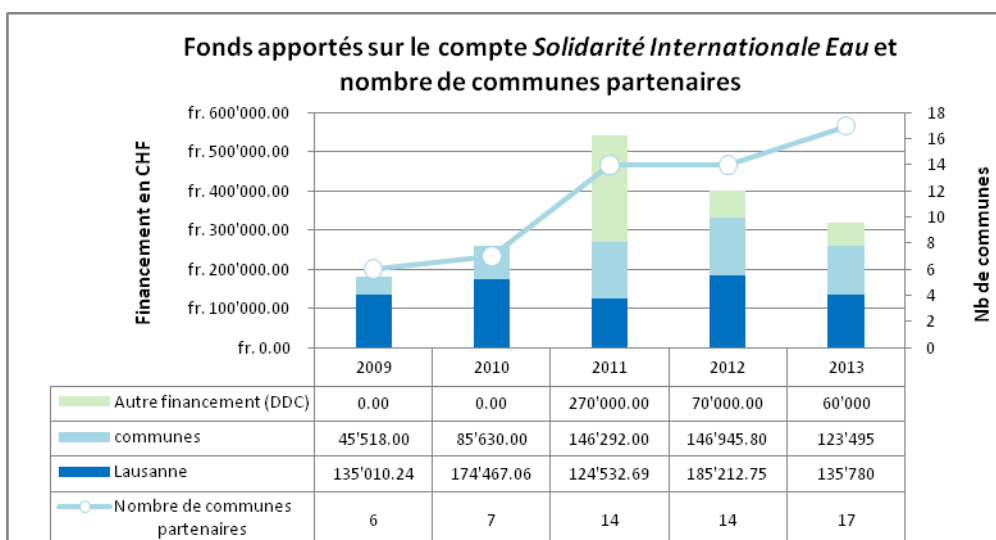
Les communes associées injectent leur argent dans un projet qui leur est proposé par Lausanne et s'engagent sur une période définie par les deux parties. Elles sont informées de l'avancement des activités en cours par des rapports et des séances annuels. Il est à noter que la communication du projet auprès des partenaires nécessite du temps et des ressources. La dynamique d'échange qui s'est créée autour de cette thématique nouvelle est riche et intéressante.

Le graphique ci-dessous montre qu'à partir de 2011, la participation des communes associées a dépassé la participation de Lausanne. La DDC s'est jointe au projet lausannois pour une contribution équivalente à CHF 400'000.- répartie sur 2011, 2012 et 2013.

La Municipalité a donc aujourd'hui plus de partenaires financiers et donc plus de fonds pour la réalisation de ces actions solidaires. Il peut ainsi réaliser des projets de plus grande taille qui touchent un plus grand nombre de bénéficiaires dans les pays en développement. Les ressources humaines affectées à la gestion de ce fonds sont restées inchangées.

La Municipalité espère stabiliser le montant annuel du fonds au-dessus de CHF 300'000.- afin d'avoir une taille critique, réaliser des activités importantes en ayant des coûts de gestion et de suivi relativement faibles.

²⁴ Par exemple, la France possède la loi Oudin (loi n°2005-95 du 9 février 2005) relative à la coopération internationale des collectivités territoriales et des agences de l'eau dans les domaines de l'alimentation en eau et de l'assainissement. Grâce à cette loi, les agences de l'eau peuvent mener des actions de coopération dans la limite de 1 % des ressources qui sont affectées à leurs budgets.



En 2010, DevCom a participé pour un montant de CHF 30'750.- au projet PAAE. En 2012, la campagne Lausanne Eau Solidaire menée à Lausanne en partenariat avec des restaurants a apporté un montant de plus de CHF 57'000.- sur le fonds (annexe 4).

En date du 31 décembre 2013, le solde du compte se monte à environ CHF 840'000.-. Ce montant sera en grande partie dépensé en 2014-2015 dans le cadre du projet PCAE (voir chapitre 7 ci-dessous).

7. Gestion du fonds « Solidarité internationale eau »

7.1 Régularisation des montants déjà réalisés

En 2011 et 2012, dans le cadre du PCAE, deux prélèvements supérieurs à CHF 100'000.- ont été effectués sur un compte local, ouvert pour le projet, nommé ci-après compte du projet. Pour obtenir la contribution de la DDC qui alimente également le fonds, La Municipalité devait dépenser les montants perçus en priorité et dans un délai très court, avant la fin de l'année 2011. Dans l'urgence, la Municipalité a fait l'impasse sur les articles 4a et 4b du règlement du fonds. De nouveaux prélèvements supérieurs à CHF 100'000.- sont prévus pour l'année 2015 selon la convention qui nous lie à Nouakchott.

La Commission des finances a été informée de la situation au mois de juin 2013. Il est en principe prévu d'effectuer les prochains versements sachant que les travaux d'extension du réseau sont bien entamés en Mauritanie, et qu'il ne serait pas judicieux vis-à-vis de nos partenaires suisses et étrangers de les arrêter.

Depuis la signature de la convention du 1^{er} novembre 2011, début du PCAE, Lausanne a effectué les versements suivants sur le compte du projet à Nouakchott :

| | Date du versement | Montant versé sur le compte du projet à Nouakchott [CHF] |
|---|-------------------|--|
| Versement P1 | 20.12.2011 | 174'823 |
| Versement P2 | 21.08.2012 | 156'477 |
| Versement P3 | 18.03.2014 | 285'891 |
| Montant total versé par Lausanne sur le compte du projet | | 617'191 |

Les versements suivants seront effectués par Lausanne dans le cadre de ce même projet :

| | Date du versement | Montant versé sur le compte du projet à Nouakchott [CHF] |
|--|-------------------|--|
| Versement P4 | janv.15 | 150'000 |
| Versement P5 | avr.15 | 77'000 |
| Versement final | juil.15 | 50'000 |
| Montant total à verser par Lausanne sur le compte du projet | | 277'000 |

7.2 *Modification des articles 4a et 4b du règlement du fonds*

A la séance du 6 septembre 2013, la Commission des finances du Conseil communal a pris acte de la proposition de la Municipalité de modifier les articles 4a et 4b du règlement du fonds pour rendre plus dynamique la gestion du fonds. En effet, le fonds est soumis aux exigences de Lausanne, mais aussi des autres bailleurs prenant part à nos actions (communes, DDC, etc.). La DDC a, par exemple, des exigences strictes et des délais très courts pour dépenser les fonds qu'elle met à disposition pour les projets.

L'article 4a serait formulé ainsi :

« Une fois par année, la Municipalité informe le Conseil communal de l'ensemble des prélèvements faits sur ce fonds dans le cadre de la présentation des comptes communaux. Les activités en lien avec le fonds sont décrites dans le rapport de gestion. »

L'article 4b serait formulé ainsi :

« Au lancement de tout nouveau projet, la Commission des finances valide les futurs versements inhérents à ce nouveau projet lorsque les dépenses totales du projet sont égales ou supérieures à CHF 100'000.-. »

Les autres articles du règlement du fonds resteraient inchangés. L'annexe 5 présente le règlement du fonds actuel et la nouvelle proposition de règlement du fonds.

8. **Développement durable**

Brundtland définit le concept de développement durable comme « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre les capacités des générations futures à répondre aux leurs ». Il doit donc être environnementalement non dommageable, socialement acceptable et économiquement viable. Pour répondre à ces conditions, il doit être techniquement approprié. Il est à noter que le septième Objectif du Millénaire traite du développement durable.

Sur le plan social, l'accès à l'eau va permettre d'améliorer les conditions sanitaires et de diminuer le pourcentage de maladies. En outre, un plus grand nombre d'enfants pourront bénéficier de l'éducation au lieu de passer leur temps à chercher de l'eau. Dans la commune malgache d'Ankaraobato par exemple, une corrélation entre le taux de réussite scolaire et l'arrivée de l'eau dans la commune a été très nettement observée.

L'apport d'eau potable dans une région est aussi un facteur de développement économique important. En effet, il permet à l'agriculture et à l'industrie de se développer et ainsi de créer de nouveaux emplois. De ce fait, le niveau de vie des personnes s'améliore et les déplacements de population vers les grands centres urbains s'atténuent.

Pour inverser la tendance à la déperdition des ressources environnementales, la gestion durable et la préservation des ressources en eau sont essentielles. Ainsi une gestion pérenne de l'eau devrait être appliquée à tous les niveaux et dans tous les pays. D'où la pertinence d'un projet d'échange entre Lausanne et les pays en développement afin d'aller vers une meilleure gestion de l'eau.

L'initiative Solidarité internationale eau de Lausanne est une petite intervention à l'échelle planétaire, mais si elle est durable, elle a toute son importance car elle permettra certainement d'influencer d'autres communes vers une démarche similaire.

9. Incidence sur le personnel

Il n'y a pas d'incidence sur les charges de personnel.

Il est toutefois important de signaler que le projet Solidarité internationale eau a pris beaucoup d'ampleur. Le travail en lien avec la solidarité peut être scindé en trois volets.

Le volet le plus important est la réalisation du PCAE. Lausanne fournit un appui quotidien à l'équipe du projet de Nouakchott. Il s'agit d'un appui technique (dimensionnement de réseau, utilisation de base de données, réalisation de plans, etc.), méthodologique et organisationnel (définition de stratégie, rédaction de processus de travail, etc.), de gestion de projet, de définition et rédaction de documents de projet et de révision des documents de travail (contrats, terme de référence, rapports trimestriels, etc.). Cet appui a pour but d'augmenter les compétences locales. Il faut savoir qu'à Nouakchott, les prestations des fournisseurs ne sont souvent pas satisfaisantes. Le travail de ces intervenants doit donc être suivi de près. Dans ce cadre-là, la Municipalité a donc aussi un rôle de supervision et d'évaluation du travail réalisé notamment lors des missions bisannuelles qui ont lieu à Nouakchott ou à Lausanne.

Le second volet consiste à communiquer sur le projet et rendre des comptes aux financeurs. Il s'agit premièrement d'informer les Lausannois sur l'affectation du centime et les réalisations sur le terrain au travers du site Internet et/ou diverses manifestations, mais aussi de répondre aux questions et demandes, et transmettre des rendus de l'avancement des activités aux communes associées, à la DDC et au comité de pilotage (rapports narratifs et financier, présentations).

Finalement, **eauservice** en tant que représentant des communes suisses-romandes au comité de pilotage de Solidarité'eau suisse joue un rôle important pour le développement de cette plateforme.

10. Conséquences sur le budget

Il n'y a pas de conséquence sur le budget.

11. Conclusions

Eu égard à 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° 2015/22 de la Municipalité, du 26 mars 2015 ;

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. de prendre acte du partenariat entre la Ville de Lausanne et la Communauté Urbaine de Nouakchott, des actions entreprises, de la qualité du travail réalisé sur le terrain, du sérieux du suivi du fonds et de la visibilité qu'apporte ce partenariat à la Ville de Lausanne en termes d'image.
2. d'accepter de régulariser les dépenses déjà effectuées avec le fonds de Solidarité internationale eau.
3. d'approuver les modifications du règlement du fonds de Solidarité internationale eau présenté par la Municipalité de Lausanne au chapitre 7.2.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

La secrétaire adjointe : *Sylvie Ecklin*

Annexes :

1. Conclusions du préavis 2008/34 et règlement du fonds Solidarité internationale eau
2. Carte de la Mauritanie et zone d'intervention du Projet Communautaire pour l'Accès à l'Eau (PCAE)
3. Copie du « Titre du meilleur projet » décerné à la ville de Lausanne par la Communauté Urbaine de Nouakchott (CUN) et courrier du Président de la CUN envoyé au Syndic de Lausanne
4. Informations sur la campagne de communication Lausanne Eau Solidaire
5. Le règlement du fonds actuel et la nouvelle proposition de règlement du fonds
6. Articles parus dans le journal 24 Heures en 2013 sur le partenariat entre Lausanne et Nouakchott

Annexe 1 : Conclusions du préavis 2008/34 et règlement du fonds « Solidarité internationale eau »

EX TRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL COMMUNAL DE LAUSANNE

8^e séance du mercredi 10 décembre 2008

Présidence de M. Claude Bonnard, président

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le rapport-préavis N° 2008/34 de la Municipalité, du 10 septembre 2008 ;
- vu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;

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

décide :

- 1 de prendre acte, en l'approuvant, du concept de « Solidarité internationale eau » présenté par la Municipalité de Lausanne ;
- 2 d'approuver le règlement amendé du fonds « Solidarité internationale eau » ci-annexé ;
- 3 d'allouer à la Municipalité un crédit spécial de fonctionnement pour l'exercice 2009 de Fr. 140'000.-pour alimenter le fonds de « Solidarité internationale eau » (puis d'inclure ce montant au budget dès l'exercice 2010), montant à porter en augmentation de la rubrique 4700.319 du budget d'eauservice ;
- 4 d'allouer à la Municipalité un crédit spécial de fonctionnement pour l'exercice 2009 de Fr. 85'000.-, pour le traitement de la personne à engager en tant que chef de projet « Solidarité internationale eau » (puis d'inclure ce montant au budget dès l'exercice 2010), montant à porter en augmentation des rubriques suivantes du budget d'eauservice :

| | | |
|------------|-------------------------------------|---------|
| - 4700.301 | Traitements | 68'200. |
| - 4700.303 | Cotisations aux assurances sociales | 5'800. |
| - 4700.304 | Cotisations à la caisse de pension | 11'000. |
- 5 D'adopter le rapport de la Municipalité concernant le postulat de M^{me} Andrea Eggli ;
- 6 D'adopter le rapport de la Municipalité concernant le postulat de M. Giampiero Trezzini.

Ainsi délibéré en séance du Conseil communal de Lausanne

le mercredi dix décembre deux mil huit.

ANNEXE

Préambule

Dans le monde, plus d'1,1 milliard de personnes n'ont pas accès à l'eau potable. Il est légitime pour Lausanne de s'impliquer pour essayer de combler ce manque. La Municipalité s'est engagée en 2007 à considérer l'eau comme un bien à conserver en mains publiques. Elle a également décidé de participer à des actions concrètes de solidarité dans le domaine de l'eau et l'assainissement. Deux postulats de M^{me} Eggli et de M. Trezzini, conseillers communaux, ont initié la démarche.

Règlement d'utilisation du fonds « Solidarité internationale eau »

Art. 1^{er}

L'objet du présent règlement est de définir le fonds « *Solidarité internationale eau* » et d'en déterminer le cadre d'utilisation suite à l'approbation par le Conseil communal du rapport-préavis N° 2008/34 du 10.09.2008.

Art. 2

But

Le fonds « *Solidarité internationale eau* » est destiné à financer des projets d'envergure internationale portant sur des thèmes qui relèvent des missions propres à eauservice (approvisionnement en eau potable). Il servira à financer des actions pour diminuer le nombre de personnes sans accès à l'eau potable (amélioration des prestations des services d'eau locaux ; financement d'infrastructures ; renforcement des capacités locales ; assainissement ; etc.).

Ces projets sont menés en collaboration avec des partenaires suisses (autres communes, Confédération, ONG, etc.).

Art. 3

Financement du fonds

Le fonds est alimenté par les apports suivants :

- a) contribution volontaire d'autres communes ;
- b) l'équivalent d'1 ct par m³ sur la consommation des Lausannois. Cette contribution est estimée à 140'000 francs par an.

Les frais découlant des ressources en personnel nécessaire à la réalisation des projets ne sont pas pris en charge par le fonds.

Art. 4

Financement des projets

a. Sur proposition d'eauservice ou de son propre chef, la Municipalité peut décider de prélèvements de montants inférieurs ou égaux à 100'000 francs à partir du fonds « *Solidarité internationale eau* ». Une fois par année, elle informe le Conseil communal de l'ensemble des prélèvements faits sur ce fonds, dans le cadre de la présentation des comptes communaux. Pour les dépenses comprises entre 50'000 francs et 100'000 francs, elle informe immédiatement le Conseil communal.

b. Pour toute dépense conduisant à un prélèvement de plus de 100'000 francs sur le fonds « *Solidarité internationale eau* », la Municipalité saisit le Conseil communal par voie de préavis.

c. Au cas où le fonds « *Solidarité internationale eau* » présenterait un montant supérieur à 5 millions de francs, l'alimentation financière de celui-ci serait momentanément suspendue.

Art. 5

Dissolution du fonds

En cas de dissolution du fonds, le Conseil communal décide, sur proposition de la Municipalité, de l'affectation du solde restant.

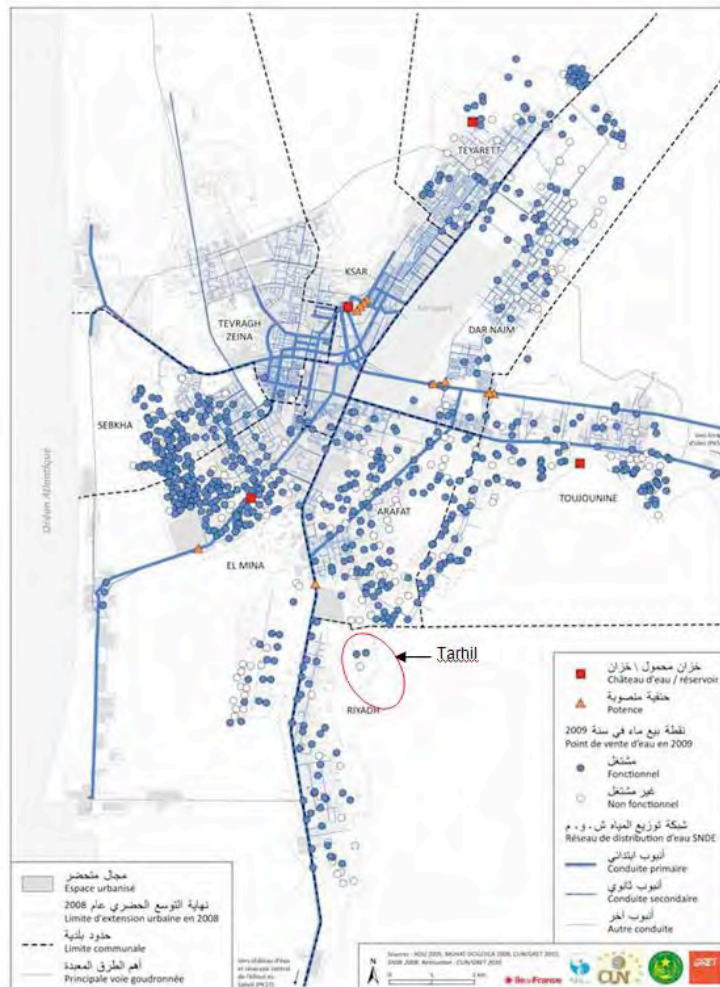
Art. 6

Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2009.

Annexe 2 :

Carte de Mauritanie et zone d'intervention du Projet Communautaire pour l'Accès à l'Eau (PCAÉ)



Annexe 3 :

Copie du *Titre de meilleur projet* décerné à la ville de Lausanne par la Communauté Urbaine de Nouakchott (CUN) et le courrier du Président de la CUN envoyé au Syndic de Lausanne



Annexe 4 :**Informations sur la campagne de communication « Lausanne Eau Solidaire » 2012**

BUVONS UNE EAU SOLIDAIRE!

LA CARAFE
À 2 FR.
DANS LES
RESTAURANTS
LAUSANNOIS

www.lausanne.ch/eauservice

LAUSANNE
EAU SOLIDAIRE

Le Maire de Nouakchott et le chef du Projet Communautaire pour l'Accès à l'Eau (PCAIE) étaient tous deux présents à Lausanne pour le lancement de cette action. Une belle occasion pour faire le point sur les activités en cours à Nouakchott.

Cette campagne avait 3 buts :

Communiquer aux Lausannois que la ville de Lausanne est labélisée *Commune solidaire pour l'Eau* car elle engage 1 centime par mètre cube d'eau vendu pour réaliser des actions d'aide au développement dans le domaine de l'eau. En effet, en 2009, eauservice a monté un partenariat avec Nouakchott qui a pour but de financer des infrastructures et de renforcer les compétences communales de gestion de l'eau.

Sensibiliser la population lausannoise aux problématiques globales liées à l'eau, et la rendre attentive à la qualité des services dont elle bénéficie quotidiennement. A Lausanne, comme partout en Suisse, l'eau est disponible en abondance et est d'excellente qualité. Dans le monde, c'est encore un luxe pour une personne sur six qui n'a pas accès à de l'eau potable.

Récolter des fonds supplémentaires pour le projet à Nouakchott, tout en impliquant plus directement les habitants de la ville dans cette démarche solidaire.

On estime que 75'000 personnes ont été touchées par les messages grâce aux multiples moyens de communication (6 stands d'information, 28 articles/ émissions de radio, affichage SGA,...).

Lancée à l'occasion de la Journée mondiale de l'eau, le 22 mars 2012, l'action « Lausanne Eau Solidaire » a rencontré un franc succès. 27 restaurants et 3 cliniques ont choisi d'y participer en proposant à leurs clients de l'eau dans une carafe vendue au prix de 2 francs. Un « pack » comprenant la carafe et son verre était aussi disponible pour 30 francs. La carafe a été spécialement conçue pour l'occasion par un bureau de designers lausannois et continue d'ailleurs d'être proposée à la vente. Le montant récolté pendant les six mois de l'action est de 57'000 francs. La somme a été entièrement reversée aux projets que mène eauservice avec Nouakchott, capitale de la Mauritanie.

Le Maire de Nouakchott et le chef du Projet Communautaire pour l'Accès à l'Eau (PCAIE) étaient tous deux présents à Lausanne pour le lancement de cette action.



Le Maire de Nouakchott (photo du haut) Ahmed Hamza, et le chef du projet, Demba Ould Samba (photo du bas) étaient présents à Lausanne pour le lancement de l'action « Lausanne Eau Solidaire »

Annexe 5

Règlement d'utilisation du fonds « *Solidarité internationale eau* » version actuelle

Art. 1^{er}

L'objet du présent règlement est de définir le fonds « *Solidarité internationale eau* » et d'en déterminer le cadre d'utilisation suite à l'approbation par le Conseil communal du rapport-préavis n° 2008/34 du 10.09.2008.

Art. 2

But

Le fonds « *Solidarité internationale eau* » est destiné à financer des projets d'envergure internationale portant sur des thèmes qui relèvent des missions propres à **eauservice** (approvisionnement en eau potable). Il servira à financer des actions pour diminuer le nombre de personne sans accès à l'eau potable (amélioration des prestations des services d'eau locaux ; financement d'infrastructures ; renforcement des capacités locales ; assainissement ; etc.).

Ces projets sont menés en collaboration avec des partenaires suisses (autres communes, Confédération, ONG, etc.).

Art. 3

Financement du fonds

Le fonds est alimenté par les apports suivants :

- a) contribution volontaire d'autres communes ;
- b) l'équivalent d'1 ct par m³ sur la consommation des Lausannois. Cette contribution est estimée à 140'000 francs par an.

Les frais découlant des ressources en personnel nécessaire à la réalisation des projets ne sont pas pris en charge par le fonds.

Art. 4

Financement des projets

a. Sur proposition d'**eauservice** ou de son propre chef, la Municipalité peut décider de prélèvements de montants inférieurs ou égaux à 100'000 francs à partir du fonds « *Solidarité internationale eau* ». Une fois par année, elle informe le Conseil communal de l'ensemble des prélèvements faits sur ce fonds, dans le cadre de la présentation des comptes communaux. Pour les dépenses comprises entre 50'000 francs et 100'000 francs, elle informe immédiatement le Conseil communal.

b. Pour toute dépense conduisant à un prélèvement de plus de 100'000 francs sur le fonds « *Solidarité internationale eau* », la Municipalité saisit le Conseil communal par voie de préavis.

c. Au cas où le fonds « *Solidarité internationale eau* » présenterait un montant supérieur à 5 millions de francs, l'alimentation financière de celui-ci serait momentanément suspendue.

Art. 5

Dissolution du fonds

En cas de dissolution du fonds, le Conseil communal décide, sur proposition de la Municipalité, de l'affectation du solde restant.

Art. 6

Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2009.

**Modifications proposées des articles 4a et 4b du Règlement d'utilisation du fonds
« Solidarité internationale eau »**

Art. 4

Financement des projets

a. Une fois par année, la Municipalité informe le Conseil communal de l'ensemble des prélèvements faits sur ce fonds dans le cadre de la présentation des comptes communaux. Les activités en lien avec le fonds sont décrites dans le rapport de gestion.

b. Au lancement de tout nouveau projet, la Commission des finances valide les futurs versements inhérents à ce nouveau projet lorsque les dépenses totales du projet sont égales ou supérieures à 100'000 francs.

Les autres articles du règlement du fonds resteraient inchangés.

Annexe 6

Articles parus dans le journal *24 heures* en 2013 sur le partenariat entre Lausanne et Nouakchott

2 JUN 2013 | LeMatinDimanche

ÉCONOMIE | 35

Le centime de solidarité fait couler l'eau en plein désert



Damba Samba, responsable du projet à Nouakchott, et Olivier Français, conseiller municipal de Lausanne: un partenariat inscrit dans la durée.

plate-forme depuis 2006. «Elles ont le choix, soit de soutenir un programme présenté par l'une des trente ONG associées, ou, comme dans le cas de Lausanne, de réaliser elle-même leur projet dans le cadre d'un partenariat public-public avec la commune partenaire qui bénéficie de l'aide.»

Echange de savoir-faire

Une bonne formule pour une ville comme Lausanne, qui approvisionne 70 communes en eau, possède de solides compétences en la matière, et dont les conseils ont déjà été requis sur d'autres projets par le passé, au Burkina Faso notamment. «Raison pour laquelle nous travaillons sur le long terme, précise Olivier Français. C'est l'avantage de ce partenariat, qui va au-delà d'une simple aide financière ponctuelle, mais se veut aussi un échange de savoir-faire et d'expérience.» «A Nouakchott, renchérit Damba Samba, l'aide va bien au-delà de la pose de conduites: 65% du budget y est certes consacré, mais le solde est dévolu aux analyses de l'eau, aux contrôles de qualité, à la sensibilisation de la population à l'hygiène et à la formation du personnel. Au total, ce programme bénéficie à quelque 100 000 personnes.»

La formation fait trop souvent défaut, observe le Français Jacques Oudin, président du groupe d'échanges du Comité national de coopération décentralisée et du Comité national de l'eau: «Après le tremblement de terre en Haïti, le personnel était incapable de remettre le réseau en état. Il n'y avait pas les compétences nécessaires.» En France, il milite pour le prélèvement de 1% des recettes de l'Etat sur l'eau, «objectif que peu d'Etats ont atteint, et encore, temporairement.» Sur 12 milliards de recettes, l'Hexagone pourrait dégager 120 millions de francs pour l'accès à l'eau potable dans le monde. «Or nous en avons trente. Si les 10 000 plus petites communes de France adoptaient le principe du centime par m³ d'eau, comme le fait «solidarit'eau», cela amènerait déjà une vingtaine de millions.» Il compte présenter la plate-forme de la DDC, ainsi que le partenariat Lausanne-Nouakchott, lors du prochain forum mondial de l'eau, qui se tiendra début 2015 en Corée du Sud. ■

PARTENARIAT Le centime par mètre cube d'eau prélevé dans une centaine de communes suisses est un concept qui marche. Le point avec l'exemple du partenariat entre Lausanne et Nouakchott (Mauritanie).

Ivan Radja
ivan.radja@lematindimanche.ch

A chaque m³ d'eau consommé, vous dépensez un centime supplémentaire, un centime de solidarité pour l'accès à l'eau potable. Du moins si vous habitez l'une des 100 communes suisses qui ont adhéré depuis 2007 au concept «solidarit'eau» de la Direction du développement et de la coopération (DDC). Fort bien. Mais où et comment cette taxe est-elle investie? Coup de projecteur sur l'un des 27 projets en cours, le partenariat entre la capitale de la Mauritanie, Nouakchott, et Lausanne, qui a mis en route la connexion au réseau d'eau d'une partie de la ville.

Les besoins sont énormes, rappelle Damba Samba, responsable du suivi des opérations sur place, venu jeudi à Lausanne faire le point sur l'avancée des travaux et remercier les communes associées: «Nouakchott compte 1,2 million d'habitants, et seulement

800 km de conduites qui ravitaillent 27 000 abonnés.» Une ville? Plutôt une communauté urbaine, ainsi qu'elle se définit, qui s'étend sans cesse à mesure que se fixent des populations nomades dans des quartiers dépourvus d'infrastructures. En conséquence, le prix de l'eau peut être près de 50 fois plus élevé pour les habitants qui ne sont pas raccordés au réseau, soit la majorité de la population. En cause, les multiples intermédiaires qui acheminent l'eau par camions, citernes, jerrycans, moyennant une petite commission à chaque étape.

Dans un premier temps, Lausanne et les autres communes associées ont pallié au plus urgent en fournissant camions-citernes et en réhabilitant des bornes-fontaines, pour un budget de 360 000 fr. En 2010, la Mauritanie a achevé une grande canalisation qui permet l'approvisionnement dans le Fleuve Sénégal. Mais il s'agit maintenant de se raccorder à cette source. «Grâce au succès de la première étape, nous avons pu associer davantage de partenaires et réunir 1,7 million de francs pour la construction de 40 km de canalisations», explique Olivier Français, conseiller municipal de Lausanne. Outre les communes romandes précitées, qui participent à hauteur de 876 000 fr. (50,4%), la Région Ile-de-

LES CHIFFRES

1,7 million

Le budget pour Nouakchott, partagé par la capitale de la Mauritanie, Lausanne et les 16 communes associées, la Région Ile-de-France et la DDC.

100 000

Le nombre d'habitants de Nouakchott bénéficiaires du partenariat avec Lausanne.

40 km

La longueur du réseau de conduites destinées à relier un quartier entier de Nouakchott au réseau d'eau.

France est venue renforcer les rangs (245 000 fr., soit 14,1%). La ville de Nouakchott investit 216 000 fr. (12,4%), et la DDC (Direction du développement et de la coopération) 400 000 fr. (23%). Celle-ci sélectionne les projets d'entraide à travers le monde et les soumet aux communes via la plate-forme «solidarit'eau-suisse.ch». Directeur du programme pour l'eau à la DDC, François Münger précise qu'une centaine de communes de toute la Suisse ont adhéré à cette

Coopération

Lausanne déploie son savoir-faire en plein désert

Des fonctionnaires lausannois étaient cette semaine en Mauritanie pour suivre des projets financés par la Ville

Claude-Olivier Volluz
Nouakchott

Le convoi serpente sur une route goudronnée entre dunes et terrains de sable, à Nouakchott. A bord, des ingénieurs du Service des eaux de la Ville de Lausanne, envoyés pendant cinq jours dans la capitale de la Mauritanie pour faire le tour des projets soutenus par la capitale vaudoise.

Ils se dirigent vers Tarhil, un quartier périphérique de la capitale, construit en 2010 pour relodé l'endroit. De petites bâtisses en béton y ont été érigées pour remplacer les tentes précaires dans lesquelles vivaient plusieurs centaines de milliers de personnes. C'est principalement ici que Lausanne a financé plusieurs ouvrages afin d'améliorer l'accès à l'eau de ces populations démunies (*lire ci-dessous*). « Vos projets sont très utiles pour la frange la plus nécessiteuse de la population », souligne le maire de la moughataa (quartier), Mahmoudy Ould Saleck.

Deux fois moins cher

Moussa Horma, un Mauritanien d'une trentaine d'années, relégué à Tarhil avec sa famille en 2010, observe la délégation de loin. Comme plus de 60% des habitants de Nouakchott, il n'a jamais eu d'accès direct à l'eau courante. Le jeune homme ravitaille sa famille avec des barriques que des charretiers viennent déposer quotidiennement devant sa maison. « Actuellement, nous n'utilisons que 15 litres d'eau par jour et par personne. Nous n'avons pas les moyens de nous offrir plus », affirme-t-il. Ses revenus mensuels n'excèdent pas 120 francs suisses et sa facture de consommation d'eau représente plus du quart de ses dépenses. « C'est beaucoup trop cher. Et les charretiers augmentent encore les prix durant les fêtes ou le week-end. On espère économiser beaucoup avec l'eau courante au robinet », témoigne-t-il. Pour les nouveaux abonnés, l'eau du réseau reviendra en moyenne deux fois moins cher



Les représentants lausannois visitent un point d'eau dans le quartier de Tarhil. CLAUDE-OLIVIER VOLLUZ

que celle acheminée par barriques.

L'impact sanitaire est également important. « On essaie de favoriser le raccordement individuel afin d'éviter les filières informelles qui détériorent la qualité de l'eau », explique Vanessa Fakry, responsable des projets mis en place à Nouakchott par le Service des eaux de la Ville de Lausanne. L'ouvrage le plus important, lancé en avril dernier dans le quartier Tarhil, vise à offrir un accès direct à l'eau courante à plus de 30 000 personnes. « L'arrivée de l'eau au robinet va considérablement accroître le bien-être

de ces populations. Vous verrez bientôt des arbres pousser dans ce quartier », s'enthousiasme Demba Ould Semba, coordinateur du projet à la Communauté urbaine de Nouakchott, l'équivalent de la mairie pour la capitale mauritanienne.

Sur le site des travaux, une vingtaine d'ouvriers creusent dans le sable, à un mètre de profondeur, le long d'un tracé destiné à accueillir près de 45 kilomètres de conduite. Les ingénieurs lausannois se tiennent informés de l'avancement des travaux, qui pourraient se terminer à la fin de cette année déjà. « On est dans les

temps, malgré les difficultés liées à la nature du terrain », analyse Yvan Débieux, chef de réseau au Service des eaux de la Ville de Lausanne. Les perturbations causées par la saison des pluies, entre les mois de juillet et de septembre, n'ont eu que peu d'effet sur le planning, selon les responsables mauritaniens.

« Nous avons été contraints d'arrêter les travaux durant les jours de pluie. Mais nous avons pu rattraper le temps perdu et nous allons bientôt arriver au bout », assure Mohammed Ould Sidi Mohamed, l'un des responsables du chantier.

Plusieurs communes impliquées

Depuis 2009, la Municipalité de Lausanne prélève un centime par mètre cube d'eau vendu aux Lausannois afin de financer des actions de solidarité dans le domaine de l'eau. Ce mode de financement a été adopté par le Conseil communal en décembre 2008. Un premier projet a été mené dans le cadre d'un partenariat logistique et financier avec la Communauté urbaine de Nouakchott entre 2009 et 2011. Il a permis la construction et la réhabilitation de huit fontaines, le financement de 25 cuves, la pose de près de

2 km de conduites et l'achat de quatre camions-citernes et vidangeurs. Coût total pour Lausanne: 360 000 francs.

Un deuxième partenariat, de plus grande ampleur, a été lancé en 2011. Il est budgétisé à 1,7 million de francs et a notamment été financé par la vente des « carafes solidaires » dans les restaurants lausannois entre mars et septembre 2012. La Communauté urbaine de Nouakchott, la Direction du développement et de la coopération (DDC) et la région Ile-de-France participent également au

financement, de même que 17 communes romandes qui se sont progressivement associées au projet, en prélevant elles aussi un centime par mètre cube d'eau. Parmi elles, Apples, Cossonay, Epalinges, Estavayer-le-Lac, Jouxteins-Mézery, La Chaux, Le Mont-sur-Lausanne, Lutry, Morges, Nyon, Pully. A l'issue des travaux, en 2014, 45 km de conduites seront posées dans les quartiers périphériques de Nouakchott pour permettre à 30 000 personnes d'accéder au réseau. De nouvelles fontaines seront aussi construites.

Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Roland Ostermann (Les Verts), rapporteur, Eddy Ansermet (PLR), Gianfranco Gazzola (Soc.), Jean-Daniel Henchoz (PLR), Philippe Mivelaz (Soc.), Nkiko Nsengimana (les Verts), Janine Resplendino (La Gauche), Sandrine Schlienger (UDC), Gianni John Schneider (Soc.).

Municipalité : M. Olivier Français, municipal, Travaux.

Rapport photocopié de M. Roland Ostermann (Les Verts.), rapporteur

Présidence : Roland OSTERMANN.

Membres présents : Eddy ANSERMET (remplaçant Jean-Pascal GENDRE),
Gianfranco GAZZOLA (remplaçant Myrèle KNECHT),
Jean-Daniel HENCHOZ (remplaçant Eliane AUBERT),
Philippe MIVELAZ (remplaçant Benoît GAILLARD),
Nkiko NSENGIMANA, Charles-Denis PERRIN,
Janine RESPLENDINO (remplaçant Johann DUPUIS),
Sandrine SCHLIENGER (remplaçant Georges-André CLERC),
Gianni John SCHNEIDER (remplaçant André MACH).

Représentant de la Municipalité : Olivier FRANÇAIS, directeur des Travaux.

Membres de l'Administration : Sébastien APOTHELOZ, chef d'**eauservice**,
Vanessa FAKHRY, cheffe de projet à **eauservice**.

Notes de séance : Isabelle BURGY, assistante à **eauservice**.

Lieu : salle 368, rue du Port-Franc 18.

Date : 11 mai 2015, de 16 h 30 à 17 h 58.

Le préavis présente tout d'abord le cadre dans lequel se développe l'action entreprise à Nouakchott (Mauritanie) et énumère les actions accomplies. Il fixe ensuite les objectifs du projet en cours depuis 2011.

La première partie de la séance de commission a consisté en une demande de renseignements complémentaires et de précisions.

L'eau captée dans le fleuve Sénégal est distribuée par différents moyens : charretiers ou camions, bornes fontaines, réseau. Le fonds a contribué à développer ces différents moyens, mais l'objectif principal est l'extension du réseau de distribution. L'eau fournie par le réseau est facturée 45 fois moins cher que celle apportée par des charretiers.

Il y a actuellement des problèmes locaux de gouvernance et peu de compétences techniques sur place. Mais la collaboration permet de résoudre les problèmes. Elle se manifeste au travers de la formation organisationnelle, administrative et technique, d'une mission semestrielle d'une ou deux personnes soit lausannoises à Nouakchott soit mauritaniennes à Lausanne et d'échanges quotidiens d'informations.

C'est la Communauté urbaine de Nouakchott qui mandate les entreprises ; un audit externe des comptes est effectué. Le problème des eaux usées est également de sa compétence.

Le moment où l'ensemble du projet peut être laissé aux mains des autochtones fait l'objet d'une analyse. Une délégation lausannoise ira cet automne sur place pour faire une évaluation.

La seconde partie de la séance a été consacrée à la modification du règlement du fonds.

Le règlement en vigueur prévoit les modalités suivantes de prélèvements sur le fonds :

Art. 4

Financement des projets

a. Sur proposition d'eauservice ou de son propre chef, la Municipalité peut décider de prélèvements de montants inférieurs ou égaux à 100'000 francs à partir du fonds « *Solidarité internationale eau* ». Une fois par année, elle informe le Conseil communal de l'ensemble des prélèvements faits sur ce fonds, dans le cadre de la présentation des comptes communaux. Pour les dépenses comprises entre 50'000 francs et 100'000 francs, elle informe immédiatement le Conseil communal.

b. Pour toute dépense conduisant à un prélèvement de plus de 100'000 francs sur le fonds « *Solidarité internationale eau* », la Municipalité saisit le Conseil communal par voie de préavis.

c. Au cas où le fonds « *Solidarité internationale eau* » présenterait un montant supérieur à 5 millions de francs, l'alimentation financière de celui-ci serait momentanément suspendue.

En 2011 et 2012, pour observer des délais imposés par la collaboration avec d'autres intervenants, la Municipalité n'a pas respecté les lettres a. et b. de l'article 4. La Commission des finances a pris acte le 6 septembre de la proposition de la Municipalité de modifier ces articles. On peut s'étonner de voir le temps qui s'est écoulé entre cette date et celle (26 mars 2015) où cette proposition est effectivement faite au Conseil communal. Ce d'autant plus que le même non-respect du règlement est déjà intervenu cette année.

L'article 4 proposé est :

a. Une fois par année, la Municipalité informe le Conseil communal de l'ensemble des prélèvements faits sur ce fonds dans le cadre de la présentation des comptes communaux. Les activités en lien avec le fonds sont décrites dans le rapport de gestion.

b. Au lancement de tout nouveau projet, la Commission des finances valide les futurs versements inhérents à ce nouveau projet lorsque les dépenses totales du projet sont égales ou supérieures à 100'000 francs.

c. Inchangé.

Sur le fond, les modifications proposées ne sont pas contestées. Selon la proposition faite, la sous-commission des finances concernée sera avertie à chaque lancement de projet, et la sous-commission de gestion analogue sera informée de ce qui a été dépensé.

Sur la forme, la Commission propose, à l'unanimité, d'intervertir par respect de la chronologie les lettres a. et b. La version retenue est donc :

a. Au lancement de tout nouveau projet, la Commission des finances valide les futurs versements inhérents à ce nouveau projet lorsque les dépenses totales du projet sont égales ou supérieures à 100'000 francs.

b. Une fois par année, la Municipalité informe le Conseil communal de l'ensemble des prélèvements faits sur ce fonds dans le cadre de la présentation des comptes communaux. Les activités en lien avec le fonds sont décrites dans le rapport de gestion.

Quant aux **conclusions**, elles ont eu le sort suivant :

Conclusion 1 : de prendre acte du partenariat entre la Ville de Lausanne et la Communauté Urbaine de Nouakchott, des actions entreprises, de la qualité du travail réalisé sur le terrain, du sérieux du suivi du fonds et de la visibilité qu'apporte ce partenariat à la Ville de Lausanne en termes d'image.

Acceptée à l'unanimité.

[Note du rapporteur : En introduction du débat, le rapporteur a précisé qu'il s'agissait du 6 septembre 2016.]

Conclusion 2 : d'accepter de régulariser les dépenses déjà effectuées avec le fonds « Solidarité internationale eau ».

La question a été posée de savoir si la demande de régularisation implique que l'on cautionne ainsi dans le détail tout ce qui a été entrepris dans l'usage du fonds. La Commission a été d'avis qu'il s'agit d'une régularisation purement formelle. Dans ces conditions, la conclusion a été acceptée à l'unanimité.

Conclusion 3 : cette conclusion a été amendée et approuvée à l'unanimité sous la forme complétée suivante :

3. d'approuver les modifications du Règlement d'utilisation du fonds « Solidarité internationale eau » présentées par la Municipalité de Lausanne au chapitre 7.2 et amendées par la Commission.

Discussion

M. Roland Ostermann (Les Verts), rapporteur : – Dans le rapport, une date a été incomplètement transcrite – vous vous en êtes certainement rendu compte. Je précise donc que c'est le 6 septembre 2013 que la Commission des finances a pris acte de l'intention de la Municipalité de modifier les articles du règlement qu'elle enfreignait, et que ce n'est que le 26 mars 2015 que le Conseil a été nanti de la demande de modification, d'où l'étonnement marqué dans le rapport face au temps écoulé entre ces deux notifications. C'est sans doute pour le rattraper que la Municipalité nous a demandé de traiter cet objet en urgence ce soir.

J'aimerais, en introduction, ajouter quelques mots, qui ont plus leur place ici que dans un rapport technique. Il a été souligné à plusieurs occasions dans la commission combien l'action entreprise grâce au fonds Solidarité internationale eau est louable. Cette action de solidarité, initiée par deux membres de ce Conseil et entreprise par la Municipalité et l'Administration communale avec l'aval du Conseil, est bénéfique pour une population qui peut ainsi accéder peu à peu à cette ressource essentielle qu'est l'eau. Il faut saluer le savoir-faire qu'apportent les collaborateurs de la Ville à ce projet. Tous les Lausannois sont engagés dans cette action par leur contribution de 1 centime par m³ d'eau consommée. Enfin, la qualité du projet a su attirer d'autres communes qui s'y sont associées ; c'est réconfortant.

La discussion est ouverte.

M. Gianni John Schneider (Soc.) : – Voilà un super projet : l'eau. Ce préavis, fort intéressant historiquement, est très bien rédigé. Passionnant par son contenu, il a tout simplement enthousiasmé tous les membres de la commission. Le mode de financement a été adopté par notre Conseil en décembre 2008, même si les dates changent, comme l'a dit le rapporteur. La commission s'est réunie le 11 mai dernier, en 2015, pour étudier uniquement, mais pas seulement, les modifications du Règlement d'utilisation du fonds Solidarité internationale eau proposées, qui ont été acceptées à l'unanimité. Il s'agit des modifications 4a) et 4b), des articles du Règlement d'utilisation du fonds Solidarité internationale eau. Les autres articles de ce règlement restent inchangés.

Pour rappel – c'est très important pour moi de le rappeler –, un premier partenariat a consisté dans le prélèvement de 1 centime par m³ d'eau consommée à Lausanne et auprès de différentes communes de la Suisse romande, cela depuis janvier 2009, afin de financer des actions de solidarité dans le domaine de l'eau. Ce centime de solidarité permet de faire couler l'eau en plein désert.

Eauservice s'est engagé, depuis 2009, dans un partenariat avec Nouakchott, capitale de la Mauritanie. Lausanne a un partenariat avec Nouakchott qui dure sur le long terme et, dans le cadre de ce partenariat, on définit des projets. En effet, en 2009, et jusqu'en juillet 2011, un premier projet a permis de réhabiliter des points d'eau et d'acheter des camions qui amènent l'eau aux habitants des quartiers de la capitale dépourvus de réseau d'eau. Suite à

la réussite de ce premier projet, la collaboration s'est poursuivie par la signature, en novembre 2011, d'une convention entre Lausanne et Nouakchott, dans laquelle 50 km de conduites ont été posés et inaugurés au mois de juin dernier, en 2015. Aujourd'hui, plus de 20 000 personnes ont bénéficié de ce projet.

Un troisième projet – d'où l'urgence de ce soir – a été défini entre Lausanne et Nouakchott. Il est à la suite du projet précédent et devrait permettre à plus de 30 000 personnes supplémentaires d'avoir accès à l'eau de deux bornes-fontaines avec 18 km de conduites. La signature de la convention de ce troisième projet est prévue pour la fin octobre 2015. Les différentes communes de Suisse romande ont déjà validé leur participation financière à hauteur de 1 centime par m³ d'eau vendue. En conclusion, et au nom du groupe socialiste, je vous encourage chaleureusement à soutenir ce préavis en approuvant les trois conclusions.

M^{me} Janine Resplendino (La Gauche) : – On va se rallier aux propos de Gianni Schneider pour dire qu'on approuve, sans autre argumentaire, et sans son talent oratoire, ce rapport-préavis, avec peut-être un petit bémol par rapport à un certain nombre de problèmes évoqués lors de la commission, mais qui sont parfaitement surmontables, et pour lesquels on a eu des réponses.

La discussion est close.

M. Roland Ostermann (Les Verts), rapporteur : – Les trois conclusions, dont l'une a été amendée, ont été acceptées à l'unanimité.

Le préavis est adopté sans avis contraire et 2 abstentions.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le préavis N° 2015/22 de la Municipalité, du 26 mars 2015 ;
- vu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. de prendre acte du partenariat entre la Ville de Lausanne et la Communauté Urbaine de Nouakchott, des actions entreprises, de la qualité du travail réalisé sur le terrain, du sérieux du suivi du fonds et de la visibilité qu'apporte ce partenariat à la Ville de Lausanne en termes d'image ;
2. d'accepter de régulariser les dépenses déjà effectuées avec le fonds « Solidarité internationale eau » ;
3. d'approuver les modifications du règlement du fonds « Solidarité internationale eau » présentées par la Municipalité de Lausanne au chapitre 7.2 et amendées par la commission :

Art. 4

Financement des projets

a. Au lancement de tout nouveau projet, la Commission des finances valide les futurs versements inhérents à ce nouveau projet lorsque les dépenses totales du projet sont égales ou supérieures à 100'000 francs.

b. Une fois par année, la Municipalité informe le Conseil communal de l'ensemble des prélèvements faits sur ce fonds dans le cadre de la présentation des comptes communaux. Les activités en lien avec le fonds sont décrites dans le rapport de gestion.

Révision complète du groupe turbine-alternateur n° 1 de l'aménagement hydroélectrique de Lavey

Demande de crédit d'investissement

Préavis N° 2015/27 du 16 avril 2015

Services industriels

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 2'400'000.- pour la révision complète du groupe turbine-alternateur n° 1 de l'aménagement hydroélectrique de Lavey, avec échange partiel des composants mécaniques de la turbine. La dernière révision complète de ce groupe remonte à la saison d'hiver 1986/87.

La Municipalité propose de financer cet investissement par prélèvement sur le fonds de réserve et de renouvellement de Lavey.

2. Table des matières

[Supprimée]

3. Préambule

L'aménagement hydroélectrique de Lavey au fil de l'eau a été mis en service en 1950 avec l'installation de deux groupes turbine-alternateur (groupes n° 1 et n° 2). Un troisième groupe (n° 3) a été installé en 1957. Les turbines sont de type Kaplan à axe vertical et leurs roues sont composées de huit pales. La puissance installée des trois groupes est de 3 x 31 MW (voir configuration usine en page 4) ; ils produisent annuellement près de 400 GWh et fournissent environ 30 % de l'énergie distribuée actuellement par les SiL.

L'usine turbine les eaux du Rhône en utilisant la force hydraulique de la chute depuis le barrage du Bois-Noir. Le régime hydrologique du Rhône se caractérise par de hautes eaux au printemps et en été (saison d'été) et par de basses eaux en automne et en hiver (saison d'hiver). A noter que l'étiage²⁵ du Rhône est fortement modifié par la présence d'aménagements hydroélectriques à accumulation sur ses affluents en amont de Lavey : leurs barrages accumulent l'eau provenant des bassins versants en saison d'été et la restituent en saison d'hiver.

En période de hautes eaux, le Rhône charrie des grosses quantités de sédiments sableux et graveleux en suspension, qui contiennent une forte proportion de sable fin granitique très abrasif. Ce sable use les parties mouillées, dont les turbines qui, de surcroît, produisent à pleine puissance durant cette période. De ce fait, chaque saison d'hiver, l'un des trois groupes est mis hors eau pour une maintenance systématique et préventive. Par ailleurs, tous les 30 ans, un groupe est démonté entièrement pour une révision complète.

A l'origine, les trois turbines ont été construites par des entreprises différentes : le groupe n° 1 par les Ateliers des Charmilles à Genève (AC), le groupe n° 2 par les Ateliers mécaniques de Vevey (ACMV) et le groupe n° 3 par un consortium entre les ACMV et les AC. Les trois turbines sont ainsi de conception et de dimensions différentes.

3.1 Retour d'expérience sur les revêtements des pales de roue turbine

En 1995, lors du remplacement des pales du groupe n° 1, un revêtement de surface anti-usure a été réalisé sur deux des pales de la roue. Ce revêtement, constitué de carbure de tungstène, a été appliqué par un procédé de projection thermique à haute vitesse HVOF (High Velocity Oxygen Full).

²⁵ Etiage : période de l'année où le débit d'un cours d'eau atteint son point le plus bas.

De plus et en parallèle, des tests d'érosion ainsi que des tests de cavitation²⁶ avec du sable projeté sur des éprouvettes ont été effectués. Les essais se sont révélés probants et l'expérimentation a été étendue, en 1998, à toutes les pales et au manteau de roue du groupe n° 2 lors de sa révision.

Après seize années de retour d'expérience, les résultats obtenus sont excellents. Les pales sont désormais réparées et revêtues tous les six ans pour obtenir une usure maîtrisée, alors qu'auparavant, les pales fortement usées se réparaient in situ par meulage et par soudure (recharge) tous les trois ans. Ces travaux de réhabilitation se réalisaient par deux équipes et durant trois mois.

A noter que depuis l'utilisation de ce procédé, l'usure des pales revêtues se résume à quelques attaques dues à la cavitation. Leur réhabilitation se limite à réparer par soudure ces attaques sur la collerette et l'assiette des pales, puis à rétablir l'uniformité de l'épaisseur du revêtement.

La matière du revêtement extra-dur en carbure de tungstène au chrome-cobalt (Wc-Co-Cr) a été constamment améliorée au fil du temps.

3.2 Pales de roue interchangeables

Pour que la turbine fonctionne avec un rendement optimal et durable, l'espace entre le manteau intermédiaire de roue (partie fixe) et la collerette de la pale (partie élargie de l'arête de pale qui tourne à l'intérieur du diamètre du manteau) doit être de 1,5 millimètre (voir le schéma au point 0). Avant que les revêtements de surface ne soient utilisés, cet espace était inévitablement agrandi par l'usure du manteau de roue et cela entre 8 et 12 millimètres après trois ans d'exploitation, période durant laquelle le rendement était péjoré. Avec cette usure non maîtrisée et variable, les pales des trois turbines n'étaient jamais de même diamètre et s'avéraient non interchangeables.

Depuis l'application du revêtement de surface anti-usure, le processus empêche l'usure sur l'extrados des pales et l'intrados du manteau et permet la conservation d'un espace fixe de 1,5 millimètre entre la partie tournante et la partie fixe. De facto, il permet de limiter les réparations, d'optimiser le rendement des turbines, de réduire les coûts de maintenance et les pertes d'exploitation. Un jeu de huit pales de réserve a été constitué ; il peut se monter sur les trois groupes et est toujours réapprovisionné après une révision avec changement de pales pour limiter le temps d'indisponibilité lors du prochain groupe à réviser.

Le diamètre des pales sur les trois groupes est aujourd'hui fixé à 3'728 millimètres. Il a été uniformisé sur le groupe n° 2 en 1998, consécutivement aux révisions des turbines n° 3 et n° 1 décrites dans le préavis N° 1999/96 « Usine hydroélectrique de Lavey Remplacement des turbines des groupes n° 1 et n° 3 ».

4. Les travaux prévus

4.1 Réparation des pales de roue du groupe n° 2

Durant l'hiver 2015-2016, les pales du groupe n° 2 seront échangées avec celles de réserve à disposition puis réhabilitées ; ce jeu de pale sera ensuite utilisé comme jeu de réserve et sera monté sur le groupe n° 1 durant l'hiver 2016-2017 lors de sa révision complète, qui fait l'objet du présent préavis.

4.2 Révision du groupe n° 1

Après trente ans d'exploitation, le groupe n° 1 devra être entièrement démonté pour une révision complète. Les travaux débiteront en octobre 2016 et se termineront fin avril 2017.

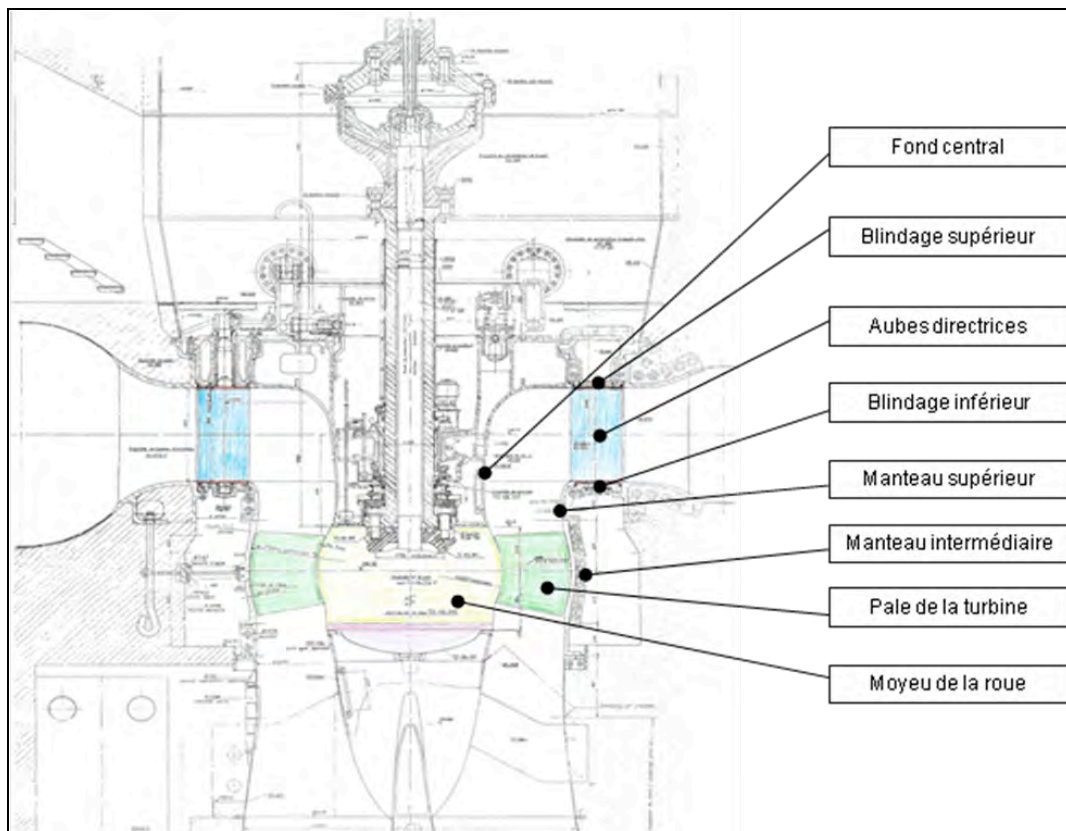
²⁶ La cavitation correspond à la formation de bulles de vapeur, sous l'effet d'une dépression due à l'action de la turbine (à température constante l'eau se vaporise par abaissement de la pression). En implosant, les bulles formées créent des ondes de choc, ce peut provoquer une usure rapide de la turbine.

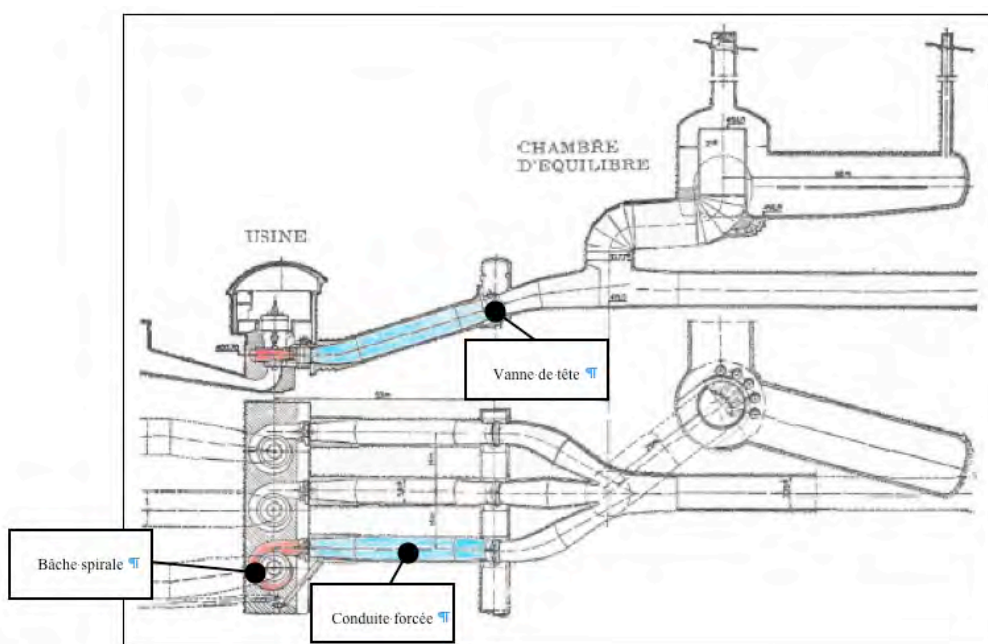
Les principaux travaux sont les suivants :

- entretien de l'alternateur et de l'excitatrice ;
- échange des blindages inférieur et supérieur du distributeur ;
- réparation du manteau supérieur de la roue ;
- échange des pales de la roue ;
- réparation et usinage du moyeu de la roue ;
- contrôle du mécanisme de la roue ;
- réparation du revêtement du manteau intermédiaire de la roue ;
- réparation des aubes directrices ;
- sablage et peinture de la conduite forcée ;
- sablage et peinture de la bêche spirale ;
- sablage et peinture du fond central ;
- entretien de l'aspirateur en béton ;
- révision des auxiliaires du groupe.

Le jeu de pales de ce groupe sera réparé pour constituer à son tour celui de réserve et cela pour le prochain changement de pales sur le groupe n° 3 durant la saison d'hiver 2020-2021.

Coupe de la turbine



Configuration de l'usine de Lavey**5. Aspects financiers****5.1 Conséquences sur le budget d'investissement**

La charge totale d'investissement est de CHF 2'400'000.-. L'utilisation de ce montant se répartit sur la période 2015-2018 de la manière suivante :

| En millier de francs | Coût total | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|--|--------------|------------|------------|------------|------------|
| Entretien alternateur et excitatrice | 120 | | 60 | 60 | |
| Achat blindages et réparation manteau supérieur | 345 | 110 | 135 | 100 | |
| Réparation et revêtement pales du groupe N° 2 | 360 | | 360 | | |
| Réparation et usinage du moyeu | 100 | | | 100 | |
| Réparation, couvercle, ogive et mécanisme de la roue | 70 | | 40 | 30 | |
| Réparation et revêtement du manteau intermédiaire | 120 | | | 120 | |
| Réparation des aubes directrices | 300 | | 140 | 160 | |
| Sablage et peinture de la conduite forcée | 60 | | 60 | | |
| Sablage et peinture de la bâche spirale | 60 | | | 60 | |
| Sablage, réparation et peinture du fond central | 50 | | 30 | 20 | |
| Entretien aspirateur en béton | 60 | | | 60 | |
| Prestation par personnel externe | 120 | | 30 | 90 | |
| Pièces d'usure, visserie, joints, etc. | 80 | | 50 | 30 | |
| Réparation, usinage revêtement pales du gr. 1 | 360 | | | 100 | 260 |
| Transport aller-retour pour les éléments de turbine | 30 | | 15 | 15 | |
| Montant de réserve, imprévus et renchérissement | 165 | | | | 165 |
| Total | 2'400 | 110 | 920 | 945 | 425 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Prélèvements sur le fonds de réserve | -2'400 | -110 | -920 | -945 | -425 |
| Total net | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Le crédit d'investissement nécessaire à la révision complète du groupe n° 1 ne figure pas au plan des investissements pour les années 2015 à 2018. Toutefois, étant entièrement compensé par prélèvement sur le fonds de réserve et de renouvellement de Lavey, il a un impact neutre sur le plan des investissements.

Au 31 décembre 2014, le fonds de réserve et de renouvellement de Lavey présentait un solde de CHF 32'263'203.59.

Le montant du crédit est établi sur la base d'offres budgétaires récentes. Pour tenir compte des fluctuations de prix qui pourraient survenir jusqu'à l'achèvement des travaux prévus en 2017, notamment celles légales du coût de la main-d'œuvre et des matériaux, dont les aciers inoxydables, un montant de réserve est pris en compte.

5.2 Conséquences sur le budget de fonctionnement

5.3 Charges de personnel

Cette révision sera réalisée par le personnel de l'aménagement, sans impact sur les charges. Le coût de la main-d'œuvre interne n'est pas pris en compte du fait que l'investissement est immédiatement amorti par prélèvement sur le fonds de réserve et de renouvellement de Lavey.

5.4 Charges d'exploitation

Cette révision n'a pas d'impact sur les charges d'exploitation.

5.5 Charges financières

Les investissements seront entièrement amortis par prélèvement sur le fonds de réserve et de renouvellement de Lavey dans l'année où ils seront consentis. Ils n'entraînent pas d'intérêts intercalaires.

5.6 Tableau récapitulatif

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Total |
|---|------------|------------|------------|------------|----------|----------|--------------|
| Personnel suppl. en CDD (en EPT) | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| (en milliers de CHF, avec arrondi) | | | | | | | |
| Charges de personnel | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Charges d'exploitation | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Charges d'intérêt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Charges d'amortissement | 110 | 920 | 945 | 425 | 0 | 0 | 2'400 |
| Total charges suppl. | 110 | 920 | 945 | 425 | 0 | 0 | 2'400 |
| Prélèvement sur fonds de réserve | -110 | -920 | -945 | -425 | 0 | 0 | -2'400 |
| Total net | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

6. 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° 2015/27 de la Municipalité, du 16 avril 2015 ;

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

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

décide

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 2'400'000.- pour la révision complète du groupe n°1 de l'aménagement hydroélectrique de Lavey ;
2. d'amortir ce crédit au fur et à mesure des dépenses annuelles par prélèvement sur le fonds de réserve et de renouvellement de Lavey.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Sylvain Jaquenoud*

Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Philippe Mivelaz (Soc.), rapporteur, Eddy Ansermet (PLR), Jean-Luc Chollet (UDC), André Gebhardt (Les Verts), Jean-Pascal Gendre (PLR), Nicole Graber (Les Verts), Françoise Longchamp (PLR), Gianna Marly (Soc.), Johan Pain (La Gauche), Francisco Ruiz Vasquez (Soc.).

Municipalité : M. Jean-Yves Pidoux, municipal, Services industriels.

Rapport polycopié de M. Philippe Mivelaz (Soc.), rapporteur

Présidence : Philippe MIVELAZ

Membres présents : Mmes Nicole GRABER, Françoise LONGCHAMP, Gianna MARLY, MM. Eddy ANSERMET, Jean-Luc CHOLLET, André GEBHARDT, Jean-Pascal GENDRE, Johan PAIN, Francisco RUIZ VAZQUEZ.

Représentants de la Municipalité : M. Jean-Yves PIDOUX, directeur des Services industriels ; M. Eric DAVALLE, chef du service de l'électricité, M. Alain COUTAZ, chef de division, responsable de l'aménagement hydroélectrique de Lavey.

Notes de séances M. Yves DIJAMATOVIC, adjoint au chef de service de l'électricité.

Lieu : salle de conférence des SIL

Date : vendredi 5 juin 2015

Début et fin de la séance : 8 h 00 – 9 h 30

Le présent préavis sollicite un crédit d'investissement de 2,4 millions pour la révision complète du groupe-alternateur n°1 de l'aménagement hydroélectrique de Lavey qui comprend 3 groupes. Ces travaux sont prévus pour une durée de 7 mois, d'octobre 2016 à avril 2017. Cela correspond à la période de basses eaux afin de minimiser les pertes de production. Ces pertes sont estimées à environ 5 % de la production, ce qui correspond à une énergie de 10 à 20 GWh, soit environ 800'000 francs au prix du marché actuel.

La révision complète d'un groupe est entreprise tous les 30 ans. Les deux autres groupes seront donc révisés après 2031, dernière année de la concession de Lavey.

Ces travaux sont entièrement financés par prélèvement sur le fonds de réserve et de renouvellement de Lavey qui est également destiné aux travaux de maintenance et au projet Lavey +. Le fonds est alimenté par une dotation de 1 c/kWh, ce qui, compte tenu de la production annuelle d'environ 400 millions de kWh, représente 4 millions de francs par années. La dotation du fonds de réserve sera néanmoins réduite à 5 c/kWh car, comme le

relève un commissaire, compte tenu du prix bas du marché actuel (4 c/kWh), la part attribuée au fonds représente un quart du prix total.

L'intérêt de la commission s'est principalement porté sur des questions techniques, la nécessité et le coût de cette révision du groupe-alternateur étant unanimement admis. Parmi les points les plus pertinents, mentionnons ceux-ci :

- Les groupes de production mesurent 20 mètres de hauteur, 6 mètres de largeur, 4 mètres de diamètre pour la roue Kaplan. La pièce la plus lourde, 110 tonnes, est le rotor de l'alternateur.
- L'attribution des travaux ne se fait pas par une procédure de marché public, mais de gré à gré. Il y a très peu d'entreprises en mesure de remplir le cahier des charges extrêmement particulier. Le marché a néanmoins été prospecté. Les échanges d'expériences avec Hydro-Exploitation SA permettent de se prévenir d'éventuels abus sur les prix. Il est à relever que cette procédure de gré à gré est conforme à l'article 8 du règlement d'application de la loi du 24 juin 1996 sur les marchés publics (RLMP-VD).
- Même en tenant compte de la perte de production, une révision complète d'un groupe est nettement plus rentable que son remplacement à neuf qui coûterait environ 10 millions de francs. De plus, il n'y a pas d'évolution technologique notable par rapport au groupe existant qui justifierait, par un gain de productivité, le remplacement des installations.
- L'entreprise en charge de la révision est en mesure d'assurer une grande précision et d'éviter que les pièces traitées thermiquement ne subissent des déformations.
- L'expérience a montré que de rallonger les échéances des révisions, par mesure d'économie, présente des risques sérieux.

Conclusions de la commission

Les deux conclusions du préavis ont été votées ensemble et acceptées à l'unanimité des membres de la commission.

Discussion

M. Philippe Mivelaz (Soc.), rapporteur : – Je n'ai rien à ajouter au rapport.

La discussion est ouverte.

M. Jean-Luc Chollet (UDC) : – Permettez-moi une petite page de publicité en faveur de Lavey. Peut-être que mon attachement à cette vénérable institution vous est connu. Il faut dire que nous pouvons être légitimement fiers de posséder, nous, la Ville de Lausanne, une installation qui nous permet d'avoir une certaine indépendance dans la production de notre énergie électrique et une certaine autarcie.

L'avenir de Lavey – à partir de 2029 – n'étant pas toujours défini, les investissements, d'environ 200 millions, de Lavey+ étant actuellement bloqués, cela ne doit pas nous dissuader de maintenir l'outil de travail actuel en parfait état. Mais lorsqu'on pense que les groupes de turbines, ces turbines Kaplan, qui ont été fabriquées par feu les ateliers mécaniques de Vevey il y a plus de soixante ans, sont encore parfaitement aptes à remplir leur fonction, je pense que vous, comme nous, n'allez pas chipoter sur le fait de leur faire une grande révision, d'autant plus qu'elle a lieu tous les trente ans.

Pour ceux qui seraient absolument attachés à la légalité des marchés publics et qui s'étonneraient qu'il y a là presque du gré à gré, rappelons que les entreprises capables de s'occuper de ce genre de révision ne sont pas légion ; elles se comptent sur les doigts d'une main. Nous pouvons faire confiance à la direction de Lavey et au Service d'électricité pour avoir choisi la meilleure de ces entreprises, en l'occurrence en Italie, et à un jet de pierre de la frontière. Vous l'avez compris, en mon nom et au nom de mon groupe, je vous invite à réserver un bon accueil à ce préavis.

M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR) : – Le groupe PLR votera ce préavis. Il se réjouit des travaux de révision envisagés. C'est l'occasion de questionner le directeur des Services industriels sur l'évolution de ce dossier, qui a mobilisé un certain nombre de décisions unanimes de ce Conseil. C'est donc l'occasion d'avoir quelques ajustements et de mettre à jour nos informations sur Lavey. Je le remercie par avance de ses réponses.

M. Jean-Yves Pidoux, municipal, Services industriels : – Je pense que M. Hildbrand s'intéresse à Lavey+. L'investissement qui vous est demandé, comme l'a dit M. Chollet, concerne l'aménagement actuel ; il faut renouveler certains équipements à des intervalles réguliers, mais longs. Les révisions complètes des groupes ont lieu à peu près tous les trente ans.

Pour ce qui concerne Lavey+, si vous êtes intéressés à l'actualité économique-énergétique de la Suisse, comme c'est le cas de M. Hildbrand, vous vous êtes rendu compte que le prix du marché en Europe est désormais inférieur au prix de production de l'hydroélectricité suisse, ce qui pose de gros problèmes à l'ensemble des producteurs suisses, mais tout particulièrement à ceux qui n'ont pas de clients finaux. Cela n'est heureusement pas le cas des Services industriels, qui disposent d'une sécurité grâce à la clientèle à laquelle ils peuvent vendre leur production à des tarifs excellents. Vous avez sans doute entendu que la Ville de Lausanne a pu baisser ses tarifs de l'électricité un peu plus que la moyenne suisse annoncée par la Commission de l'électricité.

Pour ce qui concerne Lavey+, cette situation de grande tension sur les prix fait que si l'on devait faire ce projet dans les conditions économiques actuelles, ce serait très difficile à rentabiliser, en tout cas tant que les prix de l'électricité restent bas. Evidemment, nous n'avons aucune visibilité sur les prix de l'électricité pendant la durée d'une concession, non seulement sur celle-ci, mais également sur la suivante, pour la période 2030 à 2110, pendant laquelle nous disposerons de l'électricité produite à Lavey, telle qu'elle est concédée par le Canton de Vaud. Ce qui veut dire qu'actuellement, investir dans un ouvrage de ce genre doit être évidemment rapporté à la condition actuelle ; le montant concerné n'est pas 200 millions, c'est un peu moins que ce qu'a dit M. Chollet.

Actuellement, et c'est extrêmement important, les Chambres fédérales discutent de la stratégie fédérale énergétique 2050. Il y a toute une série de réflexions sur l'hydroélectricité dans cette stratégie énergétique 2050, avec la possibilité que soit les aménagements actuels, soit les investissements dans les aménagements hydroélectriques puissent être soutenus par la Confédération, provisoirement, sous forme de prêts ou de subventions conditionnels et remboursables.

Dans ces conditions, il nous paraît sage d'attendre le résultat des délibérations des Chambres. Le Conseil national s'est déjà déterminé, tout comme la commission du Conseil des Etats. En principe, le Conseil des Etats devrait discuter de cette stratégie énergétique cet automne encore, avant les nouvelles élections. On verra si c'est effectivement le cas. S'il y a des divergences entre les deux Chambres, il faudra probablement attendre quelques mois pour ce fameux nettoyage, cette élimination des divergences.

Nous pouvons donc dire que l'horizon de décision demandé à ce Conseil communal concernant le projet Lavey+, auquel vous êtes attachés et auquel, je vous assure, la Municipalité, et singulièrement la Direction des services industriels est également attachée, est reporté de plusieurs mois, voire de plus d'une année. Ce sera probablement au moment où les décisions fédérales seront connues et que le processus référendaire sera clos que nous pourrons vous soumettre le préavis sur Lavey+.

La discussion est close.

M. Philippe Mivelaz (Soc.), rapporteur : – Les deux conclusions ont été votées ensemble et acceptées à l'unanimité. Allez savoir pourquoi un groupe alternatif, dont la pièce principale pèse 110 tonnes, soulève beaucoup moins de contestations que l'octroi d'un droit de superficie à une coopérative d'habitants !

Les conclusions sont adoptées sans avis contraire et sans abstention.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le préavis N° 2015/27 de la Municipalité, du 16 avril 2015 ;
- vu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 2'400'000.– pour la révision complète du groupe n°1 de l'aménagement hydroélectrique de Lavey ;
2. d'amortir ce crédit au fur et à mesure des dépenses annuelles par prélèvement sur le fonds de réserve et de renouvellement de Lavey.

Réaffectation et transformation de la Maison du Désert en Maison de quartier

Demande de crédit d'ouvrage

Réponse à la motion de M^{me} Christina Maier « Un projet pour sauver la Maison du Désert »

Rapport-préavis N° 2015/38 du 21 mai 2015

Enfance, jeunesse et cohésion sociale, Logement et sécurité publique, Travaux

1. Objet du rapport-préavis

Par le présent rapport-préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 6'525'000.- destiné à transformer la Maison du Désert en Maison de quartier.

Ce rapport-préavis concrétise les intentions municipales en matière d'infrastructures à créer dans le quartier Boisy-Pierrefleur-Grey, intentions développées dans le rapport-préavis N° 2014/3 du 23 janvier 2014 : « Transformation de la Maison du Désert en Maison de quartier. Demande d'un crédit d'étude (extension du compte d'attente) ». Ce rapport-préavis constitue aussi une réponse à la motion de Mme Christina Maier « Un projet pour sauver la Maison du Désert » acceptée par votre Conseil le 17 mai 2005.²⁷

2. Le quartier de Boisy-Pierrefleur-Grey et les secteurs de Montétan et Chablère

Le quartier de Boisy-Pierrefleur-Grey est étendu sur une superficie de 67.1 hectares²⁸. Il regroupe les secteurs de Beaulieu, Bergières et Pierrefleur. Avec une population évaluée à 6'178 habitants et une densité de 92.1 habitants à l'hectare, le quartier se situe dans la médiane des 18 quartiers de la Ville de Lausanne.

Sur le plan intergénérationnel, il y a lieu de noter la faible proportion des jeunes, à savoir la tranche entre 0 et 39 ans, lesquels constituent 42.7 % de la population du quartier contre 54.7 % pour l'ensemble de la ville. Si la tranche des 39-40 ans reste quasi-équivalente à la moyenne, respectivement 30.8 et 29.5 %, la population des seniors, soit les 65 ans et plus, s'avère surreprésentée dans le quartier de Boisy-Pierrefleur-Grey. Elle est en effet deux fois plus importante que la moyenne de l'ensemble de la ville, puisqu'elle s'élève à 26.5 % contre 14.8 %.

Sur le plan de la diversité dans l'origine de la population, c'est le quartier lausannois avec le pourcentage d'étrangers le plus faible. Ces derniers représentent 25% de la population

²⁷ BCC 2005-2006, t. I (N° 1), pp. 89-90.

²⁸ Les données statistiques utilisées sont tirées de « Statistique Vaud, Portrait des quartiers, statistiques lausannoises », 2015. Consulter le site internet <http://www.scris-lausanne.vd.ch/Default.aspx?DomId=1828>.

du quartier alors que la moyenne de la ville est de 42 %. Comparé aux quartiers de Montoie/Bourdonnette (49.9) ou de Sébeillon/Malley (51.2), le rapport est du simple au double. La répartition des étrangers entre les secteurs est de 51, 22.2 et 24.9 %, respectivement pour Beaulieu, Bergières et Pierrefleur.

S'agissant des logements, la distribution de ces derniers en fonction de la surface en m² fait que le quartier de Boisy-Pierrefleur-Grey, à l'exception des zones foraines (119.9) et du quartier des Mousquines/Bellevue (98.9), comprend des logements en majorité de grande taille, soit 85.3 m². Les 4, 5 et 6 pièces constituent un peu plus de 50 % des logements, soit 50.4 %. Le pourcentage de locataires est de 94.3 %, contre une moyenne lausannoise de 92.5 %.

S'agissant de la distribution du revenu moyen des contribuables : le revenu moyen du contribuable du quartier se situe en troisième place. Evalué à CHF 58'184.-, il est de CHF 10'000.- supérieur au revenu net moyen, le quartier recouvre une population bénéficiant de conditions économiques favorables par rapport à la moyenne de la ville.

Quant à la diversité des secteurs d'activité économique, la situation est identique pour tous les quartiers de la ville : le secteur tertiaire domine avec 204 entreprises sur 228. En termes d'emplois, cela représente 93.2 % d'emplois.

Bien que n'étant pas considérés comme faisant partie de ce quartier, les secteurs de Montétan et de la Chablière sont aussi concernés par cette Maison de quartier. En effet, leurs habitants fréquentent déjà le Centre de Boisy et s'y sentent attachés. Les deux secteurs réunis ont une population de 5'106 habitants et de 160 habitants à l'hectare. Au niveau de la composition de la population de ces secteurs, nous nous situons plus dans la moyenne de la Ville. En effet, le nombre d'étrangers est d'un peu plus de 41 %. Les pourcentages par catégories d'âge de ces deux secteurs se situent dans la moyenne de la ville. La taille des logements est un peu plus petite que la moyenne lausannoise qui se situe à 71.5 m², il est de même pour le revenu net moyen du contribuable qui se situe entre CHF 3-5'000.- en dessous de la moyenne lausannoise.

Parmi les associations et structures actives du quartier, il convient de citer, le Centre socioculturel de Boisy et son association, l'Espace d'animation socioculturelle des Bergières « Espace 44 » et son association, le Laboratoire du Désert, le Jardin des livres, l'Ecole cantonale pour enfants sourds (ECES), le Terrain d'aventure et son association, la Paroisse catholique du St-Esprit, la Paroisse réformée de St-Laurent-Les-Bergières, le Réseau de proximité 1004, l'Accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS) de Pierrefleur, la Société de gymnastique de Pierrefleur, le Centre de formation TEM (transition école métier) de la Fondation de Verdeil, le Centre de vie infantine des Bergières, l'Etablissement médico-social de Béthanie, le Collectif Beau-Lieu, l'Association de la campagne des Bergières, le TROB (Troc Boisy-Bergières). Elles sont pour la majorité d'entre elles associées à l'élaboration du projet de construction de la Maison de quartier du Désert.

3. Motion de Mme Christina Maier

Le 17 mai 2005, votre Conseil a renvoyé la motion déposée par Mme Christina Maier « Un projet pour sauver la Maison du Désert » à la Municipalité pour étude et rapport. Cette motion demandait « que des mesures soient prises pour sauver la Maison du Désert de la ruine, de manière à retrouver l'unité et l'harmonie qu'elle formait alors avec la Ferme attenante et le parc ». La motionnaire suggérait trois pistes, soit : la recherche d'un investisseur privé ; la renonciation à la conclusion de contrat de confiance avec l'Association de logements pour les jeunes en formation (ALJF) ou à tout autre association ou organisme n'ayant pas d'intérêt, de motivation et de moyens pour rénover et entretenir un bâtiment historique ; la dernière étant la poursuite de la restauration du parc du Désert.

Considérant que la situation particulière et l'intérêt indéniable de ce lieu comme témoin du patrimoine lausannois conduiraient tout nouveau projet avec recherche d'investisseur dans

l'impasse, la Municipalité a chargé un groupe de travail de mener une réflexion sur l'avenir de la Maison du Désert, dans l'optique d'une nouvelle affectation du bâtiment.

Ce groupe de travail - présidé par Silvia Zamora, directrice de la Culture, du logement et du patrimoine, et comprenant des représentants des Monuments et sites du Canton, un architecte extérieur et des services de l'administration communale - s'est efforcé de déterminer en premier lieu les travaux urgents à réaliser pour la consolidation et la sécurisation du bâtiment, puis de définir l'affectation future possible de la Maison.

Au vu des différents paramètres liés à ce patrimoine historique et du plan de quartier en vigueur (programme d'utilité publique), la Municipalité est entrée en matière sur la création d'une Maison de quartier et des locaux pour des associations, institutions et fondations dans la Maison du Désert dans sa séance du 13 octobre 2010.

4. De la Maison du Désert à la Maison de quartier

4.1 Historique du site et de la Maison du Désert

Le site du Désert se trouve à 2.5 kilomètres au nord-ouest du centre de Lausanne. Il est constitué d'une Maison de Maître (dite « Maison du Désert »), d'un parc comprenant un canal, d'un jardin clos ainsi que d'un bâtiment rural (dit « Ferme du Désert »).

Entre le XII^e et le XVI^e siècle, la Ville de Lausanne exploite une léproserie sur le site mais dès 1553, le domaine devient privé et plusieurs propriétaires s'y succèdent durant deux siècles.

En 1764, le terrain devient propriété d'Arnold-Juste-Louis de Constant qui y fait construire la Maison et aménager une partie du parc entre 1771 et 1782 en y faisant créer notamment le canal.

En 1791, le domaine passe aux mains de Victoire Hollard qui y effectue quelques réparations et le vend en 1799 aux frères Jean-Théodore et Philippe Rivier. Le domaine restera au sein de la famille Rivier jusqu'en 1987.

Entre 1802 et 1811, les Rivier et leurs architectes Alexandre Perregaux - également auteur du bâtiment du Grand Conseil du canton de Vaud - puis son fils Henri Perregaux, ont apporté plusieurs modifications majeures à l'ensemble par l'élaboration et la construction, entre autres, de la nouvelle ferme et de ses dépendances, du perron, de la cour, du poulailler, de l'étang et de la volière. L'annexe au nord-est (dite « laboratoire ») et ses aménagements sont probablement ajoutés et réalisés en 1809 par Henri Perregaux. La maison et le domaine acquièrent l'image que nous leur connaissons encore aujourd'hui.

Quelques travaux d'entretien et de modernisation sont ensuite réalisés à la fin du XIX^e et au début du XX^e siècle jusqu'à l'installation de l'électricité et du chauffage central en 1926-1927.

Le bassin et le jardin font l'objet d'une première mise à l'inventaire des monuments et sites du Canton en 1974. La maison est quant à elle portée à l'inventaire en 1987, elle reçoit la note *2* au recensement architectural des monuments et sites du Canton.

La Ferme du Désert est achetée en 1987 par une société privée. Parallèlement, la Ville de Lausanne devient propriétaire de la Maison du Désert, du parc et de la forêt en 1989. Un plan de quartier fixe son affectation en tant que zone de parc public, tandis que la maison est réservée à un programme d'intérêt public.

La ferme fait l'objet d'une transformation privée en 1997-1998.

Grâce à un crédit voté en décembre 1998 par le Conseil communal et à une participation du canton de Vaud, une première étape de restauration du parc et du canal est menée à chef entre 1999 et 2000. Dans le même temps, le jardin reçoit la note *1* au recensement des parcs et jardins de la Suisse du Comité international des jardins et des sites historiques (ICOMOS).

La maison quant à elle ne fait l'objet de pratiquement aucune intervention – elle est immédiatement squattée dès 1991, puis fait l'objet d'une occupation sous contrat de confiance.

La toiture de la maison est détruite lors d'un incendie en 2005. En 2010, la Ville rénove la toiture et prend la décision de transformer la Maison du Désert en Maison de quartier.

4.2 Etat actuel de la Maison du Désert

L'ensemble se trouve aujourd'hui dans un état préoccupant. Structurellement, les planchers des étages sont par endroit détériorés et il y a lieu de remédier à un système de report de charges verticales inadéquat entre les étages et le rez-de-chaussée impliquant une déformation conséquente du plancher entre rez-de-chaussée et 1^{er} étage. Les balcons sont dangereux et doivent tous être revus.

La maison a fait l'objet de travaux d'assainissement au cours des années 1990. En particulier, un problème de mэрule avait été mis à jour dans le soubassement de l'angle nord-ouest entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage. Les travaux réalisés en 2010 pour la charpente ont permis également de vérifier que ce problème était réglé. Il convient de créer dès lors les meilleures conditions physiques en travaillant sur l'enveloppe du bâtiment afin d'éviter ce type de problème.

Les réseaux électriques et sanitaires sont très anciens et doivent entièrement être revus et complétés. Le chauffage était assuré par des poêles. Il convient de relever que c'est un retour de flamme d'un de ces poêles qui a bouté le feu à la charpente en 2005. Il y a donc également lieu de revoir complètement le concept de chauffage pour des questions de sécurité et d'usage.

L'incendie de 2005 a fortement endommagé la maison. Pratiquement l'ensemble des combles ont été détruits et l'on peut estimer qu'une moitié de la substance historique du 1^{er} étage et du rez-de-chaussée a également disparu. En particulier, les plafonds de tous les niveaux se sont affaissés et les sols, boiseries et revêtements de parois ont été fortement endommagés suite à l'arrosage de l'incendie par les pompiers.

La Maison du Désert est intimement liée au parc qui la jouxte et l'entoure. En effet, leur histoire est commune et la transformation de la maison ne peut se faire sans une réflexion sur son ancrage de verdure. Ainsi, en parallèle du projet de transformation, une réflexion sur une nouvelle étape de restauration du parc a été amorcée.

Dans le prolongement de la rénovation du canal, de la promenade et la transformation de l'ancien potager en jardins familiaux au début des années 2000, une nouvelle étape est prévue en 2018. Toutefois afin d'être en cohérence entre les abords de la maison et le parc lors de la transformation, des travaux devront aussi être entrepris sur les extérieurs.

Actuellement, la Maison du Désert est occupée par des personnes au bénéfice d'un contrat de prêt à usage. Le contact avec ces occupants actuels est bon et continu. Conscients de leur départ imminent, leurs dernières revendications connues sont une information régulière quant au planning des travaux et à la libération des locaux, qui ne devrait intervenir qu'au moment du début des travaux.

En 2013, un concours sous forme de mandats d'étude parallèles est organisé avec pour objet la transformation de la Maison et sa réaffectation en Maison de quartier. Un crédit d'étude est voté le 1^{er} avril 2014 par le Conseil communal en vue d'avancer dans le projet et vers l'élaboration du présent rapport-préavis de demande de crédit d'ouvrage. Le projet a été déposé à l'enquête en février 2015.

4.3 Le Centre socioculturel de Boisy

Le Centre socioculturel de Boisy se situe actuellement au chemin du Boisy 41. Créé en 1971, le centre est installé dans un immeuble locatif et industriel, sur deux niveaux et dans des locaux aujourd'hui trop exigus pour accueillir les multiples activités déployées. La

construction de la Maison de quartier permettra non seulement le transfert des activités du centre mais aussi le développement de nouvelles actions et de nouveaux projets répondant aux envies et attentes des habitants déjà mobilisés sur la future Maison de quartier. Les locaux du Centre socioculturel de Boisy, propriété des Services industriels, seront réaffectés à l'usage de la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de la cohésion sociale (par ex. APEMS, garderie, locaux pour le Service de santé et prévention). Cette réaffectation ne fait pas partie du présent rapport-préavis.

La mission du Centre socioculturel de Boisy, assurée en étroite collaboration par l'équipe d'animation et l'association du centre, est de proposer une animation socioculturelle soutenant l'émergence et le développement de projets collectifs, d'offrir aux habitants des occasions de s'engager pleinement dans leur lieu de vie, d'être à l'écoute de leurs besoins et de les aider à y répondre. Le centre joue un rôle préventif en développant l'estime de soi et la solidarité. Il vise à favoriser la cohésion sociale, le vivre ensemble, les interactions entre générations et cultures. Pour réaliser sa mission, le centre développe des actions visant à l'intégration, à la solidarité, à l'exercice de la citoyenneté et au soutien des expressions culturelles diverses. Il développe des prestations à l'intention des enfants, des adolescents, des familles et des adultes, propose des espaces d'accueil, organise des sorties, des camps, des soirées d'échange, des fêtes de quartier. Trois animateurs (2.25 ept) et une secrétaire comptable (0.2 ept) assurent la mission du centre, en collaboration avec l'association de quartier et ses 380 familles membres.

Plus spécifiquement, les activités se déclinent de la manière suivante :

- petite enfance et familles : accueil quotidien, activités parents/enfants, week-end et sorties ;
- enfants : accueil et ateliers quotidiens, activités créatives, culinaires et sportives, sorties et visites culturelles, Conseil des enfants, centres aérés et camps durant les vacances scolaires ;
- adolescents : accueil hebdomadaire avec repas, mise en place de projets participatifs, week-ends, camps et intégration dans l'organisation des fêtes de quartier ;
- adultes : cours créatifs et sportifs, rencontres ;
- quartier : brunch, carnaval, vide-grenier, fête de quartier, cinéma open air, semaine d'atelier créatif de Noël, Saint-Nicolas et atelier bougies, activités intergénérationnelles, location de salles pour des fêtes familiales.

4.4 Démarche participative et projet retenu

4.4.1 Agenda 21 et développement durable

La transformation de la Maison du Désert en Maison de quartier répond à deux préoccupations majeures des habitants exprimées dans la démarche Agenda 21 - Quartier 21, *la parole aux habitants*. En effet, leurs demandes étaient de favoriser les processus de participation et l'émergence du citoyen acteur (Forum de quartier), ainsi que de modifier la mission des centres socioculturels en Maisons de quartier. De plus, cette Maison de quartier permet de compléter l'offre publique sur l'ancienne campagne du Désert. Cette transformation s'inscrit globalement dans la volonté de la Ville de soutenir et développer les démarches favorisant l'art du vivre ensemble.

Par ailleurs, remplacer les éléments obsolètes d'un objet, le transformer, le valoriser, utiliser avec parcimonie et sans gaspillage nos ressources non renouvelables léguées par le passé, donner une nouvelle vie à travers un nouvel usage à ce morceau de patrimoine sont aussi des actes liés au développement durable.

Enfin, la préservation du patrimoine de la Ville, y compris son patrimoine bâti, figure parmi les priorités de la Municipalité. Elle est aussi mentionnée dans les critères d'intervention du Fonds du développement durable dans le règlement d'application du fonds. L'intervention du fonds sur cet objet répond ainsi aux préoccupations sociales (maison de quartier), économiques et environnementales (réaffectation des éléments existants et préservation du patrimoine) de la Ville et de sa politique de développement durable.

Ainsi, avec ce rapport-préavis, la Municipalité demande au Conseil communal l'autorisation de prélever sur le Fonds communal du développement durable (FDD) une contribution de CHF 3.4 millions pour la rénovation et la transformation de la Maison du Désert en Maison de quartier, cette démarche entrant dans les critères déterminants d'attribution au sens des articles 2, 3 et 6 de son règlement²⁹ adopté par votre Conseil le 25 septembre 2012.

Ce projet de rénovation-transformation s'inscrit dans la stratégie de développement durable de la Municipalité. La cohésion sociale est un enjeu majeur du développement durable avec comme objectifs de favoriser les liens entre les habitants dans les différents quartiers, de promouvoir la participation à la vie citoyenne et associative, de favoriser l'intégration de tous les habitants sans distinction, de développer des actions pour les différents groupes d'âge et des liens intergénérationnels.

Le montant nécessaire issu du FDD a été provisionné par ce dernier, et il est inscrit au plan des investissements 2015-2018 de septembre 2014. Conformément aux compétences d'utilisation et de gestion du fonds, le Conseil communal est compétent pour tout montant supérieur à CHF 100'000.-.

4.4.2 *La Maison de quartier du Désert*

4.4.2.1 L'esquisse d'une Maison de quartier ?

La Maison de quartier est un bien collectif facilitant la rencontre et contribue au lien social. Elle vit par et pour ses habitants. Elle n'appartient pas à une association ou à quelques habitants, elle est à tous. Plusieurs acteurs associatifs ou individuels peuvent s'impliquer dans la gestion de la maison.

La Maison de quartier est un espace ouvert, où chacun se sent invité à s'investir activement pour l'amélioration du cadre de vie. Ce faisant, les habitants, les associations et les organisations communautaires du quartier ainsi que les partenaires externes qui s'engagent dans la Maison de quartier acquièrent plus de savoir-faire, plus d'expérience et peuvent régler eux-mêmes certains problèmes collectivement sans avoir recours aux autorités.

Cette Maison de quartier sera à disposition de toutes et de tous selon les règles que définiront le Comité de gestion et son Assemblée de maison qui ne sont pas encore fondés. Ainsi, les salles seront mises à disposition à titre gratuit ou à titre de location rémunérée en fonction des activités. Ce seront des espaces qui permettront un bien vivre et un vivre ensemble dans le quartier. La maison devra financer une partie de ses activités avec les rentrées financières des locations.

A la fois lieu de rencontres, théâtre de nombreuses activités sociales et culturelles, la Maison de quartier offre une panoplie d'activités touchant tous les sujets de la vie quotidienne. Sa vocation est généraliste dans la mesure où l'offre d'animations s'adresse à un éventail large de publics : familles, migrants, personnes handicapées, chômeurs, aînés, jeunes, garçons et filles, enfants, adultes, personnes à la retraite, etc. Il peut s'agir d'animations telles que repas communautaires, soirées à thèmes, troc, chorale, atelier création, clubs de devoirs, coopératives de santé, peinture, visites culturelles, etc. Dans une Maison de quartier, l'activité est d'abord un prétexte pour créer du vivre ensemble et des

²⁹ Rapport-préavis N° 2012/3 « Politique communale en matière de développement durable - Réponse au postulat de M. Charles-Denis Perrin », adopté le 25 septembre 2012.

relations sociales³⁰. Le souci majeur est, en effet, celui de faciliter des ponts intergénérationnels, interculturels, sociaux et autres passerelles qui permettent aux personnes de développer des compétences sociales, de se respecter, de se découvrir et d'œuvrer ensemble pour l'amélioration de leur cadre de vie.

4.4.2.2 Un lieu de démocratie de proximité

Il s'agira, pour les personnes et associations du quartier réunies dans un organe de gestion de la maison, de déterminer les activités avec le concours des professionnels. Toutefois, elles auront aussi à prendre en compte les limites architecturales, temporelles, normatives, etc.

L'organe de gestion de la Maison de quartier détermine les priorités d'animation, analyse les besoins exprimés par les habitants du quartier et garantit une équité d'accès à la Maison de quartier. Une démarche participative se fera aussi sur la définition du projet commun pour la Maison de quartier, sur le type d'activités, sur l'occupation des locaux en regard du projet commun. L'association et le comité de gestion de la maison auront à définir les priorités et l'organisation de la Maison. Toutefois, le projet doit être assez souple pour évoluer dans le temps.

Selon ses spécificités, la Maison de quartier du Désert édictera elle-même ses propres règles de désignation et de fonctionnement des organes exécutifs, législatifs et de contrôle. Il reviendra ensuite à la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de la cohésion sociale (DEJCS) de prendre acte de la composition des organes qui auront été mis en place. Elle respectera leur autonomie. Toutefois, en cas de désintérêt ou de dysfonctionnement grave dans la gestion de la Maison de quartier, sur la base d'un audit neutre, la DEJCS se substituera aux organes défaillants.

4.4.2.3 Un juste équilibre entre bénévolat et professionnalisme

Afin de permettre aux nombreux bénévoles des associations de ne pas s'épuiser en tâches administratives et/ou de gestion courante, la Ville met à disposition des habitants un bâtiment dont la gestion sera sous la responsabilité directe de la Fondation pour l'animation socioculturelle lausannoise (FASL), ainsi que du personnel engagé par la FASL, en rapport avec le développement des activités communautaires et des nouveaux espaces mis à disposition. Il est important que dans la Maison de quartier, il y ait des professionnels au service du quartier et de ses habitants. Ainsi, outre les animateurs du Centre socioculturel de Boisy qui seront transférés dans la future Maison de quartier du Désert, du personnel supplémentaire sera engagé par la FASL. Avec la multiplication des projets et des activités et l'intérêt, des synergies entre professionnels se mettront en place.

L'équipe d'animation, en collaboration avec l'organe de gestion de la maison, garantira l'organisation et la mise en œuvre des activités socioculturelles à l'intention des habitants. Elle aura une tâche importante de diagnostic des besoins du quartier et ne se limitera pas au périmètre de la Maison de quartier. Les animateurs mettront à la disposition des habitants leur méthodologie de conduite de projet et leur capacité organisationnelle. Leur rôle sera démultiplié en termes de mise en lien des habitants et des projets, de coordination des activités et de gestion des lieux, d'impulsion, d'écoute et de vérificateur de la demande, de « facilitateur » de prise d'initiatives et d'aide à l'autonomisation.

4.4.2.4 Démarche participative

L'association du Centre socioculturel de Boisy en collaboration avec l'équipe d'animation conduit une démarche participative très importante dans laquelle la Ville de Lausanne est partie prenante.

³⁰ « Ici, on ne fournit pas une activité, on la met en partage, on se l'approprie, la bonifie, et on en fait profiter les autres ». *Le Challiéran*, n° 379, Lausanne, juin 2009. Cette phrase, prononcée par M. Bertrand Fardel, président du Conseil de maison, lors de l'inauguration de la Maison de quartier de Chailly, rend très bien cette dimension.

Axés autour de forums (quatre éditions) réunissant plus d'une centaine de personnes à chaque fois, les habitants sont invités à participer à la réflexion et à la réalisation de la Maison de quartier. Pour toucher un maximum d'habitants, les bénévoles, le laboratoire du Désert et l'équipe d'animation du Centre socioculturel de Boisy ont réalisé depuis octobre 2010 un grand nombre de consultations sous diverses formes : compilation des attentes lors de manifestations du quartier, ateliers thématiques, rencontres, expositions, brochures, newsletter et bien sûr les forums, pièce maîtresse de cet engagement. Toutes ces attentes, souhaits et propositions ont pu être relayés aux services concernés de la Ville.

Quatorze ateliers participatifs ont été mis en place lors du forum qui s'est tenu le 14 février 2015. Ils permettront aux habitants de s'impliquer concrètement dans la réalisation de la Maison de quartier. Parmi ceux-ci, on retrouve des ateliers pratiques (vidée de la maison, déménagement du Centre socioculturel de Boisy, travaux de finition), des ateliers plus en lien avec son futur fonctionnement (gouvernance, critères de location des salles, aménagement de la cuisine, place de la musique, etc.). Enfin, des recherches de fonds permettront de financer et de choisir le petit mobilier et le matériel courant dont les futurs utilisateurs auront besoin.

5. Le projet de rénovation-transformation

5.1 *Concept architectural*

La Maison de Maître avec ses annexes et ses jardins formaient à l'origine un ensemble à caractère privé et éloigné de la ville. L'étalement urbain l'a aujourd'hui englobée; ses jardins et sa ferme sont devenus publics alors que la demeure a gardé son affectation domestique.

L'enjeu du projet consiste à donner à la Maison du Désert un statut public pour en faire un tout cohérent et homogène avec le parc qui l'entoure et le quartier environnant.

A l'échelle du bâtiment, le nouveau programme public de Maison de quartier prend place dans le respect du compartimentage historique des pièces. L'escalier central s'affirme comme élément de circulation vertical principal, épaulé à son côté par un nouvel ascenseur desservant tous les demi-niveaux existants. L'accent est mis sur la fluidité des circulations et la notion de « Maison ouverte » :

- au rez-de-chaussée, l'entrée principale est replacée dans le vestibule. La circulation se fait autour des trois noyaux historiques formés par le massif de l'escalier, la cuisine et les quatre pièces d'apparat disposées en croix ;
- à l'étage, la partie nord disparue du laboratoire construit par Perregaux est recomposée sur les traces du passé. Les couloirs actuels, étroits et sinueux, trouvent des élargissements en englobant certaines pièces et forment au final un système distributif généreux et sans cul-de-sac apte à accueillir certaines fonctions « ouvertes » du programme. Ces espaces polyvalents et flexibles peuvent être utilisés par les salles adjacentes, donnant une grande liberté d'usage et d'appropriation pour les utilisateurs de la Maison de quartier ;
- enfin, dans les combles, la grande salle polyvalente s'installe logiquement sous la toiture reconstruite suite à l'incendie de 2005.

A l'échelle du parc, l'intervention consiste à faire de la maison et ses aménagements proches le pivot entre les différents plateaux du jardin public en élargissant les circulations autour de la maison et en créant des liaisons adaptées aux personnes à mobilité réduite. Ces actions sont élaborées en collaboration avec le Service des parcs et domaines qui travaillera également le parc au sud de la maison ultérieurement dans une deuxième phase. Le poulailler est remis en état pour retrouver sa fonction et son rôle d'origine dans l'ensemble.

5.2 *Analyses et expertises des ingénieurs spécialistes*

Parallèlement au projet d'architecture, le projet technique s'est développé de mai 2014 à mars 2015.

Les exigences du projet sont d'offrir le maximum de confort aux futurs utilisateurs dans le respect du budget et de la substance historique du bâtiment. De fait, le traitement de chaque situation, de chaque pièce, fait l'objet d'une analyse soignée.

Le résumé du projet technique est le suivant :

5.2.1 *Concept constructif, structure*

Cette construction, réalisée en étapes, est composée de murs massifs et de planchers bois. Le poids de ces murs est équivalent à environ 70 % du poids total du bâtiment. Les charges d'exploitation et les renforts des planchers prévus n'auront que peu d'influence sur le poids total et donc sur les fondations, de l'ordre de 10 à 15 %. Dès lors, aucune intervention sur les fondations n'est envisagée.

Afin de rendre le sol du rez-de-chaussée horizontal et d'augmenter la performance d'isolation du bâtiment, un dallage béton posé sur de l'isolant est prévu. Ce système assure également un drainage sous le bâtiment et évite des remontées d'humidité. La mise en œuvre d'un drainage périphérique pour favoriser l'assainissement des bas de façades est prévue.

Les planchers des étages posent deux problèmes : ils sont par endroit détériorés et ne sont par ailleurs pas aptes à reprendre les nouvelles charges d'exploitation. Des renforts par moilage ou en remplacement des poutres sont prévus. En particulier, le plancher sur le 1^{er} étage sera renforcé à l'aide d'un moilage, combiné avec un système de planchers en bois. Cela augmentera fortement la rigidité de l'ensemble sans amener trop de poids propre.

Dans le couloir au 1^{er} étage, une structure métallique composée de piliers et de poutres est prévue afin de se substituer au renfort mis en place provisoirement en 2010. Ceci permettra de maîtriser la reprise des charges des étages supérieurs, aujourd'hui problématique, et de laisser plus de liberté dans l'aménagement de ce niveau.

5.2.2 *Concept énergétique*

Le concept de physique du bâtiment se développe dans le juste équilibre de deux contraintes :

D'un côté, le classement de la Maison du Désert en note *2* au recensement architectural des monuments et sites du Canton limite les interventions d'amélioration thermique de l'enveloppe. La priorité est la conservation de l'aspect architectural du bâtiment, extérieur et intérieur et la substance historique du début du XIX^e siècle (pierre de taille, boiserie, décors, etc.).

D'un autre côté, les murs non isolés représentent près de la moitié des pertes énergétiques de la maison. Le total des pertes de toutes les façades, murs enterrés compris, se monte à 68 %. Ces observations montrent l'importance d'améliorer thermiquement ces éléments, tant pour diminuer la consommation de chaleur que pour augmenter le confort des utilisateurs.

De fait, pour les éléments de façade présentant un intérêt patrimonial avéré, les crépis seront complétés et refaits à l'identique, tandis que les éléments de l'enveloppe dont la dégradation est relativement avancée ou qui ne présentent pas d'intérêts patrimoniaux particuliers seront thermiquement améliorés en tenant compte des contraintes de conservation du bâtiment du point de vue de la physique du bâtiment (diffusion de vapeur).

Le vitrage simple des fenêtres existantes sera remplacé par des verres doubles avec couche sélective.

En tous les cas, au vu des contraintes patrimoniales, la transformation de l'enveloppe des parties existantes ne permet pas d'atteindre l'exigence cantonale en terme de besoins de chaleur (SIA 380/1 Ed. 2009 Transformation). Une dérogation à cette norme, appuyée par la Section des monuments et sites du Canton, a été demandée.

5.2.3 *Installations de chauffage*

Les équipements de production et de distribution de chaleur sont entièrement nouveaux.

La production de chaleur, centralisée, sera assurée par une chaudière à gaz à condensation qui générera également l'intégralité du chauffage de l'eau chaude sanitaire par le biais d'un échangeur de chaleur.

Le projet technique est également réactif aux exigences patrimoniales, aux espaces et à leurs natures. Selon les pièces et espaces transformés, leur état de conservation, la distribution de chaleur se fera par radiateurs ou convecteurs dans les pièces dites historiques et au sol dans les espaces reconstruits et plus contemporains. La régulation de la température ambiante est assurée par des vannes thermostatiques sur les corps de chauffe, respectivement par des thermostats d'ambiance et des vannes électriques pour le chauffage de sol. Dans les deux cas, un groupe au collecteur alimente ces consommateurs en centrale technique. Ils sont équipés de leur propre régulation de température de départ, variable en fonction des conditions extérieures.

Un groupe régulé en fonction des conditions extérieures est prévu pour le raccordement des batteries de chauffage des monoblocs de l'atelier de musique/caféteria et de la salle polyvalente des combles.

5.2.4 *Installations de ventilation*

Pour des questions de conservation et de respect des espaces historiques, il est également prévu d'agir avec mesure en terme de ventilation mécanique. Les équipements de ventilation proposés, monoblocs et armatures sont entièrement nouveaux.

Un monobloc double flux est prévu pour la grande salle polyvalente sous toiture. Un second monobloc double-flux est implanté au sous-sol pour l'atelier de musique et la cafétéria. Ainsi, les salles utilisées comme établissement public et/ou pouvant provoquer des nuisances sonores avec le voisinage pourront se suffire à elles-mêmes en terme de renouvellement d'air hygiénique.

Les autres salles sont ventilées naturellement par ouverture des fenêtres. Les reprises de la ventilation simple flux sont disposées selon les règles dans les salles d'eau aux différents étages.

La cuisine est équipée d'une hotte de ménage, l'air est extrait en toiture et la compensation provient par l'ouverture manuelle des fenêtres.

5.2.5 *Installations sanitaires*

Toutes les introductions, batteries, distributions d'eau et de gaz sont neuves de même que tous les écoulements d'eau usée. Tous les appareils sanitaires sont nouveaux.

Les branchements eau et gaz sur le réseau sont effectués par reprises sur les conduites existantes et par de nouvelles introductions au rez-de-chaussée. Des batteries eau et gaz avec comptages des services sont installées. Il n'y a pas de sous-comptage pour les différents groupes sanitaires.

Les alimentations en eau froide et chaude des groupes sanitaires, cuisine, ateliers et office sont en acier inox pour les nappes et colonnes, et en matières synthétiques pour les dérivations aux appareils. L'eau chaude est assurée par une production à 60° C installée dans la chaufferie et raccordée au chauffage.

Un séparateur de graisse est mis en place pour les besoins de la cuisine semi-professionnelle.

L'ensemble des installations sanitaires ainsi que la totalité des toitures et de la cour s'évacuent par gravité et sont raccordés au collecteur communal.

Les descentes existantes en façade sont conservées. De nouvelles descentes sont ajoutées sur l'extension.

5.2.6 Installations électriques

Tous les tableaux, principal et secondaires, toutes les distributions, prises et lumières sont neufs.

L'alimentation existante est reprise au rez-de-chaussée sur le nouveau tableau principal avec comptage. L'introduction existante est de 40 Ampères mais permet de monter avec le câble existant jusqu'à 100 Ampères. Un tableau secondaire par niveau ainsi qu'un tableau de comptage pour le chauffage sont prévus.

L'alimentation verticale pour le 1^{er} étage, les combles ainsi que le local technique CVS se fait par des tubes dans la colonne montante dans la partie nord du bâtiment. Horizontalement, les étages sont alimentés par une distribution dans les faux-plafonds et/ou au sol.

De nouvelles alimentations sont prévues pour l'ascenseur, les installations force et commande CVS, les lumières et prises dans les différents locaux et à l'extérieur selon les besoins ainsi que pour l'ampli TV, la centrale de détection incendie et la centrale d'éclairage de secours.

Le réseau pour le téléphone est distribué depuis le local technique dans les différents bureaux, salles polyvalentes et atelier de musique. Un câblage pour l'installation Wifi est installé pour l'ensemble du bâtiment.

Les installations électriques ne comprennent pas les installations audio-visuelles (uniquement tubes en attente) qui sont à la charge des utilisateurs.

Une mise à terre équipée d'un parafoudre, une ceinture de terre, une liaison équipotentielle et tous les organes de captage pour respecter les normes en vigueur sont planifiés.

5.2.7 Concept de protection contre l'incendie

L'ensemble des mesures de prévention incendie prévues répond aux exigences des prescriptions de l'AEAI 2015 ainsi qu'aux directives concernant les espaces affectés à recevoir des zones administratives, des ateliers et des salles polyvalentes.

En l'état actuel, les portes classées aux monuments historiques ne sont pas conformes aux directives AEAI car leur résistance au feu n'est pas certifiée EI30. Un traitement EI30 ou l'ajout d'une deuxième porte EI30 est donc prévu.

Une détection incendie est mise en place sur l'ensemble du bâtiment. Des extincteurs portatifs sont prévus selon les prescriptions de l'ECA (recommandés à chaque étage), de même qu'un exutoire de fumée.

Les deux voies d'évacuation principale du bâtiment sont la cage d'escaliers existante menant à la sortie de secours à l'accueil au rez-de-chaussée et l'escalier allant de la salle polyvalente dans les combles à l'étage et menant à la sortie sur la façade est.

Selon les exigences ECA, la grande salle polyvalente sous les combles pourrait accueillir 200 personnes, car elle comporte deux voies d'évacuation d'une largeur de 120 cm et deux portes de sortie de secours, l'une d'une largeur de 90 cm et l'autre de 120 cm.

La capacité cumulée des trois locaux situés au 1^{er} étage (salle polyvalente 9, jardin des livres et espace de détente) ne doit pas dépasser 50 personnes.

Un éclairage de sécurité sera installé dans toutes les voies d'évacuation et dans les salles polyvalentes.

Les accès pour les véhicules d'intervention des sapeurs pompiers sont assurés depuis le chemin de Pierrefleur jusque devant la cour au nord, laquelle est aménagée et dimensionnée en conséquence.

5.2.8 *Acoustique*

Des mesures pour évaluer l'isolation phonique du bâtiment en l'état actuel ont été effectuées aux fenêtres des emplacements voisins les plus exposés au bruit qui proviendrait de la future salle polyvalente dans les combles.

Le niveau sonore de référence retenu lors de l'émission était de 93 dB(A) selon la demande des futurs utilisateurs. Les valeurs limites acceptables pour les périodes jour/soir/nuit ont été dépassées entre 6 et 24 dB(A).

La situation de départ étant très mauvaise, cela indique également que ces valeurs ne pourront être atteintes lors de la rénovation car elles nécessiteraient une intervention trop lourde en totale inadéquation avec les exigences de conservation de ce bâtiment classé en note *2*.

D'autres solutions sont donc envisagées, comme la demande particulière d'autorisation pour les manifestations exceptionnelles, des restrictions horaires pour les manifestations régulières ou un choix d'activités, sur la base de l'isolation effective après la réhabilitation, plus réaliste pour des valeurs d'émission de 80-85 dB(A).

Le projet étant une transformation d'un bâtiment historique classé, l'isolation acoustique entre locaux ne pourra pas être atteinte partout selon les exigences en vigueur pour un bâtiment neuf : la conservation de la substance historique (murs avec boiseries, portes et plafonds avec moulures) limite les possibilités des interventions. Là où cela est possible, les plafonds et les planchers seront isolés.

Pour l'acoustique intérieure de la salle polyvalente sous les combles ainsi que celle de l'atelier de musique voûté au sous-sol, des interventions au niveau du plafond et de certaines parois sont prévues.

Dans les locaux avec un plafond ancien conservé, la mise en place de panneaux absorbants, de portes d'armoires perforées ou de rideaux est planifiée.

Du fait des exigences de conservation, la Maison ne pourra répondre sans restriction à tous les usages et seuils d'émission phonique en découlant. Les futurs usagers devront porter une attention particulière à cet aspect.

5.2.9 *Expertises*

Sur demande de la Section des monuments et sites du Canton, une série d'expertises ont été menées par des artisans spécialistes sur les crépis et revêtements de façade, la pierre de taille, les fenêtres et la ferronnerie de la Maison du Désert.

Les experts confirment l'intérêt de la substance historique dans les éléments présents qui concernent leurs disciplines respectives, en particulier des modes de mise en œuvre et de fabrication propres au XIX^e siècle et très richement illustrés dans la Maison du Désert.

Leurs recommandations vont dans le même sens, celui de la mise en valeur de ce patrimoine du XIX^e à travers la réparation et la restauration et en gommant certaines interventions dommageables du XX^e siècle (crépis en ciment empêchant une bonne respiration du bâtiment, fenêtres modernes aux cadres larges et disproportionnés par rapport aux fenêtres historiques, réparations diverses inadéquates).

5.3 *Calendrier prévisionnel*

Le calendrier général est le suivant :

| | |
|---|---------------------------|
| Etudes par les mandataires | mai 2014 - mars 2015 |
| Dépose du dossier d'enquête | février 2015 |
| Devis général | mars 2015 |
| Demande de crédit d'ouvrage | mai 2015 |
| Appels d'offres et préparation de l'exécution | avril 2015 - octobre 2015 |
| Octroi du crédit d'ouvrage | septembre 2015 |
| Début des travaux | novembre 2015 |
| Mise en service | avril 2017 |

5.4 *Programme des locaux*

- sous-sol :
- stockage 1, accès par l'extérieur
 - stockage 2, accès par l'extérieur
 - atelier de musique, ventilation mécanique, capacité 25 personnes
 - wc handicapés 1, wc et lavabo adaptés aux personnes handicapées, uniquement eau froide
 - local technique 1, monobloc pour la ventilation de l'atelier musique et la cafétéria
- rez-de-chaussée :
- local technique 2, introductions eau et gaz, boiler, tableau électrique principal, RP téléphone, ampli TV, centrale DI, accès par l'extérieur
 - stockage 3, accès par l'extérieur
 - cour intérieure, ouverte, avec fontaine existante
 - cuisine, cuisine semi-professionnelle avec hotte de ménage, air extrait en toiture, compensation par ouverture manuelle des fenêtres
 - local technique 3, introduction électricité
 - stockage 4, partiellement enterré, non isolé, espace tampon exposé à l'humidité du terrain
 - cafétéria, ventilation mécanique, capacité pour 30 personnes
 - salle polyvalente 1, 40 personnes
 - salle polyvalente 2, 25 personnes, petit évier
 - bureau 1, 2 personnes
 - accueil
 - stockage 5, 1 marche plus haut que le niveau de sol au rez-de-chaussée
 - local technique ascenseur
 - wc 1 et 2

- stockage 6, nettoyage, concierge, évier, raccordement pour machine à laver et sèche-linge, local nettoyage et bureau du concierge
 - local technique 4, chaudières à gaz
- 1^{er} étage :
- salle polyvalente 4, 25 personnes
 - wc handicapés 2, douche, wc et lavabo adaptés aux personnes handicapées
 - wc 3 et 4, lavabos
 - stockage 7
 - escalier
 - local nettoyage, local de nettoyage à disposition lors de locations de salles
 - salle polyvalente 5, 25 personnes, lien avec salle polyvalente 6
 - salle polyvalente 6, 25 personnes, lien avec salle polyvalente 5
 - espace de détente *
 - jardin des livres (découverte et partage de la lecture) *
 - salle polyvalente 7 *
 - bureau 2, 6 personnes
 - atelier poterie, sculpture, évier avec bassin de décantation
- * espace de détente, jardin des livres et salle polyvalente 7, capacité max totale 50 personnes
- 2^{ème} étage, combles :
- atelier peinture, bricolage, évier
 - wc 5 et 6, lavabos
 - salle polyvalente 8, 150 personnes, ventilation mécanique, évier, tableau électrique secondaire
 - stockage 8, stockage sous pente de la toiture
 - stockage 9, stockage sous pente de la toiture
 - stockage 10, stockage sous pente de la toiture
 - stockage 11
 - local technique 5, monobloc pour ventilation de la salle polyvalente 8

5.5 Aménagements extérieurs

Le parc du Désert est un monument historique d'importance nationale. En 1998, le Conseil communal a adopté le préavis N° 67/1998 « Parc du Désert, restauration du parc historique (1^{ère} étape) et son aménagement en parc public », qui prévoyait :

- la restauration des éléments majeurs du jardin historique : le grand canal et ses abords, le jardin potager et la grande allée de tilleuls ;
- l'adaptation de jardin historique et son équipement pour son usage en tant que parc public de quartier.

Cette première étape de restauration a pu être menée à bien entre 1999 et 2000.

Le préavis N° 67/1998 annonçait également une deuxième étape comprenant la restauration :

- de la cour d'accès à la maison de maître ;
- du jardin-terrace de la maison de maître ;
- du revêtement de l'allée de tilleuls ;
- du poulailler-pigeonnier ;
- des promenades pittoresques.

Si cette deuxième étape n'a pas été mise en œuvre à ce jour, elle est toujours prévue au plan des investissements 2015-2018.

Le projet de transformation de la Maison du Désert en Maison de quartier offre une belle opportunité de poursuivre le travail de restauration du parc. Ainsi, le Service des parcs et domaines a mandaté un architecte paysagiste spécialisé dans les jardins historiques, pour développer un projet dans la continuité des restaurations déjà entreprises.

Si les réflexions se sont faites à l'échelle du parc, les propositions concrètes d'aménagement, qui font l'objet du présent rapport-préavis, concernent essentiellement la cour d'accès ainsi que le poulailler.

La restauration du jardin-terrace et de ses murs ainsi que les promenades pittoresques feront l'objet d'un préavis futur.

6. Aspects financiers

6.1 Coût des travaux

Le coût global des travaux se monte à CHF 6'525'000.-.

Le devis est calculé sur la base du projet architectural et technique développé et terminé par les architectes et ingénieurs mandatés, demande d'autorisation de construire déposée. Il est basé sur l'indice suisse des prix de la construction d'octobre 2014 : 102.2 (base octobre 2010 = 100).

Vu l'état de la maison et le type d'intervention prévue, il existe un risque financier dans la réalisation de ces travaux, qui est estimé dans le CFC 6, Divers et imprévus à 12 % des CFC 2 à 4 et 9, hors honoraires et sondages structurels.

La somme nécessaire à la réaffectation et transformation de la Maison du Désert en Maison de quartier est constituée comme suit en CHF :

| | | |
|--------------|---|--------------------|
| CFC 1 | Travaux préparatoires | 511'200.- |
| CFC 2 | Bâtiment | 4'696'400.- |
| CFC 4 | Aménagements extérieurs | 283'500.- |
| CFC 5 | Frais secondaires & compte d'attente | 469'80.- |
| CFC 6 | Divers & imprévus | 498'20.- |
| CFC 9 | Ameublement & décoration* | 65'900.- |
| Total | CHF | 6'525'000.- |

* le financement du mobilier sera à la charge des futurs utilisateurs

6.2 Charges financières et d'exploitation

6.2.1 Charges d'exploitation

La dotation en personnel affecté au Centre socioculturel de Boisy ne suffira pas à assurer la gestion opérationnelle de la Maison de quartier. L'exploitation de la Maison de quartier amènera une augmentation des charges annuelles, principalement liée à l'engagement de

personnel de direction, au renforcement du personnel d'animation et administratif et à l'engagement de personnel d'intendance. Par ailleurs, une forte synergie avec le personnel du Terrain d'aventure situé en face de la Maison de quartier sera mise en place, et qui tendra à terme à la mise en œuvre d'une direction commune.

Pour information, le personnel d'une Maison de quartier :

- met en œuvre les orientations stratégiques décidées par l'organe de gestion de la Maison de quartier ;
- coordonne, planifie et développe les différents projets et activités de la Maison de quartier ;
- développe les partenariats ;
- favorise les synergies entre les différents usagers et acteurs de la Maison de quartier ;
- promeut et valorise la Maison de quartier auprès des associations et institutions extérieures et des différents publics ;
- développe une politique de communication auprès du public ;
- est responsable de la gestion financière et administrative de la Maison de quartier ;
- est responsable de la bonne maintenance des locaux.

Personnel de direction, d'animation, d'entretien et administratif :

| | | |
|--|------------|------------------|
| 1 responsable à 100 % | CHF | 125'000.– |
| 1 animateur à 80 % | | |
| (renforcement de l'équipe actuellement dotée de 2.251 ept) | CHF | 95'000.– |
| Renforcement du pôle administratif | CHF | 30'000.– |
| Personnel d'intendance | <u>CHF</u> | <u>50'000.–</u> |
| Total | <u>CHF</u> | <u>300'000.–</u> |

Les charges d'entretien de l'immeuble sont estimées à :

| | | | |
|----------|-------------------------|------------|-----------------|
| 3306.312 | Chauffage, ventilation | CHF | 16'000.– |
| 3306.312 | Sanitaire | CHF | 5'000.– |
| 3306.312 | Electricité | CHF | 21'000.– |
| 3306.314 | Entretien des bâtiments | CHF | 33'000.– |
| | Abonnements d'entretien | CHF | 13'000.– |
| | Entretien courant | CHF | 20'000.– |
| Total | | <u>CHF</u> | <u>75'000.–</u> |

Au terme des travaux, l'immeuble sera rattaché à la division du patrimoine administratif du Service du logement et des gérances qui en assurera son entretien. A cet effet, les charges y relatives, notamment les contrats liés à la maintenance de l'immeuble, figureront à son budget de fonctionnement.

Les charges d'exploitation annuelles peuvent être estimées à CHF 33'000.-. A ce jour, la Maison du Désert est gérée par la division du patrimoine financier du Service du logement et des gérances. Les charges d'exploitation annuelles liées aux mesures de conservation hivernale de l'immeuble, soit la mise en place d'un chauffage provisoire, s'élèvent à CHF 45'000.-. Après travaux, une économie d'environ CHF 12'000.- sera réalisée par ce service.

L'augmentation des charges de personnel de CHF 300'000.-, sera portée en augmentation de la subvention de la FASL dès 2017. Il y a lieu de noter que l'engagement du personnel supplémentaire quelques mois avant l'ouverture de la maison est nécessaire pour son bon fonctionnement. Les charges d'entretien seront assurées par le Service du logement et des gérances et le suivi de l'entretien des espaces verts par le Service des parcs et domaines.

6.2.2 Loyer

Le loyer, facturé en imputation interne par le Service du logement et des gérances au Service de la jeunesse et des loisirs, est fixé à CHF 220.-/m²/an pour les surfaces administratives et à CHF 110.-/m²/an pour les surfaces de dépôt représentant un loyer annuel de CHF 212'000.-³¹. Les charges (eau, énergie et chauffage), qui feront l'objet d'un décompte annuel, sont estimées à CHF 42'000.-.

Lors de l'entrée en jouissance des locaux par le Service de la jeunesse et des loisirs, le loyer, facturé en interne, sera réajusté annuellement en fonction de l'indice suisse des prix à la consommation. A cet effet, ces charges figureront à son budget de fonctionnement.

7. Conséquences financières du rapport-préavis

7.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Pour l'heure, le plan des investissements 2015-2018 prévoit un crédit à voter pour l'objet Maison du Désert - Réaffectation et transformation en Maison de quartier de CHF 5'150'000.- réparti entre 2015 et 2018. La Municipalité a examiné le différentiel entre le montant annoncé et le montant nécessaire et a opéré quelques aménagements dans ce plan pour atteindre les CHF 6'525'000.- demandés. Le prochain plan des investissements qui sera transmis à votre Conseil comprend ainsi bien le montant de CHF 6'525'000.-.

Ce plan des investissements prévoit aussi une participation du Fonds du développement durable (FDD) de CHF 3'400'000.-. Une demande formelle au FDD est adressée dans le cadre de l'adoption par votre Conseil de la demande de crédit d'ouvrage conformément au chapitre 4.4.1 et aux conclusions.

Les dépenses du crédit d'études (5610.582.598), préavis N° 2014/3, adopté par votre Conseil le 3 avril 2014, seront balancées dans le crédit de construction demandé. Au 30 avril 2015, le montant des dépenses s'élève à CHF 536'261.-, soit 56.45%. Ce montant a servi à payer l'ensemble du processus de mandats d'études parallèles, les honoraires et frais de la phase d'étude de projet des architectes, ingénieurs civils, ingénieurs CVSE, géomètre, physicien du bâtiment, ingénieur acousticien, ingénieur sécurité et experts monuments historiques (une partie des facture de cette phase est encore à venir). Le montant comprend également des sondages structurels sur place ainsi que les frais et taxes inhérents à cette phase de travail (processus de permis de construire). Avec le montant restant, la phase d'appels d'offre avec tous ces architectes, ingénieurs et spécialistes va débiter.

| (en milliers de CHF) | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | Total |
|----------------------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|
| Dépenses d'investissements | 486 | 640 | 3'070 | 2'329 | 6'525 |
| Recettes d'investissements | 0 | 0 | -2'715 | -685 | -3'400 |
| Total net | 486 | 640 | 355 | 1'644 | 3'125 |

³¹ Le loyer annuel de CHF 212'000.- a été calculé sans la distinction des surfaces dites de dépôt. Le loyer, tout comme le devis des travaux, ont été calculés sur la base du projet de transformation (actuellement 963m²). Par conséquent, le loyer sera réajusté à la réception des plans de révision, soit quand l'attribution définitive des locaux (avec leurs surfaces en m²) aura été figée.

7.2 Conséquences sur le budget de fonctionnement

Les charges d'intérêts et d'amortissement tiennent compte de la participation du FDD pour le crédit de construction concerné par ce rapport-préavis, elles figureront sous les rubriques 3306.331 « Amortissement du patrimoine administratif » et 3306.390 « Imputations internes » du budget de la Direction du logement et de la sécurité publique (LSP).

Charges d'intérêts : calculées sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 2.75%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent rapport-préavis s'élèvent à CHF 47'300.- par année, à compter de 2017.

En fonction de la durée d'amortissement retenue de vingt ans, les charges d'amortissement s'élèvent à CHF 156'300.-. Les amortissements devraient être réalisés à partir de l'année 2017.

Le loyer et les charges locatives figureront sous la rubrique 5610.390 « imputations internes » pour un montant de CHF 254'000.- au budget de la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de la cohésion sociale.

Les charges de fonctionnement figureront en augmentation de la subvention de la FASL dès le premier trimestre 2017. En effet, la mise en service et l'ouverture d'une nouvelle Maison de quartier demandent aussi un investissement en personnel avant son ouverture avec les habitants. Les charges d'entretien et d'exploitation de l'objet seront assurées par le Service du logement et des gérances et le suivi de l'entretien des espaces verts par le Service des parcs et domaines.

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Total |
|------------------------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| Personnel suppl. (en ept) | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| (en milliers de CHF) | | | | | | | |
| Charges de fonctionnement | 0.0 | 0.0 | 300.0 | 300.0 | 300.0 | 300.0 | 1'200.0 |
| Charges d'exploitation | 0.0 | 0.0 | 56.0 | 75.0 | 75.0 | 75.0 | 281.0 |
| Charge d'intérêts | 0.0 | 0.0 | 47.3 | 47.3 | 47.3 | 47.3 | 189.2 |
| Amortissement | 0.0 | 0.0 | 156.3 | 156.3 | 156.3 | 156.3 | 625.2 |
| Total charges suppl. | 0.0 | 0.0 | 559.6 | 578.6 | 578.6 | 578.6 | 2'294.4 |
| Diminution de charges | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Revenus | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Total net | 0.0 | 0.0 | 559.6 | 578.6 | 578.6 | 578.6 | 2'294.4 |

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 rapport-préavis N° 2015/38 de la Municipalité du 21 mai 2015 ;

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'accepter la réponse à la motion de Mme Christina Maier « Un projet pour sauver la Maison du Désert » renvoyée pour étude et rapport le 17 mai 2005 ;
2. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 6'525'000.- pour la construction de la Maison de quartier du Désert ;
3. d'autoriser la Municipalité à prélever CHF 3'400'000.- sur le Fonds du développement durable au sens des critères d'attribution définis par son règlement d'application du 25 septembre 2012 ;
4. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 2 après déduction du prélèvement du crédit sous chiffre 3 à raison de CHF 156'300.- par la rubrique 3306.331 du budget du Service du logement et des gérances ;
5. de faire figurer sous la rubrique 3306.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 2 ;
6. de balancer les dépenses du crédit d'étude (5610.582.598), préavis N° 2014/3 adopté le 3 avril 2014, par prélèvement sur le crédit alloué sous chiffre 2.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

La secrétaire adjointe : *Sylvie Ecklin*

Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Eddy Ansermet (PLR), rapporteur, Florence Bettschart-Narbel (PLR), Magali Crausaz Mottier (La Gauche), Benoît Gaillard (Soc.), Sophie Michaud Gigon (Les Verts), Blaise Michel Pitton (Soc.), Laurent Rebeaud (Les Verts), Sandrine Schlienger (UDC), Anna Zürcher (Soc.).

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

Rapport photocopié de M. Eddy Ansermet (PLR), rapporteur

La commission chargée de l'examen de ce rapport-préavis, s'est réunie une fois, le mercredi 1^{er} juillet 2015, à 8 heures à la Ferme du Désert.

Elle était composée de :

| | | |
|------------------|---------------|--|
| M ^{mes} | Florence | BETTSCHART-NARBEL |
| | Anna | ZÜRCHER |
| | Sophie | MICHAUD GIGON |
| | Sandrine | SCHLIENGER |
| | Magali | CRAUSAZ MOTTIER |
| MM. | Benoît | GAILLARD |
| | Blaise Michel | PITTON remplaçant M ^{me} Gianna Marly |
| | Laurent | REBEAUD |
| et de M. | Eddy | ANSERMET, rapporteur. |

Absente : M^{me} Anne-Lise ICHTERS.

La Municipalité était représentée par M. Oscar TOSATO, directeur de la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de la cohésion sociale.

Quant à l'administration, elle était représentée par M^{mes} Estelle PAPAUX, cheffe du Service jeunesse et loisirs, Anouchka ROSSIER, gérante, Service logement et gérances,

MM. Christian BAUD, chef de projet, Service d'architecture, Harold WAGNER, adjoint au Service d'architecture et Laurent VUILLEUMIER, LVPH Architectes.

Les notes de séance ont été prises par M^{me} Pierrette VONNEZ, que nous remercions de son travail.

Tout d'abord, M. Tosato résume rapidement le rapport-préavis en rappelant que M^{me} Christina Maier a déposé une motion « Un projet pour sauver la Maison du Désert » en 2005.

Après des années de projets de réhabilitation avortés, la Municipalité a finalement décidé de transformer la Maison du Désert en Maison de quartier.

Coût des travaux : Fr. 6'525'000.–.

Après les premières discussions avec l'association de Boisy, cette dernière a tout de suite entamé une démarche participative, au-delà du quartier, étendue jusqu'aux Bergières. Il y avait plus de 200 personnes lors des quatre forums de quartier. Beaucoup d'habitants du Grey y ont participé. Il y a une volonté municipale de relier les deux côtés du quartier.

La demeure qui est squattée depuis 1991 abritera le centre socioculturel de Boisy dès 2017.

En 2005, un incendie a détruit une grande partie des combles, les planchers sont détériorés, les plafonds se sont affaissés, les réseaux électriques et sanitaires sont à refaire entièrement.

Après cette entrée en matière, M. Tosato propose de faire une visite de la Maison de quartier.

Au retour, une discussion générale a eu lieu où plusieurs remarques sont amenées par les commissaires.

La première intervenante demande des informations quant à la part prise sur le Fonds du développement durable où il lui est répondu que le recours au FDD a paru évident eu égard au caractère historique du bâtiment.

Une autre trouve regrettable que cette maison emblématique pour le quartier se trouve dans un tel état de décrépitude. Les squatters disaient qu'ils entretenaient la maison, mais en réalité, ils n'ont rien entretenu du tout. C'est un vrai dépotoir. Le chauffage de la maison en hiver est le point positif.

Un commissaire demande qu'est-ce que le bâtiment à l'ouest ? Il lui est répondu que c'est un poulailler. Il sera refait et aménagé avec des poules, des lapins et des petits animaux. Le Terrain d'aventure s'occupera des animaux en été.

Une commissaire insiste sur les aménagements extérieurs et s'il est prévu de modifier les éclairages pour l'utilisation le soir. Réponse : il est en projet d'illuminer les façades.

Lorsqu'il a été décidé de mettre la maison à disposition du « Collectif du Désert », la Municipalité devra agir avec diplomatie pour les déloger. Ils feront probablement recours pour demander d'être replacés dans un bâtiment identique. On n'est pas à l'abri d'une opposition.

Le principe des habitants squatters étant qu'ils veulent d'abord occuper un endroit, puis discuter.

Un commissaire demande s'ils paient un loyer. Il lui est répondu qu'ils paient seulement les charges.

Un autre commissaire demande s'il y a un risque qu'ils dégradent le bâtiment par fâcherie pour retarder les travaux. Une fois de plus, c'est le rôle de l'exécutif d'évaluer ce genre de situation et de trouver un modus vivendi.

Une commissaire désire un soutien de la FASL, mais pas une mainmise.

Une autre demande quelle est la distinction entre FASL et SLG. Réponse : la FASL sera locataire ; le SLG sera propriétaire et assurera le suivi de l'entretien.

Un commissaire demande si le chauffage à distance a été étudié. Réponse : oui, la distance est trop longue et l'installation des conduites coûterait environ Fr. 500'000.–.

Conclusion de la commission : le point 1 est accepté à l'unanimité des membres présents et les points 2 à 6, acceptés par 8 voix et une abstention.

Discussion

M. Eddy Ansermet (PLR), rapporteur : – Je n'ai rien à ajouter au rapport, mais j'aimerais donner une précision concernant mon abstention lors de la commission. Je ne suis pas contre les Maisons de quartier, mais on fait tout pour celles-ci et rien pour les sociétés de développement.

La discussion est ouverte.

M. Guy Gaudard (PLR) : – Je regrette qu'on n'ait pas rappelé qu'on avait voté un million de crédit d'étude avec le préavis 2014/03. Cela aurait peut-être été utile de rappeler que cette maison historique, à laquelle les Lausannois sont attachés, avait déjà fait l'objet d'un premier crédit, d'une première évaluation de coût de construction.

Quand on voit l'état actuel de cette maison, je dois dire que, comme entrepreneur-électricien, je suis un peu étonné du montant articulé : 4 700 000 francs pour le bâtiment me semble un peu léger. Je me demande si ce n'est pas un prix plutôt politique et qu'on reviendra, comme pour Villamont, avec des crédits supplémentaires une fois que les travaux seront terminés. C'est vrai que le PLR acceptera ce préavis à l'unanimité, mais je le trouve incomplet. Il aurait pu faire l'objet de deux ou trois développements qui auraient permis d'avoir une lecture tout à fait correcte des montants demandés.

M^{me} Sophie Michaud Gigon (Les Verts) : – Permettez-moi, s'agissant du Désert, d'être rousseauiste. J'imagine cette campagne il y a plus de deux siècles, lieu de refuge, de pèlerinage, de méditation et de balades, avec la maison de maître, véritable perle dans un écrin de verdure.

De nos jours – et je redeviens plus prosaïque –, ce lieu est toujours un endroit de détente prisé et l'écrin de verdure est entretenu par la Ville. Il est grand temps que nous nous occupions de la maison. Après des travaux de grande envergure, la population pourra jouir d'un lieu magique qu'elle ne peut, pour l'instant, que guigner de loin. C'est d'autant plus important d'y mettre les moyens que les projets de construction de la Grangette occasionneront des désagréments et des changements de cadre de vie. Nous ne pouvons que regretter qu'à l'époque, seuls les Verts aient majoritairement voté contre la construction de bâtiments supplémentaires dans ce petit poumon vert. Mais nous n'allons pas pouvoir revenir en arrière et nous sommes bons joueurs. Nous attendons avec curiosité le résultat du concours d'architecture. Le jury ayant statué cet été, nous devrions bientôt pouvoir admirer la maquette choisie.

Revenons à la maison du Désert. Les Verts soutiennent ce préavis et saluent l'excellente démarche participative, dont d'autres maisons de quartier s'inspireront certainement. Nous soulevons quelques défis liés à ce projet. Comment drainer les habitants jusqu'à la maison de quartier, depuis l'école des Bergières, et même au-delà ? Comme vous le savez, une pénétrante – l'avenue du Grey – coupe en deux ce quartier assez étendu. Une raison supplémentaire donc pour tenter de diminuer cette séparation et de relier davantage ces deux pans de quartier. Un deuxième défi sera de poursuivre la démarche participative menée par les associations et les habitants du quartier jusque dans les derniers aménagements intérieurs et extérieurs et ne pas imposer un projet « hors sol ».

J'ai ensuite un vœu plus personnel, que partagent certainement plusieurs parents de petits enfants. Je rêve d'un modèle à la berlinoise avec, au rez-de-chaussée, ou même devant la maison, à la belle saison, un espace où enfants en bas âge et parents puissent passer un bon

moment, les uns surveillant les autres en buvant leur café. Il n'y a, à Lausanne, qu'une *Spielplatz* à la berlinoise, c'est la Grenette de la Riponne, et les familles s'y retrouvent en nombre. Si la Ville ne veut pas faire concurrence au restaurant de la Ferme du Désert se trouvant juste derrière, elle peut toujours trouver un accord avec le tenancier pour les boissons et les pâtisseries. Cet espace de détente, accueillant aussi bien les parents que les enfants, s'intégrerait à merveille dans ce cadre. C'est une belle opportunité à saisir. Je remercie d'ores et déjà M. Tosato et ses services d'y être sensibles et je déposerai aussi cette idée dans le cadre de la démarche participative.

M. Pierre-Yves Oppikofer (La Gauche) : – Le groupe La Gauche soutient ce rapport-préavis. Toutefois, nous avons quelques questions à poser à la Municipalité, notamment à M. Tosato, qui est en charge de ce projet.

Concernant les personnes qui habitent en ce moment dans cette maison – le Collectif du Désert –, qui sont au bénéfice d'un contrat oral d'usage avec la Ville de Lausanne, elles ont une vision assez critique sur la démarche participative qui aurait été mise en place, notamment avec eux, s'agissant du projet de Maison de quartier, et aussi concernant le sort qui leur sera réservé une fois que ce projet de construction sera mis en route.

Puisque ces personnes habitent là depuis une dizaine d'années avec l'accord de la Ville de Lausanne, je considère qu'il faut aussi protéger leurs intérêts et qu'elles ont le droit d'être entendues par rapport à leurs soucis concernant leur avenir. J'aimerais savoir si leur droit d'être entendues a été respecté et si la Municipalité a l'intention de les informer de manière régulière et précise de la suite de la mise en route de ce projet, à savoir la date à laquelle les travaux de construction commenceront, et sur tous les éléments qui leur permettraient d'être au clair sur leur avenir et sur les possibilités qu'ils auraient pour trouver une autre solution pour se loger une fois que les travaux auront commencé.

M. Jean-Luc Chollet (UDC) : – Cette Maison du Désert est la dernière pièce d'un lieu chargé d'histoire qui, il y a bien longtemps, comportait un domaine agricole, un rural, un beau parc avec jardin, un grand canal et, enfin, la maison de maître. C'était donc un ensemble harmonieux, comme il y en a eu d'autres, sur le territoire de la Ville de Lausanne. Un lieu chargé d'histoire lié à la famille Rivier et à la création de ce qu'on appelait l'Eglise libre.

Bref, aujourd'hui, nous parlons de cette dernière pièce qui, depuis quinze ans, a fait l'objet de beaucoup de tentatives de la part de la Municipalité pour lui trouver un acquéreur, quel que soit le régime de cette acquisition, pour lui redonner une vocation et le lustre qu'elle avait perdu.

Il faut savoir que, pour le reste, tout s'est assez bien passé, puisqu'il y a dix-huit ans, la ferme a été rapidement transformée à satisfaction par ceux qu'on a appelés « les compagnons ». Il y a une douzaine d'années, le grand canal, le jardin et le parc ont été remis à niveau et ont retrouvé leur splendeur passée avec un préavis dont nous nous souvenons. Et puis, cette pauvre maison de maître est restée là, tout d'abord squattée, ensuite partiellement brûlée et, maintenant, occupée en contrat de confiance. Il nous tarde qu'elle retrouve un peu son lustre. Alors, cette dernière proposition – et espérons qu'elle aboutira – c'est un peu par défaut, puisque toutes les tentatives de valorisation par le secteur privé ayant échoué, la Municipalité n'a pas d'autre choix, ne pouvant décemment pas continuer à la laisser dans son état actuel. La Maison de quartier, qui répond à un besoin, permettra à cette maison de retrouver, sinon son lustre d'antan, du moins un état de conservation et d'entretien qu'il nous tardait de retrouver.

En mon nom et au nom de mon groupe, je peux dire que ce feuilleton, qui dure depuis vingt ans, n'a que trop duré. Il nous tarde que les travaux commencent. Vous l'avez compris, nous soutiendrons le préavis, tel qu'il nous est proposé.

M. Benoît Gaillard (Soc.) : – Je vais me permettre de confirmer, pour le groupe socialiste, que le seul groupe à l'esprit chagrin ce soir est bien le groupe libéral-radical. Les autres

groupes apprécient le fait que ce projet puisse enfin se développer et se concrétiser, et que cette maison soit reconvertie en maison de quartier ; il était temps !

Plus largement, j'aimerais souligner qu'on est ici dans le déploiement d'une politique des quartiers concrète. On a parlé, à deux ou trois reprises, avant la pause de l'été, de politique des quartiers dans différents sens : on a parlé de gouvernance, de budget participatif et d'un certain nombre de choses qui nous ont divisés, ou qui nous ont rassemblés. Je pense que la meilleure politique des quartiers que l'on puisse aujourd'hui proposer aux Lausannois est celle que la Municipalité conduit depuis quelques années, qui consiste à avoir construit une Maison de quartier à Chailly, à avoir rénové le temple de Saint-Luc pour en faire une Maison de quartier à la Pontaise et, aujourd'hui, à proposer la rénovation de cette magnifique maison du Désert pour offrir à ce quartier une maison qui lui soit propre, qui permette aux associations de déployer leurs activités. Je crois que c'est là la meilleure politique des quartiers, concrète, sur place et locale. De ce point de vue, je vous invite à soutenir ce préavis avec beaucoup d'enthousiasme.

J'ajoute encore un mot ; nous avons discuté, il y a un moment, et c'est quelque chose qui revient de temps en temps dans les débats des associations lausannoises, de la fameuse Maison des associations. A l'époque, avec quelques autres conseillers dans différents groupes, nous nous sommes montrés intéressés et, finalement, pas si insatisfaits de la réponse de la Municipalité, qui consistait à dire que Lausanne construisait sa Maison des associations de façon décentralisée, et donc de façon peut-être plus moderne que la pensée un peu classique qui consiste à avoir un gros bâtiment au centre-ville pour accueillir différentes activités. Aujourd'hui, cette nouvelle future maison de quartier aura des petites salles et une grande salle qui pourra accueillir un peu plus de 200 personnes ; nous apportons ainsi une pierre de plus à cette grande Maison des associations, qui est constituée du réseau des différentes salles disponibles pour les associations lausannoises. Je trouve que c'est une contribution très intéressante, dans un quartier qui l'attendait. Je vous invite à faire preuve d'un peu plus d'enthousiasme que le seul groupe qui, jusqu'à maintenant, a été légèrement mitigé, le PLR.

M^{me} Florence Bettschart-Narbel (PLR) : – J'aimerais répondre au groupe socialiste. Je crois qu'on est effectivement entré en pleine campagne électorale ici. Vous avez mal entendu la conclusion de mon collègue Guy Gaudard, qui a bien dit que le groupe PLR soutiendra le préavis sur la Maison du Désert à l'unanimité.

On a quelques questions légitimes, car c'est une énorme rénovation. Pour avoir fait partie de cette commission et avoir visité cette maison, c'est vrai que son état est tel que l'on peut se demander si le crédit est suffisant. Est-ce qu'on n'aurait pas dû voir un petit peu plus large dès le départ ? C'est donc une question légitime, mais, sur le fond, le groupe PLR acceptera ce préavis. Mon collègue Ansermet a aussi émis la demande que les sociétés de développement soient mieux intégrées dans les projets de maisons de quartier, mais il n'y a eu aucun doute sur le fait que le groupe PLR va soutenir cet objet.

M. Alain Hubler (La Gauche) : – J'interviens très brièvement sur le rapport de commission, qui est public. Un terme a attiré mon attention. J'imagine que le rapporteur a cité les termes utilisés en commission, mais je pense qu'il faut faire attention aux termes que l'on utilise et que l'on reprend. En effet, on parle de squatters. Je ne crois pas que ce sont des squatters, car il y a un contrat de confiance, semble-t-il, avec les gens qui habitent cette maison ; et il est dit que la maison n'a pas été entretenue et que c'est un véritable dépotoir. Or le mot dépotoir n'est pas complètement innocent – les mots ont un sens –, puisque c'est un endroit où sont déversés toutes sortes de détritiques, d'objets de rebus et de déjections. Je prie donc les gens en commission, aussi bien qu'au Conseil communal, et ceux qui font des rapports de peser les mots qu'ils utilisent.

M. Oscar Tosato, municipal, Enfance, jeunesse et cohésion sociale : – J'aimerais confirmer que ce projet est le résultat d'une astreignante, mais formidable démarche participative avec les habitants.

Madame Michaud Gigon, les rêves sont toujours possibles. Le but de ces maisons de quartier qui se construisent avec les habitants c'est d'avoir des projets évolutifs. On peut espérer que si un projet comme celui de la Grenette voit le jour, il sera le fruit de la demande des habitants et des utilisateurs. Pour votre information, je vous signale que nous avons, dans le cadre du budget, décidé de pérenniser le projet de la Grenette, démarche berlinoise, comme vous la nommez.

Monsieur Gaudard, votre question est, à mon avis, naturellement légitime. Quel est le coût de rénovation d'une maison de maître comme celle-là ? Cela n'a pas de prix, comme la rénovation d'un stradivarius. Il incombe donc à la Municipalité de fixer une limite et d'imaginer que le montant limité permettra d'aller au bout des réalisations. Si je dis que votre demande est légitime, c'est que, depuis les premiers moments, nous avons, à chaque fois, dû augmenter un peu le budget. J'espère qu'on y arrivera dans le cadre de ce qui a été proposé. Comme vous le savez – ce n'est pas un secret –, on espère ne pas tomber sur des surprises, comme à Villamont, au moment des rénovations.

Concernant les locataires actuels, ils sont au bénéfice d'une convention de prêt à usage. Cette convention a été dénoncée pour le 31 octobre 2015 dans les règles de l'art. Nous souhaitons vivement que les locataires, comme pour dans tous les autres lieux où il y a des conventions de prêt à usage, respectent ce départ. Je vous remercie encore d'accepter ce rapport-préavis.

La discussion est close.

M. Eddy Ansermet (PLR), rapporteur : – Le point 1 a été accepté à l'unanimité et les points 2 à 6 ont été acceptés par 8 voix et 1 abstention.

La conclusion N° 1 est adoptée sans avis contraire et sans abstention.

Les conclusions N°s 2 à 6 sont adoptées sans avis contraire et sans abstention.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le rapport-préavis N° 2015/38 de la Municipalité, du 21 mai 2015 ;
- 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'accepter la réponse à la motion de M^{me} Christina Maier « Un projet pour sauver la Maison du Désert » renvoyée pour étude et rapport le 17 mai 2005 ;
2. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 6'525'000.– pour la construction de la Maison de quartier du Désert ;
3. d'autoriser la Municipalité à prélever CHF 3'400'000.– sur le Fonds du développement durable au sens des critères d'attribution définis par son règlement d'application du 25 septembre 2012 ;
4. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 2 après déduction du prélèvement du crédit sous chiffre 3 à raison de CHF 156'300.– par la rubrique 3306.331 du budget du Service du logement et des gérances ;
5. de faire figurer sous la rubrique 3306.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 2 ;
6. de balancer les dépenses du crédit d'étude (5610.582.598), préavis N° 2014/3 adopté le 3 avril 2014, par prélèvement sur le crédit alloué sous chiffre 2.

La séance est levée à 20 h 25.