

# Bulletin du Conseil communal

N° 5



**Lausanne**

Séance du 27 octobre 2015 – Première partie



## Bulletin du Conseil communal de Lausanne

Séance du 27 octobre 2015

5<sup>e</sup> séance publique à l'Hôtel de Ville, le 27 octobre 2015, à 18 h et à 20 h 30

Sous la présidence de M. Yvan Salzman, président

### Sommaire

**Ordre du jour** .....687

**Première partie**.....695

#### Communications

Décès d'un collaborateur du SPADOM .....695

Demandes d'urgence de la Municipalité concernant les Préavis N<sup>os</sup> 2015/36, 2015/28 et 2015/45.....695

Réponse de la Municipalité à la résolution de M. Johan Pain du 31 mars 2015 adoptée par le Conseil communal suite à l'interpellation de M. Johan Pain : « Sécuriser les passages piétons constitue une priorité » .....696

Réponse de la Municipalité à la résolution de M<sup>me</sup> Françoise Longchamp du 11 juin 2015 adoptée par le Conseil communal suite à la réponse à l'interpellation de M<sup>me</sup> Longchamp : « Rétablissons la ligne tl n<sup>o</sup> 6 jusqu'à Praz-Séchaud » .....697

Piste cyclable de la tranchée du Languedoc – Ouverture d'un compte d'attente.....698

#### Communications – Dépôts

Question écrite de M. Laurent Rebeaud sur l'intervention de multinationales dans le ménage lausannois .....698

Interpellation de M. Jean-François Cachin : « Quel avenir pour les ruines de la ferme du Chalet-à-Gobet ? » .....699

Interpellation de M. Romain Felli : « Comment la Ville communique-t-elle son soutien financier ? ».....699

Interpellation de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts : « Déchets : qui responsables de quoi ? » .....699

Interpellation urgente de M. Fabrice Moscheni et consorts : « Rovéréaz bouclé, c'est Fauvette qui va trinquer ! » .....699

#### Communication

Absence de M. Olivier Français, municipal, à la séance du Conseil communal.....699

**Questions orales**.....700

**Pour un centre « Contact Energies » mobile. Réponse au postulat de M. Philippe Jacquat et consorts : « Organisation d'une exposition didactique sur l'énergie pour corréler l'effort physique et l'énergie nécessaire au fonctionnement de divers appareils électriques »**

Rapport-préavis N<sup>o</sup> 2015/36 du 13 mai 2015.....704

Rapport.....712

Discussion .....714

**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)**

Préavis N° 2015/28 du 16 avril 2015 .....	719
Rapport.....	737
Discussion .....	740

**Assainissements 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**

Préavis N° 2015/45 du 16 juillet 2015 .....	743
Rapport.....	751
Discussion .....	755

**Postulat de M. David Payot : « Adaptation des loyers aux taux hypothécaires : et si Lausanne montrait l'exemple ? »**

Rapport.....	759
Discussion .....	762

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

1. Communications.

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

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–Montblesson–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<sup>me</sup> 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).

R106. Motion de M<sup>me</sup> 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<sup>me</sup> 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.
- R14. Postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts : « Pour l'étude d'une ouverture des bibliothèques le dimanche ». (LSP). ALBERT GRAF.
- R21. 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).
- R22. Rapport-préavis N° 2015/36 : Pour un centre « Contact Énergies » mobile. Réponse au postulat de M. Philippe Jacquat. (SiL). PHILIPPE MIVELAZ.
- R24. Postulat de M. Giampiero Trezzini et consorts : « Pour une meilleure exploitation du potentiel agricole lausannois ». (FIPAV). VALERY BEAUD.
- R25. Postulat de M<sup>me</sup> Thérèse de Meuron visant à proposer des économies à la Municipalité. (EJCS, FIPAV). VALENTIN CHRISTE.
- R28. 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.
- R29. 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).

- R30. 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.
- R31. 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.
- R32. 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.
- R33. Préavis N° 2015/48 : Rue César-Roux. Renouvellement des réseaux souterrains et réaménagement de la chaussée et des trottoirs. (TRX, FIPAV, SiL). ELISABETH MÜLLER.
- R34. Rapport sur la gestion municipale pour 2014 et réponses de la Municipalité aux huit observations de la Commission permanente de gestion et à l'observation individuelle. COMMISSION DE GESTION (JEAN-DANIEL HENCHOZ, PRESIDENT).

**D. DROITS DES CONSEILLERS COMMUNAUX**

**INITIATIVES**

- INI2. Postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts : « Adieu veau, vache, cochon, couvée... chien, chat ? Pour une étude de la place des animaux domestiques en ville ». (3<sup>e</sup>/22.9.15). DISCUSSION PREALABLE.
- INI3. Postulat de M<sup>me</sup> Sophie Michaud Gigon et consorts : « Agir sur l'environnement construit pour la santé de toutes et tous ». (3<sup>e</sup>/22.9.15). DISCUSSION PREALABLE.
- INI4. Postulat de M. Jean-François Cachin et consorts : « Un trottoir entre le N° 1 et le N° 15 de la route de Praz-Gilliard à Vers-chez-les-Blanc est-il réalisable ? » (4<sup>e</sup>/6.10.15). DISCUSSION PREALABLE.
- INI5. Postulat de M<sup>me</sup> Natacha Litzistorf : « Un hommage à M<sup>me</sup> Françoise Giroud pour les cent ans de sa naissance ». (4<sup>e</sup>/6.10.15). DISCUSSION PREALABLE.
- INI6. Postulat de M. Bertrand Picard : « Une deuxième vie pour nos livres ». (4<sup>e</sup>/6.10.15). DISCUSSION PREALABLE.
- INI7. Postulat de M. Laurent Rebeaud et consorts demandant une étude sur la faisabilité et l'opportunité d'une expérience pilote dans la perspective du revenu de base inconditionnel (RBI). (4<sup>e</sup>/6.10.15). DISCUSSION PREALABLE.
- INI8. Postulat de M. Philipp Stauber : « Prostitution de rue : une restriction d'horaire pour limiter les nuisances ». (4<sup>e</sup>/6.10.15). DISCUSSION PREALABLE.

**INTERPELLATIONS**

- INT6. Interpellation de M<sup>me</sup> Sophie Michaud Gigon : « Pollution de l'air : quelles mesures pour la santé des Lausannoises et Lausannois ? » (18<sup>e</sup>/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<sup>e</sup>/21.4.15) [SIPP/18.6.15]. DISCUSSION.
- INT9. Interpellation de M. Valentin Christe : « Politique d'asile, quelle évolution ces dix dernières années ? » (21<sup>e</sup>/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<sup>e</sup>/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<sup>e</sup>/16.6.15) [EJCS/13.8.15]. DISCUSSION.
- INT16. Interpellation de M. Jean-Luc Chollet : « Un pas en avant, deux pas en arrière ; le besoin de sécurité concerne également la police lausannoise ». (11<sup>e</sup>/20.1.15) [LSP/28.8.15]. DISCUSSION.
- INT17. Interpellation de M<sup>me</sup> Sophie Michaud Gigon : « L'Orangerie peut-elle être aussi accessible aux Lausannois-e-s ? » (15<sup>e</sup>/3.3.15) [AGC, LSP/13.5.15]. DISCUSSION.
- INT18. 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<sup>e</sup>/21.4.15) [TRX/28.8.15]. DISCUSSION.
- INT23. Interpellation de M<sup>me</sup> Séverine Évéquoz : « Stop au transport de chlore pour préserver les habitants et l'environnement ». (22<sup>e</sup>/2.6.15) [SIPP, LSP, TRX/1.10.15]. DISCUSSION.

Prochaines séances : 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<sup>me</sup> Thérèse de Meuron : « Projet de révision totale du Règlement du Conseil communal du 12 novembre 1985 ». (AGC). PIERRE-ANTOINE HILDBRAND.
- 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 Postulat de M<sup>me</sup> 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<sup>me</sup> Sarah Neumann et consorts : « Des mesures ciblées pour les retraites artistiques ». Postulat de M<sup>me</sup> 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 popistes). (AGC, EJCS). PIERRE-ANTOINE HILDBRAND.
- 21.4.15 Rapport-préavis N° 2015/20 : Métamorphose. Réponse au postulat de M<sup>me</sup> Natacha Litzistorf « Métamorphose, vers une nouvelle gouvernance ». (TRX, AGC, FIPAV, SIPP, LSP). ALAIN HUBLER.
- 19.5.15 Postulat de M. Hadrien Buclin : « Pour une entreprise communale de construction et de rénovation des bâtiments ». (LSP). JEAN-LUC CHOLLET.
- 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<sup>er</sup> janvier 2015) ». (AGC). BLAISE MICHEL PITTON.
- 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 m<sup>2</sup> 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<sup>me</sup> 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.
- 25.8.15 Postulat de M<sup>me</sup> 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<sup>me</sup> 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). JEAN-FRANÇOIS CACHIN.

- 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 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 Pétition de M<sup>me</sup> Florence Bettschart-Narbel et consorts (1452 sign.) : « Contre la suppression d'Uber à Lausanne ». (SIPP). COMMISSION DES PETITIONS.
- 8.9.15 Pétition de M<sup>me</sup> Lilly Bornand et consorts (près de 600 sign.) : « Pour une ville sans prostitution de rue ». (LSP). COMMISSION DES PETITIONS.
- 22.9.15 Préavis N° 2015/49 : Reprise du réseau d'eau potable de la Commune de Romanel-sur-Lausanne. (TRX). GIANNA MARLY.
- 22.9.15 Rapport-préavis N° 2015/50 portant sur : la vente à l'État de Vaud du Palais de Justice de Montbenon, avenue Ernest-Ansermet 2 ; la vente à l'État de Vaud d'une partie du bâtiment administratif et commercial place de la Riponne 10 ; la promesse de vente à l'État de Vaud de la parcelle agricole N° 222, Romanel-sur-Lausanne ; l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine financier de CHF 40'000'000.– pour une première étape d'assainissement énergétique et de rénovation des bâtiments de la Ville de Lausanne ; la réponse au postulat de M<sup>me</sup> Florence Germond. (LSP, FIPAV). ANDRE MACH.
- 22.9.15 Postulat de M. Philipp Stauber : « Des carrés justes ou pas de carrés ! Pour un préavis municipal qui définit de manière formelle les règles applicables aux espaces confessionnels dans les cimetières de la Ville ». (SIPP). XAVIER DE HALLER.
- 22.9.15 Postulat de M. Valéry Beaud et consorts : « Une gouvernance participative pour l'écoquartier des Plaines-du-Loup ». (TRX). DANIEL DUBAS.
- 22.9.15 Motion de M<sup>me</sup> Séverine Évéquoz et consorts : « Pour une mise en œuvre du réseau écologique lausannois, dès maintenant ! » (FIPAV, TRX). GIANNI JOHN SCHNEIDER.
- 6.10.15 Préavis N° 2015/52 : Règlement du Conseil communal (RCCL). Adaptation aux nouvelles dispositions de la loi sur les communes et de la loi sur l'exercice des droits politiques. (AGC). PIERRE-ANTOINE HILDBRAND.
- 6.10.15 Préavis N° 2015/53 : Octroi d'un droit de superficie distinct et permanent en faveur du CIO en remplacement du droit de superficie existant pour permettre la construction de la Maison de l'unité olympique, nouveau siège administratif du CIO. (LSP, TRX). DAVID PAYOT.
- 6.10.15 Rapport-préavis N° 2015/54 : Réponse au postulat de M. Charles-Denis Perrin « Rentes uniques ou annuelles, qui gagne, qui perd ? ». (LSP). EDDY ANSERMET.

- 6.10.15 Préavis N° 2015/55 : Plan de quartier concernant les parcelles comprises entre la rue Saint-Laurent, la rue de la Louve, la ruelle Grand-Saint-Jean, la place Grand-Saint-Jean et la rue Adrien-Pichard. (TRX). ROBERT JOOSTEN.
- 6.10.15 Rapport-préavis N° 2015/56 : Réponse à deux postulats [Jean Tschopp ; Claude-Alain Voiblet] et deux pétitions [Anne-Françoise Decollogny ; Tatiana Taillefert-Bottino]. (TRX). ELISABETH MÜLLER.
- 6.10.15 Pétition de M. Stéphane Tercier et consorts (98 sign.) : « Sécurité et qualité de vie dans le quartier de l'avenue du Mont-d'Or ». (TRX). COMMISSION DES PETITIONS.
- 27.10.15 Rapport-préavis N° 2015/57 : Réponse au postulat de M<sup>me</sup> Muriel Chenux Mesnier et consorts : « Osez postuler ! Un objectif légitime pour toutes et tous ». (AGC). SARAH NEUMANN.
- 27.10.15 Rapport N° 2015/58 : Initiatives et pétitions en cours de traitement. Situation au 30 juin 2015. (AGC, SIPP, LSP, TRX, EJCS, FIPAV, SiL). COMMISSION DE GESTION (JEAN-DANIEL HENCHOZ, PRESIDENT).
- 27.10.15 Préavis N° 2015/59 : Vallée de la Jeunesse. Assainissement des façades et de la toiture. Demande de crédit d'étude (extension du compte d'attente). (SIPP, TRX). JEAN-FRANÇOIS CACHIN.
- 27.10.15 Préavis N° 2015/60 : Autorisations d'achats pour l'exercice 2016. (FIPAV). COMMISSION DES FINANCES.
- 27.10.15 Rapport-préavis N° 2015/61 : Réponse à trois postulats. Réponse au postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts « Plan directeur communal (PDCOM) et intégration des bâtiments hauts ». Réponse au postulat de M. Valéry Beaud et consorts « Pour que la Municipalité consulte le pool d'experts mis en place par l'agglomération pour chacun des projets de tour à venir sur le territoire de la Commune de Lausanne ». Réponse au postulat de M. Charles-Denis Perrin « Pour approbation, par le Conseil communal, des plans de quartiers englobant des terrains appartenant à la Ville, mais situés sur d'autres communes ». (TRX). NKIKO NSENGIMANA.
- 27.10.15 Pétition de M<sup>me</sup> Fanja Maréchal et consorts (4845 sign.) demandant la poursuite de l'exploitation du carrousel d'Ouchy. (SIPP). COMMISSION DES PETITIONS.

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

- 17.2.15 Interpellation de M. Benoît Gaillard : « Appréciation du risque sécuritaire lors de manifestations : comment éviter les excès de prudence ? » (14<sup>e</sup>/17.2.15) (SIPP, LSP). DISCUSSION.
- 21.4.15 Interpellation de M<sup>me</sup> Anna Zürcher : « Une Fête des écoles, une Fête du Bois et des visites des institutions lausannoises pour tous les enfants scolarisés à Lausanne ». (18<sup>e</sup>/21.4.15) [EJCS]. 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<sup>re</sup>/25.8.15) [SiL]. DISCUSSION.
- 8.9.15 Interpellation de M<sup>me</sup> Séverine Évéquoz et consorts : « Réfugiés, comment Lausanne fait face ? » (2<sup>e</sup>/8.9.15) [EJCS, LSP]. DISCUSSION.
- 8.9.15 Interpellation de M<sup>me</sup> Elisabeth Müller : « L'élargissement des tunnels de Belmont concerne également les Lausannois ». (2<sup>e</sup>/8.9.15) [TRX]. DISCUSSION.

- 22.9.15 Interpellation de M. Mathieu Blanc et consorts : « Entretien des infrastructures sportives, notamment des terrains du Lausanne-Sports : comment se coordonnent les clubs, le Service des sports et le Service des parcs et domaines ? » (3<sup>e</sup>/22.9.15) [FIPAV, SIPP]. DISCUSSION.
- 22.9.15 Interpellation de M. Jean-François Cachin : « Une collaboration avec Épalinges concernant leur nouvelle déchèterie est-elle envisageable ? » (3<sup>e</sup>/22.9.15) [TRX]. DISCUSSION.
- 6.10.15 Interpellation de M. Jean-Daniel Henchoz : « Le collège de Montoie dans tous ses états ». (4<sup>e</sup>/6.10.15) [EJCS, SiL]. DISCUSSION.
- 6.10.15 Interpellation de M<sup>me</sup> Natacha Litzistorf : « Stop aux ‘biochips’ qui échouent sur nos plages ! » (4<sup>e</sup>/6.10.15) [TRX]. DISCUSSION.

## Première partie

Membres absents excusés : M<sup>mes</sup> et MM. Raphaël Abbet, Laurianne Bovet, Cédric Fracheboud, Claude Nicole Grin, Alain Jeanmonod, Philippe Lenoir, Françoise Longchamp, André Mach, Giana Marly, Maurice Moreno, Charles-Denis Perrin, Bertrand Picard, Francisco Ruiz Vazquez, Sandrine Schlienger, Diane Wild.

Membres absents non excusés : M<sup>mes</sup> et M. Johann Dupuis, Evelyne Knecht, Myrèle Knecht.

Membres présents	82
Membres absents excusés	15
Membres absents non excusés	3
<b>Effectif actuel</b>	<b>100</b>

A 18 h, à l'Hôtel de Ville.

---

## Communication

Décès d'un collaborateur du SPADOM

**Le président** : – Nous avons eu la tristesse d'apprendre le décès d'un collaborateur de la Ville de Lausanne, ce matin, dans l'exercice de ses fonctions. La victime de l'accident mortel est un forestier expérimenté, âgé de 49 ans. Un arbre, abattu sur le territoire du Mont-sur-Lausanne, a rebondi lors de la coupe et a violemment heurté le forestier, qui n'a pas pu être réanimé. Pour rendre hommage à la victime de ce tragique accident de travail, et en témoignage de notre sympathie à sa famille, à ses collègues et à ses proches, je prie les membres de l'assemblée de se lever pour observer une minute de silence.

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

---

## Communication

Demandes d'urgence de la Municipalité concernant les Préavis N<sup>os</sup> 2015/36, 2015/28 et 2015/45

Lausanne, le 9 octobre 2015

Monsieur le Président,

La Municipalité vous adresse les demandes d'urgences suivantes pour la séance du Conseil communal du 27 octobre 2015 :

**Préavis N° 2015/36** – SiL – Pour un centre « Contact Energies » mobile. Réponse au postulat de Monsieur Philippe Jacquat et consorts « Organisation d'une exposition didactique sur l'énergie pour corrélérer l'effort physique et l'énergie nécessaire au fonctionnement de divers appareils électriques ».

Motif : L'acquisition d'un fourgon électrique permettra de dynamiser l'activité du centre d'information Contact Energies et d'aller à la rencontre des Lausannois sur leur lieu de vie, dans les quartiers. L'activité de ce centre mobile sera en outre étroitement associée au déploiement du programme de maîtrise de la demande d'énergie qui débutera courant 2016.

**Préavis N° 2015/28** – LSP – 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).

Motif : L'immeuble en question comprend dix logements vétustes. Après rénovation, il y en aura seize qui répondront aux normes actuelles. Le futur superficiaire attend l'accord du Conseil communal pour mettre à l'enquête le projet. Il est important que cette étape puisse se réaliser rapidement notamment afin de respecter le planning des travaux visant une mise en location en février 2018.

**Préavis N° 2015/45 – EJCS** – Assainissements 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.

Motif : La provision a été constituée à fin 2013 pour permettre à la fois un rattrapage en matière d'assainissement et la création de salles dans les bâtiments existants en raison de la saturation des écoles. Il y a donc urgence de réaliser les travaux prévus. Or ceux-ci ne pouvant pour l'essentiel être effectués que pendant les vacances scolaires, le rythme de réalisation est hypothéqué, alors que ces classes feront besoin en août 2016 déjà. De plus, ces travaux complètent souvent ceux qui sont financés par le budget de fonctionnement et ils ont été planifiés conjointement, avec l'objectif de les commencer cet automne (cf. crédit supplémentaire accordé par la Municipalité le 17 septembre 2015). Enfin, de gros chantiers de constructions devront être conduits ces prochaines années et, pour la petite équipe technique du SEP+S, il est nécessaire de pouvoir traiter les présentes urgences afin de pouvoir se consacrer ensuite entièrement aux nouveaux objets (cf. plan des investissements).

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 :

La vice-syndique : *Florence Germond*

La secrétaire adjointe : *Sylvie Ecklin*

---

## Communication

Réponse de la Municipalité à la résolution de M. Johan Pain du 31 mars 2015 adoptée par le Conseil communal suite à l'interpellation de M. Johan Pain : « Sécuriser les passages piétons constitue une priorité »

Lausanne, le 12 octobre 2015

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

Lors de la séance du 31 mars 2015, le Conseil communal, délibérant sur la réponse de la Municipalité à l'interpellation susmentionnée, adoptait la résolution suivante : « *Le Conseil communal souhaite que la Municipalité s'engage à assainir les passages piétons inadaptés et dangereux* ».

### Réponse de la Municipalité

Le Service des routes et de la mobilité (RM) a mis en place une base de données et une grille d'évaluation permettant de recenser, analyser et évaluer les passages piétons non régulés du territoire lausannois. A l'issue de ce travail, il a été constaté que la conformité des passages peut être optimisée, tant sur les plans sécuritaire que du confort.

Dès lors, des adaptations des aménagements existants sont rendues nécessaires et seront désormais réalisées annuellement dans le cadre d'une « campagne piétons » qui a débuté en 2015. S'ajoutent à ces interventions sur l'existant de nouvelles créations visant à améliorer le cheminement des piétons à proximité de lieux sensibles, tels que les établissements médico-sociaux et les écoles. Ces derniers ont été identifiés suite à des

observations sur place ou en réponse à des plaintes de résidents. Finalement, ce plan d'actions déploie une série d'interventions à mettre en œuvre dans un calendrier défini et financées par le crédit-cadre annuel de la section « Aménagements urbains » de RM ou, selon les cas, via le préavis N° 2011/07 « PALM -Mobilité douce ».

La « campagne piétons » 2015, qui portera sur 17 interventions sur les passages existants et cinq créations de nouvelles traversées routières, entraînera notamment la modification, voire la suppression de quelques places de stationnement.

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 :

La vice-syndique : *Florence Germond*

La secrétaire adjointe : *Sylvie Ecklin*

---

## Communication

Réponse de la Municipalité à la résolution de M<sup>me</sup> Françoise Longchamp du 11 juin 2015 adoptée par le Conseil communal suite à la réponse à l'interpellation de M<sup>me</sup> Longchamp : « Rétablissons la ligne tl n° 6 jusqu'à Praz-Séchaud »

Lausanne, le 19 octobre 2015

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

Le 11 juin 2013, le Conseil communal a adopté la résolution suivante proposée par Mme Longchamp : « *Le Conseil communal souhaite que la Municipalité, vu ses fonctions au sein des TL, rétablisse la ligne n° 6 jusqu'à Praz-Séchaud dans les meilleurs délais.* »

### Réponse de la Municipalité

Depuis l'entrée en fonction du m2 et la mise en place du réseau 08, les usagers voyageant du centre vers les quartiers de Praz-Séchaud et des Boveresses sont invités à utiliser soit le m2, soit la ligne tl n° 6 jusqu'à la Sallaz, puis à emprunter la ligne 41 qui relie Isabelle-de-Montolieu à Praz-Séchaud via la Sallaz.

Suite à l'interpellation et à la pétition demandant le rétablissement de la ligne n° 6 jusqu'à Praz-Séchaud, plusieurs variantes de desserte des quartiers de Praz-Séchaud, des Boveresses, de la Sallaz et d'Isabelle-de-Montolieu ont été évaluées par les tl en étroite collaboration avec le Service des routes et de la mobilité. A la lumière de ce travail, la Municipalité a proposé de prolonger la ligne tl n° 6 jusqu'à Praz-Séchaud. Toutes les courses à l'horaire seront prolongées jusqu'à l'ancien terminus de Praz-Séchaud. La ligne tl n° 41 gardera le même tracé et les mêmes horaires qu'actuellement aux heures de pointe scolaires. En dehors de ces périodes, la ligne rebrousse à la Sallaz au départ d'Isabelle-de-Montolieu.

En raison des projets d'amélioration d'offre en cours et des contraintes liées au recrutement à la formation de nouveaux conducteurs, le prolongement de la ligne n° 6 et l'adaptation des horaires et du tracé de la ligne n° 41 entreront en vigueur à mi 2016.

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

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Simon Affolter*

## Communication

Piste cyclable de la tranchée du Languedoc – Ouverture d'un compte d'attente

Lausanne, le 20 octobre 2015

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

Le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) prévoit la mise en place d'un réseau cyclable qui relie efficacement les différents pôles de développement de l'agglomération. Dans ce cadre, plusieurs mesures spécifiques pour la mobilité douce sont prévues, telles que la création de passerelles, de nouveaux cheminements ou encore de parkings pour vélos.

L'une des mesures prévues concerne la création d'une piste cyclable d'une longueur de quelque 300 mètres dans la tranchée du Languedoc, en parallèle de la voie CFF, pour relier à niveau le pont Sévelin et le pont Marc Dufour. En outre, elle constitue un maillon d'un itinéraire plus large qui permettra à terme de traverser à plat le territoire communal d'est en ouest le long des voies ferrées.

La construction de cette piste cyclable est étroitement liée à la création de la 4<sup>ème</sup> voie ferrée entre Renens et Lausanne, projetée par les CFF et inscrite dans le projet Léman 2030. Compte tenu des interventions de ces derniers et de la difficulté de réaliser le projet de cheminement dans une zone de talus, à proximité directe des voies ferrées sans coordonner les travaux, cette nouvelle liaison pour les modes doux sera construite en 2016-2017, selon le calendrier fixé par la Régie fédérale.

Pour permettre l'obtention des différentes autorisations et le bon déroulement du projet, différentes études spécifiques sont requises, tant par les CFF que la Direction générale de l'environnement de l'Etat de Vaud. Il s'agit de vérifier l'assise de la future piste cyclable et son impact éventuel sur la stabilité des ouvrages CFF à venir. Par ailleurs, une étude complémentaire « nature et paysage » doit être réalisée pour définir les éléments de compensation écologique nécessaires.

Pour couvrir les honoraires des mandataires chargés de ces études, la Municipalité a décidé, dans sa séance du 10 septembre 2015, d'ouvrir un compte d'attente de CHF 100'000.-.

Consultée conformément à l'article 106 du règlement du Conseil communal, la Commission des finances s'est prononcée favorablement lors de sa séance du 1<sup>er</sup> octobre 2015.

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

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Simon Affolter*

---

## Communication – Dépôt

Question écrite de M. Laurent Rebeaud sur l'intervention de multinationales dans le ménage lausannois

Lausanne, le 9 octobre 2015

(Signé) *Laurent Rebeaud*

---

**Communication – Dépôt**

Interpellation de M. Jean-François Cachin : « Quel avenir pour les ruines de la ferme du Chalet-à-Gobet ? »

Lausanne, le 22 octobre 2015

(Signé) *Jean-François Cachin*

---

**Communication – Dépôt**

Interpellation de M. Romain Felli : « Comment la Ville communique-t-elle son soutien financier ? »

Lausanne, le 27 octobre 2015

(Signé) *Romain Felli*

---

**Communication – Dépôt**

Interpellation de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts : « Déchets : qui responsables de quoi ? »

Lausanne, le 27 octobre 2015

(Signé) *Pierre-Antoine Hildbrand et cosignataires*

---

**Communication – Dépôt**

Interpellation urgente de M. Fabrice Moscheni et consorts : « Rovéréaz bouclé, c'est Fauvette qui va trinquer ! »

Lausanne, le 27 octobre 2015

(Signé) *Fabrice Moscheni et 4 cosignataires*

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

---

**Communication**

Absence de M. Olivier Français, municipal, à la séance du Conseil communal

Lausanne, le 22 octobre 2015

Monsieur le président, cher Monsieur,

En raison d'une intervention télévisée dans le cadre des élections fédérales, je me vois contraint de vous prier d'excuser mon absence à la prochaine séance du Conseil communal.

Je vous remercie d'en prendre bonne note et vous prie d'agréer, Monsieur le président, cher Monsieur, mes salutations les meilleures.

(Signé) *Olivier Français*, directeur des travaux, conseiller national

---

## Questions orales

### Question

**M. Jean-François Cachin (PLR) :** – Ma question s’adresse à M. le syndic. Concernant le préavis 2015/31, réponse de la Municipalité à la motion intitulée « Inégalités de traitement - Règlement pour la Municipalité de Lausanne - Modification de l’article 32 - Traitements et restitution des indemnités », la commission a siégé le 29 juin, à 8 h. A ce jour, nous n’avons toujours pas reçu les notes de séance. Donc, le président de la commission n’a pas pu rédiger son rapport. A-t-il perdu les notes de séance ? Y a-t-il une volonté délibérée de retarder le passage de ce préavis au Conseil communal ?

### Réponse de la Municipalité

**M. Daniel Brélaz, syndic :** – Je suis étonné de cette question concernant les notes de séance ; je ne suis pas au courant. J’ai dit à cette commission que je pensais demander l’urgence en novembre pour permettre le traitement de cette affaire avant le dépôt des listes électorales. Je vais regarder ce qui s’est réellement passé avec ces notes de séance. Je suis étonné qu’elles ne vous soient pas parvenues. Mais je découvre le problème. Je pensais que c’était le rapport qui était en retard ; ce serait bien parfois de se parler avant.

### Question

**M. Benoît Gaillard (Soc.) :** – Ma question s’adresse également au syndic ; elle concerne le festival Electrosanne. On apprenait, par un communiqué de l’organisation, qu’il allait s’arrêter après dix ans et dix éditions. Le communiqué n’en disait pas beaucoup plus, hormis que les organisateurs regrettaient d’avoir, à un moment donné, trouvé trop peu de soutien chez un certain nombre de partenaires, tout en relevant que la Ville de Lausanne avait toujours été l’un de ses principaux soutiens.

En revanche, d’aucuns ont été un peu plus surpris par l’article du journal *24 heures* à ce sujet, dans lequel un représentant du Service de la culture, sauf erreur, l’adjoint du chef de service, faisait état du fait que la décision avait été prise par la Municipalité et laissait entendre qu’il y avait chez lui, peut-être, quelques motifs de mécontentement par rapport à cette décision. Je voulais donc savoir si cette décision avait été prise par la Municipalité et si d’autres options avaient été envisagées, le cas échéant, avec les organisateurs pour éviter que ce festival, qui me semble avoir trouvé sa place dans le paysage culturel et festif lausannois, ne se poursuive pas et s’arrête après dix éditions.

### Réponse de la Municipalité

**M. Daniel Brélaz, syndic :** – Comme vous le savez, nous sommes sollicités dans de très nombreux dossiers. En l’occurrence, le festival Electrosanne a reçu la pérennité, puisque c’est une manifestation ponctuelle depuis de nombreuses années, avec un soutien de 30 000 francs par an. La Municipalité a effectivement entendu des bruits, mais c’est le cas pour toutes les institutions culturelles sans exception. Je vous assure, vous pouvez aller très haut avec le budget si vous prêtez oreille à tous les bruits. Nous avons entendu dire, y compris de l’adjoint du Service de la culture en question, que le festival Electrosanne souhaitait à terme plus d’argent. On n’a ensuite plus entendu parler de ce dossier en Municipalité et puis, on a appris la cessation, comme vous, par la presse. Il y a peut-être eu quelques malentendus. Je ne sais pas quelle somme il leur aurait fallu. Evidemment, s’il s’agissait de tripler ou de doubler la somme, c’était peu compatible avec l’équilibre financier que vous connaissez. Mais, pour être clair, on n’a jamais eu de demande précise.

### Question

**M. Maurice Calame (PLR) :** – Les restaurateurs et les commerçants paient des impôts, dont une partie va dans les caisses communales, et lorsque ces derniers veulent faire de la vente directe dans la rue, la Municipalité invoque des réglementations pas claires pour l’interdire. Ma question est simple : les *food trucks*, qui sont des concurrents directs de nos

restaurateurs, paient-ils des impôts ? Si oui, à qui ? Et s'il y a un manque à gagner, est-il compensé par une taxe équivalente ?

Réponse de la Municipalité

**M. Marc Vuilleumier, municipal, Sports, intégration et protection de la population** : – Si les tenanciers des *food trucks* paient des impôts, c'est, bien sûr, sur la déclaration d'impôt qu'on le sait, et la Ville n'a pas un contrôle à faire là-dessus ; ce n'est pas de son ressort. De toute façon, il est sûr qu'ils paient des impôts.

Mais si M. Calame demande s'ils paient une taxe pour l'utilisation du domaine public, comme nous avons eu l'occasion de le dire ici, ce n'était pas le cas la première demi-année, car c'était un essai. Aujourd'hui, oui, ils paient effectivement une taxe pour l'occupation du domaine public, et ils sont parfaitement compatibles avec la législation. Pour rassurer M. Calame, chaque fois qu'il y a un appel d'offres – nous en faisons deux fois par année –, nous informons tous les partenaires de Gastro Lausanne et les commerçants pour savoir si eux-mêmes souhaiteraient exploiter un de ces *food trucks* en plus de leur commerce.

Question

**M. Hadrien Buclin (La Gauche)** : – Ma question s'adresse à M. Tosato ou à M. Junod – je ne sais pas exactement. Depuis quelques semaines, des migrants roms dormaient sur un parking de la Bourdonnette, puisqu'ils sont sans abri. Ils ont été évacués par la police mardi passé, sans que les autorités ne s'engagent à leur donner une alternative. Pourquoi cette évacuation policière, et y a-t-il des moyens de répondre à la demande de ces personnes, de leur mettre à disposition un toit, par exemple via un contrat de confiance, comme le demande l'association Opere Rom, qui défend leurs droits ?

Réponse de la Municipalité

**M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurités publique** : – L'intervention de police qui a eu lieu la semaine dernière s'inscrit, monsieur Buclin – et je le dis aussi à l'ensemble du Conseil communal –, dans une doctrine constante de la part de la Municipalité depuis maintenant plusieurs années, qui consiste à ne pas accepter d'installation de campements sur le domaine public. Nous intervenons donc régulièrement et à de très nombreuses reprises durant l'année pour faire vider des campings.

Dans les faits, on doit rarement évacuer les gens. On leur signifie qu'ils doivent quitter les lieux, et en général ils les quittent sans qu'il y ait besoin d'intervention policière musclée. Cette doctrine est constante et la Municipalité n'entend pas la changer. Nous ne souhaitons pas l'installation de campements de populations roms, ou d'autres populations migrantes ou non migrantes sur le domaine public.

Pour ce qui est des propositions de la Municipalité, j'aimerais rappeler que nous avons des structures d'hébergement d'urgence et que ces structures sont très largement sollicitées par la population rom. Aujourd'hui, 40 % des places que nous avons en hébergement d'urgence sont exclusivement occupées par la communauté rom.

Question

**M. Jean-Luc Chollet (UDC)** : – Ma question s'adresse à M. le municipal directeur de la Police du commerce, et concerne plus précisément le Centre funéraire de Montoie. La Chapelle B a un problème acoustique. Cela m'apparaît de plus en plus difficile d'entendre ce que dit l'intervenant ; j'ai personnellement de plus en plus de peine à distinguer les mots et les paroles. Si votre réponse est de me dire que, l'âge venu, mes capacités auditives diminuent, je serai d'accord avec vous. Mais ce n'est peut-être pas la seule explication que j'aimerais avoir ; y en a-t-il une autre ? Et suis-je seul dans ce cas ?

Réponse de la Municipalité

**M. Marc Vuilleumier, municipal, Sports, intégration et protection de la population** : – Je ne vais pas vous répondre ce que vous pensiez peut-être que je vous répondrais, parce que je suis dans le même club que vous, au niveau de l'âge en tout cas. C'est vrai que c'est un problème récurrent de la Chapelle B. Certaines mesures ont été prises il y a quelques mois et les personnes qui vont y assister à des enterrements nous ont dit que la situation s'était améliorée. Mais je prends note de votre intervention et je m'enquerrai auprès du service concerné pour savoir si des plaintes sont déposées ou s'il y a des lettres déposées au Centre funéraire ; le cas échéant, on pourra prendre à nouveau un certain nombre de mesures pour améliorer cette situation.

Question

**M<sup>me</sup> Gaëlle Lapique (Les Verts)** : – J'ai une question qui s'adresse au municipal en charge de la cohésion sociale. Lundi 29 septembre dernier, la Conférence des directeurs cantonaux en charge de l'action sociale a annoncé une révision des normes sur l'aide sociale et des coupes substantielles ont été votées, notamment pour les jeunes et les familles. Cette décision se base, entre autres, sur les recommandations de la CSIAS, conférence à laquelle la Ville de Lausanne participe. D'où ma question : quelle position a défendue la Ville de Lausanne au sein de la CSIAS, et s'est-elle prononcée en faveur de ces baisses de prestations ?

Réponse de la Municipalité

**M. Oscar Tosato, municipal, Enfance, jeunesse et cohésion sociale** : – La Municipalité de Lausanne n'a participé d'aucune manière à l'élaboration de ces normes. Nous faisons partie de la CSIAS, comme mille autres institutions en Suisse, mais nous ne sommes ni au comité, ni au comité directeur.

Les normes CSIAS prévues sont discutées, comme vous l'avez dit, par la Conférence des directeurs cantonaux de l'action sociale. Ce sont eux seuls qui y ont participé. On peut être trompé, parce qu'on parle souvent des représentants des communes, mais ce sont des communes de Suisse alémanique. Vous savez qu'en Suisse alémanique, l'aide sociale, même financière, est de la responsabilité des communes, et elles doivent appliquer ces normes.

Maintenant, pour vous répondre précisément concernant les diminutions pour les jeunes. Dans le cadre du Conseil des régions d'action sociale, et en tant que président du Centre social régional de la Ville de Lausanne, nous nous sommes inquiétés auprès du Département de la santé et de l'action sociale des conséquences de cette diminution. Aujourd'hui, l'Etat de Vaud prévoit un programme novateur pour les jeunes de 18 à 25 ans. Il va remplacer cette diminution de prestations par une augmentation des mesures d'insertion professionnelle et des modifications permettant la sortie des jeunes du RI, en proposant qu'ils entrent dans le système de la Loi sur les bourses.

Question

**M<sup>me</sup> Sylvianne Bergmann (Les Verts)** : – Ma question s'adresse à M. le syndic. Le 18 octobre, jour d'élections fédérales, les candidats au Conseil national ont dû attendre jusqu'à 23 h pour connaître leur résultat, alors que les résultats de toutes les grandes villes suisses étaient déjà tombés. Selon le Canton, il y aurait eu un problème à la Ville de Lausanne, tout particulièrement au niveau de trois bureaux. Ma question est donc la suivante : la Municipalité peut-elle nous indiquer quel genre de problèmes ont affecté le dépouillement des bulletins de vote ?

Réponse de la Municipalité

**M. Daniel Brélaz, syndic** : – A ma connaissance, il ne s'agit pas de trois, mais de cinq bureaux – sur vingt-deux – où il y a eu des erreurs. Certaines de ces erreurs, dans deux ou trois bureaux, ont nécessité une reprise assez sérieuse du dépouillement. C'est clair que,

par rapport au problème qu'il y a eu au niveau cantonal il y a quatre ans, on est une journée en avance, mais par rapport à ce qui s'est passé cette année, c'est moins bien.

Dans ces bureaux, on a beaucoup de gens qui ne sont pas de compétence égale. C'est vrai que s'il reste des problèmes quand la plupart des gens ont été libérés, cela peut prendre une heure, ou plus. On n'est pas responsable du dernier quart d'heure de retard, car c'est cantonal. En effet, il y avait une égalité dans un parti entre la 8<sup>e</sup> et la 9<sup>e</sup> place, et il a fallu que le chancelier décide que le tirage au sort pouvait avoir lieu sans représentant de parti, parce que cela bloquait le résultat de Votelec. Sinon il aurait encore fallu une demi-heure ou trois quarts d'heure pour le trouver. Mais l'essentiel de ce qui s'est passé à Lausanne va évidemment faire l'objet d'une réflexion pour les élections communales, où il n'y a pas 18 suffrages, mais 100 suffrages potentiels par électeur, ce qui, évidemment, pourrait créer quelques multiplications de problèmes.

C'est aussi clair que plus on a de scrutateurs, plus cela va vite. Mais si on a déjà des problèmes dans trois ou quatre bureaux, vous imaginez que ce n'est pas en multipliant les gens qui sont potentiellement moins efficaces qu'on va forcément résoudre le problème. Donc, une réflexion de fond va aller dans le sens d'une augmentation du nombre d'équipes, mais aussi, peut-être, d'une meilleure formation, voire de retenir les équipes manifestement les plus compétentes plus longtemps pour pouvoir contrôler ou remédier à certaines erreurs. Mais je n'ai pas de réponse définitive aujourd'hui.

#### Question

**M<sup>me</sup> Janine Resplendino (La Gauche)** : – Je souhaite poser une question à M. Tosato ou à M. Junod. Je remercie M. Tétaz de projeter la photo que je lui ai remise. (*M. Tétaz projette la photo*).

Tout le monde est certainement très satisfait que le bâtiment au chemin des Diablerets 11 soit enfin construit et habité, et que les écoliers y soient accueillis. Je précise mes intérêts : j'habite au N° 4 de ce chemin. Et je me pose quelques questions en regardant le bâtiment. Il y a dix places de parc, plus une place handicapés, pour dix logements. Il me semble qu'il y a eu un débat l'autre jour sur ces questions et que là, on est vraiment au maximum de ce qu'on peut faire en termes de places de parc. Il y a plusieurs places de parc au sud du bâtiment, que je suppose être des places pour la garderie, pour que les parents déposent leurs enfants ; ce n'est pas très clair. C'est une réalité qui ne me semble pas correspondre aux plans initiaux soumis au Conseil. Mais, surtout, il y a un espace pour les enfants de la maison, je suppose, sous forme d'un triangle bétonné. Mais quel parent ira s'asseoir, encagé, sur ce banc de béton ? La végétation est en général très pauvre, la biodiversité, on n'en parle même pas et la place de jeux est affligeante. Mais qui a permis cela et qui le contrôle ?

#### Réponse de la Municipalité

**M. Oscar Tosato, municipal, Enfance, jeunesse et cohésion sociale** : – Madame l'interpellatrice, votre question est pleine de bon sens. Effectivement, les architectes ont utilisé un espace perdu pour y mettre une petite structure de jeux. Mais ce ne sera pas la structure de jeux pour les habitants de la maison du chemin des Diablerets, puisque le projet prévoit la mise à disposition et la construction d'une place de jeux conséquente, qui se trouvera derrière la maison. Elle sera bientôt construite, et je pense que les habitants, l'APEMS et le Centre de vie infantine seront contents.

**M<sup>me</sup> Florence Germond, municipale, Finances et patrimoine vert** : – En complément, vous mettez le doigt sur un problème qu'on avait déjà relevé à certains endroits de la ville. Le Plan général d'affectation exige qu'un certain nombre de mètres carrés constructibles soient consacrés à un espace de jeux lors d'une construction. Nous pensons que la disposition actuelle n'est pas complètement adéquate, puisqu'elle génère ce genre de situation ; entre guillemets, « c'est la faute à personne ou la faute à tout le monde ». Les

architectes se réfèrent au Plan général d'affectation. Lorsque le Plan général d'affectation a été validé, personne n'avait ces situations à l'esprit.

Lors du dernier préavis présenté sur les places de jeux, nous avons mis en avant ce problème et nous vous avons informés que nous solliciterons une modification du Plan général d'affectation sur ce point pour inciter la création de places de jeux mutualisées dans la construction de quartiers ; mais c'est quand bien même souvent difficile. Nous avons vraisemblablement ici un bon exemple pour justifier la modification de l'article lors de la prochaine révision du Plan général d'affectation.

### **Pour un centre « Contact Energies » mobile**

### **Réponse au postulat de M. Philippe Jacquat et consorts : « Organisation d'une exposition didactique sur l'énergie pour corrélérer l'effort physique et l'énergie nécessaire au fonctionnement de divers appareils électriques »**

Rapport-préavis N° 2015/36 du 13 mai 2015

Services industriels

#### **1. Objet du rapport-préavis**

Le centre Contact Energies, installé dans les locaux des Services industriels au rez de chaussée du bâtiment de la place Chauderon 23, permet de sensibiliser les Lausannois aux économies d'énergies, de les renseigner sur le matériel électrique efficace, sur les énergies renouvelables et sur les subventions à disposition dans ces domaines. Un responsable dédié uniquement à cette activité est en poste depuis 2013 grâce à un financement du Fonds pour l'efficacité énergétique (FEE). Malgré les nombreuses actions et expositions réalisées, la fréquentation du centre reste peu élevée. Ce bilan en demi-teinte a incité les Services industriels à revoir le concept de fonctionnement du centre et à proposer à votre Conseil un Contact Energies mobile qui pourra aller à la rencontre des Lausannois, directement sur leurs lieux de vie.

Par le présent rapport-préavis, la Municipalité sollicite un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 200'000.- pour l'achat d'un fourgon électrique et son aménagement en centre Contact Energies mobile. Elle propose de financer cet investissement par prélèvement sur le FEE.

Ce rapport-préavis répond également au postulat de Monsieur Philippe Jacquat et consort « Organisation d'une exposition didactique sur l'énergie pour corrélérer l'effort physique et l'énergie nécessaire au fonctionnement de divers appareils électriques ».

#### **2. Historique du centre Contact Energies**

En 1991, les Services industriels de Lausanne se dotent d'un centre d'information, Contact Energies, rattaché au Service de l'énergie qui existait alors. Ce centre fonctionnera jusqu'à la fin du XX<sup>ème</sup> siècle. Des campagnes de sensibilisation sur les thèmes de la production d'énergies issue de sources renouvelables, des économies d'énergie et du développement durable sont organisées sous forme d'expositions et de programmes d'encouragement.

En 2009, l'idée du centre Contact Energies est réactivée. Des locaux sont aménagés au rez de chaussée du bâtiment de la place Chauderon 23. L'animation du centre est confiée au Service commercial des Services industriels (SiLCOM) fraîchement constitué (2008), dont la mission est de développer une stratégie commerciale qui mette un accent particulier sur la caractéristique multiservices des Services industriels et leur positionnement paradoxal de pourvoyeur à la fois d'énergies et d'économies d'énergie. Aux activités initiales du centre d'information s'ajoutent les renseignements sur les prestations des Services industriels, tels que les bilans et diagnostics énergétiques. Un collaborateur des Services

industriels anime ce centre en marge de ses activités principales ; sa présence à Contact Energies n'est donc pas régulière.

En 2010, pour répondre au postulat de Monsieur Charles-Denis Perrin « Pour une politique et des mesures financières claires et transparentes en matière d'encouragement à la production d'énergie renouvelable et d'utilisation rationnelle de l'énergie », la Municipalité sollicite la création d'un poste de responsable du centre Contact Energies à 100 % pour dynamiser et pérenniser ce dernier<sup>1</sup>, financé par le Fonds pour l'efficacité énergétique (FEE).

En 2012, le local à disposition du centre Contact Energies est agrandi et le poste de responsable attribué en fin d'année. La première exposition est consacrée au projet EolJorat entre mai et décembre 2013. En parallèle, une petite exposition permanente sur le thème de l'éclairage ouvre ses portes en octobre avec une action sur les ampoules LED à CHF 5.- au lieu de CHF 30.-. L'année suivante sont organisées des expositions sur le stand-by, les appareils électroménagers de la cuisine et le chauffage, accompagnées de différentes actions sur du matériel efficace. La petite exposition sur les piles, reprise de la campagne « Battery Man » d'INOBAT (organisation d'intérêt pour l'élimination des piles) et vernie en novembre 2014, est désormais installée au centre de manière permanente.

### **2.1. Bilan du fonctionnement du centre de 2013 à 2014**

Depuis l'engagement d'un responsable à 100 %, le centre Contact Energies a réalisé six expositions, accompagnées de diverses actions, généralement en lien direct avec le thème présenté :

- **Exposition EolJorat** (mai à décembre 2013) : présentation du projet EolJorat et mise à disposition du public des rapports d'études d'impact avant et durant la mise à l'enquête du projet.
- **Exposition « Lumière ! »** (dès octobre 2013) : présentation des différents types d'éclairage et des critères de choix pour les ampoules LED.
  - Action LED à CHF 5.- dans le cadre de l'« Energyday 2013 » (21-25 octobre 2013) : 695 ampoules vendues.
  - Action guirlande LED de Noël à CHF 15.- (9-20 décembre 2013) : 200 guirlandes vendues.
- **Exposition « Standby : tirez la prise ! »** (janvier à mars 2014) : présentation des consommations de différents appareils en standby.
  - Action multiprises : 134 multiprises vendues.
- **Exposition « Et si vous mettiez un soupçon d'économie dans votre cuisine ? »** (mai-août 2014) : présentation des éco-gestes pour diminuer la consommation d'électricité dans sa cuisine.
  - Action bouilloire (CHF 20.- de réduction) : 6 bons remboursés.
- **Exposition sur le chauffage** (octobre 2014 - janvier 2015) : présentation des éco-gestes pour diminuer la consommation de chauffage.
  - Action couvertures à CHF 5.- : 99 couvertures vendues.
- **Action LED à CHF 5.- dans le cadre de l'« Energyday 2014 »** (25 octobre 2014 au marché du samedi à Lausanne et du 27 au 31 octobre 2014 au centre Contact Energies) : 350 ampoules vendues.

<sup>1</sup> Rapport-préavis N° 2010/38 « Efficacité énergétique, économie d'énergie et réduction des émissions de CO<sub>2</sub>. Réponses à une motion et à quatre postulats », adopté par votre Conseil dans sa séance du 10 mai 2011.

- **Exposition sur les piles** (dès novembre 2014) : sensibilisation à l'importance du recyclage des piles et encouragement à l'utilisation d'appareils branchés au secteur ou à des piles rechargeables.
  - Action piles rechargeables et chargeur à CHF 5.- : 1 subvention octroyée.
  - Action 10 piles usagées contre une ampoule LED (marché) : 160 kilogrammes de piles récoltées.

En matière d'attribution de subventions communales et de conseils particuliers, les statistiques sont les suivantes :

- **Subventions pour la mobilité électrique** (vélo, batterie et scooter) : 15 demandes hebdomadaires via le formulaire de demande en ligne.
- **Subventions pour le solaire thermique** : 30 subventions annuelles octroyées (mail et demande de prime SOLGAZ).
- **Conseils personnalisés portant sur les installations solaires, les rénovations, le remplacement de chauffage, les subventions, etc.** : deux demandes hebdomadaires par téléphone, par mail ou au guichet.
- **Conseils personnalisés portant sur l'efficacité énergétique et les économies d'énergie** (y compris clients transférés par Contact Clients) : deux entretiens hebdomadaires par téléphone ou au guichet.
- **Prêt de wattmètre** : un prêt par mois.

Des conseils sont régulièrement sollicités (majoritairement par téléphone) auprès du centre, ce qui montre clairement qu'il est connu et son expertise reconnue. Les médias ont également à quelques reprises sollicité la responsable pour s'exprimer sur des sujets en lien avec l'efficacité énergétique (machine à laver, LED et l'électroménager dans la cuisine).

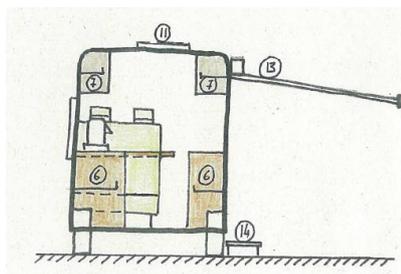
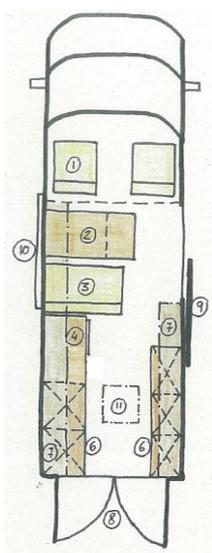
Malgré cette reconnaissance, les expositions sont relativement peu fréquentées : la fréquentation va d'une vingtaine de visiteurs à près de 400, selon les thèmes présentés. Les visiteurs qui se déplacent sont toutefois satisfaits de ce qu'ils découvrent. Ce n'est donc ni le manque de visibilité, ni le choix des thèmes, ni la qualité des présentations qui sont en cause, mais bien plutôt la nécessité de se déplacer jusqu'au centre Contact Energies qui semble représenter un obstacle.

## **2.2. Pour un Contact Energies mobile**

Ce bilan en demi-teinte a incité la Municipalité à revoir le concept de fonctionnement du centre et à proposer à votre Conseil un Contact Energies mobile qui pourra aller à la rencontre des Lausannois, de quartier en quartier, directement sur leurs lieux de vie. Les missions du centre en revanche ne sont pas modifiées : il s'agira toujours de sensibiliser les Lausannois aux économies d'énergie et de répondre aux questions sur le thème de l'énergie.

Plusieurs options mobiles ont été analysées : tente, cellule aménagée sur une remorque, utilitaire châssis-cabine aménagé et fourgon aménagé. Cette dernière solution a été retenue comme la plus pratique en termes de logistique (pas de montage et démontage, à l'abri des intempéries, pas de permis de conduire spécial, facile à manœuvrer) et de coûts (moins cher que le châssis-cabine).

Ce fourgon devant présenter une motorisation exemplaire, il sera choisi dans une version entièrement électrique. Un seul modèle existe actuellement, il s'agit d'un fourgon IVECO. Une installation solaire photovoltaïque permettra de charger une batterie pour assurer l'alimentation des appareils électriques de démonstration (machine à café, ampoules, etc.) présents dans le fourgon. L'aménagement intérieur est envisagé de la manière suivante :



Longueur carrosserie :	6.05 m
Largeur carrosserie :	2.01 m
Longueur intérieure :	3.54 m
Largeur intérieure :	1.80 m
Hauteur intérieure :	1.9 à 2.10 m (max.)

#### Légendes :

- 1) Siège pivotant
- 2) Table pliante mobile (intérieure et extérieure)
- 3) Banquette double
- 4) Machine à café et frigo dessous
- 5) Supprimé
- 6) Buffets bas avec batterie solaire
- 7) Buffets hauts
- 8) Portes vitrées
- 9) Porte coulissante vitrée
- 10) Fenêtre latérale évent. à projection
- 11) Lanterneau avec store
- 12) Supprimé
- 13) Store ombrage ou pluie (avec panneaux photovoltaïques)
- 14) Marchepied

Remarque : la surface du toit du fourgon (env. 6 m<sup>2</sup>) sera couverte de panneaux photovoltaïques.

Le Contact Energies mobile sera conçu pour accueillir des visiteurs et permettre des conseils personnalisés autour d'une table à l'intérieur ou à l'extérieur du fourgon (sous l'auvent). Une mini exposition sur les appareils efficaces (ampoules, bouilloire, force physique pour produire de l'électricité (voir ci-après la réponse au postulat Jacquat et consorts)) et sur les éco-gestes sera disponible en permanence. Du matériel à distribuer (thermomètre pour frigo) ou à vendre avec rabais (ampoules à LED, multiprises, etc.) sera également disponible en fonction des thèmes abordés. L'objectif est de créer une proximité avec les Lausannois, qui pourront également prendre des rendez-vous pour des visites chez eux, pour des conseils sur les économies d'énergie directement sur le lieu d'habitation.

Pour se faire connaître, le Contact Energies mobile se joindra régulièrement à la déchèterie mobile (sensibilisation au tri des déchets par des ambassadeurs du Service d'assainissement) qui se déplace dans les quartiers lausannois à des dates fixées pour l'ensemble de l'année.

Le Contact Energies mobile pourra accompagner les actions du programme de maîtrise de la demande d'énergie (en particulier les opérations éco-sociales) que les Services industriels souhaitent mettre en œuvre<sup>2</sup>. Il pourra également être présent lors de manifestations particulières (marchés du samedi, Habitat-Jardin, journées de la mobilité, fêtes de quartier, etc.) ou pour les écoles et maisons de quartier.

Le véhicule sera stationné dans l'un des parkings des Services industriels et alimenté en courant Nativa® par une borne n-charge distribuée par les Services industriels.

Le centre Contact Energies de Chauderon 23 sera maintenu, mais ne sera ouvert au public qu'en dehors des heures de tournées du véhicule. Il permettra de continuer à recevoir les clients sur rendez-vous, de disposer d'une place de travail pour gérer l'organisation administrative des déplacements, des actions et des expositions à thème du fourgon électrique.

### 2.3. Caractéristiques techniques du fourgon électrique

Il n'existe qu'un modèle de fourgon électrique répondant aux besoins du Contact Energie mobile : il s'agit de l'Iveco Electric Daily dont une nouvelle version est en préparation. Ses caractéristiques techniques indicatives - la nouvelle version de l'Iveco Electric Daily n'étant pas encore complètement définie - sont les suivantes :

<sup>2</sup> Voir rapport-préavis 2014/65 « Éléments de stratégie et de planification énergétique [...] » adopté par votre Conseil le 17 février 2015.

- espace de 13 m<sup>3</sup>, avec hauteur intérieure de 2.10 m ;
- batterie électrique sodium chlorure de nickel avec condensateur entièrement recyclable (constructeur : FIAMM) ;
- autonomie de 150 km avec deux batteries en mode ECO ;
- puissance électrique de 60 kW (816 CV, 260 Nm) ;
- vitesse maximale de 70 km/h.

La garantie totale est de 24 mois sur châssis et cabine, mais au maximum de 200'000 km. La garantie pour les batteries est de quatre ans, mais au maximum de 550 cycles.

La motorisation électrique de ce fourgon permet une réduction d'environ 95 % des émissions de CO<sub>2</sub> par rapport à un véhicule à essence comparable<sup>3</sup>.

### 3. Conséquences sur le budget

#### 3.1. Charges de personnel

Ce projet n'implique pas de charge de personnel supplémentaire.

#### 3.2. Charges d'investissement

Le coût prévisionnel du fourgon électrique IVECO est de CHF 140'000.- au maximum. Le coût de son aménagement est estimé à CHF 60'000.-. L'investissement se monte donc à CHF 200'000.- (TTC) financés par prélèvement sur le Fonds pour l'efficacité énergétique (FEE).

Le Comité du FEE a préavisé favorablement cette demande dans sa séance du 25 novembre 2014.

Ce véhicule répondant à un besoin nouveau, il n'est pas soumis à la règle municipale de la compensation par le retrait d'un véhicule ancien. Son achat se fera en étroite collaboration avec le Service achat et logistique ville (SALV).

En cas d'aval par votre Conseil, la commande s'effectuera en novembre 2015, sitôt l'homologation du véhicule obtenue. Un délai de plusieurs mois est nécessaire entre la commande du fourgon, son aménagement et sa livraison. Le fourgon devrait pouvoir entrer en fonction en 2016.

(En milliers de francs)	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Dépenses d'investissement	200		0	0	0	200
Prélèvement sur le FEE	-200		0	0	0	-200
<b>Total net</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 3.3. Charges d'exploitation

Les activités du centre Contact Energies sont financées par le FEE. Pour 2014, le budget s'est monté à CHF 86'000.- répartis de la manière suivante :

- CHF 26'000.- pour les actions et concours (multiprises, bouilloires, thermomètres, couvertures et piles rechargeables) ;
- CHF 30'000.- pour la communication (campagne d'affichage, presse, vitrine) ;
- CHF 30'000.- pour le matériel d'exposition.

Le coût des expositions et de la communication est élevé et ne permet pas d'atteindre le public visé aussi largement que souhaité. En outre, le matériel spécifique à chaque exposition n'est pas réutilisable (sauf à refaire l'exposition).

Le concept Contact Energies mobile permettra, une fois l'investissement de base réalisé, de réduire le budget à un montant de l'ordre de CHF 40'000.- par an pour le matériel

<sup>3</sup> Electricité Nativa® : 8.6g éq.CO<sub>2</sub>/km ; essence: 161g éq.CO<sub>2</sub>/km.

nécessaire aux actions et pour la communication (qui sera axée principalement sur le canal de l'internet : site de la Ville et Facebook).

Dans les deux premières années d'utilisation du fourgon électrique, soit lors de la période de garantie, l'entretien sera assuré par le garage en charge de la marque. Les coûts d'entretien d'un véhicule électrique sont inférieurs à ceux d'un véhicule diesel. Seuls les postes suivants doivent être entretenus ou réparés : frein, liquide de frein et vidange du pont arrière. Ils sont estimés à environ CHF 500.-/an (dans le tableau du point 4.5 : doublement de ce montant pour tenir compte des divers et imprévus). Le prix des pneus s'élèverait à environ CHF 250.- pièce (dans le tableau du point 4.5 : changement des pneus tous les deux ans). Environ CHF 20'000.- sont à prévoir pour le premier remplacement de batterie. La fréquence de remplacement dépend du cycle de charge. Selon l'expérience de la Poste allemande (DPDHL) dans l'utilisation de fourgons Iveco Electric Daily qui parcourent environ 40 km tous les jours (contre un maximum de 30 km dans notre cas), le remplacement est nécessaire après quatre ans (dans le tableau du point 4.5 : achat d'une nouvelle batterie la cinquième année).

La borne n-charge Nativa® sera financée via l'enveloppe obtenue du FEE pour lancer cette prestation au sein des services de l'administration<sup>4</sup> et ne présente donc pas d'impact financier supplémentaire. En revanche, les coûts de raccordements électrique et informatique de la borne sont estimés à CHF 6'000.- et les coûts de licence opérateur sont de CHF 175.- par an (suivi à distance des charges). Le coût de l'électricité sera pris en charge dans la facture globale du bâtiment auquel sera raccordée la borne de charge. Le coût de la place de parc est estimée à CHF 1'800.- (coût annuel de 2 places, au vu des dimensions du fourgon).

Charges d'exploitation (en CHF)	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Expositions, actions et communication	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	200'000
Entretien courant du véhicule	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	5'000
Changement de batterie					20'000	20'000
Raccordement borne et licence	6'175	175	175	175	175	6'875
Changement de pneus		1'000		1'000		2'000
Place de parc	1'800	1'800	1'800	1'800	1'800	9'000
<b>Total</b>	<b>48'975</b>	<b>43'975</b>	<b>42'975</b>	<b>43'975</b>	<b>62'975</b>	<b>242'875</b>

Le budget annuel de Contact Energies, qui comprendra également l'entretien du véhicule et de la borne de charge, est sollicité chaque année auprès du comité du FEE.

### 3.4. Charges financières

Ce projet sera amorti par prélèvement sur le FEE et n'implique donc pas de charges financières.

### 3.5. Diminution de charges

Les charges d'exploitation se montaient à CHF 86'000.- en 2014. L'économie réalisée sur les prélèvements du FEE correspond à la différence entre ce montant et les nouvelles charges d'exploitation.

<sup>4</sup> Voir à ce sujet le rapport-préavis 2014/38 « Politique communale en matière d'achat de véhicules. Réponse à la motion de M. Alain Hubler « Du Gaz ? De l'air ! » et au postulat de M. Guy Gaudard « Bornes de charge pour véhicules électriques à 4 roues », adopté par votre Conseil le 3 mars 2015.

### 3.6. Tableau récapitulatif des conséquences financières

	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>(en milliers de CHF)</b>						
Charges de personnel	0	0	0	0	0	0
Charges d'exploitation (nouvelles)	49	44	43	44	63	243
Charges d'exploitation (anciennes)	-86	-86	-86	-86	-86	-430
Charges d'amortissement	200	0	0	0	0	200
<b>Total charges suppl.</b>	<b>163</b>	<b>-42</b>	<b>-43</b>	<b>-42</b>	<b>-23</b>	<b>13</b>
Prélèvement sur le FEE	-163	0	0	0	0	-163
<b>Total net</b>	<b>0</b>	<b>-42</b>	<b>-43</b>	<b>-42</b>	<b>-23</b>	<b>-150</b>

## 4. Réponse au postulat de Monsieur Philippe Jacquat et consorts

### 4.1. Rappel du postulat

Le postulat de M. Jacquat et consorts « Organisation d'une exposition didactique sur l'énergie pour corrélérer l'effort physique et l'énergie nécessaire au fonctionnement de divers appareils électriques »<sup>5</sup> a pour objectif de permettre de mieux appréhender l'électricité, de faire prendre conscience de son importance et d'éviter ainsi le gaspillage. L'exposition devrait présenter des engins (tapis roulant ou vélos) couplés à une dynamo permettant de produire de l'électricité et de faire fonctionner différents appareils : recharger une batterie de téléphone portable, envoyer 10 sms ou chauffer deux décilitres d'eau avec un four à micro-onde par exemple. Elle devrait s'adresser en priorité aux écoles, mais également être à disposition de tous les publics. Le postulat demande que l'exposition reste simple et soit financée par un des Fonds de promotion communaux.

### 4.2. Réponse municipale

Les Services industriels envisageaient d'inclure cette proposition dans le cadre de la réalisation d'un musée du Service de l'électricité. Ce dernier souhaite en effet mettre en valeur les pièces qu'il a conservées depuis de nombreuses années pour retracer l'évolution des techniques dans le secteur électrique. La modernisation du poste de transformation « Expo » (isolation au SF<sub>6</sub>), implanté à Vidy, a permis de dégager de l'espace qui pourrait servir de zone d'exposition. Une partie de l'exposition devait être interactive et ludique et permettre une sensibilisation aux économies d'énergie. Ce projet aurait ainsi intégré du matériel permettant de corrélérer effort physique et production d'électricité.

Ce projet a fait l'objet d'un travail de maîtrise en études muséales par deux étudiants de l'Université de Neuchâtel qui a été rendu en janvier 2015<sup>6</sup>. Le résultat montre que la création d'un tel espace nécessiterait un financement estimatif de l'ordre de CHF 1'500'000.- et jusqu'au double selon les variantes étudiées pour aménager et chauffer les locaux et pour mettre en valeur les pièces d'exposition et les thèmes abordés. Ces coûts dépassent largement les attentes et les moyens des Services industriels et ne sont pas intégrables dans la planification de la Municipalité en termes d'investissements culturels. Le financement du projet, s'il se poursuit, nécessitera la recherche de sponsors (fournisseurs de matériel électrique, autres électriciens). En cas de réalisation, il prendra en compte la proposition de M. Jacquat et consorts, qui présente un intérêt pédagogique certain.

<sup>5</sup> Déposé le 6 décembre 2011, ce postulat a été renvoyé à la Municipalité le 31 janvier 2012.

<sup>6</sup> Benoît Boretti et Marc Rebetez « Création d'un espace muséal dans le poste électrique "Expo" de Vidy. Etude de faisabilité et concept d'exposition », mémoire de Master en études muséales sous la direction du Professeur Pascal Griener de l'Institut d'histoire de l'art et de muséologie (IHAM) de l'Université de Neuchâtel et du Docteur Gilles Borel, directeur du Musée Cantonal de Géologie. Ce travail, réalisé à l'entière satisfaction des Services industriels, définit des publics cibles et les enjeux pédagogiques liés à la découverte de l'électricité, propose un concept d'exposition, identifie les synergies avec d'autres espaces muséaux et chiffre sommairement les coûts de réalisation.



*Appareils de l'Association pour le développement des énergies renouvelables (ADER) permettant de corréler l'effort physique et la production d'énergie*

L'évaluation de cette possibilité de création d'espace muséal a retardé la réponse au postulat. La voie du musée étant encore complexe, la proposition de M. Jacquat et consorts sera reprise par le centre Contact Energies. Un appareil permettant de corréler l'effort physique et la production d'électricité, fera partie de l'équipement de base du fourgon. Il permettra de faire fonctionner différents appareils, en particulier de charger un téléphone portable, objet emblématique du quotidien du XXI<sup>ème</sup> siècle.

Le choix se portera sur une manivelle légère plutôt que sur un vélo (modèle déjà réalisé par l'ADER), car la compacité de ce modèle permet d'en disposer facilement de manière permanente dans le fourgon de Contact Energies et de le transporter sur les lieux de manifestations telles que les marchés du samedi.

## **5. 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° 2015/36 de la Municipalité, du 13 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'allouer un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 200'000.- pour l'achat d'un fourgon électrique et de son aménagement en centre Contact Energies mobile financé par prélèvement sur le Fonds pour l'efficacité énergétique ;
2. d'approuver la réponse au postulat de Monsieur Philippe Jacquat et consorts « Organisation d'une exposition didactique sur l'énergie pour corréler l'effort physique et l'énergie nécessaire au fonctionnement de divers appareils électriques ».

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Sylvain Jaquenoud*

Rapport

Membres de la commission : M<sup>mes</sup> et MM. Philippe Mivelaz (Soc.), rapporteur, Daniel Bürgin (UDC), Matthieu Carrel (PLR), Jean-Marie Chautems (Soc.), Guy Gaudard (PLR), Jean Meylan (Soc.), Vincent Mottier (La Gauche), Vincent Rossi (Les Verts), Giampiero Trezzini (Les Verts).

Municipalité : M. Jean-Yves Pidoux, municipal, Services industriels.

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

Présidence : Philippe MIVELAZ

Membres présents : MM. Daniel BÜRGIN, Matthieu CARREL, Jean-Marie CHAUTEMS, Guy GAUDARD, Jean MEYLAN, Vincent MOTTIER, Vincent ROSSI, Giampiero TREZZINI.

Membre absente : Mme Eliane AUBERT

Représentants de la Municipalité : M. Jean-Yves PIDOUX, directeur des Services industriels ; M. Xavier RIGHETTI, chef d'unité « Etudes énergétiques ».

Notes de séances M. Nicolas WAELTI, secrétaire général des SIL.

Lieu : salle de conférence des SIL

Date : vendredi 12 juin 2015

Début et fin de la séance : 8 h 00 - 9 h 30

Le présent rapport-préavis vise d'une part à l'acquisition et à l'équipement d'un fourgon électrique pour créer un centre Contact Energies mobile qui puisse aller à la rencontre de la population et, d'autre part, à apporter une réponse au postulat de M. Ph. Jacquat cité en titre.

L'idée d'une installation mobile est issue du constat d'une fréquentation insatisfaisante du centre d'information installé dans les locaux de Chauderon 23 et, a contrario, du succès rencontré par le stand que tiennent les SiL une fois par mois au marché et des autres rencontres avec les habitants comme, par exemple, la préparation du Plan Lumière ou la démarche pour les contrats de quartiers.

Plusieurs variantes ont été envisagées pour une installation mobile. Le fourgon aménagé présente l'avantage d'être autonome – une personne seule peut l'utiliser – et il ne nécessite pas de montage et démontage pour chaque utilisation. Un autre avantage est qu'il est en soi une démonstration d'une utilisation éco-responsable de l'énergie par sa motorisation électrique alimentée par la borne de charge des SiL, qui fournit du courant Nativa 100% renouvelable, et une alimentation solaire photovoltaïque alimentant une batterie électrique pour les appareils de démonstration.

Cet équipement fait suite à deux rapports-préavis<sup>7</sup> adoptés par notre Conseil, notamment le rapport-préavis 2010/38 qui prévoit la création d'un poste de responsable du Centre contact énergie.

Le projet est financé par le Fonds pour l'efficacité énergétique (FEE) qui est alimenté par une taxe sur l'énergie de 0,25 ct/kWh prélevé auprès des consommateurs lausannois.

Le projet a rencontré de la part d'une minorité de la commission des commentaires allant du rejet total au scepticisme. Le manque de visiteurs du point contact énergie fixe à Chauderon 23 est interprété comme la preuve de l'inutilité de la mission même de celui-ci.

<sup>7</sup> Rapport-préavis N° « 010/38 « Efficacité énergétique, économie d'énergie et réduction des émissions de CO<sub>2</sub>. [...] » ; rapport-préavis N° 2014/65 « Eléments de stratégie et de planification énergétique [...] ».

Le scepticisme concerne l'efficacité du centre mobile et la difficulté pour les personnes intéressées de contacter ledit véhicule par rapport à un endroit fixe avec des horaires définis.

La majorité a soutenu les arguments de la Municipalité selon lesquels la fréquentation modeste du point fixe de Chauderon ne signifie pas qu'il n'est pas nécessaire d'éveiller les consciences sur les enjeux de la consommation électrique dans nos logements. Il a notamment été rappelé que la stratégie 2050 de la Confédération prévoit pour la sortie du nucléaire une action combinée entre une augmentation de la production de sources renouvelables (env. + 24 TWh) et une réduction de la consommation (env. -17 TWh). La possibilité d'aller à la rencontre des Lausannoises et Lausannois avec le fourgon en l'associant à la déchetterie mobile ou, comme cela a été suggéré par un commissaire, en allant vers les écoles, est soutenu par la majorité de la commission. Il est à noter que des cours d'éducation à l'énergie sont déjà proposés par l'Association pour le développement des énergies renouvelables (ADER) dans les écoles avec le soutien des SiL. Le fourgon permettrait également de toucher les aînés qui parfois ont moins d'accès à ce type d'informations par les médias électroniques.

La complémentarité entre le centre fixe et le fourgon a également été discutée. Selon le directeur des SiL, il y a un intérêt à conserver un horaire restreint mais régulier pour le centre fixe.

En ce qui concerne la réponse au postulat de M. Philippe Jacquat et consorts, un appareil permettant de corréler l'effort physique et la production d'électricité fera partie de l'équipement de base du fourgon. Cet appareil sera conçu par l'ADER selon les souhaits précis des SiL. Il a été envisagé dans un premier temps d'inclure un tel matériel dans le cadre d'un futur musée du Service de l'électricité. Il y a été renoncé pour l'instant en raison du coût d'une telle infrastructure (entre 1,5 et 3 millions de francs selon les estimations).

Ledit appareil démontrera que de produire 1 kWh, vendu 25 centimes par les SiL, nécessite de pédaler 3 heures pour un champion, et environ 10 heures pour une personne moyennement entraînée.

Dans l'espoir de convaincre les sceptiques, il a été proposé de soumettre le projet de fourgon « Contact Energie » à une évaluation après quatre ans d'activité. Si celui-ci ne devait pas donner satisfaction, le véhicule serait affecté à d'autres utilisations.

### **Conclusion(s) de la commission**

La commission a amendé les conclusions du rapport-préavis N° 2015/36 par l'ajout d'une conclusion 2 nouvelle. La conclusion 2 du rapport-préavis devenant la conclusion 3 du rapport de la commission :

La conclusion 1 relative à l'achat d'un fourgon électrique et son aménagement par un crédit d'investissement de CHF 200'000.- a été adoptée par 6 oui et 3 non ;

La conclusion 2 nouvelle, libellé comme suit « **de charger la Municipalité d'évaluer l'efficiency et l'efficacité du fourgon électrique au bout de quatre ans et d'en informer le Conseil, cas échéant de libérer le fourgon pour d'autres tâches** », a été acceptée par 8 oui et 1 non.

La conclusion 3 (conclusion 2 du rapport-préavis) a été adoptée par 6 oui, 2 non et une abstention.

Discussion

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

La discussion est ouverte.

**M. Vincent Rossi (Les Verts)** : – Les Verts sont très attentifs à la lutte contre le gaspillage en général, et en particulier au maintien du confort dans des conditions optimales de consommation énergétique. Comme bon nombre d'entre vous, j'ai été nommé curateur peu après mon élection à ce Conseil. Et grâce à ce mandat, j'ai appris qu'il y a des gens qui n'ont pas la moindre conscience de leur consommation électrique. Leur facture tombe comme une fatalité et ils ne savent pas qu'ils peuvent agir sur ce montant, qui grève parfois lourdement leur budget. Pour l'anecdote, ma pupille paie une facture électrique cinq fois plus élevée que la mienne ; elle n'est jamais allée à l'exposition des Services industriels à Chauderon, et elle n'ira jamais. Et jamais elle n'ira sur internet chercher des trucs et astuces pour économiser l'électricité. Jamais elle ne cherchera, où que ce soit, les moyens d'économiser l'électricité. Elle a beaucoup trop de soucis pour cela et elle n'a pas l'argent pour renouveler son matériel.

Certes, ma pupille représente un cas relativement extrême, mais je suis certain qu'il n'est pas isolé et qu'il y a de très nombreuses personnes dans une situation similaire. Qui a vraiment conscience de sa consommation d'électricité ? Faites l'exercice. Qui d'entre vous se souvient du montant de sa dernière facture ? On peut dire qu'à Lausanne, il y a un gisement d'économies d'électricité, et ce gisement n'est de loin pas négligeable. C'est pour l'exploiter que la Ville monte le centre mobile Contact Energies. Ce centre mobile est une chance pour ma pupille et pour de nombreux habitants de prendre un peu conscience de leur consommation. C'est aussi une chance pour obtenir du matériel économe, sous des conditions avantageuses, voire gratuitement. Cette chance est rendue possible par le fait que ce centre se déplace vers eux. Nous comptons donc sur les Services industriels pour faciliter le contact avec les habitants en organisant la venue de ce centre mobile avec des acteurs locaux, dans les quartiers, si possible en même temps que des événements de quartier. Nous sommes donc convaincus de l'utilité potentielle d'un tel centre, que nous vous encourageons à accepter avec ce rapport-préavis.

**M. Guy Gaudard (PLR)** : – Je décline mes intérêts : je suis titulaire d'une maîtrise fédérale d'installateur électricien. Je suis très étonné des propos de mon collègue Rossi ; il faut qu'il donne quelques cours de consommation pour éviter le gaspillage électrique à sa pupille, parce que si elle a une facture cinq fois supérieure à la sienne, cela me paraît disproportionné.

C'est vrai que le PLR ne partage pas l'avis de M. Rossi, tant l'impact de ce bus dans les quartiers et sur la consommation électrique des clients usagers lausannois nous paraît mineur. En effet, je crois que le client utilisateur sait maintenant que sa consommation électrique lui est facturée régulièrement mensuellement. Je crois que tout un chacun ici, dans ce Conseil, sait le montant de sa facture, en tout cas à titre personnel – je connais la mienne. Un bus itinérant qui transiterait par les quartiers pour donner des conseils sur les systèmes d'économie d'énergie, notamment sur les ampoules LED, sur la classification des appareils ménagers que tout un chacun connaît maintenant, puisqu'on a des panneaux indicateurs dans les grandes surfaces qui vont de A à F – A étant un appareil peu énergivore – n'est pas nécessaire, car il y a maintenant suffisamment d'informations données par les professionnels de la branche électrique.

J'en veux pour preuve la Journée de l'économie d'énergie, qui a eu lieu le 24 octobre 2015, qui s'intitulait « Agir malin, consommer moins ». Des partenaires ont participé à cette opération – les grandes surfaces COOP, Fust, IKEA, *L'Illustré*. On voit donc que le privé et les professionnels de la branche des installations électriques sont au fait de l'information à donner aux utilisateurs et à sa clientèle. Dès lors, il nous paraît inapproprié, vu l'état des finances actuelles de notre Commune, de faire l'acquisition d'un bus que j'appellerai « touristique ». Il faudrait encore savoir où il irait se parquer dans le quartier,

comment la population serait informée que ce bus donne des renseignements sur des économies d'énergie, qui viendrait un jour de semaine pour informer la population.

Il faudrait aussi savoir ce que fera l'employé lorsqu'il ne sera pas en train de conduire ce véhicule. Il expliquera aux gens ce qu'ils connaissent déjà, soit qu'il faut utiliser des ampoules LED que vous trouvez dans les grandes surfaces, chez les électriciens autorisés et même dans les petites boutiques. Le PLR refusera ce préavis.

**M. Vincent Rossi (Les Verts)** : – Monsieur Gaudard, je ne mets absolument pas en doute le travail que font les professionnels de l'électricité. Je salue même la qualité de leur travail ; je suis certain qu'ils font de gros efforts pour sensibiliser la population.

Je vous relis le paragraphe que vous avez dû manquer lors de mon intervention : « Ma pupille n'est jamais allée à l'exposition des Services industriels à Chauderon, et elle n'ira jamais. Et jamais elle n'ira sur internet chercher des trucs et astuces pour économiser l'électricité. Jamais elle ne cherchera, où que ce soit, les moyens d'économiser l'électricité. Elle a beaucoup trop de soucis pour cela, et elle n'a pas l'argent pour renouveler son matériel. »

Je crois que c'est ce passage qui n'a pas fait tilt à droite ; c'est quelque chose dont on ne se rend pas compte à droite. On croit que les gens n'ont qu'à aller sur internet et lire, et que c'est suffisant, que tout le monde est informé et tout le monde sait. En réalité, il y a toute une population à Lausanne qui n'est pas du tout sensible à cela, qui ne va jamais faire attention. Je crois que vous sous-estimez cette population. C'est pourquoi je pense que ce bus a une réelle utilité.

**M. Philippe Mivelaz (Soc.), rapporteur** : – J'interviens au nom du groupe socialiste. Je me dis que cela ne doit pas être de tout repos d'être pupille de M. Rossi (*rires dans la salle*), parce que l'on n'a pas encore abordé la question du tri des déchets ; mais je suis sûr que c'est très profitable et qu'il fait son travail consciencieusement.

Le groupe socialiste soutiendra ce projet de bus itinérant. Ce qui nous amène à le soutenir, c'est le succès du stand des Services industriels au marché. M. Rossi a dit beaucoup de choses intelligentes, mais c'est vrai qu'à Lausanne, on a des Services industriels qui font partie de l'Administration communale et qui sont, quelque part, l'identité de la Ville. Les Services industriels n'ont pas pour seul but de remplir au maximum les caisses de la Commune, mais aussi d'informer, de conscientiser la population aux problèmes d'énergie, même si c'est parfois contraire au but de vente d'électricité. C'est donc aussi pour affirmer cette identité forte d'un service public qui va auprès des citoyens, des habitants de Lausanne, que je crois que c'est un joli projet, et pas excessivement cher, que je vous encourage à soutenir.

**M. Daniel Bürgin (UDC)** : – Le fourgon mobile Contact énergie proposé dans ce rapport-préavis représente un coût de 200 000 francs ; cela nous semble trop onéreux par rapport à son potentiel d'économies en termes de réduction de consommation espérée des utilisateurs.

Le fait d'informer la population, ce qui est l'objectif premier de ce postulat, peut se faire au travers l'envoi de brochures et de prospectus avec les factures, pour un coût de communication extrêmement faible ; de plus, c'est très efficace. Du reste, c'est ce que la Ville fait déjà, et c'est une bonne chose ; je ne peux que l'encourager à continuer dans ce sens. Et c'est bien plus efficace que ce centre mobile, ainsi que les affiches et inserts logistiques, si onéreux. La pupille de M. Rossi sera très certainement beaucoup plus attirée par cela, parce qu'elle doit quand même lire sa facture, même si elle est très onéreuse.

J'encourage donc la Municipalité à aller de l'avant avec ce type d'information papier, qui est un canal privilégié et très prisé par nombre d'annonceurs. Ceci attire efficacement l'attention des clients et les convainc d'effectuer des écogestes. La Municipalité peut ainsi communiquer toute l'information qu'elle souhaite aux Lausannois. Il s'agit également de se poser la question de l'utilité de ce centre énergie fixe, qui est actuellement en service, et

de cet EPT à plein temps, afin de le réduire éventuellement à 50 % ; il faudrait y réfléchir, étant donné qu'il y a très peu de fréquentation de ce centre. Le groupe UDC refusera ce rapport-préavis.

**M. Guy Gaudard (PLR) :** – Qui répond, appond ! Je veux simplement dire à M. Rossi qu'il existe, à Chauderon 23, des surfaces commerciales qui n'attendent que d'être valorisées. Elles attendront très certainement les utilisateurs intéressés par ces économies d'énergie, qui se feront un devoir et un honneur d'aller voir comment on peut procéder pour économiser l'électricité. Vous savez qu'il y a quelques gestes assez simples : éteindre la lumière quand on quitte une pièce, éteindre les appareils ménagers quand on ne les utilise pas, installer des détecteurs de présence ou des détecteurs de mouvement. Il y a quand même passablement de possibilités connues du grand public.

Je m'étonne juste d'une promotion des Services industriels – je crois que c'est samedi prochain –, qui offrent une minuterie pour 2 francs au marché pour enclencher et déclencher la lumière dans les villas inoccupées afin de lutter contre les cambriolages. D'un côté, on fait la promotion des économies d'énergie, et puis, de l'autre côté, on nous vend des horloges à 2 francs. Dans notre profession, nous payons ces horloges 70 francs. Je ne sais pas où vous les trouvez, si c'est en Chine ou en Inde, mais c'est assez contradictoire.

**M. Alain Hubler (La Gauche) :** – Merci monsieur Gaudard, j'ai appris plein de trucs avec vous sur comment économiser de l'énergie. Je pense que la camionnette Contact énergie fera beaucoup mieux que vous, ce qui, contrairement à ce que dit M. Rossi, m'inquiète un peu sur la capacité des professionnels de la branche à faire la promotion des économies d'énergie ; même un petit sait qu'il faut éteindre la lumière.

La culture, l'information et la connaissance, c'est du matériel qui coûte cher, parce qu'il ne rapporte pas, et c'est ça le problème du PLR ; il voudrait qu'à chaque centime dépensé, 2 francs retombent dans les caisses de la Ville, si possible. Ce n'est pas ainsi que cela fonctionne. C'est la vie. Peut-être que c'est dommage pour vous, mais c'est ainsi, c'est la réalité.

M. Bürgin et M. Gaudard ont exhibé des brochures pour dire comment on devrait faire la promotion des économies d'énergie. Personnellement, je ne lis quasiment jamais les brochures, même celles envoyées avec la facture des Services industriels. Et je pense que la plupart d'entre vous font comme moi : on jette les pubs que l'on reçoit dans les boîtes aux lettres dans le container à papier quand on est un peu conscient du tri et de l'écologie, mais c'est rare qu'on les lise. Par contre, si un fourgon débarque dans mon quartier, si ce fourgon est sympa, qu'il est électrique, s'il y a un peu d'animation autour, figurez-vous qu'il est probable que je m'y intéresse. De même qu'il est probable que les gamins s'y intéressent, un petit peu comme un cirque qui viendrait dans le quartier. Donc, entre les brochures à M. Gaudard et à M. Bürgin et la camionnette de M. Pidoux, le choix du groupe La Gauche est vite fait : ce sera la camionnette.

**M. Jean-Luc Chollet (UDC) :** – Emporté par son lyrisme coutumier, M. Rossi a lancé une question à la cantonade en demandant si quelqu'un connaissait le montant de sa facture d'électricité. Eh bien, oui, monsieur Rossi, je la connais : elle est de 350 francs par mois, alors que cela fait deux ans que j'ai remis mon exploitation agricole et que je m'évertue à dire que je ne consomme plus que le 10 % au maximum de ce qui est facturé. Alors, si d'aventure votre bus est voté, et je ne doute pas qu'il le sera, je me ferai un plaisir de l'inviter afin de montrer et de démontrer que, deux ans après, je trouve de moins en moins drôle de payer, ne serait-ce que sous forme d'acomptes, un courant que je n'ai jamais consommé.

**M. Jean-Yves Pidoux, municipal, Services industriels :** – Merci pour cette discussion. Je suis heureux que des objets des Services industriels suscitent le débat de temps en temps. Mais on est dans une situation où, visiblement, il y a divergence d'appréciation sur cet

objet, alors que, globalement, tout le monde semble d'accord sur l'utilité d'encourager les économies d'énergie.

Je vais essayer de donner quelques arguments en faveur de cette dépense et de convaincre ceux qui doutent de son utilité. D'abord, comme l'a dit M. Rossi avec l'exemple spectaculaire de sa pupille, nous sommes dans une situation où non seulement beaucoup de gens ignorent des choses élémentaires sur l'énergie et sur l'électricité en particulier, mais, de plus, ils ignorent qu'ils l'ignorent. Le cas de M. Chollet est intéressant à ce titre, parce qu'il connaît le montant de sa facture, mais il ne connaît pas le nombre de kilowattheures qu'il a éventuellement consommés. Typiquement, M. Chollet aurait intérêt à venir à Chauderon 23 plutôt que d'attendre la visite de ce camion, même sur invitation. Il peut le faire très rapidement, et on essaiera de détricoter une facture ou des acomptes injustifiés. Mais cela ne concerne pas directement l'objet soumis à votre approbation.

Votre Conseil a approuvé un préavis sur la stratégie énergétique qui incluait des mesures de maîtrise de la demande en électricité. Dans ces opérations de maîtrise de la demande, il est bel et bien question d'aller dans les quartiers et de confier des tâches d'ambassadeurs de l'énergie à des jeunes, soit de s'adresser à la population de façon décentralisée. Evidemment, c'est compatible, cohérent et convergent avec les mesures qui sont prises par ailleurs sur les questions d'intégration, de participation et de budget participatif qu'à peu près l'entier de ce Conseil soutient. Cette faculté de l'administration de se déplacer dans les quartiers est aussi très utile dans le domaine de l'énergie – vous avez mentionné les stands des Services industriels au marché le samedi matin.

Nous avons fait des mesures lorsque nous avons discuté du plan lumière, et nous sommes allés dans les quartiers faire des promenades avec les habitants, qui nous ont dit ce qu'ils aimeraient avoir dans leur quartier en matière d'éclairage. Il est donc évident que c'est un plus en matière de communication d'aller vers les habitants, d'aller dans les quartiers. Il ne suffit pas de les attendre à Chauderon 23, et probablement qu'il ne suffit pas non plus de leur envoyer du papier – je continue à espérer que M. Hubler le lira une fois ou l'autre ; il verra, par exemple, des informations tout à fait utiles, comme le marquage de l'électricité, que nous sommes tenus de donner comme information à l'ensemble de nos clients. Mais ce que dit M. Hubler montre qu'il faut adopter des outils de communication supplémentaires. Ces outils de communication supplémentaires, que nous vous proposons avec ce bus ont d'ailleurs été réclamés à plusieurs reprises au sein de ce Conseil, y compris par le PLR. Je ne vois pas M. Charles-Denis Perrin, mais j'ai un souvenir très net qu'il nous sommait d'aller vers la population, d'aller dans la rue à la rencontre des habitants. Avec ce bus, nous répondons donc à une demande du PLR. Après, le PLR peut nous dire qu'il n'est pas uni derrière M. Charles-Denis Perrin, ou qu'il ne trouve pas l'outil que nous avons choisi adéquat ; mais cela correspond à quelque chose qui a été souvent exprimé au sein de ce Conseil.

D'ailleurs – M. Mivelaz va sans doute vous le rappeler –, la commission a voté un amendement pertinent, qui consiste à évaluer l'efficacité de cette mesure après quelques années, et nous sommes absolument disposés à renseigner ce Conseil sur cette efficacité, probablement à travers la Commission de gestion. Nous sommes évidemment aussi disposés à affecter ce camion à d'autres missions s'il devait s'agir d'un flop. Mais, pour l'instant, l'entreprise de communication décentralisée de l'administration communale en matière de politique d'intégration, mais aussi dans le domaine des déchets, avec les déchetteries mobiles, nous paraît devoir être soutenue.

Un dernier point pour répondre à la petite pique de M. Gaudard sur l'opération menée conjointement par la police et par les Services industriels ce samedi. Je le remercie, car cela me permet d'en parler et de diffuser davantage l'information. Effectivement, ce samedi, la Police municipale de Lausanne et les Services industriels vont distribuer des minuterics au marché dans le cadre d'une campagne de prévention contre les cambriolages. Les cambriolages n'ont pas lieu que dans les villas, monsieur Gaudard, ils ont aussi lieu

dans beaucoup de logements, même si on est content de voir que leur nombre a fortement diminué. Il y a des mesures simples de simulation de la présence qu'on peut maintenant proposer à la population. Ces minuteriers coûtent peu cher.

Effectivement, M. Gaudard a raison, c'est un paradoxe d'inciter les gens à consommer un peu d'électricité – le temps que la minuterie soit en fonction pour simuler la présence dans leur appartement. Mais c'est très faible en termes de dépense d'énergie, parce qu'on espère que les lampes qui s'allumeront seront à basse consommation. Rapporté au sentiment de sécurité supplémentaire des Lausannois avec la relative assurance que leur appartement ne sera pas visité par des cambrioleurs, il me semble que l'arbitrage est aisément fait. D'ailleurs, les échos que nous avons eus, avec M. Junod, sur cette opération montrent qu'elle est très bien perçue par les Lausannois. Comme dit M. Mivelaz, nous devons inciter les habitants à économiser toujours davantage d'énergie ; il y a un très grand potentiel qui va au-delà du comportement d'achat. J'ai un désaccord avec M. Gaudard : il y a un vrai potentiel d'économies d'énergie. La petite opération de ce week-end, qui fera les gens consommer quelques kilowattheures supplémentaires, n'est que peu de chose au regard du potentiel d'économie d'énergie dont nous disposons, qui existe à Lausanne, et que nous nous engageons à encourager.

La discussion est close.

**M. Philippe Mivelaz (Soc.), rapporteur** : – La conclusion N° 1, relative à l'achat du fourgon électrique et son aménagement, a été adoptée par 6 oui et 3 non. Une conclusion 2 nouvelle a été acceptée par 8 oui et 1 non. La conclusion 3, relative à la réponse au postulat Philippe Jacquat, a été adoptée par 6 oui, 2 non et 1 abstention.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

**La conclusion N° 1 est adoptée par 49 voix contre 28.**

Le scrutin est ouvert, puis clos.

**La conclusion N° 2 est adoptée par 49 voix contre 27 et 1 abstention.**

Le scrutin est ouvert, puis clos.

**La conclusion N° 3 est adoptée par 51 voix contre 26 et 1 abstention.**

#### **Le Conseil communal de Lausanne**

- vu le rapport-préavis N° 2015/36 de la Municipalité, du 13 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'allouer un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 200'000.– pour l'achat d'un fourgon électrique et de son aménagement en centre Contact Energies mobile financé par prélèvement sur le Fonds pour l'efficacité énergétique ;
2. de charger la Municipalité d'évaluer l'efficacité et l'efficacités du fourgon électrique au bout de quatre ans et d'en informer le Conseil, cas échéant de libérer le fourgon pour d'autres tâches ;
3. d'approuver la réponse au postulat de M. Philippe Jacquat et consorts « Organisation d'une exposition didactique sur l'énergie pour corréliser l'effort physique et l'énergie nécessaire au fonctionnement de divers appareils électriques ».

**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)**

Préavis N° 2015/28 du 16 avril 2015

Logement et sécurité publique

**1. Objet du préavis**

La Municipalité propose à votre Conseil d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (ci après SCHL) et de lui céder le bâtiment de la route de Berne 7 en vue de sa rénovation, qui prévoit une redistribution des logements dans les étages ainsi que la création de deux appartements dans les combles. Le bâtiment comprendra ainsi seize logements.

Cette opération s'inscrit dans le prolongement de la cession des immeubles de Curtat 14,18, 20 et 22 ou de l'Industrie 6 à des sociétés coopératives. Elle permet à la Ville de Lausanne, en cédant des bâtiments vétustes à des sociétés coopératives d'utilité publique, de garder la maîtrise foncière – la Ville conserve la propriété du sol –, de garantir des loyers modérés et de permettre une rénovation de bâtiments sans recourir à des investissements lourds.

S'agissant du bâtiment de la route de Berne 7 classé en note 3 et doté d'une substance décorative exceptionnelle, la rénovation envisagée permettra une excellente mise en valeur du bâtiment tout en garantissant des loyers de CHF 230.- au m<sup>2</sup> par année et de bien valoriser le bâtiment.

**2. Table des matières**

[Supprimée]

**3. Historique**

L'immeuble de la route de Berne 7, propriété de la Commune de Lausanne, a été construit en 1906 et n'a subi que peu de transformations. Il présente de ce fait une rare authenticité s'agissant d'un immeuble « locatif » d'une époque dont il ne reste quasiment plus de témoins, la plupart ayant été démolis.

Il est répertorié en note 3 au recensement architectural cantonal ce qui signifie qu'il mérite d'être conservé; il peut toutefois être modifié à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié sa note.

Par contrat de vente et d'achat d'actions du 24 août 1970, la Commune de Lausanne a acquis la société immobilière des Lauriers, propriétaire de l'immeuble route de Berne 7, pour la somme globale de CHF 680'000.-. Alors entièrement frappé par les alignements des constructions de la future artère de contournement de la place de la Sallaz, le bâtiment ECA 7277 était dévolu à la démolition; la parcelle 3429 était appelée à être transférée dans sa totalité au domaine public. La Commune de Lausanne ayant absolument besoin de cette propriété, elle l'avait acquise de gré à gré pour éviter une longue procédure d'expropriation.

Les derniers travaux entrepris dans l'immeuble sont les suivants :

1959 : réfection des façades ;

1969 : mise en place d'une citerne à mazout ;

2008 : assainissement des soubassements sud et ouest, à l'occasion des travaux sur les réseaux, notamment en lien avec le m2 et la route de contournement.

En 2008, un rapport d'étude préalable pour la rénovation extérieure complète de l'ouvrage et la réfection lourde intérieure est réalisé par le service du logement et des gérances. Cet avant-projet démontre des besoins en rénovation pour une enveloppe financière de CHF 4'840'000.-, soit CHF 3'700'000.- de travaux et CHF 1'140'000.- de frais annexes. Le projet de rénovation de l'immeuble est repoussé, faute de moyens. Ainsi, depuis son acquisition en 1970, aucune rénovation majeure n'a été réalisée dans cet ouvrage, hormis les travaux urgents et indispensables.

En 2012, la Municipalité a soumis un appel d'offres portant sur plusieurs immeubles, dont celui sis à Berne 7, à des sociétés privées d'utilité publiques en vue d'une rénovation permettant de conserver des loyers abordables.

#### 4. Descriptif de l'immeuble

Adresse	Rue de Berne 7
Année de construction	1906
Zone de construction	Zone mixte de forte densité
Note au recensement architectural	3
N° de parcelle	3429
Surface parcelle	1'142 m <sup>2</sup>
Surface bâtie	432 m <sup>2</sup>
Cube SIA	6886
Valeurs ECA	CHF 4'312'790.- (indice 120) pour l'immeuble et CHF 149'538.- (indice 120) pour les garages démolis (police en cours de radiation)
Vétusté selon analyse EPIQR	CHF 2'808'930.-

L'immeuble est inscrit au bilan de la Commune de Lausanne pour une valeur de CHF 472'300.-.

#### 5. Appel d'offres

Destiné à des sociétés d'utilité publique, l'appel d'offres publié dans la Feuille des avis officiels en septembre 2012 et sur le site internet de la Ville, proposait la mise sur le marché d'immeubles à rénover, sous la forme d'un droit distinct et permanent. Cette démarche s'inscrivait dans le volet logement du programme de législature « donner un rôle accru aux coopératives et plus largement à l'habitat d'utilité publique ». Ceci devait permettre de développer des projets de logements dans une catégorie de prix qui corresponde aux besoins d'une part prépondérante de la population lausannoise en favorisant si possible des rénovations douces.

L'appel d'offres se limitait à demander l'envoi d'une lettre de motivation comprenant les éléments suivants :

- type de société d'utilité publique ;
- niveau de rénovation envisagé ;
- capacité financière (fonds propres et type de financement prévu) ;
- capacité technique permettant de gérer les projets souhaités ;
- niveau de loyer visé pour permettre la couverture des coûts.

Trois coopératives ont manifesté leur intérêt. Deux de ces coopératives ayant récemment obtenu des droits distincts et permanents sur des propriétés de la Ville et s'agissant d'un immeuble historique, devant être réhabilité de manière soignée, la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL), qui avait également manifesté un intérêt pour les terrains mis en appel d'offres durant la même période, a été retenue. L'importance et la structure de la coopérative SCHL (24 employés, 3'500 logements gérés et administratrice entre autres de la Fondation Pro Habitat Lausanne) laisse envisager le bon déroulement d'un chantier

très technique, au vu de la note 3 au recensement architectural, ainsi qu'une bonne coopération avec le Service du logement et des gérances pour le relogement des locataires.

## **6. La SCHL**

La Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) a été fondée en 1920. Elle compte, au 31 décembre 2014, 6'548 membres « sociétaires ». Elle est reconnue d'utilité publique et son but statutaire est : « d'améliorer les conditions de logement de la population et, plus particulièrement, de favoriser, par une action commune, les intérêts économiques de ses membres en leur procurant, avec ou sans le concours des pouvoirs publics, des habitations à des conditions avantageuses ».

Poursuivant des buts inchangés depuis sa création, la SCHL n'a cessé de se développer. Elle est aujourd'hui la 5<sup>ème</sup> plus grande coopérative de Suisse, en termes de nombre de logements, et elle dispose du plus important capital social. Son parc locatif, essentiellement situé à Lausanne et à sa périphérie, se compose de 87 immeubles comprenant 2'033 logements. Enfin, la SCHL gère et administre des sociétés sœurs et des immeubles pour des tiers, soit au total 3'548 appartements dont 1'515 pour des tiers.

## **7. Projet de rénovation**

En janvier 2014, un rapport technique du bureau Meylan ingénieurs conclut à la nécessité de :

- renforcer les planchers à l'aide de sommiers métalliques pour compenser un manque de résistance à la flexion ainsi que la mise en œuvre d'équerres de soutien si les planchers sont conservés ;
- reprendre complètement la structure des balcons (parapets et socles) dont la tenue n'est plus assurée.

Eu égard à ce qui précède ainsi qu'à la particularité de l'immeuble, sa vétusté importante et son obsolescence, l'étude des variantes possibles en matière réhabilitation ainsi que de la typologie des logements a nécessité de nombreux mois.

### **7.1. Principes typologiques**

Actuellement composé de dix logements de 4.5 pièces et 3.5 pièces, de respectivement 102.00 m<sup>2</sup> et 93.00 m<sup>2</sup>, l'immeuble offrira après travaux seize logements, dont deux supplémentaires dans les combles. Les 4.5 pièces existants seront subdivisés en deux afin d'accueillir des studios. L'installation de l'ascenseur diminuera la surface locative totale. Ainsi, les logements futurs auront les dimensions suivantes :

- rez-de-chaussée : 2 x 3 pièces de 86.50 m<sup>2</sup> et 89.80 m<sup>2</sup> ;
- étages (4 niveaux) : 4 x 2 pièces de 70.50 m<sup>2</sup>, 4 x 1 pièce à 34.50 m<sup>2</sup> et 4 x 3 pièces à 87.50 m<sup>2</sup> ;
- combles (nouveaux) : 1 x 3 pièces à 83.00 m<sup>2</sup> et 1 x 3.5 pièces à 93.00 m<sup>2</sup>.

Les locaux techniques, les caves et les buanderies seront installés au sous-sol.

### **7.2. Matérialisation**

Le projet, qui respecte le patrimoine bâti prévoit la conservation de la structure de l'immeuble ainsi que celle partielle de la cage d'escalier qui sera équipée d'un ascenseur. Les planchers et solivages existants seront maintenus mais renforcés par une structure métallique contreventant l'édifice. La toiture et la charpente seront refaites. Les balcons seront assainis et les parapets repris.

La rénovation préservera l'essentiel des qualités de cet immeuble du point de vue de son enveloppe extérieure.

## **8. Respect des critères de durabilité et de pérennité du bâtiment / Valeur patrimoniale**

### **8.1. Réduction des besoins de chaleurs**

La création de nouveaux appartements dans les combles, répondant aux normes d'isolation des constructions neuves, permet de réduire de manière drastique les déperditions de chaleur par la toiture. Les autres éléments de l'enveloppe thermique concernés par la rénovation, soit les menuiseries et le plancher sur le sous-sol, répondront aux valeurs cibles de la norme, permettant au projet de respecter la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie. Les revêtements intérieurs privilégieront les matériaux de constructions de base naturelle.

### **8.2. Pérennité du bâtiment**

La mise en œuvre d'un système de ventilation mécanique contrôlé assurera le renouvellement d'air hygiénique ainsi que la pérennité du bâtiment (problèmes de condensation). Cette installation est rendue d'autant plus nécessaire que le remplacement des menuiseries rendra le volume plus étanche aux infiltrations d'air extérieur.

### **8.3. Valeur patrimoniale**

Le principe d'intervention retenu tient compte des caractéristiques historiques du bâtiment. Il importera d'être attentif à ces qualités.

## **9. Suivi du projet**

De manière générale, les éléments et les choix techniques en rapport avec les aspects de durabilité cités ci-dessus devront être soumis et validés par un représentant du bureau de développement immobilier du Service du logement et des gérances, alors que les éléments patrimoniaux devront faire l'objet d'un suivi par la Déléguée au patrimoine bâti de la Commune.

## **10. Relogement des locataires actuels**

Au vu de l'ampleur des travaux qui généreront d'importantes nuisances, il sera impossible de maintenir les locataires en place.

La SCHL s'engage à trouver des solutions de relogement pour les locataires, avant le début des travaux, en collaboration avec le Service du logement et des gérances.

Au terme des travaux, il sera donné priorité aux anciens locataires qui le souhaitent pour l'attribution d'un logement, pour autant qu'ils répondent aux conditions de revenu et de composition du ménage de la SCHL.

## **11. Coût de l'opération**

L'ensemble des montants spécifiés par la suite s'entendent TTC (toutes taxes comprises), qu'il s'agisse de coûts de construction ou du niveau de loyer.

### **11.1. Coût de construction**

Le devis préliminaire de la rénovation est estimé à CHF 4'500'000.- et comprend notamment :

- la création de deux nouveaux logements dans les combles ;
- l'installation d'un ascenseur ;
- le renforcement et la pérennisation de la structure.

Ce montant a été présenté en décembre 2014 au Service des communes et du logement qui le considère comme correspondant au maximum admissible et s'entend y compris frais d'acquisition. Compte tenu des particularités du bâtiment et de l'importance des rénovations à mettre en œuvre, le respect de ce devis nécessite la cession gratuite du bâtiment.

	CHF	%
CFC 0 Frais d'acquisition	0.-	0
CFC 1 Travaux préparatoires	23'000.00.-	0.51
CFC 2 Bâtiments	4'012'500.-	89.17
CFC 3 Equipements d'exploitation	0.-	0
CFC 4 Aménagements extérieurs	25'000.-	0.56
CFC 5 Frais secondaires	239'500.-	5.32
CFC 6 Divers et imprévus	200'000.-	4.44
<b>Total Réalisation CFC 0 à 6 (sans DDP, sans subvention)</b>	<b>4'500'000.-</b>	<b>100.0</b>

### 11.2. Financement de l'opération

Le plan financier présenté a été validé par la SCHL. Il comprend le financement envisagé ainsi que le calcul des charges avec un amortissement du fonds de roulement WBG (Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger) sur cent ans :

	CHF	%
Fonds propres	660'000.-	14.67
Fonds de roulement WBG	240'000.-	5.33
CCL / Banques	3'600'000.-	80.00
<b>Total</b>	<b>4'500'000.-</b>	<b>100.0</b>

### 11.3. Charges

Le bilan des charges, au sens de la loi sur le logement, correspond ici au calcul des loyers à prix coûtant. Il est basé sur les mêmes principes que le calcul des loyers maximums pour les logements subventionnés. Dans ce cadre, le coût de la rénovation est considéré comme représentant 85 % de l'investissement. Il en résulte un prix de base du terrain de CHF 795'000.-, montant sur lequel la rente du DDP est calculée.

	CHF	%	CHF
Fonds propres	660'000.-	3.00	19'800.-
Fonds de roulement WBG	240'000.-	2.00	4'800.-
CCL / Banques	3'600'000.-	2.00	72'000.-
Amortissement	4'500'000.-	1.00	45'000.-
Frais généraux	4'500'000.-	1.70	76'500.-
Redevance DDP (4'500'000 / 85 x 15 =)	795'000.-	5.00	39'750.-
<b>Total</b>			<b>257'850.-</b>

Les revenus annoncés ci-dessous permettent de couvrir les coûts soit les frais d'exploitation de l'immeuble, les charges financières (y compris amortissement) et une redevance de 5 % sur le prix du terrain.

**11.4. Etat locatif résultant après travaux**

Type	Surface en m <sup>2</sup>	Nombre	Loyer net CHF	Loyer net annuel CHF
1 pièce	34.50	4	665	31'920
2 pièces	70.50	4	1'323	63'504
3 pièces	83.00	1	1'600	19'200
3 pièces	86.50	1	1'667	20'004
3 pièces	87.50	4	1'686	80'928
3 pièces	89.80	1	1'731	20'772
3.5 pièces	93.00	1	1'792	21'504
		<b>16</b>		<b>257'850</b>

Ainsi, avec un loyer moyen autorisé (LDTR) de CHF 230.-/m<sup>2</sup>, le plan financier présenté par la SCHL peut être considéré comme viable. Cet état locatif maximum autorisé dépendant du taux hypothécaire de référence, il sera adapté lors de la décision (requête) définitive qui interviendra à la fin du chantier.

**12. Planning de l'opération**

Le planning provisoire de l'opération est le suivant :

- Printemps 2015 : dépôt du préavis
- Mai 2015 : dépôt du dossier d'enquête
- Juin 2015 - octobre 2015 : traitement du dossier par la police des constructions et enquête publique
- Automne 2015 : vote du préavis par le Conseil communal
- Novembre 2015 - mars 2016 : développement du projet d'exécution, soumissions, adjudications.
- Avril 2016 : début des travaux
- Février 2017 : mise en location

**13. Conséquences financières du préavis**

Le bâtiment est cédé contre zéro franc. La valeur au bilan de l'immeuble (bâtiment et terrain) se monte à CHF 472'300.- et le terrain est valorisé à hauteur de CHF 795'000.- ; une plus-value de CHF 322'700.- sera ainsi enregistrée.

**13.1. Charges de personnel**

La conciergerie correspond actuellement à un temps de travail de 7,020 %, soit moins de trois heures par semaine. Les charges salariales annuelles se montent à CHF 6'300.-.

Dans la mesure du possible, une solution de remplacement dans un autre immeuble au sein du parc immobilier de la ville sera proposée au concierge titulaire.

**13.2. Charges d'exploitation**

Les charges d'exploitation payées par la Ville de Lausanne, de l'ordre de CHF 40'000.- par année en moyenne, ne chargeront plus le budget de fonctionnement.

**13.3. Revenus d'exploitation avant travaux**

Le bâtiment est actuellement entièrement loué et génère un revenu annuel de CHF 76'600.-. Le bénéfice actuel d'exploitation est de l'ordre de CHF 30'300.-.

**13.4. Revenus d'exploitation après travaux**

Les revenus attendus correspondent à la perception de la rente du droit de superficie, fixée à 5 % et calculée sur une valeur de terrain de CHF 795'000.-, soit CHF 39'750.- par année, dès la délivrance du permis d'habiter ou au plus tard, six mois après l'entrée du premier locataire.

**13.5. Conséquences sur le budget de fonctionnement**

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, les impacts financiers attendus durant la période 2016-2020 sont les suivants :

	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Personnel suppl. (en ept)	-0.07	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.07
<b>(en milliers de francs)</b>						
Charges de personnel	0	0	0	0	0	0
Charges d'exploitation	0	0	0	0	0	0
<b>Total charges suppl.</b>	0	0	0	0	0	0
Diminution de charges	-46.3	-46.3	-46.3	-46.3	-46.3	-231.5
Diminution de revenus	76.6	76.6	76.6	76.6	76.6	383.0
Revenus (rente DDP)	0	-36.5	-39.8	-39.8	-39.8	-155.9
<b>Total net</b>	<b>30.3</b>	<b>-6.2</b>	<b>-9.5</b>	<b>-9.5</b>	<b>-9.5</b>	<b>-4.4</b>

**14. Droit distinct et permanent de superficie****14.1. 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 de la superficiante
  - E. Cessibilité et transmissibilité du droit
  - F. Retour des constructions

Chapitre III Divers

**14.2. Clauses principales**

**Durée du droit** nonante 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 cinq ans.

**Retour anticipé**

- pour cause d'intérêt public Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
- en cas de violation de ses obligations par le Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par le superficiant sous déduction de 30 % à

superficiaire	titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5 % par an.
---------------	--

### Retour à l'échéance

- |   |  |
|---|--|
| – si c'est le superficiant qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit             | <b>Indemnisation</b> à la valeur intrinsèque fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.  |
| – si c'est le superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit. | Il est précisé que l' <b>indemnisation citée dans les deux éventualités évoquées ci-dessus</b> ne portera que sur la valeur intrinsèque de la construction et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5) du contrat de superficie. 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 ». |

### 14.3. Constitution de droit distinct et permanent de superficie

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

Par devant Maître Martin Habs, notaire à Lausanne, \_\_\_\_\_

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 le Préfet de Lausanne a été informé de cette opération conformément à l'article 142 de la loi du 28 février 1956 sur les communes, par lettre du [●] 2014, \_\_\_\_\_

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

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

- au nom de Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) société coopérative dont le siège est à Lausanne (IDE :CHE-107.036.838), M. Claude Waelti, président et M. Bernard Virchaux, directeur, qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux, \_\_\_\_\_

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

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

**I. EXPOSE PREALABLE**

1. Le superficiant est propriétaire de la parcelle désignée comme il suit au Registre foncier :

**Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 3429****Description de l'immeuble**

Commune politique	132 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	3429
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 70764 50283 29
Surface	1'142 m <sup>2</sup> , numérique
Mutation	07.10.2009 007-2009/4874/0 Modification du plan 02.04.2012 007-2012/1606/0 Division de bien-fonds , au DP : 2 m <sup>2</sup> 26.08.2014 007-2014/4188/0 Cadastration (démolition)
Autre(s) plan(s):	
No plan:	82
Désignation de la situation	Route de Berne 7

Couverture du sol	Bâtiment(s), 271 m <sup>2</sup> Jardin, 303 m <sup>2</sup> Accès, place privée, 568 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	Habitation, 271 m <sup>2</sup> , N° d'assurance: 7277

**Mention de la mensuration officielle****Observation****Feuillet de dépendance**

Estimation fiscale	751'000.00	2014 (26.11.2014)
--------------------	------------	-------------------

**Propriété****Propriété individuelle**

Lausanne la Commune, Lausanne	29.09.1972 007-368500 Achat
-------------------------------	-----------------------------

**Mentions**

10.08.2011 007-2011/4022/0	Repère de mensuration ID.007-2012/000110
----------------------------	--

**Servitudes**

26.11.1906 007-335327	(D) Zone/quartier : restriction de bâtir ID.007-2004/005418 à la charge de B-F Lausanne 132/7052
17.08.2004 007-2004/4447/0	(C) Canalisation(s) Passage souterrain de ruisseau public, liaison Flon-Vuachère ID.007-2005/000642 en faveur de Etat de Vaud, Lausanne
16.11.2006 007-2006/6308/0	(C) Canalisation(s) d'eaux usées ID.007-2007/001607 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

**Charges foncières**

Aucune

**Annotations**

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

Aucune

**Exercices des droits**

Selon le registre foncier

**Droits de gage immobilier**

Aucune

**Affaires en suspens**

Affaires du registre foncier jusqu'au 04.02.2015	Aucune
--	--------

2. 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.

3. Le superficiaire a l'intention de rénover, sur la parcelle n° 3429 susdésignée, le bâtiment ECA N° 7277 comprenant 10 appartements. Deux appartements supplémentaires seront créés dans les combles.

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

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit :

## II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

### A. Constitution

#### Article 1 – Constitution

Afin que le bâtiment ECA N° 7277 précité ne soit pas incorporé à la parcelle n° 3429 susdésignée, le superficiant constitue en faveur du superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779, et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grève l'entier de la surface de la parcelle 3429.

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	3429
Adresse(s) :	Route de Berne 7
No plan :	82
Autre plan :	---
Surface :	1'142 m <sup>2</sup>
Couverture du sol :	Bâtiment(s), 432 m <sup>2</sup> Jardin, 303 m <sup>2</sup> Accès, place privée, 407 m <sup>2</sup>

Le superficiant 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 hormis les baux à loyer selon état locatif arrêté au [●] dont un exemplaire signé par les parties, légalisé, est annexé au présent acte.

De plus, le superficiant certifie qu'il n'est engagé dans aucun procès et qu'il n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle.

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

S'agissant des dispositions de la loi sur l'aliénation d'appartements loués du 11 décembre 1989, le superficiaire confirme acquérir le présent droit de superficie à titre de pur investissement.

## **Article 2 – Durée**

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

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

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

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

## **Article 3 – Immatriculation**

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

## **Article 4 – Constructions autorisées**

Le superficiaire s'engage à rénover le bâtiment N° ECA 7277 qui comprendra, après travaux et redistribution, 16 logements répartis ainsi : 4 studios de 34.50 m<sup>2</sup> (mètres carrés), 4 logements de 2 pièces de 70.50 m<sup>2</sup>, 7 logements de 3 pièces de 83.00 m<sup>2</sup> à 89.80 m<sup>2</sup> et un appartement de 3.5 pièces de 93 m<sup>2</sup>. Cette distribution peut être modifiée ultérieurement par le superficiaire.

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

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

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

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

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

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire (article 17) – en cas de retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par le superficiaire, ce dernier fera connaître au superficiant avec pièces justificatives à l'appui, étape par étape,

dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions et de leurs parties intégrantes. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiel.

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

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

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par le superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part 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 et valeur du bâtiment cédé**

##### Taux

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

##### 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 projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à sept cent nonante-cinq mille francs (CHF 795'000.-).

##### Rente initiale

Le montant annuel de la rente initiale est fixé à trente neuf mille sept cent cinquante francs (CHF 39'750.-).

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension du bâtiment, notamment en raison d'une modification du coefficient d'utilisation du sol, d'un agrandissement ou de la construction de nouveaux bâtiments, extension qui devra être autorisée par le superficiel, la redevance sera adaptée en conséquence.

##### Exigibilité de la rente

La redevance sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter délivré après l'achèvement des travaux de rénovation (article 4) mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier locataire; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1<sup>er</sup> janvier et 1<sup>er</sup> juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

##### Hypothèque légale

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit cent dix-neuf mille deux cent cinquante francs (CHF 119'250.-). En cas d'augmentation de la redevance, le superficiel pourra exiger du superficiaire qu'il consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de nonante pour cent (90 %) 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 la variation 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.

Valeur et cession des constructions

Le bâtiment N° ECA 7277 (habitation) est cédé au superficiaire gratuitement. Le bâtiment est cédé avec les baux à loyer en vigueur dans le cadre de la constitution du présent droit de superficie. Le superficiaire s'engage à trouver des solutions de relogement pour les locataires, avant le début des travaux, en collaboration avec le service du logement et des gérances.

Le bâtiment est destiné à être rénové. Il est cédé dans son état actuel que le superficiaire déclare bien connaître et pour lequel il ne formule aucune réserve, avec tous ses droits, parties intégrantes et accessoires, libre de tous autres droits et charges que ceux figurant ci-dessus, sans aucune garantie quant aux défauts apparents ou aux défauts qui apparaîtront ultérieurement.

Demeure réservée la garantie instaurée par l'article 199 du Code des obligations qui est de droit impératif.

**Article 7 – Entrée en possession**

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

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

**B. Responsabilité du superficiaire**

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

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

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

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

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

**Article 9 – Garantie**

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

**Article 10 – Sites pollués ou contaminés**

Le superficiant déclare qu'à ce jour il n'a pas connaissance de l'existence de charges de contamination, ni au sujet des immeubles, ni dans 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 conséquence, le présent

acte ne requiert aucune autorisation au sens de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983.

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), le superficiaire s'engage à relever le superficiant de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de ce dernier en vertu de l'article 32b bis LPE. En outre, le superficiaire s'engage à ne pas actionner le superficiant sur la base de cette disposition. Le superficiant précise qu'aucun diagnostic amiante, ni aucune mesure relative à la concentration de radon n'ont été effectués. Les frais éventuels pour ces diagnostics seront pris en charge par le superficiaire, à l'entière décharge du superficiant.

### **C. Obligations du superficiaire**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i) acquitter régulièrement et aux échéances fixées 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 les autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ;

k) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à l'article quinze (15) ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, 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 le superficiant durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. 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 du superficiant.

q) Le plan financier de l'opération prévoit la mise sur le marché des logements au prix de CHF 230.- par mètre carré SUP (surface nette habitable) par année, rente du droit de superficie incluse (sous réserve de décision LDTR).

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

r) dans le cadre de la construction, une charte de collaboration sera signée entre 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.

#### **Article 12 – Modifications**

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

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

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

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

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

##### **Article 14 – Consultation des documents du superficiaire**

Le superficiant se réserve le droit de consulter les documents, tel que notamment les états locatifs, les baux, les comptes de gestion de l'immeuble objet du présent contrat auprès de la société superficiaire en tout temps pour veiller au respect du présent acte.

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

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

Le droit de superficie est cessible et transmissible.

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

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

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

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

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

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

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

## **F. Retour des constructions**

### **Article 16 – Retour anticipé pour cause d'intérêt public**

Si une ou plusieurs constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation du 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 le superficiaire**

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

Si le superficiaire exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par le superficiaire au sens de l'article cinq, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité.

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

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

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

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

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

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

### **Article 18 – Retour à l'échéance**

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé ou renouvelé, le superficiaire deviendra propriétaire des constructions

édifiées sur la parcelle grevée, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

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

L'indemnité correspondra à la valeur intrinsèque vénale au jour de l'échéance (selon définition énoncée ci-dessus) du des bâtiments sera fixée à dire d'experts désignés d'un commun accord.

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 3429 que le superficiaire déclare bien connaître.

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

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

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

Le présent contrat ne prévoit aucune autorisation à bien-plaire.

#### **Article 21 – Publicité**

Vu le caractère historique du bâtiment ECA 7277, le superficiant et le superficiaire conviennent qu'aucun panneau, enseigne ou autres supports publicitaires ne seront apposés sur le bâtiment durant toutes la durée du droit.

#### **Article 22 – Contributions diverses**

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

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

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

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

Le for est à Lausanne.

#### **Article 24 – Annotation de clauses spéciales**

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

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

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

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

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

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

**Article 26 – Autres dispositions**

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

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

S'agissant des dispositions de la LFAIE, la superficière produit au Registre foncier à l'appui du présent acte, une attestation de laquelle il résulte qu'elle n'est pas une personne à l'étranger au sens de la LFAIE si bien que le présent acte n'est pas soumis à l'obtention d'une autorisation d'acquérir au sens de la LFAIE.

En outre, les représentants de la SCHL certifient que ladite société n'agit pas à titre fiduciaire.

**Article 28 – Frais et 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 la rénovation du bâtiment existant 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 la SCHL, Société Coopérative d'Habitation Lausanne, société dont le siège est à Lausanne avec immatriculation comme droit distinct et permanent ;

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

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

**DONT ACTE,**

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

à

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

## **15. 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.

## **16. 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° 2015/28 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'octroyer un droit distinct et permanent de superficie, grevant la parcelle 3429, sise à la route de Berne 7 à Lausanne, en faveur de la SCHL, aux conditions prévues dans le présent préavis ;
2. d'accepter le principe de cession gratuite du bâtiment.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Sylvain Jaquenoud*

### Rapport

Membres de la commission : M<sup>mes</sup> et MM. Alain Hubler (La Gauche), rapporteur, Alix-Olivier Briod (PLR), Georges-André Clerc (UDC), Anne-Françoise Decollogny (Soc.), Olivier Faller (Soc.), Guy Gaudard (PLR), Jean-Daniel Henchoz (PLR), Jean Meylan (Soc.), Elisabeth Müller (Les Verts), Nkiko Nsengimana (Les Verts).

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

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

Présidence : M. Alain HUBLER

Membres présents : M. Alix BRIOD  
M. Georges-André CLERC  
Mme Anne-Françoise DECOLLOGNY  
M. Olivier FALLER  
M. Guy GAUDARD  
M. Jean-Daniel HENCHOZ  
M. Jean MEYLAN  
Mme Elisabeth MÜLLER  
M. Nkiko NSENGIMANA (remplaçant Mme Sophie Michaud Gigon)

Représentants de la Municipalité  
et de l'Administration :

M. Grégoire JUNOD, directeur du Logement et  
de la sécurité publique  
Mme Daniela PERALE, adjointe du délégué à la  
Commission immobilière  
M. Rémi BOUILLOUX, ingénieur ETS, Service  
du logement et des gérances

Invités :

M. Bernard VIRCHAUX, directeur de la Société  
Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL)  
M. Jean-Paul CRAUSAZ, architecte

Notes de séance :

M. Christopher NAENNI, secrétaire, Direction  
du logement et de la sécurité publique,  
Commission immobilière

Lieu : salle de conférences Chauderon 9, étage E1, Lausanne.

Date : mercredi 9 septembre de 14h00 à 15h15

### **Présentation du préavis**

Après les salutations et les présentations d'usage, le municipal en charge du dossier présente les grandes lignes du préavis.

### **Discussion générale**

Un commissaire trouve plusieurs aspects positifs à ce préavis dont l'augmentation du nombre d'appartements, le fait de ne pas avoir à cautionner la coopérative d'habitation, qu'elle reloger les locataires pendant les travaux, que la Ville reste propriétaire du sol tout en cédant le bâtiment contre rénovation. Il s'étonne toutefois qu'un bâtiment comme celui de la route de Berne 7 puisse arriver à un tel état de vétusté. Il demande si d'autres projets de cession de bâtiments sur le même modèle sont en cours actuellement.

Le municipal rappelle les cessions passées des immeubles de la rue Curtat (préavis N° 2010/19) et de la rue de l'Industrie 6 (préavis N° 2012/50) et reconnaît que la Ville dispose encore de bâtiments en mauvais état. La vétusté du parc immobilier a d'ailleurs déjà été relevée par quelques membres du Conseil communal. Une solution est présentée dans le rapport-préavis N° 2015/50.

Une commissaire s'inquiète de la localisation problématique du bâtiment en termes de nuisances sonores (+ de 75dB, soit au-delà des valeurs d'alarme) ou environnementales en raison de la pollution de l'air due au trafic routier et désire savoir si des mesures de protection contre le bruit sont prises et si certains appartements ne donneront que sur la route.

M. Virchaux explique que des studios, ne donnant que sur la route de Berne 7, seront créés. Ils seront essentiellement loués à des jeunes, en général moins sensibles au bruit que les familles. L'immeuble bénéficiera d'une ventilation contrôlée qui permet de vivre dans un appartement sans ouvrir les fenêtres et dès lors limiter l'impact du bruit. Les fenêtres seront quant à elles conformes à la protection contre le bruit. M. Junod ajoute que la route de Berne bénéficiera d'un nouveau revêtement phono-absorbant, déposé entre 2015 et 2016.

La discussion préalable nous apprend aussi que les aménagements extérieurs ne seront pratiquement pas modifiés et, donc, les places de parc conservées et que le président de la Société de développement du quartier salue le maintien des aspects extérieurs du bâtiment classé en note<sup>8</sup> 3.

<sup>8</sup> A propos des notes de recensement, voir : <http://www.patrimoine.vd.ch/monuments-et-sites/conservation/identifier/notes-de-recensement/>

## **Etude du préavis point par point**

*Seuls les points ayant suscité une intervention non discutée dans la discussion préalable sont mentionnés.*

### **4. Vétusté de l'immeuble**

A la question d'un commissaire qui désire savoir à quoi correspond l'indice de vétusté selon l'analyse EPIQR, M. Bouilloux explique qu'il s'agit d'un indicateur du niveau de dégradation du bâtiment. Lorsqu'il est neuf cet indicateur est à 0%. On admet qu'un bâtiment mérite une rénovation lourde à partir de 30-35%. L'immeuble de Berne 7 présente quant à lui une vétusté à hauteur de 70%, à cause notamment du fait que sa structure est touchée.

### **7. Projet de rénovation**

Un commissaire souhaite savoir si une démolition-reconstruction a été envisagée. M. Junod lui répond par la négative, le mandat unique étant de rénover cet immeuble pour des raisons patrimoniales. Comme précédemment relevé, le bâtiment de Berne 7 est classé sous note 3.

### **8. Respect des critères de durabilité et de pérennité du bâtiment / Valeur patrimoniale**

Suite à une question d'un commissaire, on apprend que du crépit isolant, dont l'efficacité est discutable, ne sera pas utilisé pour isoler les murs extérieurs qui font 60 cm d'épaisseur et assurent déjà une bonne isolation. Les améliorations résideront principalement dans la ventilation contrôlée, la toiture, le plancher du rez-de-chaussée et les fenêtres. Les volets à l'ancienne, devenus inutilisables, devront quant à eux être enlevés, plus aucune entreprise, même en France voisine, n'étant en mesure de les restaurer ou de les remplacer. Il n'y aura pas de stores, mais seulement des rideaux. En cas de canicule, la ventilation contrôlée permettra de lutter contre l'augmentation de la température.

### **10. Relogement des locataires actuels**

Les locataires actuels seront relogés dans d'autres immeubles de la SCHL pendant les travaux. Inévitablement, les loyers de l'immeuble rénové seront revus à la hausse. Cependant les locataires actuels seront prioritaires lors de la relocation.

### **11. Coût de l'opération**

Où l'on apprend que seuls l'évolution des taux hypothécaires et le coût du chantier ont une possible répercussion sur les loyers. En cas de dépassement du devis de construction, les frais supplémentaires seront assumés par la coopérative d'habitation. M. Virchaux précise encore que le loyer moyen autorisé de CHF 230.-/m<sup>2</sup> est un maximum et que tout sera mis en œuvre pour aboutir à un loyer inférieur.

Un commissaire demande si le fonds de roulement peut être assimilé à un fonds de rénovation. M. Virchaux lui répond par la négative et explique que le fonds de roulement est un fonds alimenté par la Confédération, qui approvisionne par des prêts des fonds de roulement gérés par les organisations faïtières de la construction de logement d'utilité publique. Des prêts à taux préférentiels provenant de ces fonds sont accordés aux membres pour la construction, la rénovation et l'acquisition de logements locatifs bon marché. Il s'agit d'un moyen de financement pour les coopératives.

### **12. Planning de l'opération**

M. Junod tient à signaler le décalage du planning de l'opération. Décalage dû au fait que la finalisation de la mise à l'enquête ne sera faite qu'après l'adoption du présent préavis par le Conseil communal. L'entrée du premier locataire se fera donc en février 2018, soit une année après ce qui avait été planifié.

### Vœu de la commission

Une commissaire souhaite voir figurer dans les prochains préavis, cas échéant, les mesures prévues pour la protection contre les nuisances environnementales, essentiellement le bruit, dans les cas de rénovations de bâtiments.

Le vœu suivant est soutenu à l'unanimité par les membres de la commission : « *La Commission souhaite que les futurs préavis relatifs à des rénovations de bâtiments mentionnent, le cas échéant, les mesures prévues pour la protection contre les nuisances environnementales, le bruit en particulier* ».

### Conclusions de la commission

La parole n'étant plus demandée, la commission passe au vote des conclusions selon les modalités suivantes :

**Les conclusions 1 et 2 sont acceptées à l'unanimité.**

Discussion

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

La discussion est ouverte.

**M. Guy Gaudard (PLR)** : – Le PLR se réjouit de ce préavis et souligne qu'il est temps que la Ville aliène certains de nos vieux immeubles à des tiers demandeurs, afin qu'ils rénovent à leur frais, tout en restant propriétaire du sol par la constitution d'un droit de superficie.

Le PLR est donc unanimement favorable à ce que la Ville cède notre immeuble de la route de Berne 7 à la SCHL selon le principe cité en préambule, en s'interrogeant toutefois sur les raisons qui ont voulu que ce bâtiment n'ait pas été entretenu depuis des décennies, rendant même impossible l'accès aux balcons, qui menacent de s'effondrer. La société coopérative rénovera intelligemment ce bâtiment sans cautionnement de notre part, il faut le souligner, en augmentant le nombre d'appartements de six unités et en conservant les loyers à un prix abordable. Les locataires actuels qui le désirent seront relogés par cette coopérative lors des travaux. Cette démarche est significative du respect qu'elle porte aux locataires et à ce partenariat.

Nous soulignons que nous approuvons l'ensemble de cette stratégie et nous interviendrons au cas par cas pour qu'elle se modélise pour d'autres projets. Il est en effet très discutable que la Ville engage l'argent des contribuables en coûteuses et vaines rénovations que le privé propose de réaliser dans les règles de l'art, tout en garantissant un niveau de loyers accessibles à la grande majorité des Lausannois. Nous vous invitons donc à accepter ce préavis avec enthousiasme.

**M. Olivier Faller (Soc.)** : – Le groupe socialiste apprécie de partager l'avis du PLR, exprimé par M. Gaudard, dans ce domaine particulièrement. Le groupe socialiste soutiendra ce préavis à l'unanimité, y compris le vœu exprimé en commission.

**M<sup>me</sup> Elisabeth Müller (Les Verts)** : – Les Verts accepteront aussi ce préavis avec enthousiasme. Il s'agit d'un excellent projet, puisqu'on va rénover un bel immeuble au lieu de le démolir et rebâtir du neuf. Et puis, le travail sera confié à une coopérative d'habitants.

**M. Pierre-Yves Oppikofer (La Gauche)** : – Je ferai très court, étant donné que je partage l'avis des représentants des autres groupes qui se sont exprimés. Le groupe La Gauche approuve ce rapport-préavis pour les raisons déjà indiquées par M. Gaudard et par M. Faller.

La discussion sur le Droit distinct et permanent de superficie n'est pas utilisée.

**M. Alain Hubler (La Gauche), rapporteur** : – Je prendrai la parole en tant que conseiller un instant, avant de prendre la casquette de rapporteur, devant le bel enthousiasme sur la cession de bâtiments à rénover. Je ne suis pas complètement naïf ; cela dépend du fameux

plafond d'endettement. Contrairement à ce que dit M. Gaudard, Lausanne serait tout à fait capable d'entretenir et de rénover ces bâtiments si le plafond n'avait pas atteint le sommet de la tête municipale.

Cela étant dit, dans le cas précis, comme le dit M. Oppikofer, nous soutenons ce projet. Mais il ne faudrait pas que cela devienne une habitude, par exemple, pour des écoles, monsieur Gaudard, vous qui rêvez de vendre les écoles au privé.

Je remets ma casquette de rapporteur et je vous lis le vœu de la commission : « La commission souhaite que les futurs préavis relatifs à des rénovations de bâtiments mentionnent, le cas échéant, les mesures prévues pour la protection contre les nuisances environnementales, le bruit en particulier ». Les conclusions 1 et 2 ont été acceptées et votées en bloc à l'unanimité.

**M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique** : – Je ne sais pas si M. Gaudard est malade ou si c'est, malgré l'enthousiasme, un mauvais projet. En tout cas, je prends note ce soir que, sans doute pour la première fois, il votera un préavis sur le logement – en tout cas depuis le début de cette législature.

Pour rebondir sur les propos du président de la commission, vendre des bâtiments à rénover ne va pas devenir une habitude de la Ville de Lausanne. Il s'agit ici d'un bâtiment particulier, qui a quelques complications en termes d'entretien, qui s'inscrit dans une logique de petits bâtiments, qu'on a souhaité céder à des coopératives de manière à ce qu'on puisse aussi, avant les Plainnes-du-Loup, faire une série d'expériences avec les coopératives d'habitants.

Il y a eu quelques précédents. Je pense notamment aux bâtiments de la rue de l'Industrie, dont le projet de rénovation doit démarrer tout soudain, et à la rue Curtat. Il y a eu d'autres précédents abandonnés, comme celui de Pontaise 15, par exemple, parce trop petit pour créer une structure pérenne de coopérative. Et puis, il y a ce bâtiment de la route de Berne. On ne le cède pas uniquement pour des questions financières, même si c'est une des données du problème. C'est aussi l'opportunité de céder des bâtiments à des sociétés d'utilité publique, tout en gardant la maîtrise foncière et le terrain. Ce ne sont pas des bâtiments qu'on met en appel d'offres à n'importe quel type de société ; on s'inscrit dans une logique claire, celle de l'habitat coopératif, qui vise à la fois à préserver des loyers modérés et à permettre à la collectivité de garder la maîtrise foncière. C'est bien dans ce sens que ces opérations ont été conduites et que, peut-être, d'autres le seront à l'avenir. Mais cela demeurera des opérations exceptionnelles dans le cadre de la politique générale de la Municipalité.

**M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR)** : – Je me permets d'intervenir – et je vous prie de m'en excuser – après le conseiller municipal. Je regrette que le président de la commission impute de sombres sentiments au groupe PLR et fasse croire, non pas aux conseillers communaux, qui ne sont pas dupes, mais au public qui, peut-être, s'intéresse à nos débats, que le groupe PLR puisse envisager de vendre les écoles à des privés afin de les rénover. Nous n'avons jamais mis cet élément dans notre programme – j'ai beau creuser dans ma mémoire, je ne vois pas. Nous n'y pensons même pas ! On voit mal le président de la commission a pu se faire une telle idée. C'est regrettable, parce que c'était bien parti avec ce préavis. C'est toujours le cas, nous allons évidemment le voter, mais c'est un peu dommage que, par une mesure claire de soutien aux coopératives d'habitation, on en vienne à exposer des positions qui ne reflètent pas du tout celle du groupe PLR.

Nous avons ici un bon projet, qui permet à la collectivité de garder la maîtrise du sol et de ne pas se charger de la rénovation et de la gestion de bâtiments dont elle n'a pas un besoin stratégique, contrairement aux écoles. Je rappelle aussi que, dans le cadre de l'assainissement de la Caisse de pensions, c'est ce même Conseil et cette même majorité qui a transféré la propriété de l'Hôtel de Police. On avait de vraies difficultés, mais ce n'est pas notre majorité, ce n'est pas notre parti qui a souhaité ce genre de transfert. Alors, il me semble qu'il conviendrait de se concentrer sur ce préavis. Sur ce, je me tais.

**M. Alain Hubler (La Gauche), rapporteur** : – Ce n’était pas le rapporteur de la commission qui s’exprimait, mais Alain Hubler, premier point. Deuxième point, je vous remercie tout d’abord pour la leçon ; je ferai plus court que vous. Mais il faudra que vous recadriez votre collègue Gaudard, parce qu’il a effectivement suggéré qu’il serait intelligent de vendre l’école de Saint-Roch et de confier le terrain au privé pour qu’il construise une nouvelle école. C’était, je crois, en séance de ce Conseil. J’espère que je ne trahis pas des secrets de commission ! Je crois même que j’étais déjà assis à cet endroit et que je le regardais comme je le vois maintenant. Je vous propose donc de régler vos différends stratégiques avant les prochaines élections municipales notamment, puisque vous serez candidat.

**M. Benoît Gaillard (Soc.)** : – Je ne voulais pas vous épargner, chères et chers collègues, une petite citation de M. Guy Gaudard, membre d’un groupe que je ne vais pas citer, pour éviter une nouvelle correction, lors de la séance du 19 novembre 2013 : « Il faudra peut-être, par exemple, songer à vendre ces vieux collègues ». Peut-être alors que cela n’a jamais été dit ; on le fera savoir au correcteur du Bulletin du Conseil communal, car il a dû avoir un problème d’audition, comme notre collègue Chollet tout à l’heure à Montoie. Mais il me semble que ces propos ont été tenus. Je pense donc qu’on peut dédouaner le rapporteur de la commission de la mauvaise foi qui vient de lui être reprochée.

**M. Mathieu Blanc (PLR)** : – Les propos de nos collègues Gaillard et Hubler nous interpellent et on comprend bien ; c’est le jeu politique de relever un certain nombre de propos. D’abord, vous le savez, on apprécie d’avoir une diversité et une liberté d’expression au sein de notre groupe. De plus, et c’est plus important au-delà de la boutade, le groupe PLR avait voté le fameux préavis dont on parle ; la majorité du groupe PLR l’avait soutenu. Le groupe PLR n’entend pas faire un point de sa politique ni mettre dans le programme une vente de collègue.

Ceci étant précisé, je tiens à dire que le groupe PLR estime que, très souvent, il y a dans ce Conseil et au sein de nos autorités un principe, ou un point de vue presque dogmatique pour dire qu’il faut absolument tenir tous nos bâtiments quoi qu’il en coûte, alors que, dans certains cas, et cela fait des années que nous le disons, il pourrait se justifier de céder certains biens. C’est important parfois de garder des terrains, et, parfois, cela peut se justifier. Mais, souvent, on regrette d’avoir affaire à une position dogmatique, soit qu’on doit garder du terrain pour des raisons politiques qui nous semblent aujourd’hui dépassées. C’est ce qu’attendent nos concitoyens. Donc, oui, dans le programme du PLR pour les prochaines élections communales, vous trouverez le principe que, dans certains cas, lorsque cela est nécessaire pour le bien des finances communales et pour le bien de nos concitoyens, qui attendent d’autres formes de prestations de la Commune, il faut céder des biens communaux.

La discussion est close.

**Les conclusions sont adoptées à l’unanimité.**

**Le Conseil communal de Lausanne**

- vu le préavis N° 2015/28 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’octroyer un droit distinct et permanent de superficie, grevant la parcelle 3429, sise à la route de Berne 7 à Lausanne, en faveur de la SCHL, aux conditions prévues dans le présent préavis ;
2. d’accepter le principe de cession gratuite du bâtiment.

## **Assainissements 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**

Préavis N° 2015/45 du 16 juillet 2015

Enfance, jeunesse et cohésion sociale, Travaux

#### **1. Objet du préavis**

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'octroi d'un crédit-cadre de CHF 8'000'000.- destiné à des travaux d'assainissement, ainsi qu'à la création de classes dans des bâtiments scolaires ou sur des sites existants. Cette demande permet à la fois de procéder à divers travaux d'assainissement, tout en permettant la création de classes supplémentaires requises par la croissance de la démographie scolaire. Elle identifie les travaux dont le financement a été rendu possible par la constitution d'une provision lors du bouclage des comptes 2013. Ces travaux s'inscrivent dans le cadre d'une planification qui fera l'objet d'une large présentation dans le prochain rapport-préavis en réponse au postulat inter-partis déposé par M. Eggenberger.

#### **2. Introduction**

Depuis une trentaine d'années, comme évoqué déjà dans la demande de crédit-cadre n° 4 (CC4) de CHF 25 millions en 2008 : « ...Il est apparu que le parc immobilier scolaire souffrait d'un important déficit d'entretien et que le budget annuel, chroniquement insuffisant, ne permettait plus de faire face à la dégradation de nombreux collèges ». Pour accélérer les mesures d'assainissement, la Municipalité a constitué une provision de CHF 8 millions lors du bouclage de comptes 2013. Cet investissement s'inscrit dans une parfaite continuité entre le crédit-cadre voté en 2008 et celui qui sera déposé en 2016 (CC5).

A cette priorité d'assainissement du parc scolaire est venue s'ajouter celle de créer ou construire plusieurs dizaines de classes d'ici 2018, comme le présentait le rapport-préavis N° 2015/08 de janvier 2015 intitulé : « *Constructions scolaires urgentes en vue de la rentrée scolaire 2015 pour les collèges de Vers-chez-les-Blanc, Montoie et Chandieu : trois pavillons modulaires durables* ». C'est la raison pour laquelle la présente demande porte également sur des travaux permettant d'optimiser l'occupation spatiale d'écoles, par des travaux intérieurs ou sur site.

La présente demande de crédit d'ouvrage prend la forme d'un crédit-cadre comprenant un ensemble de travaux clairement priorisés, dont le coût a été estimé sur la base de l'expérience des dernières rénovations réalisées par le Service des écoles primaires et secondaires (SEP+S). Ils n'ont à ce stade pas encore fait l'objet de soumissions permettant un descriptif et un chiffrage plus précis. A l'instar des précédents crédits-cadres, en fonction d'éventuels événements imprévisibles, l'ordre des priorités est susceptible d'être légèrement modifié, tout en respectant l'enveloppe allouée par le Conseil communal. Il est à noter que l'expérience des quatre crédits-cadres précédents, totalisant plus de CHF 50 millions de travaux, a montré que cette approche est particulièrement efficace. En tout état de cause, un bilan précis sera présenté au Conseil communal au terme de cette opération, à l'instar du bilan en cours de rédaction du CC4.

#### **3. Description et coût des travaux envisagés**

##### **3.1. Poursuite des travaux améliorant l'efficacité énergétique des bâtiments**

Une analyse de l'état du parc scolaire a été réalisée, sur demande du SEP+S, par des mandataires spécialisés (sociétés EPIQR et ESTIA). Elle a porté sur une partie du parc scolaire, soit une quinzaine de sites. Elle permet de qualifier l'efficacité énergétique des bâtiments, d'évaluer les coûts de rénovations intérieures et d'amélioration thermique des enveloppes. Les bâtiments sélectionnés n'ont à ce jour pas fait l'objet de rénovations majeures. Le montant estimé des travaux préconisés avoisine les CHF 140 millions

(+/- 15 %). Une partie des bâtiments à assainir figure déjà au plan des investissements (PI), à l'instar de Montriond (CHF 10 millions), du bâtiment des classes de St-Roch (CHF 15.6 millions) ou des Bergières (CHF 20 millions).

Le montant des travaux concernés par l'efficacité énergétique représente plus de 40 % des estimations, soit CHF 58 millions. Le plus gros poste de déperditions sur le total des pertes du parc est généré par les vitrages, soit 44 %. Ce constat confirme la tendance du prochain CC5 qui sera orienté sur l'amélioration du bilan thermique de ces bâtiments. Des priorités devront être définies en regard du montant de CHF 15 millions, inscrit au PI.

Les derniers travaux initiés par le CC4 seront terminés dans le courant de l'année scolaire 2015-2016. Le solde disponible permettra de financer les chantiers programmés antérieurement, soit : divers travaux d'étanchéité à Prélaz et Grand-Vennes, l'assainissement des sanitaires du bâtiment A et des couloirs du bâtiment D à Béthusy, ainsi que l'achèvement de la rénovation des trois dernières classes et vestiaire de Chailly et de leurs dégagements.

### 3.1.1. Montchoisi

Le bâtiment des classes du collège primaire de Montchoisi, construit en 1955, a fait depuis lors l'objet de plusieurs rénovations effectuées tout en maintenant le fonctionnement des classes, notamment : le remplacement des fenêtres à verres simples, une nouvelle distribution du chauffage par convection (au lieu du système originel par plafond) et la rénovation complète de la salle de gymnastique. Cependant, il reste encore à entreprendre la réfection des vestiaires et des douches, ainsi que l'intérieur de six classes.

Pour des raisons budgétaires et afin de donner la priorité à la création de classes, les travaux de rénovation des zones de dégagement et des groupes sanitaires, avec le remplacement des vitrages, d'un montant de CHF 845'000.-, sont reportés sur un prochain crédit-cadre de rénovation.

#### Estimation des travaux prévus :

Vestiaires douches gym : rénovation complète des vestiaires	CHF	400'000.-
Classes : 1 <sup>er</sup> étage quatre salles + deux enfantines rénovation complète	CHF	250'000.-
Mobilier équipement partiellement rénové pour six classes	CHF	90'000.-

### 3.1.2. Grand-Vennes

Le bâtiment A du groupe scolaire construit en 1973 (selon le système modulable CROCS) comprend, sur sa toiture plate, une étanchéité monocouche datant de 1991. Une coupure de courant, provoquée par une forte infiltration d'eau, a induit la nécessité de remplacer cette étanchéité par un système bicouche, accompagné d'une mise aux normes des isolations thermiques. L'action pourra être coordonnée avec la pose de capteurs solaires prévus par la société SI REN.

#### Estimation des travaux prévus :

Réfection de l'étanchéité et amélioration thermique	CHF	265'000.-
Réfection complète de la verrière centrale	CHF	240'000.-
Travaux complémentaires intérieurs liés, soit : peinture plafond, électricité et divers	CHF	145'000.-

### 3.1.3. Entre-Bois

La rénovation des classes, situées dans les bâtiments des années 60, a été engagée à la suite de l'agrandissement du collège et de la rénovation des vitrages. A ce jour, quatorze classes sur vingt doivent encore être rénovées, y compris le remplacement de l'éclairage d'origine à forte consommation énergétique.

Estimation des travaux prévus :

Rénovation des classes ailes nord et centre :

- murs, sols, plafond et éclairage ;	CHF	540'000.-
- mobilier et équipement rénové pour quatorze classes.	CHF	260'000.-

### 3.2. *Rénovation et optimisation de l'utilisation des surfaces afin de créer des classes supplémentaires dans les bâtiments scolaires existants*

Avec Harmos, l'école évolue dans le sens d'une réduction du recours à des salles spéciales pour les degrés 1 à 8 de la scolarité, relevant désormais du primaire et donc confiés pour l'essentiel à des enseignant-e-s généralistes. De plus, les normes de construction négociées entre l'Etat et l'Union des communes vaudoises, corrélées à des effectifs de classes plus bas qu'autrefois, conduisent à envisager des travaux intérieurs d'optimisation des espaces.

#### 3.2.1. *Madeleine* (+ 3 classes)

Le site comprend un logement, inauguré en 1921, classé à l'inventaire des Monuments et sites en note \*3\*. Le logement, les escaliers et le porche de la fontaine Viret furent assainis en 2011 via le CC4. Le bâtiment des classes est resté longtemps peu utilisé. Il est occupé depuis la rentrée scolaire 2014 par 2 classes, ainsi que par la direction de l'Ecole Sociale de Musique (ESML). Les façades et vitrages de l'école ont été assainis en 1999 dans le cadre du CC2. Dans une première phase, il s'agit de procéder à une rénovation intérieure des classes et des groupes sanitaires, afin que trois d'entre-elles soient durablement utilisables. La toiture doit également être rénovée et améliorée thermiquement.

Estimation du travail 1<sup>ère</sup> phase :

Rénovation de trois classes et rénovation des sanitaires et dégagements	CHF	250'000.-
Rénovation toiture avec isolation aux normes	CHF	180'000.-
Mobilier et équipement pour trois classes	CHF	90'000.-

Dans une seconde phase, l'intention est de transférer la direction de l'ESML sur un autre site scolaire, permettant ainsi de gagner deux classes.

#### 3.2.2. *Barre - Borde* (+ 3 classes)

Dans l'attente de la poursuite de l'assainissement du collège de la Barre (note \*2\*) engagé lors du CC4, qui avait déjà permis la réfection des toitures et la rénovation des deux classes des combles, il s'avère indispensable de rationaliser les surfaces existantes. Le bâtiment dispose d'un potentiel pour la création de deux classes supplémentaires. Ce potentiel a été identifié en valorisant au rez inférieur un ancien appartement sous-occupé et un espace de stockage jouissant d'un éclairage naturel. La section des Monuments et sites a donné son accord de principe pour la modification des espaces proposés.

Estimation des travaux prévus :

Réaffectation au rez inférieur d'un appartement et d'un dépôt en deux classes	CHF	430'000.-
Réappropriation de la classe occupée par l'APEMS et création d'espace PPLS	CHF	170'000.-
Mobilier, équipement trois classes de la Barre et PPLS	CHF	100'000.-

Pour mémoire, l'APEMS occupe une classe et demie au rez supérieur du collège de la Barre. Dans l'attente d'une clarification d'un projet envisagé dans le secteur du Vallon, il est proposé de transférer l'APEMS sur le site de la Borde et de gagner ainsi une 3<sup>e</sup> classe à la Barre.

*Borde*

Le transfert de l'APEMS de la Barre sur le site de la Borde permettra de donner une nouvelle orientation à ce collège occupé seulement par deux classes de travaux manuels et une salle de gymnastique qui est, par ailleurs, déjà utilisée par l'APEMS après les repas de midi. La proximité d'un terrain multisports et d'un cordon boisé en font un espace de vie particulièrement adéquat pour l'accueil de jour.

Actuellement, un local affecté à la psychomotricité est situé au rez. Il sera déplacé au rez supérieur du collège de la Barre, plus proche des autres structures PPLS.

Estimation des travaux prévus :

Séparation des zones pour assurer une autonomie des utilisateurs, salle de gymnastique, classes ACM de la Borde et l'accueil de l'APEMS	CHF	130'000.-
---	-----	-----------

### 3.2.3. *Bergières Bâtiment A-B* (+ 2 classes)

La possibilité de créer une classe supplémentaire a été identifiée dans le bâtiment A-B, par la redistribution des surfaces du 1<sup>er</sup> étage, composé de trois classes de 90 m<sup>2</sup> en quatre espaces de 67.5 m<sup>2</sup>. Cette surface de classe est standard sur l'ensemble du site des Bergières. Ces travaux offrent l'occasion d'effectuer une rénovation complète des classes des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, des WC, ainsi que de renouveler du mobilier vieillissant au 1<sup>er</sup> étage.

Estimation des travaux prévus :

Transformations des cloisons et rénovation des classes des 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>e</sup> étages	CHF	285'000.-
Mobilier, équipement des quatre classes 1 <sup>er</sup> étage, rénovation	CHF	60'000.-

L'espace infirmerie – bureau médecin, au rez inférieur du même bâtiment, d'une surface de 100 m<sup>2</sup>, sera déplacé et permettra de créer une classe supplémentaire et une salle des maîtres. Avec cette troisième classe, ce niveau sera désormais entièrement dévolu aux élèves du primaire, administrativement rattachés au nouvel établissement primaire 1-6P de Beaulieu. En conséquence, le bureau de l'infirmière sera déplacé à l'étage supérieur, permettant de regrouper l'ensemble des services de santé (PPLS / infirmière).

Estimation des travaux prévus :

Création d'une classe, regroupement au rez sup du groupe santé et rénovation des deux classes existantes	CHF	300'000.-
Mobilier, équipement pour trois classes, salle des maîtres et bureaux	CHF	105'000.-

### 3.2.4. *Bellevaux* (+ 1 classe)

L'unique potentiel d'aménagement d'une classe supplémentaire au collège de Bellevaux réside dans le déplacement au 2<sup>e</sup> étage nord de la salle ACT qui occupe une salle standard au sud. Ce déplacement entraînera la rocade de la salle informatique du 2<sup>e</sup> étage au rez-inférieur, dans un local de 55 m<sup>2</sup> réalisable en restructurant la surface d'une classe de 107 m<sup>2</sup> et de ses locaux annexes désaffectés. Le groupe PPLS, qui occupe l'étage à l'est, sera complété par le bureau de l'infirmière. Ce regroupement permettra d'offrir des locaux de consultations parents /enseignants et d'achever des travaux engagés cette année.

Estimation des travaux prévus :

Transformations d'une classe en deux surfaces et rénovation d'une dernière classe	CHF	130'000.-
Mobilier, équipement pour trois classes	CHF	90'000.-

### 3.2.5. *Coteau-Fleuri* (+ 1 classe)

Le groupe scolaire de Coteau-Fleuri (construit selon le système modulable CROCS en 1969) a fait l'objet de multiples agrandissements et rénovations. Néanmoins, un potentiel de création d'une classe supplémentaire a été identifié au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C, par la requalification des surfaces des deux grandes salles ACT totalisant 265 m<sup>2</sup>, en y réalisant trois classes polyvalentes d'environ 85 m<sup>2</sup>.

#### Estimation des travaux prévus :

Transformations des deux classes ACT en trois surfaces (mobiliers existants récupérés).	CHF	70'000.-
---	-----	----------

### 3.2.6. *Prélaz* (+ 1.5 classe)

Le bâtiment de l'annexe ouest intègre à son 1<sup>er</sup> étage l'administration de l'établissement primaire 1-6P de Prélaz, ainsi que deux anciennes salles spéciales. Ces dernières ne sont plus affectées à leur usage initial, à la suite du transfert des classes secondaires sur le site rénové de Villamont (degrés 7-11). Cette évolution permet une réorganisation des surfaces et une anticipation des besoins en classes. Le potentiel de création d'une classe supplémentaire et demie a été identifié.

#### Estimation des travaux prévus :

Transformations et réorganisation des surfaces	CHF	290'000.-
--	-----	-----------

### 3.2.7. *Chailly* (+ 1 classe)

La capacité de créer une classe supplémentaire est identifiée par la transformation d'une salle de projection (avec gradins) et d'une cuisine professionnelle. Ces surfaces peu occupées, attenantes à la salle des maîtres, permettront la rocade avec un espace PPLS qui occupe une salle de classe dans l'aile ouest du bâtiment des classes. Ce regroupement offre une meilleure cohérence des fonctionnalités des diverses surfaces.

#### Estimation des travaux prévus :

Transformations salle de projection et rocade de bureau administratif PPLS	CHF	350'000.-
--	-----	-----------

## 3.3. *Optimisation de sites par extensions*

En sus des trois écoles de type pavillonnaire escomptées pour la rentrée scolaire de 2015, ayant fait l'objet d'un préavis urgent en janvier 2015 (préavis N° 2015/08), les recherches se sont poursuivies afin d'optimiser l'occupation d'autres sites scolaires où la démographie est fortement croissante. Ceci conduit à intégrer au présent crédit-cadre la réalisation d'une première extension d'un site existant.

### 3.3.1. *Entre-Bois* (+ 3 classes)

Le groupe scolaire d'Entre-Bois, construit entre 1964 et 1969, a été agrandi et partiellement rénové entre 2002 et 2003. L'analyse du PPA qui régit les gabarits constructifs a permis d'identifier la possibilité d'une extension dans un décrochement du bâtiment côté ouest. Cet agrandissement permettra la création de 3 classes d'environ 64 m<sup>2</sup>, soit la même surface que les autres classes sur ce site. Une ultime hypothèse, sous forme de rehaussement, a été analysée sur l'aile sud, offrant deux classes de 62 m<sup>2</sup>. Cette variante aurait toutefois représenté une forte contrainte statique, avec une reprise en sous-œuvre et des impacts de chantier complexes, aboutissant à un rapport prix/classe désavantageux. Elle a donc été provisoirement retirée.

Estimation des travaux prévus :

Extension de 3 classes, aile ouest, estimation SIA CFC 1-4	CHF 1'350'000.-
Mobilier, équipement pour trois classes	CHF 90'000.-

**3.4. Travaux d'assainissement du réseau d'eau sanitaire et séparatif EU-EC****3.4.1. Grand-Vennes**

Cette école de type CROCS, construite en 1973, possède des installations techniques sanitaires d'origine. Les alimentations d'eau du bâtiment sont en mauvais état et, suite à une inondation due à la rupture de l'une d'entre elles, le remplacement des conduites est prioritaire.

Estimation des travaux prévus :

Rénovation du réseau d'eau sanitaire dans le bâtiment A	CHF 250'000.-
---	---------------

**3.4.2. Montoie**

La mise en réseau séparatif du réseau d'écoulement est nécessaire pour ce site scolaire construit dans les années 50. La réalisation d'un nouveau préau scolaire, en lien avec la construction du pavillon scolaire, concourt à engager les premières phases de mise en conformité.

Estimation des travaux prévus :

Mise en séparatif du réseau eaux claires / eaux usées (EU-EC)	CHF 300'000.-
---	---------------

**3.5. Récapitulation****3.5.1. Mobilier**

Les nouvelles classes réalisées par l'optimisation des surfaces existantes ou par adjonction seront équipées d'un nouveau mobilier. Quant aux classes existantes assainies, leur mobilier sera en partie rénové et complété par de l'équipement neuf. Le nombre de classes concernées par ces adaptations est de 41, le montant requis réparti sous rubriques 3.1-3.2 serait de l'ordre de CHF 1 million. Toutefois, pour tenir l'enveloppe du présent crédit-cadre, CHF 885'000.- sont sollicités, le solde étant financé via le budget de fonctionnement et le recyclage.

**3.5.2. Honoraires**

Ce poste comprend, entre autres, les frais pour divers mandats d'études statiques auprès d'ingénieurs civils, ainsi que les bilans thermiques par un physicien du bâtiment, les études et élaboration des plans techniques Chauffage Ventilation Sanitaire Electricité (CVSE), les expertises et rapports «amiantes et matériaux allergènes».

Honoraires estimés :	CHF 35'642.-
----------------------	--------------

**3.5.3. Suivi des chantiers**

La Municipalité a autorisé l'augmentation du plan des postes de 1,5 ept, limité à quatre années, afin de permettre le suivi des projets et des chantiers ainsi que l'élaboration des études du futur crédit-cadre 5.

Salaires cumulés :	CHF 716'000.-
--------------------	---------------

### 3.5.4. Récapitulatif général

3.1	Efficiencé énergétique (Montchoisi, Grand-Vennes, Entre-Bois) <i>Sans mobilier</i>	CHF	1'840'000.00
3.2	Rénovations et optimisation des surfaces (création de douze classes) <i>Sans mobilier</i>	CHF	2'585.000.00
3.3	Optimisation de sites par extension (trois classes à Entre-Bois)	CHF	1'350'000.00
3.4	Assainissement du réseau sanitaire (Grand-Vennes et Montoie)	CHF	550'000.00
3.1- 3.2	Mobilier, équipement (quarante-et-une classes)	CHF	885'000.00
	Honoraires et expertises	CHF	35'642.00
	Personnel en renfort pour le suivi des chantiers	CHF	716'000.00
	Balancement du compte d'attente divers études statiques	CHF	38'358.00
	<b>TOTAL</b>	<b>CHF</b>	<b>8'000'000.00</b>

Les travaux décrits seront effectués durant les trois prochaines années, les premières réalisations étant programmées dès le deuxième semestre 2015.

## 4. Aspects financiers

### 4.1. Plan des investissements

Un compte d'attente a été ouvert afin de commencer les premières études (5800.581.500). A ce jour, les dépenses concernant ce préavis se montent à CHF 38'358.05. Cette somme sera virée sur ledit crédit. Le montant de CHF 8'000'000 est prévu au Plan des investissements 2015-2018.

Les charges d'intérêts sont calculées sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 2.75 %. Les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis s'élèvent à CHF 121'000.-.

Les travaux d'assainissement et de réfection n'entraîneront pas de charges supplémentaires en personnel ni de coûts de fonctionnement supplémentaires. A contrario, les travaux auront une incidence positive non chiffrable sur les coûts d'entretien des bâtiments concernés, par la diminution d'interventions urgentes et onéreuses et grâce aux économies d'énergie.

A ce titre, ce crédit-cadre s'inscrit dans la logique de «l'Agenda 21». Aucune subvention n'est octroyée par l'Etat pour les travaux d'entretien des bâtiments scolaires. Toutefois, les travaux concernant Grand-Vennes, susceptibles de bénéficier d'une subvention de l'ordre de CHF 50'000.- au titre de l'assainissement énergétique, font l'objet d'une demande à l'Etat.

(en milliers de CHF)	2015	2016	2017	2018	Total
Dépenses d'investissements	1'325.7	3'500.0	3'000.0	174.3	8'000.0
Recettes d'investissements	-1'325.7	-3'500.0	-3'000.0	-174.3	-8'000.0
<b>Total net</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>

La planification des dépenses a été revue par rapport au Plan des investissements 2015-2018.

**4.2. Charges d'exploitation**

	2015	2016	2017	2018	Total
Personnel suppl. (en EPT)	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
<b>(en milliers de CHF)</b>					
Charges de personnel	193.1	174.3	174.3	174.3	716.0
Charges d'exploitation					0.0
Charge d'intérêts	121.0	121.0	121.0	121.0	484.0
Amortissement	1'325.7	3'500.0	3'000.0	174.3	8'000.0
<b>Total charges suppl.</b>	<b>1'639.8</b>	<b>3'795.3</b>	<b>3'295.3</b>	<b>469.6</b>	<b>9'200.0</b>
Diminution de charges					0.0
Revenus (personnel)	-193.1	-174.3	-174.3	-174.3	-716.0
Revenus (prélèvement)	-1'325.7	-3'500.0	-3'000.0	-174.3	-8'000.0
<b>Total net</b>	<b>121.0</b>	<b>121.0</b>	<b>121.0</b>	<b>121.0</b>	<b>484.0</b>

Dans le tableau ci-dessus, les charges de personnel sont comprises dans les amortissements. Elles sont techniquement refacturées à l'objet d'investissement.

**5. 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° 2015/45 de la Municipalité, du 16 juillet 2015 ;

où le rapport de la Commission désignée pour étudier 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 8'000'000.- destiné à divers travaux d'assainissement du parc immobilier scolaire, ainsi qu'à la construction de classes supplémentaires dans les locaux ou sur les sites existants ;
2. de balancer le montant déjà engagé du compte d'attente 5800.581.500 sur le crédit figurant sous le chiffre 1 ;
3. d'amortir annuellement le crédit sous chiffre 1, en fonction des dépenses réelles, par la rubrique 5800.331 du budget du Service des écoles primaires et secondaires ;
4. de faire figurer, sous la rubrique 5800.390, les intérêts relatifs aux dépenses découlant des crédits figurant sous chiffre 1 ;
5. de prélever le montant des amortissements par le Fonds (rubrique 2810.8).

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire remplaçant : *Didier Erard*

Rapport

Membres de la commission : M<sup>mes</sup> et MM. Bertrand Picard (PLR), rapporteur, Florence Bettschart-Narbel (PLR), Sylvianne Bergmann (Les Verts), Valentin Christe (UDC), Jean-Daniel Henchoz (PLR), Philippe Mivelaz (Soc.), Laurent Rebeaud (Les Verts).

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

**Rapport photocopié de M. Bertrand Picard (PLR), rapporteur**

*Séance du mardi 29 septembre 2015, de 8h à 10h, tenue au bâtiment administratif de Chauderon 9*

Présidence M. Bertrand PICARD, rapporteur

Les membres de la commission, présents :

Mmes Florence BETTSCHART-NARBEL

Sylvianne BERGMANN

MM. Valentin CHRISTE

Jean-Daniel HENCHOZ

Philippe MIVELAZ

Laurent REBEAUD

Excusés-remplacés : Mmes Maria VELASCO, remplacée par M. Laurent REBEAUD

Sandrine SCHLIENGER, remplacée par M. Valentin CHRISTE

Absent-e-s : Mmes Muriel CHENAUX MESNIER

Magali CRAUSAZ MOTTIER

M. Gianni John SCHNEIDER

Les représentants de la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de la cohésion sociale :

MM. Oscar TOSATO, conseiller municipal Enfance, jeunesse et cohésion sociale

Philippe MARTINET, chef du Service des écoles primaires et secondaires

Franco VIONNET, adjoint responsable du secteur bâtiments, Service des écoles primaires et secondaires

Procès-verbal Mme Marie SCHNEIDER

**DISCUSSION GENERALE**

La discussion générale d'entrée en matière fait apparaître les réserves de plusieurs commissaires concernant ce préavis:

1. l'absence d'une vision d'ensemble, telle qu'attendue dans le cadre de la réponse au postulat inter-partis déposé par M. Eggenberger
2. le degré de précision des chiffres, jugé insuffisant
3. la préoccupation que les Commissions d'établissement ait été consultées, et que les trois périodes de sport puisse être assurées, même si l'on ne construit pas en parallèle des salles de gymnastique, a également été partagée.

En réponse à ces trois points, M. Tosato et le Service répondent que :

1. La Municipalité procède périodiquement à une réflexion approfondie sur la vision de la globalité de la question des bâtiments scolaires; et elle a été saisie en juillet d'un projet de rapport en réponse au postulat Eggenberger et consorts. Ce projet est à l'examen et sera donc prochainement remis au Conseil communal. Cependant, on se souvient qu'une provision a été constituée lors du bouclage des Comptes 2013, soit au printemps 2014, car le budget de fonctionnement du SEP+S ne suffit pas pour l'entretien et l'assainissement des bâtiments scolaires. Le présent crédit-cadre ne porte donc que sur quelques travaux d'assainissement et de création de classes, dans un contexte de pénurie de locaux scolaires.
2. Concernant la précision des chiffres, elle est identique à celle des quatre crédits-cadres précédents, également en termes de description des travaux. Il s'agit aussi de distinguer entre un chiffrage précis grâce aux soumissions rentrées et une estimation du prix des travaux fondée sur des exemples similaires. Si l'on avait voulu des chiffres précis dès le crédit-cadre, on aurait dû multiplier les appels d'offres pour des travaux s'effectuant parfois des années plus tard, ce qui aurait alourdi considérablement le processus, tant pour l'administration que pour les maîtres d'œuvres. Il va sans dire que le droit de dépenser n'autorise pas l'administration à affecter des sommes du préavis à d'autres objets, sous réserve d'urgences avérées, vu la logique des compensations découlant du respect du Plan des investissements.
3. Concernant la consultation des Commissions d'établissement, il faut bien distinguer les rénovations "simples" et les réaménagements plus lourds, comme à l'Eglantine. Dans ce dernier cas, une consultation des utilisateurs et de la commission d'établissement sera organisée, ce qui n'est pas nécessaire ni prévu pour les travaux courants plus « légers ». Quant aux 3 périodes de sport pour les élèves lausannois, elles sont assurées selon les directrices et directeurs, qui en sont garant-e-s dans le cadre cantonal.

Les commissaires ont également été interpellés par l'adoption deux jours avant la séance par la COFIN d'un crédit supplémentaire de 104'700.- pour des travaux mentionnés dans le présent crédit-cadre.

M. Tosato informe que, d'entente avec sa collègue en charge des Finances, considérant qu'il s'agissait de travaux courants, dont le coût est plus faible si l'on assure la continuité des chantiers, et vu le fait que dans les écoles, on se doit de mettre à profit les périodes de vacances scolaires pour avancer, il était logique d'anticiper quelque peu et d'enchaîner certains travaux à Chailly. Néanmoins, seule la COFIN pouvait autoriser un tel crédit supplémentaire et il sera entièrement compensé. La Municipalité propose que ce soit par une diminution du présent crédit cadre ou, en cas de refus du Conseil communal le 27 octobre, par un report de travaux prévus cette fin d'année sur le budget d'entretien du SEP+S.

Monsieur Martinet précise que le précédent crédit-cadre (CC4 s'élevant à 25 millions, adopté en 2008) est bientôt épuisé et qu'il ne reste que quelques dizaines de milliers de francs : un rapport final sur l'utilisation de ces 25 millions sera remis au Conseil communal, confirmant le fait que la solution du crédit-cadre est pertinente.

#### **ANALYSE DU TEXTE AU FIL DES CHAPITRES**

La commission a pu effectuer une « visite virtuelle » de chaque projet de chantier, grâce à une présentation Power Point, ce qui a permis de bien préciser les demandes.

Les questions suivantes ont été traitées :

**POINT 3.1 POURSUITE DES TRAVAUX AMELIORANT L'EFFICIENCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

*Point 3.1.0 Pourquoi n'y a-t-il que Grand-Vennes qui soit l'objet de subventions ?*

Dans le présent crédit-cadre, seuls les travaux à Grand-Vennes sont éligibles car ils concernent une très grande surface sur le toit permettant de développer une énergie propre ; les autres transformations ne sont pas à proprement parler des "assainissements" entrant dans le cadre des subventions.

*Point 3.1.1. Montchoisi*

*Qu'en est-il de la précision des chiffres ?*

Le budget du CC4 a déjà été engagé pour des rénovations de façades. La priorité est désormais donnée aux salles de gymnastique. Le budget ordinaire ne permettait en effet pas de terminer la rénovation des vestiaires, des douches ni celle des classes. Mais une estimation des travaux a été faite par des professionnels, avec une précision par CFC à trois chiffres pour chaque point.

*Pourquoi ne pas remplacer en priorité les vitrages simples ?*

Le SEP+S répond que ces simples vitrages se situent à l'arrière du bâtiment (côté nord). Les autres vitrages ont d'ores et déjà été remplacés. Le confort des élèves est ainsi assuré. Plus globalement, un mandat d'experts a été donné pour évaluer les besoins d'assainissements et les travaux à prioriser sur plus de 20 écoles. Le budget ne permet en effet pas de réaliser tous les travaux qui feraient sens, comme ce remplacement des simples vitrages.

*Point 3.1.2. Grand-Vennes*

*Le rapporteur rappelle qu'une interpellation concernant ce site, visant le rapide remplacement de l'annexe de Grand-Vennes (20 classes) est toujours en cours de traitement. Il se demande pourquoi ces travaux ne figurent-ils pas dans le présent crédit-cadre ?*

Le SEP+S répond que cette question du remplacement de l'annexe n'est pas en lien avec le présent projet, qui se concentre sur d'autres urgences, en l'occurrence pour Grand-Vennes celles causées par les infiltrations d'eau, l'étanchéité du toit n'étant plus assurée. La réponse à l'interpellation de M. Picard sur l'avenir de l'annexe sera donnée par la Municipalité dans le cadre du rapport au postulat Eggenberger.

Pour le surplus, en qui concerne l'assainissement des bâtiments construits en système modularisable « CROCS » dans les années 70-80, une étude de faisabilité sur la possibilité de réaliser ces assainissements en partenariat public-privé, via des contrats de performance énergétique, est en cours.

**POINT 3.2. RENOVATION ET OPTIMISATION DE L'UTILISATION DES SURFACES AFIN DE CREER DES CLASSES SUPPLEMENTAIRES DANS LES BATIMENTS SCOLAIRES EXISTANTS**

*Point 3.2.1 Madeleine*

*Les travaux pourront-ils être entrepris dans le respect du patrimoine historique, notamment la toiture ?*

Monsieur Vionnet explique que les travaux seront effectués dans le respect de la toiture d'origine, d'entente avec les Monuments historiques.

*Point 3.2.2. Barre-Borde*

Il est prévu de créer 3 nouvelles classes.

*Point 3.2.3. Bergières*

*Les travaux permettront à terme un gain de deux nouvelles classes.*

*Un commissaire demande quelle est la politique de remplacement du mobilier scolaire.*

Monsieur Vionnet répond que l'on analyse d'abord l'état du châssis métallique, certains ayant plus de 60 ans : s'il est encore bon, les plateaux de tables sont simplement remplacés par les collaborateurs du SEP+S; si un lot est dépareillé mais récupérable, il est stocké au dépôt de Valency. Donc on ne remplace le mobilier qu'après un examen au cas par cas (sans oublier la participation à deux opérations de coopération avec des pays en voie de développement pour du vieux matériel).

*Point 3.2.4. Bellevaux*

Ràs

*Point 3.2.5. Côteau-Fleuri*

Ràs

*Point 3.2.6. Prélaz*

Ràs

*Point 3.2.7. Chailly*

*Un commissaire se demande pourquoi on renonce à une salle avec sol en pente (amphithéâtre).*

Le SEP+S informe que l'enseignement ne se dispense plus dans de telles classes au niveau de l'école obligatoire. Avec la création d'une ouverture dans la salle de projection, elle recevra davantage de lumière, ce qui permettra d'y dispenser la psychomotricité sans supprimer totalement le demi-niveau... et de réaffecter à l'enseignement la classe occupée par la psychomotricité.

**POINT 3.3. OPTIMISATION DES SITES PAR EXTENSIONS**

*Point 3.3.1. Entre-Bois*

Ràs

**POINT 3.4. TRAVAUX D'ASSAINISSEMENT DU RESEAU D'EAU SANITAIRE ET SEPARATIF EU-EC**

*Point 3.4.1 Grand-Vennes*

Ràs

*Point 3.4.2. Montoie*

Ràs

**POINT 3.5. RECAPITULATION**

*Point 3.5.1. Mobilier*

Ràs

*Point 3.5.2. Honoraires*

*Sur quelles bases le montant est-il déterminé ? Cela prend-t-il bien en compte tous les honoraires des acteurs du chantier ?*

Monsieur Martinet répond qu'il n'est pas certain que ce montant suffise, mais que dans le cadre du présent crédit-cadre, il a fallu compresser certains postes. Au besoin, le budget de fonctionnement sera sollicité en marge de celui-ci.

*Point 3.5.3. Suivi des chantiers*

*Un commissaire s'interroge sur l'affectation des 1.5 ETP accordés par la Municipalité.*

Monsieur Martinet répond que le SEP+S a engagé un gérant technique au bénéfice d'une formation d'architecte à 100 % pour une durée déterminée (quatre ans), ainsi qu'une secrétaire à 50 % vu les très nombreux appels d'offres et bons de paiement à rédiger.

**Point 4 Aspects financiers**

*Point 4.1. Plan des investissements*

*Un commissaire demande comment la Municipalité sera attentive au fait que l'utilisation de ces 8 millions ne soit pas à « géométrie variable ».*

Monsieur Tosato lui répond qu'effectivement, en ce qui concerne les chiffres, ce sont des estimations et qu'il peut y avoir des imprévus. Mais un suivi rigoureux des engagements est assuré, avec un compte rendu en fin d'utilisation du crédit-cadre, qui montrera également à quels chantiers les sommes ont été affectées.

**CONCLUSIONS**

*Suite à l'adoption par la COFIN du crédit supplémentaire de CHF 104'700.- pour les travaux à exécuter pendant les vacances d'octobre à Chailly, la Municipalité propose comme promis une compensation par la réduction d'autant du présent crédit cadre. Ainsi, elle suggère à la commission de faire sien un amendement pour ramener le présent préavis de 8 millions à CHF 7'893'300.-.*

*La commission accepte la proposition d'amendement.*

*Les conclusions du préavis sont acceptées l'une après l'autre, sans opposition, avec 2 abstentions.*

La séance est levée à 10h.

Discussion

**M<sup>me</sup> Florence Bettschart-Narbel (PLR), rapportrice remplaçante** : – La commission a voté les conclusions avec un amendement à la conclusion 1, soit une diminution de 104 700 francs. En effet, un certain montant avait déjà été voté en Commission des finances.

La discussion est ouverte.

**M. Jean-Daniel Henchoz (PLR)** : – Ce préavis n'est de loin pas un modèle, tant dans sa motivation que dans sa pertinence. Certains établissements scolaires souffrent d'un manque d'entretien adéquat, mais ce n'est pas une raison, car le Plan des investissements 2015 réserve un montant de 8 millions de francs pour l'assainissement des bâtiments scolaires. Il suffit d'aligner des chiffres en centaines et dizaines d'unités pour y arriver, tout en tentant des explications par des textes aux libellés réduits à leur plus simple expression. J'ai le net sentiment que l'on a voulu faire cela à la va-vite, alors que l'on aurait pu attendre la sortie annoncée pour le 31 décembre 2015, du préavis traitant du postulat Eggenberger, déposé il y a dix-huit mois, visant la planification des rénovations et des constructions scolaires, en espérant que ce préavis, comme le demandait l'initiant, visera l'ensemble du patrimoine scolaire en souffrance. Pour ces incohérences, le PLR s'abstiendra.

**M<sup>me</sup> Sylvianne Bergmann (Les Verts)** : – Cette provision de 8 millions, qui avait été rendue possible grâce à la bonne tenue des comptes 2013, offre un bol d'air bienvenu pour l'entretien des bâtiments scolaires, qui en ont bien besoin. Elle servira à l'assainissement énergétique de fenêtres et des toitures, et, surtout, à la création de quinze classes et demi supplémentaires, en optimisant l'utilisation des bâtiments. On sait qu'il y a un problème d'enclassement à Lausanne ; je pense donc que c'est une très bonne chose que d'avoir

optimisé ces bâtiments. Les Verts soutiendront ce préavis et vous invitent à en faire de même.

**M. Valentin Christe (UDC) :** – Ce préavis est bienvenu, puisque tout le monde dans ce Conseil s'accorde sur la vétusté de certains bâtiments scolaires, qui sont parfois à la limite de l'insalubrité.

Cela étant, on peut s'interroger sur l'agenda de ce préavis pour plusieurs raisons. Comme cela a été mentionné, on a eu tout d'abord une provision faite au bouclage des comptes 2013 ; or ce préavis est sorti le 16 juillet 2015 seulement, donc plus d'un an plus tard. La Commission des finances a dû traiter en urgence, à la fin du mois de septembre dernier, une demande de crédit supplémentaire pour des travaux pendant les vacances scolaires, qui viennent de s'achever.

Certes, le Conseil communal connaît des lenteurs dans son fonctionnement, dont certaines lui sont évidemment imputables – je crois qu'on a déjà eu largement l'occasion d'en discuter ici. Cela étant, le groupe UDC reste sceptique quant au calendrier général de ce projet, également par rapport à ce qui a été dit par M. Henchoz. Mais nous sommes bien conscients de la responsabilité de la Ville d'accueillir les écoliers dans des conditions acceptables et convenables. Finalement, nous sommes victimes de notre succès démographique, mais nous avons bon espoir qu'après les résultats réjouissants de dimanche, il y a dix jours, le Parlement fédéral saura y mettre un certain ordre.

Finalement, force est de relever que les nouvelles classes obtenues par ce préavis vont revenir bien meilleur marché que s'il s'agissait de construire intégralement des bâtiments. Donc, à cet égard, c'est une nouvelle plutôt réjouissante, compte tenu de la fragilité, désormais proverbiale, des finances communales. Pour toutes ces raisons, le groupe UDC acceptera ce préavis et vous invite à en faire de même.

**M. Philippe Mivelaz (Soc.) :** – Le groupe socialiste soutiendra aussi les conclusions de ce préavis. Pour répondre à mon préopinant sur le fait qu'on ait cette provision et sur le préavis, le dossier a été étudié soigneusement avec les utilisateurs des bâtiments concernés, puisqu'on a fait le tour de tous les directeurs d'établissements et qu'on arrive avec des solutions extrêmement concrètes et des aménagements pensés par les utilisateurs ; cela prend donc un peu de temps. Ce n'est évidemment pas une vue d'ensemble, puisqu'on nous promet un rapport-préavis en réponse au postulat de M. Eggenberger. Mais il y a urgence à trouver des solutions maintenant et des aménagements précis. A force d'attendre des planifications et des visions globales, on ne fait pas grand-chose, et je crois qu'il est urgent d'agir. Je vous encourage à soutenir ce préavis.

**M. Guy Gaudard (PLR) :** – C'est vrai qu'on est en train de modéliser une pratique, qui se présente bientôt à chaque préavis : on nous demande une enveloppe globale de x millions de francs, mais sans avoir de détails par rapport aux CFC engagés dans la composition du crédit demandé. Cette pratique doit être corrigée à l'avenir, parce que ce serait important d'avoir une ventilation par CFC pour qu'on puisse s'y retrouver.

En 2008, le crédit-cadre n° 4, sauf erreur pour un montant de 25 millions, a été voté pour différents travaux dans les bâtiments scolaires. Il semblerait qu'un rapport final est en cours d'élaboration. J'aurais souhaité savoir quand il sera présenté à ce Conseil et si on déborde du crédit qui avait été demandé en 2008.

A la lecture du rapport de commission, au point 3.5.3, on a le poste « Suivi de chantier », et puis on voit que le SEP+S a engagé un gérant technique, au bénéfice d'une formation d'architecte, à 100 %, pour une durée déterminée de quatre ans, ainsi qu'une secrétaire à 50 %, vu les très nombreux appels d'offres et bons de paiement à rédiger. Je m'étonne un peu ! Si des demandes d'offres ont été faites, on aurait pu nous les présenter en même temps que ce préavis. Je suis encore étonné qu'on ait engagé un gérant technique ayant une formation d'architecte, alors que la Ville de Lausanne possède un service d'architecture. Est-ce qu'il est dans les intentions de la Direction des écoles d'avoir un bureau

d'architectes parallèle au Service d'architecture de la Ville de Lausanne ? Est-ce qu'il n'était pas possible d'avoir une synergie entre les employés du Service d'architecture de la Ville et la Direction des écoles ? On a l'impression que chaque service prend ses architectes pour réaliser des mandats qui lui sont propres.

**M. Philippe Mivelaz (Soc.)** : – Je suis toujours un peu surpris quand un spécialiste du bâtiment vient avec une demande sur les détails des CFC. On est une assemblée politique, ! On pourrait proposer de nommer une commission spécialiste du bâtiment pour examiner tous les projets présentés par la Municipalité. On est quand même une assemblée politique et les CFC et les coûts de construction ne représentent pas grand-chose pour la plupart d'entre nous.

**M. Oscar Tosato, municipal, Enfance, jeunesse et cohésion sociale** : – J'aimerais répondre à quelques questions sur la construction de ce rapport-préavis. Tout d'abord, je vous indique que, depuis que vous avez demandé qu'on vous présente un préavis avec la vision globale en matière d'assainissement, de transformation et de nouvelles constructions de bâtiments scolaires, la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de la cohésion sociale a mandaté un certain nombre d'études.

La première étude a dû être faite pour pouvoir répondre à cette vision globale ; le mandat a été attribué à la société EPIQR Estia, qui a fait une analyse de l'état du patrimoine immobilier des écoles, piste de stratégie d'investissements. J'ai eu la première version provisoire de ce document en janvier 2015, et une version définitive un peu plus tard. Comme vous le savez, si vous travaillez dans le domaine immobilier, ces études EPIQR Estia sont complètes ; elles vont jusque dans les détails pour définir les besoins en matière de transformation, avec une vision sur le long terme.

Permettez-moi de vous dire, une fois encore, qu'aujourd'hui, l'âge moyen du parc immobilier scolaire déterminé par cette étude est de 41,7 ans. Pour qu'un parc immobilier soit correctement exploité, comme tout le monde le désire dans cette salle, il faudrait qu'il se situe entre 22 et 28 ans ; bien sûr, cela dépend des bâtiments. A partir de là, l'étude nous fait une multitude de propositions de transformations et d'assainissements ; elle concerne les aménagements extérieurs, les façades, les toitures, les planchers, les circulations, les locaux, les locaux des grandes salles, les salles de gymnastique, les locaux divers et les locaux techniques. Elle nous présente les coûts par macroéléments, degrés d'intervention, degrés d'urgence, de consommation d'énergie pour le chauffage, de fiches d'identité pour le tout. Je m'abstiendrai ce soir, pour éviter une confusion dans la salle, de vous communiquer le montant pour réaliser cette étude.

Sur cette base, le Service des écoles primaires et secondaires a présenté un certain nombre de préavis. Une deuxième étude a été faite avec les services de l'Etat de Vaud concernant la démographie pour nous permettre de connaître le nombre d'élèves qu'il était nécessaire d'enclasser dans une vision à long terme. De plus, nous avons fait une étude par nous-mêmes, avec les services, sur les besoins générés par la nouvelle Loi sur l'enseignement obligatoire et par HarmoS.

Vous en conviendrez, mesdames et messieurs, à part peut-être pour les conseillers communaux, lorsqu'on demande de faire ces études à des services et que l'on donne des mandats, cela peut durer entre six mois et neuf mois. Sur cette base, et de manière à pouvoir assainir et travailler, les services ont présenté un certain nombre de préavis, dont deux importants : celui que vous avez déjà voté qui concernait la construction de bâtiments modulaires pour pouvoir créer des classes rapidement à moindre coût, et celui-ci.

Celui-ci est innovant dans sa conception. Le Service des écoles primaires et secondaires, avec son service en charge des bâtiments, et avec l'appui des directions a essayé de voir ce qui était possible de modifier, d'assainir, de déplacer et de transformer de manière permanente dans le cadre de ce qui existait déjà, de manière à permettre, comme l'a dit M<sup>me</sup> Bergmann, la création d'un certain nombre de classes – quinze classes – et à générer aussi un certain nombre de bureaux ou d'espaces pour des activités pour toutes les

personnes qui travaillent dans le domaine scolaire – les infirmières, les assistants sociaux, les psychologues, l'école sociale de musique. En cela, le préavis qui vous est présenté fait le listing, comme un crédit-cadre, de tous les objets.

En réponse à M. Gaudard, les membres de la commission vous en ont certainement informé, lors de la séance de commission, nous avons présenté tous les objets en couleur – je montre ici le document – avec les centimètres de toutes les modifications faites sur les bâtiments. Il y avait également à disposition les CFC pour les projets où l'on connaissait les montants avec trois chiffres après la virgule. Il est bien clair que tous ces documents étaient à disposition de la commission. Donc les chiffres ont été donnés

Une question précise a été posée, je crois, par M. Gaudard, sur le crédit 4 ; comme le relèvent les notes de séance de M. Picard, le crédit-cadre N° 4, adopté en 2008, s'élevait à 25 millions. Le chef du Service des écoles primaires et secondaires l'a dit en commission, il reste quelques dizaines de milliers de francs aujourd'hui, et, lorsqu'il sera terminé, un rapport final sur l'utilisation des 25 millions sera remis au Conseil communal.

J'ai pris note des remarques concernant votre besoin, monsieur Henchoz, d'avoir dans les préavis non seulement des chiffres et des m<sup>2</sup>, mais aussi plus de texte pour commenter ces chiffres. Vous l'avez également exprimé lors de la commission. Puisque vous l'avez déjà fait remarquer deux fois, on s'engage à le faire, notamment dans le préavis qui présentera la vision globale. En espérant avoir répondu à tout le monde, je ne peux que vous recommander, au nom de la Municipalité, non pas de vous abstenir, mais de voter en masse ce rapport-préavis.

**M. Roland Ostermann (Les Verts) :** – Juste une petite pique. Dans le rapport, on voit qu'un commissaire ne tenait pas à ce que des demandes soient à géométrie variable. Je me demande si, par contre, elles ne sont pas à arithmétique variable, ce qui peut poser un petit problème dans un préavis scolaire. Parce que si l'on demande à des élèves de suivre l'argumentation donnée, ils vont soustraire 104 700 francs à 8 millions, mais ils arriveront à 7 895 300 francs, soit une somme différente de celle proposée dans le rapport. Est-ce que vous êtes prêts à leur expliquer qu'ils ont raison ?

**Le président :** – D'après le calcul avisé de notre conseiller communal, M. Ostermann, mathématicien, nous arrivons à 7 895 300 francs. Il s'agirait donc de corriger l'amendement de la commission.

**M<sup>me</sup> Florence Bettschart-Narbel (PLR), rapportrice remplaçante :** – Dans les notes de la commission, il est noté que le montant à déduire des 8 millions est de 104 700 francs. Maintenant, je pense que c'est à la Municipalité de nous donner le montant exact, quitte à ce que l'on adapte l'amendement de manière correcte.

**M. Oscar Tosato, municipal, Enfance, jeunesse et cohésion sociale :** – Le montant est bien de 7 895 300. Je ne sais pas pourquoi cette erreur est apparue dans l'amendement. Ce doit être une erreur de report. Mais effectivement, la demande que nous avons faite était de 7 895 300 francs.

La discussion est close.

**Le président :** – Je pars donc du principe que le plénum votera les conclusions avec le montant correct.

**M<sup>me</sup> Florence Bettschart-Narbel (PLR) :** – La conclusion N° 1 a été adoptée avec 2 abstentions, et sous déduction de ce montant de 7 895 300 francs. Toutes les autres conclusions ont été acceptées avec 2 abstentions.

**Les conclusions sont adoptées sans avis contraire et quelques abstentions.**

## Le Conseil communal de Lausanne

- vu le préavis N° 2015/45 de la Municipalité, du 16 juillet 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 7'895'300.– destiné à divers travaux d'assainissement du parc immobilier scolaire, ainsi qu'à la construction de classes supplémentaires dans les locaux ou sur les sites existants ;
2. de balancer le montant déjà engagé du compte d'attente 5800.581.500 sur le crédit figurant sous le chiffre 1 ;
3. d'amortir annuellement le crédit sous chiffre 1, en fonction des dépenses réelles, par la rubrique 5800.331 du budget du Service des écoles primaires et secondaires ;
4. de faire figurer, sous la rubrique 5800.390, les intérêts relatifs aux dépenses découlant des crédits figurant sous chiffre 1 ;
5. de prélever le montant des amortissements par le Fonds (rubrique 2810.8).

### **Postulat de M. David Payot : « Adaptation des loyers aux taux hypothécaires : et si Lausanne montrait l'exemple ? »**

Rapport

Membres de la commission : M<sup>mes</sup> et MM. Florence Bettschart-Narbel (PLR), rapportrice, Caroline Alvarez Henry (Soc.), Eddy Ansermet (PLR), Jean-Marie Chautems (Soc.), Philippe Clivaz (Soc.), Nkiko Nsengimana (Les Verts), David Payot (La Gauche).

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

#### **Rapport photocopié de M<sup>me</sup> Florence Bettschart-Narbel (PLR), rapportrice**

Rapportrice :	Florence Bettschart-Narbel (PLR)
Membres présents :	Caroline Alvarez Henry (PS) Eddy Ansermet (PLR) en remplacement de Bertrand Picard Jean-Marie Chautems (PS) Philippe Clivaz (PS) Nkiko Nsengimana (Les Verts) David Payot (La Gauche)
Membres excusés :	Henri Klunge (PLR) Laurent Rebeaud (Les Verts) Claude-Alain Voiblet (UDC)
Représentant de la Municipalité :	Grégoire Junod, directeur du Logement et sécurité publique
Membres de l'Administration Communale :	Bertrand Schauenberg, responsable du patrimoine financier du Service du logement et des gérances, Direction du logement et de la sécurité publique

R. Castro-Vilas, stagiaire MPC, Service du logement et des gérances, Direction du logement et de la sécurité publique

Notes de séance :

Cécile Salm, assistante, Service du logement et des gérances, Direction du logement et de la sécurité publique

Date: Lundi 5 mai 2014

Lieu: Salle de conférences Chauderon 9, étage 1

Heure: De 15 h 30 à 16 h 30

Après les salutations d'usage, le postulant présente le contexte du dépôt de son texte: il découle de la démarche, approuvée par l'ensemble des groupes du Conseil, d'examiner la valorisation du patrimoine financier du Service du logement et des gérances, selon les termes du préavis 2012/40. Il souligne que l'avantage de disposer d'un patrimoine financier permet des enjeux urbanistiques, financiers et sociaux (logements accessibles et pas de tendances spéculatives). Des exceptions s'appliquent aux logements subventionnés dans les critères de fixation du loyer. Il aimerait d'ailleurs rectifier, dans le développement de son postulat, en parlant d'appartements « contrôlés » plutôt que de « subventionnés ».

Le municipal rappelle que le droit du bail ne prévoit pas les baisses de loyer systématiques lors de la réduction du taux hypothécaire. Dès lors, il faudrait appliquer également les hausses de manière méthodique, ce qui signifierait que les locataires, sur les 20 dernières années, auraient été largement pénalisés par rapport à la situation actuelle. Avec des loyers moyens de Fr. 160.--/m<sup>2</sup>, Lausanne montre l'exemple dans le marché actuel. Il n'est pas contre l'esprit du postulat mais estime que la politique actuelle apporte les réponses demandées. Il est souhaité un rendement raisonnable du parc immobilier tout en maintenant des loyers inférieurs au marché et qui peuvent être augmentés progressivement lors de rénovations, par exemple. Une baisse absolue de tous les loyers se basant sur les taux hypothécaires est une perte financière considérable, elle aurait aussi pour effet de baisser des loyers déjà très bas et n'aurait presque pas d'impact sur les baux récents, par définition plus chers.

Le postulant demande si le critère d'adaptation du loyer au taux hypothécaire est la méthode dite relative qui peut être contrebalancée par la méthode dite absolue du rendement de la chose louée. Ainsi, les appartements à loyers bas pourraient échapper à cette adaptation systématique. Il pensait que l'outil que la Ville a développé permettait d'avoir un calcul assez précis sur les prix des loyers de ses objets.

Le municipal signale qu'il est impossible de connaître, à l'avance, le verdict de l'autorité de conciliation ou du Tribunal des Baux.

Le représentant du Service du logement et des gérances cite l'exemple de 4 pièces au loyer de Fr. 756.- par mois. Le bail a été signé en 1984 et, à cette époque, il n'existait pas de référence au taux hypothécaire à la Ville. Cette façon de procéder a été jugée illégale. Dès lors, c'est la date de signature du contrat qui détermine le taux hypothécaire.

Plusieurs remarques sont amenées par les commissaires :

L'un demande s'il ne faudrait pas souligner la deuxième partie du postulat « et si Lausanne montrait l'exemple », en communiquant plus largement les loyers modérés pratiqués à la Ville. D'autre part, il a de la peine à imaginer une adaptation à la baisse de ces loyers déjà bas.

Un autre considère que ce postulat part d'une bonne intention mais ne le trouve pas nécessaire. Il estime que les locataires sont bien défendus par le droit du bail.

Quant à un troisième, il constate que les loyers de la Ville sont en dessous de ceux du marché libre. Il s'interroge sur le rendement du parc de la Ville et demande si la Municipalité entend proposer des hausses afin d'atteindre un taux de rendement plus élevé.

Le directeur du Logement et de la sécurité publique rappelle que les logements sont soumis au droit du bail. Lorsque d'anciens logements se libèrent, ils sont, en général, rénovés et le loyer peut alors être adapté en fonction des travaux effectués. Il cite des exemples de loyers et avise que, souvent, plus le loyer est bas plus le taux hypothécaire de référence est élevé. Si cette proposition est appliquée, les loyers plus bas seront à la baisse et les loyers élevés ne pourront quasiment pas subir de baisse. L'effet pourrait être contraire à ce que demande le postulant.

Le postulant, se référant aux préavis 2010/39 et 2012/40, s'interroge sur les outils de gestion afin d'éviter des rendements insuffisants et d'avoir une ligne de conduite claire par rapport à la fixation des loyers.

Le municipal précise que les immeubles les plus rentables, avec un loyer net calculé avant les réserves d'entretien, ne sont pas forcément les plus récents ni ceux qui ont les loyers les plus chers.

Un commissaire aimerait connaître le montant des encaissements de loyers annuels. Pour 2013, il est de l'ordre de 16,8 millions.

Un autre commissaire pense que les immeubles anciens et non rénovés sont onéreux sur le plan énergétique. Les loyers pourraient ainsi être revus à la hausse.

Le postulant clarifie sa proposition et précise qu'il ne s'agit pas de baisser tous les loyers des baux de la Ville mais qu'à l'avenir, celle-ci augmente le rendement de ses objets et les adapte également au taux hypothécaire.

Le représentant de la Municipalité indique qu'un mauvais entretien énergétique génère des charges plus élevées pour les locataires et coûte en frais d'entretien. De plus, un parc immobilier doit être composé idéalement de tous types de logements. Il ajoute que l'entier des recettes du parc immobilier lausannois ne va pas à l'entretien des immeubles, mais dans les finances générales de la Ville. La Ville doit avoir une gestion qui entretienne un équilibre entre un rendement raisonnable, les préoccupations énergétiques et un parc à loyers modérés. S'agissant du parc de la Ville, la proposition du postulant aurait d'abord des effets « pervers », faisant payer à toute la population des baisses de loyers qui profiteraient d'abord aux locataires qui paient le moins. A la question de savoir que ferait la Ville si des locataires quérulents, notamment ceux ayant des loyers bas et qui sollicitaient une adaptation de leur loyer au taux hypothécaire, il répond qu'une baisse serait appliquée.

Un commissaire estime qu'au vu de la situation financière de la Ville, il a de la peine à accepter ce postulat.

Un autre aurait tendance à accepter une partie de ce postulat. Il trouve judicieux que la Ville puisse expliquer sa pratique, la rendant exemplaire, mais sans aller jusqu'à la réduction des taux hypothécaires.

Le municipal rappelle que la demande principale du postulat est « d'estimer le nombre d'objets qui pourraient être concernés par une baisse de loyer et d'en évaluer l'ampleur ; la Commune pourrait communiquer publiquement ces mesures ». Il considère pour le moins risqué de le faire. Une commissaire approuve et juge délicat de communiquer publiquement des chiffres qui pourraient générer des conflits entre locataires de différents quartiers.

Le postulant répond que la Ville a pour mission d'avoir un rendement acceptable sans être excessif. Il trouverait pertinent que cette politique ait une publicité et une lisibilité plus grandes.

Un commissaire trouve que tous les éléments ont été donnés concernant l'adaptation des loyers au taux hypothécaire et a de la peine à comprendre qu'on soutienne ce genre de démarche.

L'initiant ne pouvant modifier le texte de son postulat, donne son accord sur l'interprétation selon laquelle ce n'est pas une demande mais un vœu.

#### **Conclusion(s) de la commission**

La prise en considération du postulat est refusée par 5 non, 1 oui et 1 abstention.

#### Discussion

**M<sup>me</sup> Florence Bettschart-Narbel (PLR), rapportrice** : – Je n'ai rien à ajouter au rapport.

La discussion est ouverte.

**M. David Payot (La Gauche)** : – Les loyers augmentent, les appartements à loyers abordables disparaissent. Les taux hypothécaires baissent, les loyers augmentent. Ces deux constats sont officiels, ils viennent d'une présentation d'Andreas Hofer au Forum cantonal du logement, que le Canton a organisé dans les locaux de la Fédération vaudoise des entrepreneurs, le 24 septembre dernier. Ils correspondent aussi aux problèmes qui ont suscité ce postulat.

Les taux hypothécaires baissent et, selon le droit du bail, les loyers devraient diminuer également. Cependant, la loi est peu appliquée et les loyers augmentent, en lien avec la pénurie observée. En effet, pour que les loyers soient adaptés au taux hypothécaire, il faut généralement que les locataires le demandent, et nombre d'entre eux craignent des représailles de leur propriétaire.

Si ce problème concerne toute la Suisse, la Ville de Lausanne a peut-être un moyen d'agir à son échelle, car elle a un important parc immobilier, dont elle a précisé les contours de gestion dans les préavis 2010/39 et 2012/40. On y trouve deux objectifs qui peuvent sembler un peu contradictoires. D'une part, la Ville de Lausanne est une collectivité publique et souhaite conserver un parc accessible à la majorité des Lausannois et Lausannoises. D'autre part, la Commune est un important propriétaire immobilier, et les deux préavis s'inquiètent du manque à gagner que représentent les loyers trop bas.

Ainsi, le préavis 2010/39 propose une stratégie globale d'amélioration du rendement du parc immobilier et le préavis 2012/40 évoque un rendement actuel net de 2,87 % et promet d'améliorer progressivement ce rendement, dans le respect du mandat général. Le rendement de 2,87 % qui nous est annoncé peut paraître modeste, mais il reflète aussi les taux d'intérêt extrêmement bas dont la Ville bénéficie actuellement lorsqu'elle emprunte.

Les prix des appartements de la Commune sont peut-être inférieurs à ceux du marché, mais le marché n'est justement pas un modèle à suivre en cette période de pénurie. Le rendement acceptable, tel que le définit le droit du bail, paraît un garde-fou beaucoup plus fiable.

Le présent postulat propose donc que la Commune de Lausanne se constitue en bailleur exemplaire et adapte les loyers de ses objets non seulement à la hausse, comme le propose le préavis 2012/40, mais aussi à la baisse, lorsque le droit du bail le prévoit. S'il n'a pas obtenu le soutien de la majorité de la commission du Conseil communal, ce postulat a au moins été suivi de démarches plus illustres. Le 25 septembre 2014, le conseiller national PDC, Martin Candinas, a déposé une interpellation : « Lier les loyers à l'évolution du taux hypothécaire », et la socialiste Marina Carobbio Guscetti a déposé, le 19 juin 2015, un postulat intitulé « Baisse du taux hypothécaire de référence. Qu'elle profite aux locataires ! ». J'espère que ces sujets inspireront un peu les collègues de ce côté-ci de l'hémicycle.

**M. Jean-Marie Chautems (Soc.)** : – Le groupe socialiste a décidé de rejeter ce postulat. En effet, certains appartements de quatre pièces de la Commune ont un loyer de 756

francs ; il s'agit de baux de 1984 et d'appartements très anciens, et il est très difficile de descendre plus bas. Cela créerait des distorsions par rapport à des appartements équivalents aux prix actuels.

De plus, le droit du bail ne prévoit pas de baisse automatique des loyers en cas de baisse des taux hypothécaires. Si l'on avait répercuté les changements du taux hypothécaire sur une vingtaine d'années de manière systématique, les locataires auraient été largement pénalisés. Avec des loyers à 160 francs le m<sup>2</sup>, Lausanne montre l'exemple. Finalement, même des appartements au-dessous du prix du marché ont besoin de rénovation ; les immeubles anciens et non rénovés peuvent être très onéreux sur le plan énergétique.

**M. Pierre-Antoine Hildbrand (PLR) :** – Sans surprise, comme l'a si bien dit M. Payot, de ce côté de l'hémicycle, nous allons soutenir la commission et rejeter le postulat. Toute systématique n'est pas forcément bonne, tout particulièrement en lien avec la composition multiple du parc locatif en mains de la Commune. Nous savons que le taux hypothécaire n'est pas forcément le bon critère pour fixer et adapter les loyers. Cela a fait l'objet de très nombreuses discussions, mais cela ne semble pas si mauvais que l'on ne doive pas systématiquement l'appliquer pour des baisses de loyers par rapport à des loyers parfois historiquement bas. Il convient donc de pondérer les intérêts des locataires actuels de la Ville avec les personnes qui souhaitent trouver un logement, ou qui doivent changer de logement, et qui ont besoin également d'un soutien de la Ville. C'est cette pesée que nous vous appelons à faire et qui ne nous semble pas moins pertinente que la proposition de M. Payot.

**M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique :** – J'aimerais apporter quelques éléments dans ce débat, parce que le postulat de M. Payot pose d'assez bonnes questions sur le principe.

En introduction, M. Payot dit : « Je souhaite que nous puissions adapter les loyers à la baisse, comme des loyers à la hausse d'ailleurs », comme cela a été indiqué dans un préavis 2012, auquel il faisait référence, sur la gestion et la politique immobilière. Or, monsieur Payot, il se trouve que, et c'est bien une partie du problème, le parc lausannois n'a pas eu d'adaptation des loyers à la hausse au cours des dix, vingt ou trente dernières années, lorsque les taux hypothécaires ont augmenté, ou en tout cas pas de manière systématique. Cela pose donc des difficultés à l'heure actuelle lorsque vous demandez une adaptation à la baisse.

Précisément, parce que nous sommes une collectivité publique – j'y reviendrai ; on n'est pas une société immobilière en tant que telle –, on n'a pas pratiqué des politiques d'adaptation régulière aux taux hypothécaires dans notre politique de gestion du parc immobilier. Ce qui veut dire que pendant les périodes où les taux hypothécaires ont flambé, qui sont des périodes qui datent un peu, mais dont les plus âgés se souviennent très bien, avec des augmentations très importantes des taux hypothécaires dans les années huitante et au début des années nonante, qui ont conduit à de très fortes augmentations des loyers, ces augmentations ont très peu été reportées sur les loyers des logements de la Ville de Lausanne.

C'est ce qui explique en partie le vieillissement du parc immobilier. Effectivement, Lausanne a des loyers très sensiblement inférieurs à ceux du marché, qui se situent entre 150 et 160 francs le mètre carré, avec des rendements nets sur les immeubles raisonnables, qui ne sont pas abusifs du point de vue du droit du bail et des règles de droit. A partir de là, ce serait problématique de n'appliquer cette règle qu'à la baisse, alors que, précisément, historiquement, le parc lausannois n'a pas suivi les possibilités offertes par le droit du bail.

La deuxième raison, c'est qu'il ne s'agit pas simplement de la gestion d'une société immobilière ou d'un patrimoine immobilier, c'est un patrimoine qui revient à la Ville de Lausanne. Et les loyers qui sont encaissés par la Ville de Lausanne chaque année vont dans la caisse publique, dans la caisse générale. Ce qui signifie que si, aujourd'hui, nous devons procéder à une adaptation systématique de tous nos baux à la baisse, c'est bien sûr

le contribuable lausannois qui devrait en assumer le manque à gagner. Cela soulève évidemment des questions autres que simplement une société immobilière propre qui gérerait son parc pour lui-même, avec ses propres réserves d'entretien et sa comptabilité propre. Ici, nous sommes bien dans un parc public, donc, clairement, la diminution des revenus du patrimoine financier influence le budget de la Ville ; c'est aussi vrai si ces revenus augmentent. Je vous invite donc à poursuivre la pratique actuelle de la Ville de Lausanne, qui est une pratique de modération de loyers et de préservation de beaucoup de loyers à des niveaux très inférieurs au prix du marché.

Je relève au passage que si on devait baisser les loyers de manière systématique, cela amènerait probablement à diminuer assez fortement des loyers qui sont déjà très bas, parce que ce sont des baux signés il y a longtemps, et cela aurait relativement peu d'impact sur des baux beaucoup plus récents. Je vous invite donc à vous en tenir à la pratique actuelle, qui est une pratique de modération de loyers. J'ai le sentiment que ce serait difficile de faire avaler à l'ensemble des Lausannoises et Lausannois que nous procédions de la sorte et qu'il faille que tout le monde en assume les conséquences financières pour la Ville de Lausanne.

Dernier mot encore, monsieur Payot : la Ville n'a pas un parc immobilier important. Nous sommes directement propriétaires d'environ 700 logements. La Ville a une action importante en matière de politique du logement, parce qu'il existe à Lausanne 8000 logements subventionnés contrôlés. La Caisse de pensions de la Ville de Lausanne gère 4000 logements ; ils sont gérés par le Service du logement et des gérances, mais c'est le conseil de fondation de la Caisse de pensions qui fixe les directives et les règles en matière de loyers, et non la Municipalité. Le parc spécifiquement communal est en réalité modeste – 700 logements à l'heure actuelle.

Ce postulat pose d'assez bonnes questions sur la systématique du taux hypothécaire, mais cela concerne une gérance, celle de la Ville de Lausanne, qui n'a pas adapté les loyers à la hausse quand elle pouvait le faire par le passé. Elle a donc conservé des loyers extrêmement bas. Je vous propose de continuer à pratiquer de la sorte. Je précise ici, mais vous le savez sans doute, monsieur Payot, que les locataires qui font des demandes de baisse de loyer – cela arrive, il y en a au cours de l'année – ne risquent aucunement des représailles de la part du Service du logement et des gérances.

**M. David Payot (La Gauche) :** – Je ne soupçonnais pas que la Ville de Lausanne cherche à résilier les baux des personnes qui demandent des adaptations de leur loyer au taux hypothécaire, mais l'information officielle est quand même rassurante.

Par rapport aux interventions, j'aimerais signaler que le postulat ne demande pas une baisse mécanique de tous les loyers en fonction du taux hypothécaire ; il prend quand même le soin de signaler une ou deux choses qui entrent dans la législation du bail. Il y a la notion d'un rendement suffisant, qui peut être avancée dans un certain nombre de cas. Et puis, on peut aussi signaler que le parc immobilier géré par la Ville est assez divers. Quand on regarde les annonces qui figurent sur le site de la Ville de Lausanne, depuis quelque temps, on tombe toujours sur les mêmes deux appartements, avec un loyer respectivement de 2570 et 3275 francs par mois ; il est vrai qu'il s'agit d'appartements de la Caisse de pensions, qui a peut-être d'autres objectifs.

La Ville a aussi un certain nombre d'appartements plus récents pour lesquels, j'ose espérer, le rendement a été calculé de manière suffisante, et d'autres pour lesquels il y a eu un retard et où une baisse de loyer ne serait pas justifiée, parce que, justement, selon le droit du bail, un rendement suffisant n'est pas respecté.

Une objection a été faite en commission, et je suis presque déçu qu'on ne me l'ait pas faite aujourd'hui, c'est que, peut-être, les locataires sont heureux lorsqu'il y a des adaptations régulières à la baisse, mais ils le sont moins lorsqu'il y a une adaptation à la hausse ; du coup, une adaptation systématique peut avoir des effets négatifs en cas de hausse des taux hypothécaires. C'est aussi à cause de cela que j'ai choisi de déposer un postulat ; l'idée est

surtout d'apporter un peu plus de clarté à la politique de la Ville de Lausanne, qui évoque plutôt une amélioration globale du rendement de son parc immobilier et qui n'indique pas très clairement quel est le rendement satisfaisant et suffisant qu'elle vise. Peut-être que la Ville pourrait ne pas baisser précipitamment les loyers actuellement, mais au moins garantir qu'elle évitera de les augmenter lorsque les taux repartiront à la hausse. Une réflexion un peu plus claire pourrait être intéressante. Du coup, ce postulat, qui demande, rappelons-le, une étude, n'est pas illégitime.

**M. Alain Hubler (La Gauche) :** – On a bien compris que la Municipalité de gauche, avec ses sept magistrats, est alignée sur les positions du PLR ! Ce n'est pas très rassurant. Elle a des arguments qu'on peut comprendre, mais entre résilier les baux des récalcitrants qui demanderaient des baisses de loyer et une baisse systématique, il y a peut-être une possibilité à mi-chemin ; c'est ce que demande M. Payot.

J'ai une question très précise à M. le municipal du Logement : est-ce que vous découragez les locataires de la Ville de Lausanne de demander des baisses de loyer au titre de la baisse de l'intérêt hypothécaire ou est-ce que vous les encouragez à le faire ?

**M. Philippe Mivelaz (Soc.) :** – Peut-être un des arguments de gauche qui s'opposerait à cette baisse systématique, c'est que cette baisse profiterait davantage à des loyers qui ont été conclus il y a longtemps, à l'époque où les taux étaient hauts, mais qui sont historiquement bas par rapport au prix actuel. Et les locataires qui ont conclu un bail récemment verraient leur loyer baisser moins ; c'est donc aussi un principe d'égalité que les loyers soient corrects pour tout le monde.

**M. Jean-Luc Chollet (UDC) :** – J'ai l'impression qu'à ce stade du débat, la gauche propriétaire s'oppose à la gauche locataire. Soyons clairs, un montant suffisant doit être prélevé non seulement pour couvrir les charges courantes, mais aussi pour permettre l'entretien courant des objets immobiliers, voire leur rénovation en profondeur. A l'évidence, les montants encaissés ne le permettent pas, d'où le préavis dont nous serons saisis au Plénum et dont nous débattons, j'espère positivement, qui affecte 40 millions, argent qui nous tombe miraculeusement du ciel via le Canton de Vaud par la vente de deux objets assez lourds, qui permettra de rattraper une partie du retard.

Je crois qu'on est dans un débat dogmatique au sujet de la baisse des loyers. On est dans une logique que je ne partage pas, qui est celle des transports publics gratuits, et on en arrive à un transfert de charges de l'utilisateur, respectivement le locataire, en direction du contribuable. Je ne crois pas que la solidarité sociale passe par ce transfert de charges. Nous avons donc bien compris et je remercie la gauche moins à gauche que La Gauche de ne pas entrer dans ce jeu.

**M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique :** – En réalité, monsieur Chollet, il y a relativement peu de divergences entre la gauche propriétaire et la gauche locataire. La solution intermédiaire à laquelle appelait M. Hubler, entre une politique systématique et la politique de la Ville, c'est bien la politique de la Ville.

Je vous donne un chiffre que vous connaissez, parce que je l'ai répété des dizaines de fois à cette tribune : en dix ans, les loyers des logements disponibles sur l'arc lémanique ont doublé, malgré la baisse des taux hypothécaires. Vous voyez bien que ce n'est pas l'évolution qu'a suivie le rendement et les loyers moyens des logements de la Ville de Lausanne, qui n'ont quasiment pas bougé en dix ans. C'est bien la preuve qu'on a une politique équilibrée de préservation de logements locatifs. On a relativement peu de mouvements dans nos logements, mais on préserve des logements à loyers abordables, à part sur quelques objets plus luxueux où, effectivement, on fait des rénovations et on augmente les loyers dans la mesure du possible, parce que c'est pertinent de le faire.

Il faut gérer un parc de manière intelligente. On a des objets de qualité différente, mais, globalement, on préserve un parc à loyers modérés. Et c'est bien parce qu'on est une collectivité publique et qu'on n'a pas suivi de systématique d'augmentation des loyers

lorsque les taux augmentent qu'aujourd'hui, ce postulat nous met un peu dans l'embarras. Celui qui vous parle ici peut être radical, socialiste ou popiste, il aurait toutes les peines du monde à augmenter massivement les loyers à six mois des échéances électorales si les taux hypothécaires devaient monter à 6 % ou 7 %. C'est une réalité que vous connaissez, qui fait que les règles de gestion publique sont nécessairement un peu différentes de celles d'une gérance immobilière privée ; et tant mieux d'ailleurs que ce soit ainsi !

La politique de rendement de la Ville de Lausanne a été assez précisée dans le préavis auquel M. Payot a fait référence, c'est celle d'un rendement raisonnable ; on a estimé que ce rendement était de l'ordre de 3 %. Depuis la sortie du préavis, le taux hypothécaire de référence a un peu diminué, donc probablement qu'avec un rendement net qui se situe entre 2,5 % et 3 % on est dans la cible. On n'a donc pas aujourd'hui d'objectif d'accroître massivement les rendements du parc locatif de la Ville de Lausanne.

Néanmoins, il faut savoir que c'est un rendement avant réserve d'entretien, donc on doit aussi dégager des fonds pour entretien. Mais nous avons quand même un souci de bonne gestion de notre parc immobilier, parce que, M. Chollet l'a dit, ce que nous n'encaissons pas en termes de loyers, c'est forcément les Lausannois qui vont le payer par d'autres biais, en termes de prestations, en termes d'augmentation de l'endettement, en termes de fiscalité ou d'autres ressources qui permettent d'alimenter le budget communal. C'est pourquoi nous divergeons peu sur le fond et sur l'approche de la Ville, qui est de préserver un parc locatif à des loyers qui restent accessibles. On diverge sur la prise en considération de ce postulat, parce que nous considérons qu'avec la pratique actuelle, qui vous a été explicitée dans le postulat 2012, et que je répète ici ce soir, on vous a apporté les éléments de réponse sur la manière dont on gérait le parc.

J'ajoute encore un mot s'agissant des logements subventionnés, dont les loyers sont fixés par l'Etat chaque année en fonction du bilan de l'opération, avec des fonds de péréquation qui peuvent être créés par immeuble. Il y a un suivi très strict. Il y a, de temps à autre, des loyers qui diminuent, d'autres qui augmentent en fonction d'éléments relatifs aux immeubles, qui peuvent avoir trait au taux hypothécaire, au taux effectif payé par les sociétés coopératives, mais aussi, parfois, à des questions de rénovation ou de travaux effectués.

Et puis, dernier exemple, pour lequel, très honnêtement, il y a peu de gérances qui font cela à Lausanne : pour les immeubles que nous venons de mettre en location pour la SILL – ce n'est donc pas la Ville – à la place de la Sallaz, les locataires ont été sélectionnés par le Service du logement et des gérances il y a quelques semaines. Ils ont tout récemment reçu une lettre leur indiquant que leur loyer était abaissé de 8 % par rapport à ce qu'ils avaient signé, parce que les devis de construction sont finalement inférieurs à ce qu'on pensait. On a fait encore des économies supplémentaires par rapport à ce que UBS Fund Management avait budgétisé à l'époque, et on a décidé de les reporter entièrement sur les locataires.

Je crois donc que nous avons vraiment une gestion responsable, qui fait une pesée d'intérêts – et c'est aussi la responsabilité de la gauche – entre les besoins de la collectivité, qui a besoin de ressources financières, et une attention pour les locataires, avec des loyers qui demeurent corrects en fonction des objets que nous mettons sur le marché.

**M. Alain Hubler (La Gauche) :** – J'avoue que les explications de M. Junod sont assez convaincantes. On n'a aucune raison de penser que ce qui est expliqué et tous les mécanismes de régulation mis en place n'existent pas.

Le problème, c'est qu'on ne travaille pas pour aujourd'hui, mais on travaille aussi pour demain. Classer le postulat de M. Payot veut dire que la Municipalité ne va jamais s'exprimer sur le fond de la demande, ni expliciter de manière claire ce que vous avez dit. De plus, peut-être qu'il serait bien que les mesures que vous prenez pour réguler les loyers ne soient peut-être pas inscrites dans le marbre, mais soient explicitées clairement quelque part. Je ne suis pas sûr que cela a été dit dans le préavis sur les loyers auquel vous faites allusion.

Si l'on pouvait avoir des garanties sur la façon de procéder de la Ville et sur une certaine continuité, y compris le jour où, peut-être, un autre municipal serait en charge du Logement, ou, par malheur, une majorité de droite venait à éclore à Lausanne, si quelque chose était inscrit sur le papier, on le verrait d'un bon œil. C'est pourquoi je vous propose de ne pas classer ce postulat, qui restera lettre morte ou suspendu dans l'espace, mais plutôt de l'accepter et de le renvoyer à la Municipalité pour qu'elle puisse mettre tout ceci par écrit de manière claire.

**M. Jean-Luc Chollet (UDC) :** – Précisément, l'excellente raison pour classer ce postulat, c'est en pensant aux générations futures. Si nous n'encaissons plus une masse monétaire suffisante pour l'entretien courant, voire l'entretien de fond de notre parc immobilier, grande sera la tentation de le laisser vieillir et se dégrader. Je vous laisse augurer des conséquences pour nos enfants.

La discussion est close.

**M<sup>me</sup> Florence Bettschart-Narbel (PLR) :** – La prise en considération du postulat a été refusée par 5 non, 1 oui et 1 abstention.

**Le postulat est refusé avec quelques abstentions.**

**Le Conseil communal de Lausanne**

- vu le postulat de M. David Payot : « Adaptation des loyers aux taux hypothécaires : et si Lausanne montrait l'exemple ? » ;
- vu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide :*

de refuser la prise en considération de ce postulat.

---

La séance est levée à 20 h.

---