

Bulletin du Conseil communal

N° 12



Lausanne

Séance du 12 février 2016 – Première partie



Bulletin du Conseil communal de Lausanne

Séance du 2 février 2016

12^e séance publique à l'Hôtel de Ville, le 2 février 2016, à 18 h et à 20 h 30

Sous la présidence de M. Yvan Salzman, président

Sommaire

Ordre du jour 357

Première partie..... 363

Communications

Transformation de la motion de M. Valéry Beaud «Pour une ou plusieurs places de jeux dédiées aux jeunes enfants au centre-ville de Lausanne » en postulat..... 363

Demandes d'urgence de la Municipalité pour les séances des 19 janvier et 2 février 2016... 363

Demandes d'urgence de la Municipalité pour la séance du 2 février 2016 365

Demandes d'urgence de la Municipalité pour la séance du 16 février 2016 365

Réponse de la Municipalité à la Question N° 48 de M. Jacques-Etienne Rastorfer, déposée le 10 novembre 2015 « Les œuvres prêtées par le FAP : quel contrôle ? Quelle restauration ? »..... 366

Réponse de la Municipalité à la Question N° 46 de M. Benoît Gaillard, déposée le 27 octobre 2015 « Electrosanne : qui a tiré la prise ? » 367

Communications – Dépôts

Postulat de M^{me} Sophie Michaud Gigon et consorts : « Café-jeux parents-enfants à la berlinoise »..... 369

Postulat de M. Stéphane Wyssa et consorts : « Un m2 à l'heure de son temps » 369

Postulat de M^{me} Françoise Longchamp demandant à la Municipalité d'étudier la possibilité de créer un Conseil des seniors à Lausanne..... 369

Interpellation de M. Mathieu Blanc et consorts : « L'espace public pour tous les Lausannois ! »..... 369

Interpellation de M. Hadrien Buclin : « Pourquoi le projet de forage par hydro fracturation de Noville n'a pas été abandonné, malgré l'opposition de la Ville de Lausanne ? »..... 369

Interpellation urgente de M. Philippe Ducommun et consorts : « Lausanne, les 'Champions' du déficit !! »..... 369

Interpellation urgente de M. Alain Hubler et consorts : « Questions pour des 'Champions !' » 370

Interpellation de M. Henri Klunge et consorts : « Champions ! Un communiqué de presse pour éluder les responsabilités ? » 370

Questions orales..... 370

Vallée de la Jeunesse. Assainissement des façades et de la toiture Demande de crédit d'étude (extension du compte d'attente)

Préavis N° 2015/59 du 17 septembre 2015 371

Rapport..... 374

Discussion..... 378

Vente de 146 m² de la parcelle 18812, sise route de Prilly, à la société NewHome Investments S.A. pour l'édification d'un immeuble locatif de quatorze logements

Préavis N° 2015/33 du 7 mai 2015.....	379
Rapport.....	392
Discussion.....	393

Renouvellement du système de supervision du centre d'exploitation de Pierre-de-Plan

Préavis N° 2015/63 du 1 ^{er} octobre 2015.....	394
Rapport.....	399
Discussion.....	401

Projet de construction de deux bâtiments, comprenant 24 logements subventionnés « équivalent Minergie » et un parking souterrain de 17 places, sis chemin de Bérée 34a et 34b. Constitution d'un droit de superficie grevant la parcelle N° 7'307, en faveur de la Fondation lausannoise pour la construction de logements – FLCL. Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la FLCL Octroi d'un prêt chirographaire en faveur de la FLCL

Préavis N° 2015/70 du 8 octobre 2015.....	402
Rapport.....	436
Discussion.....	440

Réponse au postulat de M. Hadrien Buclin : « Pour un contrôle plus systématique des loyers par la Ville »

Rapport-préavis N° 2015/04 du 15 janvier 2015.....	453
Rapport.....	456
Discussion.....	456

Motion de M. Philipp Stauber : « Pour un remplacement des annuités automatiques des employés communaux par des augmentations au mérite, dans un premier temps pour des revenus AVS supérieurs à 84 600 francs (revenus AVS maximum déterminant au 1^{er} janvier 2015) »

Rapport.....	458
Discussion.....	460

Ordre du jour**A. OPERATIONS PRELIMINAIRES**

1. Communications.

B. QUESTIONS ORALES**C. RAPPORTS**R25. Postulat de M^{me} Thérèse de Meuron visant à proposer des économies à la Municipalité. (EJCS, FIPAV). VALENTIN CHRISTE.

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.

R35. Motion de M. Philipp Stauber et consorts : « Pour un remplacement partiel des annuités automatiques des employés communaux par des augmentations au mérite, dans un premier temps pour les revenus AVS supérieurs à 84'600 francs (revenu AVS maximum déterminant au 1^{er} janvier 2015) ». (AGC). BLAISE MICHEL PITTON.

R39. Postulat de M. Hadrien Buclin : « Pour une entreprise communale de construction et de rénovation des bâtiments ». (LSP). JEAN-LUC CHOLLET.

R41. Rapport-préavis N° 2015/35 : Réponse au postulat de M^{me} Rebecca Ruiz « Pour des conditions de travail décentes sur les chantiers de la Ville. Vers un plan d'action communal de lutte contre la sous-enchère salariale en lien avec la sous-traitance ». Réponse à la résolution du Conseil communal faisant suite à l'interpellation urgente de M. Jean-Michel Dolivo et consorts « Travailleurs employés au noir sur le site du chantier des Halles du Palais de Beaulieu, quel contrôle exercé sur l'adjudication des travaux ? ». (TRX, EJCS, LSP). ELIANE AUBERT.

R44a. 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).

R44b. Postulat de M. Yves Adam : « Culture-passions ». (AGC, EJCS).

R44c. Postulat de M. Philippe Clivaz : « Valorisation, signalisation, communication : Lausanne pôle culturel ». (AGC).

R44d. Postulat de M. Denis Corboz : « Musée de l'Art Brut ». (AGC).

R44e. Postulat de M. Denis Corboz : « Accès et médiation culturelle ». (AGC).

R44f. Postulat de M^{me} Sarah Neumann et consorts : « Des mesures ciblées pour les retraites artistiques ». (AGC).R44g. Postulat de M^{me} Sarah Neumann : « Une étude sur les publics de la culture » (AGC).

R44h. Postulat de M. Yvan Salzmann pour une pérennisation des ateliers d'artistes lausannois. (AGC, LSP). PIERRE-ANTOINE HILDBRAND.

R45. Postulat de M^{me} Natacha Litzistorf et consorts : « L'eau à l'honneur dans la ville et ses espaces publics ». (TRX). ELIANE AUBERT.

R46. 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.

- R48. 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.
- R56. Postulat de M^{me} Maria Velasco : « Pour une place Centrale conviviale et accueillante ». (TRX). NICOLE GRABER.
- R57. 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.
- R58. Pétition de M^{me} Lilly Bornand et consorts (près de 600 sign.) : « Pour une ville sans prostitution de rue ». (LSP). COMMISSION DES PETITIONS (FRANCISCO RUIZ VAZQUEZ).
- R59. Motion de M^{me} Séverine Évéquoz et consorts : « Pour une mise en œuvre du réseau écologique lausannois, dès maintenant ! » (FIPAV, TRX). GIANNI JOHN SCHNEIDER.
- R60. Rapport-préavis N° 2015/54 : Réponse au postulat de M. Charles-Denis Perrin « Rentes uniques ou annuelles, qui gagne, qui perd ? ». (LSP). EDDY ANSERMET.
- R61. Rapport-préavis N° 2015/57 : Réponse au postulat de M^{me} Muriel Chenaux Mesnier et consorts : « Osez postuler ! Un objectif légitime pour toutes et tous ». (AGC). SARAH NEUMANN.
- R62. 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). LAURENT REBEAUD.
- R66. 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). (EJCS). JEAN-LUC CHOLLET.
- R68. Préavis N° 2015/33 : Vente de 146 m² de la parcelle 18812, sise route de Prilly, à la société NewHome Investments S.A. pour l'édification d'un immeuble locatif de quatorze logements. (LSP). ALAIN HUBLER.
- R69. 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.
- R70. Préavis N° 2015/63 : Renouvellement du système de supervision du centre d'exploitation de Pierre-de-Plan. (SiL). JEAN MEYLAN.
- R71. Préavis N° 2015/70 : Projet de construction de deux bâtiments, comprenant 24 logements subventionnés « équivalent Minergie » et un parking souterrain de 17 places, sis chemin de Bérée 34a et 34b. Constitution d'un droit de superficie grevant la parcelle N° 7307, en faveur de la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL). Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la FLCL. Octroi d'un prêt chirographaire en faveur de la FLCL. (LSP). JANINE RESPLENDINO.

D. DROITS DES CONSEILLERS COMMUNAUX

INITIATIVES

- INI16. Motion de M. Valéry Beaud et consorts : « Pour une ou plusieurs places de jeu dédiées aux jeunes enfants au centre-ville de Lausanne ». (11^e/19.1.16). DISCUSSION PREALABLE.
- INI17. Postulat de M^{me} Myrèle Knecht et consorts : « Pour que figure un paragraphe concernant la mise en œuvre spécifique de l'accessibilité universelle dans tout rapport-préavis concernant le domaine du bâti (nouvelles constructions, rénovations) concerné par la LHand ». (11^e/19.1.16). DISCUSSION PREALABLE.
- INI18. Postulat de M. Philippe Mivelaz : « Une centrale photovoltaïque au Chalet-à-Gobet ». (11^e/19.1.16). DISCUSSION PREALABLE.
- INI19. Postulat de M. Philippe Mivelaz : « Pour une 'grenette solaire' à la Place de la Riponne ». (11^e/19.1.16). DISCUSSION PREALABLE.
- INI20. Postulat de M. Claude-Alain Voiblet : « 'Food Truck', quel statut pour ces restaurants sur roulettes ? » (11^e/19.1.16). DISCUSSION PREALABLE.

Prochaines séances : 16.2 (18 h et 20 h 30), 1.3 (18 h et 20 h 30), 15.3 (18 h et 20 h 30), 12.4 (18 h et 20 h 30), 26.4 (18 h et 20 h 30), 10.5 (18 h et 20 h 30), 24.5 (18 h et 20 h 30), 7.6 (18 h et 20 h 30), 14.6 (18 h et 20 h 30), 15.6 (19 h 30), 28.6 (17 h – assermentation), 23.8 (de 18 h à 20 h), 6.9 (18 h et 20 h 30), 20.9 (18 h et 20 h 30), 4.10 (18 h et 20 h 30), 1.11 (18 h et 20 h 30), 15.11 (18 h et 20 h 30), 22.11 (18 h et 20 h 30), 6.12 (18 h et 20 h 30), 7.12 (19 h 30), 13.12 (18 h et 20 h 30) : *en réserve*.

Au nom du Bureau du Conseil :

Le président : *Yvan Salzmann*

Le secrétaire : *Frédéric Tétaz*

POUR MÉMOIRE

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

- 26.2.13 Projet de règlement de M^{me} Thérèse de Meuron : « Projet de révision totale du Règlement du Conseil communal du 12 novembre 1985 ». (AGC). PIERRE-ANTOINE HILDBRAND.
- 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, PRESIDENT).
- 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.
- 21.4.15 Rapport-préavis N° 2015/20 : Métamorphose. Réponse au postulat de M^{me} Natacha Litzistorf « Métamorphose, vers une nouvelle gouvernance ». (TRX, AGC, FIPAV, SIPP, LSP). ALAIN HUBLER.
- 25.8.15 Postulat de M^{me} Elisabeth Müller : « Le bus 16 pour se récréer et se cultiver ». (AGC). PHILIPPE MIVELAZ.

- 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 Pétition de M^{me} Florence Bettschart-Narbel et consorts (1452 sign.) : « Contre la suppression d'Uber à Lausanne ». (SIPP). COMMISSION DES PETITIONS (ANDRE GEBHARDT).
- 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.
- 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 Rapport-préavis N° 2015/56 : Réponse aux postulats de M. Jean Tschopp « Dimanche sur les quais » et de M. Claude-Alain Voiblet « Le quartier d'Ouchy et la zone verte de Vidy-Bellerive méritent une autre image que celle donnée par les incessants flots de véhicules aux heures de pointe et en fin de semaine » ainsi qu'aux pétitions de M^{me} Anne-Françoise Decollogny « Pour une avenue de Vinet plus conviviale » et M^{me} Tatiana Taillefert-Bottino « Pour la réduction du trafic sur l'avenue de Beaulieu ». (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 Pétition de M^{me} Fanja Maréchal et consorts (4845 sign.) demandant la poursuite de l'exploitation du carrousel d'Ouchy. (SIPP). COMMISSION DES PETITIONS (HENRI KLUNGE).
- 10.11.15 Rapport-préavis N° 2015/64 : Réponse au postulat de M. Guy Gaudard « Création d'un fonds d'aide aux commerçants lors de travaux publics ». (TRX). MAURICE CALAME.
- 10.11.15 Rapport-préavis N° 2015/65 : Réponse au postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand « À la maison ou à l'hôtel, en prison à Bois-Mermet ». (TRX). BLAISE MICHEL PITTON.
- 10.11.15 Rapport-préavis N° 2015/66 : Réponse de la Municipalité au postulat Hadrien Buclin et consorts : « Projets pilotes concernant la consommation de cannabis envisagés par les grandes Villes suisses : Lausanne ne doit pas rester à la traîne ! ». (EJCS). VALENTIN CHRISTE.
- 10.11.15 Préavis N° 2015/68 : Octroi à la Municipalité d'une enveloppe financière de CHF 6'000'000.– en vue de l'octroi de prêts chirographaires de durée limitée à des coopératives d'habitants impliquées dans la construction du plan partiel d'affectation N° 1 de l'écoquartier des Plaines-du-Loup. (LSP, FIPAV). DIANE WILD.
- 24.11.15 Préavis N° 2015/73 : Renforcement de la sécurité des Systèmes d'Information pour la période 2016-2019. (AGC). ANNE-LISE ICHTERS.

- 24.11.15 Rapport-préavis N° 2015/75 : Réponse au postulat de M. Claude Bonnard « Pour l'introduction de dispositions de planification des antennes de téléphonie mobile dans le Plan directeur communal ». (TRX). DENIS CORBOZ.
- 24.11.15 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 ? » (TRX). SEVERINE EVEQUOZ.
- 8.12.15 Préavis N° 2015/77 : Cinéma Capitole. Rénovation, assainissement et agrandissement du bâtiment. Demande de crédit d'étude (extension du compte d'attente). (AGC, LSP, TRX). ALAIN HUBLER.
- 8.12.15 Postulat de M^{me} Anne-Françoise Decollogny : « Encourageons le covoiturage ! » (TRX). COMMISSION DE POLITIQUE REGIONALE.
- 8.12.15 Postulat de M. Pierre-Yves Oppikofer : « Lausanne 'ville-refuge' ». (EJCS, LSP). VINCENT BRAYER.
- 5.1.16 Rapport-préavis N° 2015/80 : Réponse au postulat de M. Philippe Ducommun « Fitness urbain ». (SIPP, FIPAV). JACQUES-ETIENNE RASTORFER.
- 5.1.16 Préavis N° 2015/81 : Augmentation de capital de Spontis S.A. : conversion d'un prêt en capital. (SiL). FABRICE MOSCHENI.
- 19.1.16 Rapport-préavis N° 2015/82 : Réponse aux postulats de M. Ulrich Doepper « Pour des P+R efficaces et pour de meilleurs outils de maîtrise du stationnement sur le domaine privé » et de M^{me} Elisabeth Müller « Pour des entreprises écomobiles » et « Vers une écoville : pour une diminution substantielle du trafic automobile à Lausanne ». (TRX). ALAIN HUBLER.
- 19.1.16 Rapport-préavis N° 2015/83 : Réponse au postulat de M. Vincent Rossi et consorts « Infrastructures cyclables à Lausanne : pour un plan vélo ». (TRX).
- Rapport-préavis N° 2015/85 : Réponse au postulat de M. Vincent Rossi et consorts « Cohabitation entre piétons et cyclistes : du respect et de l'audace ». (TRX, LSP). KARINE ROCH.
- 19.1.16 Préavis N° 2015/84 : Mise en conformité des garde-corps sur le domaine public. (TRX). JEAN-PASCAL GENDRE.
- 19.1.16 Postulat de M. Mathieu Blanc et consorts : « Un plan d'action pour lutter contre la bureaucratie et la surréglementation communale ». (AGC). THANH-MY TRAN-NHU.
- 19.1.16 Rapport-préavis N° 2015/86 : Réponse au postulat de M^{me} Magali Zuercher « Pour la création de nouvelles zones 30 dans le quartier sous-gare ». Réponse au postulat de M. Valéry Beaud « Zones de rencontre : vers un partage plus équitable de l'espace public ». (TRX). LEONORE PORCHET.
- 19.1.16 Rapport-préavis N° 2015/87 : Réponse au postulat de M^{me} Magali Zuercher « Pour un réaménagement de la place de la Riponne ». Réponse au postulat de M^{me} Magali Zuercher « Étude pour le réaménagement du secteur des rives du lac entre Ouchy et Bellerive et définition d'une vision directrice de l'ensemble des rives de la piscine de Bellerive à la tour Haldimand ». Réponse au postulat de M. Laurent Guidetti « Un soin apporté à l'occupation des rez-de-chaussée : une piste pour une meilleure sécurité dans l'espace public ». Réponse au postulat de M. Philippe Mivelaz « Quartiers lausannois : préserver ou laisser démolir ? Préserver le patrimoine bâti pour la diversité et l'identité des quartiers ». (TRX). OLIVIER FALLER.
- 19.1.16 Rapport-préavis N° 2015/88 : Réponse au postulat de M. Valéry Beaud « Pour une différenciation de l'offre en stationnement selon le type de localisation, aussi pour les affectations au logement ». (TRX). JACQUES PERNET.

- 19.1.16 Pétition de l'UDC Lausanne (220 sign.) portant sur l'accueil des requérants d'asile et des migrants par la Ville de Lausanne. (EJCS) COMMISSION DES PETITIONS.
- 2.2.16 Préavis N° 2015/89 : Remplacement du dégrilleur Bieri et de la voie de roulement de la prise d'eau de l'aménagement hydroélectrique de Lavey. Demande de crédit d'investissement. (SiL). JEAN-LUC CHOLLET.
- 2.2.16 Rapport-préavis N° 2015/90 : Déploiement d'un système de localisation des deux-roues volés. Réponse au postulat de M. Henri Klunge. (LSP, AGC, TRX). SANDRINE SCHLIENGER.
- 2.2.16 Pétition de M. Alexander Omuku et consorts (1391 sign.) : « Stop à la politique 'anti-jeune' de la Ville de Lausanne ! » 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^e/17.2.15) (SIPP, LSP). 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^e/22.9.15) [FIPAV, SIPP]. DISCUSSION.
- 27.10.15 Interpellation de M. Jean-François Cachin : « Quel avenir pour les ruines de la ferme du Chalet-à-Gobet ? » (5^e/27.10.15) [LSP]. DISCUSSION.
- 27.10.15 Interpellation de M. Romain Felli : « Comment la Ville communique-t-elle son soutien financier ? » (5^e/27.10.15) [FIPAV]. DISCUSSION.
- 27.10.15 Interpellation de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts : « Déchets : qui est responsable de quoi ? » (5^e/27.10.15) [EJCS]. DISCUSSION.
- 10.11.15 Interpellation de M. Roland Philippoz : « Les étudiants peuvent et veulent trier. Quelqu'un pour les aider ? » (6^e/10.11.15) [FIPAV, TRX, EJCS]. DISCUSSION.
- 24.11.15 Interpellation de M. Vincent Brayer pour un état des lieux du logement étudiant à Lausanne. (7^e/24.11.15) [LSP]. DISCUSSION.
- 24.11.15 Interpellation de M^{me} Gaëlle Lapique et consorts : « Attribution des noms de rue : les femmes sont-elles à côté de la plaque ? » (7^e/24.11.15) [TRX]. DISCUSSION.
- 8.12.15 Interpellation de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts : « 500 logements en plus à Vernand : qui bloque et pourquoi ? » (8^e/8.12.15) [LSP, TRX]. DISCUSSION.
- 8.12.15 Interpellation de M^{me} Elisabeth Müller : « Parking souterrain à l'Hermitage : le projet n'a pas été abandonné ! » (8^e/8.12.15) [TRX]. DISCUSSION.
- 5.1.16 Interpellation de M. Pierre Oberson : « Modification de la circulation : un plâtre sur une jambe de bois ». (10^e/5.1.16) [TRX]. DISCUSSION.
- 19.1.16 Interpellation de M. Valéry Beaud et consorts : « Quelle place du Château en 2018 ? » (11^e/19.1.16). DISCUSSION.
- 19.1.16 Interpellation de M. Valéry Beaud et consorts : « Pôle Gare : combien de places de stationnement automobiles et pour qui ? » (11^e/19.1.16). DISCUSSION.
- 19.1.16 Interpellation de M^{me} Léonore Porchet : « Hey mad'moiselle... Il se passe quoi avec le harcèlement de rue à Lausanne ? » (11^e/19.1.16). DISCUSSION.
- 19.1.16 Interpellation de M. Claude-Alain Voiblet : « Equipement des forces de l'ordre, une nouvelle adaptation à la menace n'est-elle pas d'actualité ? » (11^e/19.1.16). DISCUSSION.

Première partie

Membres absents excusés : M^{mes} et MM. Raphaël Abbet, Matthieu Carrel, Valentin Christe, Thérèse de Meuron, Séverine Evéquo, Alice Genoud, Anne-Lise Ichters, Evelyne Knecht, Gaëlle Lapique, Manuela Marti, Johan Pain, Claude-Alain Voiblet, Diane Wild.

Membres présents 87

Membres absents excusés 13

Membres absents non excusés 0

Effectif actuel 100

A 18 h, à l'Hôtel de Ville.

Communication

Transformation de la motion de M. Valéry Beaud «Pour une ou plusieurs places de jeux dédiées aux jeunes enfants au centre-ville de Lausanne » en postulat

De : Valéry Beaud

Envoyé : samedi 30 janvier 2016 15:19

À : Yvan Salzmann

Cc : Monbaron Dominique; Ecklin Sylvie; Affolter Simon; Tétaz Frédéric

Objet : Re: Conseil communal - dépôt initiative - v/motion création places de jeu

Monsieur le Président,

J'ai pris bonne note de votre courrier du 26 janvier dernier concernant mon initiative « Pour une ou plusieurs places de jeu dédiées aux jeunes enfants au centre-ville de Lausanne », et vous annonce par le présent courriel que j'accepte de transformer ma motion en postulat.

Avec mes remerciements et mes meilleures salutations.

Valéry Beaud

Communication

Demandes d'urgence de la Municipalité pour les séances des 19 janvier et 2 février 2016

Lausanne, le 8 janvier 2016

Monsieur le Président,

La Municipalité vous adresse les demandes d'urgences suivantes pour les séances du Conseil communal des 19 janvier et 2 février 2016 :

Demandes d'urgence pour la séance du 19 janvier 2016

Pour mémoire : (motifs déjà fournis) Préavis N° 2015/79 : Léman 2030 – TRX/AGC/LSP – agrandissement de la gare de Lausanne. Rapport au Conseil communal sur l'évolution du projet Pôle Gare. Décision des conditions-cadres par thématique et par secteur. Demande de crédit d'investissements pour la suite de la démarche participative et consultative. Demande de crédit d'investissement pour les études des espaces publics du quartier des Fleurettes, de la rue du Petit-Chêne.

Pour mémoire : (motifs déjà fournis) Préavis N° 2015/62 – SiL/FIPAV - Vente des actions Romande Energie Commerce et achat d'actions conventionnées de Romande Energie Holding.

Pour mémoire : (motifs déjà fournis) Préavis N° 2015/55 – TRX - 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.

Pour mémoire : (motifs déjà fournis) Préavis N° 2015/78 – EJCS/TRX - Complexe scolaire des Fiches. Demande d'un crédit d'étude.

Demandes d'urgence pour la séance du 2 février 2016

Pour mémoire : (motifs déjà fournis) Rapport-préavis N° 2014/72 – AGC/TRX - Intentions municipales en matière de politique régionale. Réponse à deux motions (Fabrice Ghelfi ; Axel Marion).

Préavis N° 2015/63 – SiL – Renouvellement du système de supervision du centre d'exploitation de Pierre-de-Plan.

Motif : Le système de supervision du réseau électrique des SiL ne répond plus aux standards actuels et doit être renouvelé. Le changement nécessitera environ 12 mois de travaux. Les commandes doivent donc pouvoir être passées aussi rapidement que possible pour que le nouveau système soit opérationnel début 2017.

Préavis N° 2015/70 – LSP – Projet de construction de deux bâtiments, comprenant 24 logements subventionnés « équivalent Minergie » et un parking souterrain de 17 places, sis chemin de Bérée 34a et 34b. Constitution d'un droit de superficie grevant la parcelle N° 7307, en faveur de la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL). Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la FLCL. Octroi d'un prêt chirographaire en faveur de la FLCL.

Motif : L'urgence est demandée en raison du démarrage du chantier durant le premier trimestre 2016.

Rapport-préavis N° 2015/1 – AGC, EJCS – 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).

Motif : Ce Rapport-préavis doit être traité avant la fin de la législature.

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 :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Simon Affolter*

Communication

Demandes d'urgence de la Municipalité pour la séance du 2 février 2016

Lausanne, le 22 janvier 2016

Monsieur le Président,

La Municipalité vous adresse les demandes d'urgences suivantes pour la séance du Conseil communal du 2 février 2016 :

Préavis N° 2015/33 – LSP – Vente de 146 m² de la parcelle 18812, sise route de Prilly à la société NewHome Investments S.A. pour l'édification d'un immeuble locatif de quatorze logements

Motif : La cession foncière permettra la construction de 14 logements dont 50 % avec un loyer contrôlé, et ceci en lieu et place d'une station services désaffectée d'ici à fin 2017. Le projet qui dispose d'un permis de construire depuis le 18 décembre 2014 pourrait démarrer le 1^{er} juillet 2016. Afin de permettre la planification de l'ouverture du chantier, il est indispensable que la décision du Conseil communal tombe rapidement.

Préavis N° 2015/59 – SIPP/TRX - Vallée de la Jeunesse. Assainissement des façades et de la toiture. Demande de crédit d'étude (extension du compte d'attente).

Motif : Les éléments de façade et de toiture du groupe scolaire de la Vallée de la Jeunesse ne répondent plus aux normes d'isolation et d'étanchéité. Outre une importante déperdition d'énergie, cette situation se caractérise également par des infiltrations. Afin de pouvoir effectuer en 2017 et 2018 les assainissements indispensables, il est nécessaire de procéder dans les meilleurs délais aux études. L'expérience de l'assainissement mené par l'Etat de Vaud sur son propre bâtiment de la Vallée de la Jeunesse montre que de telles études, compte tenu de la structure faite de métal et de verre des façades, sont capitales afin de définir le plus précisément possible le cahier d'appel d'offres.

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 :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Simon Affolter*

Communication

Demandes d'urgence de la Municipalité pour la séance du 16 février 2016

Lausanne, le 14 janvier 2016

Monsieur le Président,

La Municipalité vous adresse les demandes d'urgences suivantes pour la séance du Conseil communal du 16 février 2016 :

Préavis N° 2015/77 – AGC/LSP/TRX – Cinéma Capitole. Rénovation, assainissement et agrandissement du bâtiment. Demande de crédit d'étude (extension du compte d'attente).

Motif : La demande d'urgence est motivée du fait d'entamer les études nécessaires à l'élaboration définitive du chiffrage complet du projet de rénovation et de permettre le lancement de la Fondation de soutien pour la réunion d'une partie des fonds. Elle vise également à permettre la préparation, dès que possible, d'un crédit d'ouvrage, le calendrier étant déterminant pour les activités du Capitole et devant être connu au moins un an à l'avance.

De plus, après réflexion et au vu de la relation de cet objet avec le **rapport-préavis N° 2015/1 – Politique culturelle de la Ville de Lausanne**, la Municipalité estime qu'il faudrait également traiter ce dernier le 16 février et non pas le 2 février comme demandé précédemment.

Aussi, il s'agirait de traiter, durant la séance du 16 février, le rapport-préavis N° 2015/1 en premier, puis le préavis N° 2015/77.

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 :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Simon Affolter*

M. Frédéric Tétaz, secrétaire : – Le point R44, dont l'urgence a initialement été demandée pour aujourd'hui, a été reporté au 16 février. Il sera traité en même temps que le point 2015/77.

Communication

Réponse de la Municipalité à la Question N° 48 de M. Jacques-Etienne Rastorfer, déposée le 10 novembre 2015 « Les œuvres prêtées par le FAP : quel contrôle ? Quelle restauration ? »

Lausanne, le 19 janvier 2016

Rappel

Une salle de conférence du bâtiment administratif de Chauderon, au niveau route de Genève, est ornée d'une œuvre aux couleurs vives. Laque synthétique sur toile de 185 sur 290 cm, a été acquise en 1993 par le Fonds des arts plastiques de la Ville de Lausanne (FAP).

A l'occasion d'une séance la semaine dernière dans cette salle, nous avons constaté que la toile de cette œuvre est largement percée et se détend.

S'en suivent les questions suivantes :

- 1. Les dégâts visibles sur cette œuvre étaient-ils déjà connus des responsables du Fonds des arts plastiques de la Ville de Lausanne ?*
- 2. L'œuvre concernée sera-t-elle rapidement protégée, puis restaurée ?*
- 3. Lors du prêt d'une œuvre du FAP, un contrat est-il établi, définissant par exemple les obligations de surveillance, d'annonce en cas d'incident et les responsabilités des parties ?*

Réponse de la Municipalité

1. Le Service de la culture, et plus particulièrement la conservatrice des collections du Fonds des arts plastiques, n'avait pas connaissance du dégât signalé par M. Rastorfer et le remercie de l'avoir signalé. La conservatrice s'est rendue sur place dès que possible et confirme que l'œuvre, une peinture de l'artiste lausannois Alain Huck, installée dans cette salle dès son acquisition en 1994, a été abimée au cours des derniers mois. L'œuvre a en effet été contrôlée le 5 mars 2014 et ne présentait alors pas l'atteinte observée.
2. Au vu de sa taille et de l'usage de la salle, l'œuvre ne peut pas être protégée in situ ni par un encadrement ni un cordon de protection. Par contre, une intervention qui a permis de stabiliser l'œuvre a déjà été menée. Dans la mesure du possible, elle sera décrochée et restaurée.

3. Depuis 2013, un contrat est désormais établi pour les nouveaux prêts. Ce contrat, signé par les chefs de service concernés, fixe non seulement les responsabilités mais sensibilise également à la conservation et à la mise en valeur des collections du FAP.

La Municipalité précise en outre qu'au vu de la valeur patrimoniale, historique, sociale et financière des collections du FAP, le Service de la culture a commencé à renforcer les moyens dévolus aux collections du FAP. Elle renvoie à ce sujet au rapport-préavis N° 2015/01 soumis actuellement à votre Conseil. En lien avec les questions de M. Rastorfer, la Municipalité relève par exemple que :

- au début 2015, un poste de conservatrice à 40 % (entièrement compensé) a été créé pour les collections du FAP afin d'en professionnaliser la gestion ;
- une campagne de contrôle des œuvres a eu lieu entre 2011 et 2012. Cette campagne, la première depuis l'établissement d'un inventaire en 1997 et depuis la création du FAP en 1932, a permis de vérifier plus de 1'700 œuvres dans 350 lieux différents et a mobilisé l'équivalent d'une personne à plein temps pendant un an ;
- un dépôt supplémentaire a été attribué au FAP pour début 2016, le local actuel étant saturé. Celui-ci ne permet plus, depuis plusieurs années, de faire revenir des œuvres de grande taille telle la peinture d'Alain Huck dont il est question ici.

Enfin, il faut souligner que, parallèlement aux actions visant à la sécurité des collections, un important travail de médiation est entrepris par la conservatrice à 40 %. L'objectif est de continuer à exposer les œuvres du FAP et à sensibiliser les usagers et usagères du service public à la richesse artistique de notre cité.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Simon Affolter*

Communication

Réponse de la Municipalité à la Question N° 46 de M. Benoît Gaillard, déposée le 27 octobre 2015
« Electrosanne : qui a tiré la prise ? »

Lausanne, le 26 janvier 2016

Rappel

Le 13 octobre, le festival Electrosanne annonçait que la dixième édition, qui s'était tenue en septembre de la même année, serait la dernière. Il avance, notamment n'avoir « pas rencontré l'engagement nécessaire de la part de ses partenaires publics et privés ». Dans le journal 24 heures, le 14 octobre, les propos suivants du service de la culture lausannois étaient rapportés : « Nous avons d'ailleurs inscrit le festival parmi les événements à soutenir dans notre préavis de politique culturelle. Mais en termes de moyens et de calendrier, nous n'avons pas pu aller dans leur sens. Il aurait fallu une décision politique qui n'était pas de notre ressort. Cette nouvelle est une déception, bien sûr.

L'arrêt de ce festival et la réaction officielle de la Ville dans les médias appellent quelques questions.

Réponse de la Municipalité

Rappel du contexte

La Municipalité tient avant tout à rappeler le soutien apporté par la Ville de Lausanne au festival Electrosanne dont la subvention est passée, entre 2010 et 2015, de CHF 15'000.- à CHF 45'000.- (montant auquel s'est ajouté, en 2015, un soutien exceptionnel de CHF 8'000.-

afin de marquer les 10 ans de la manifestation). Elle rappelle également que le Canton n'est jamais entré en matière, sauf à une seule occasion, pour octroyer un montant de CHF 2'000.-. Elle tient également à souligner que le festival faisait partie des manifestations qu'elle entendait soutenir prioritairement dans le cadre du préavis de politique culturelle qui sera prochainement soumis à votre Conseil.

Réponses aux questions posées

Question 1. A quelle demande de la part du festival les propos rapportés ci-dessus se rapportent-ils ?

Aucune demande formelle d'augmentation de la subvention n'a été adressée à la Municipalité ou au Service de la culture. Une demande écrite de rendez-vous a bien été adressée au syndic le 12 novembre 2013 qui l'a transmise au Service de la culture pour étude préliminaire. Afin de cerner plus précisément les demandes des organisateurs dans la perspective d'une rencontre avec le syndic, une première séance d'échange avec le Service de la culture a finalement pu se tenir le 22 avril 2014. Lors de cette séance, les organisateurs ont fait part de leurs difficultés à mettre sur pied un modèle économique pérenne pour leur manifestation. Pour l'essentiel, les organisateurs déploraient l'impossibilité de trouver un lieu conforme à leurs attentes (grande capacité, situé au Flon ou dans le périmètre immédiat des autres clubs de la ville) et accessible financièrement. Les discussions avaient également tourné autour du financement de la manifestation, mais les organisateurs s'étaient limités à évoquer les montants publics qui leur auraient été nécessaires pour travailler sereinement (un ordre de grandeur de CHF 100'000.- à CHF 150'000.- avait été avancé). Afin de pouvoir étudier la faisabilité d'une augmentation aussi conséquente du soutien de la Ville, le Service de la culture avait alors demandé aux organisateurs de préparer un dossier présentant les pistes de développement du festival sur les trois prochaines années accompagné d'un plan de financement. Ce document n'a jamais été adressé au Service de la culture bien que la demande en ait été refaite aux organisateurs à l'occasion d'un rendez-vous informel au printemps 2015.

Question 2. La Municipalité peut-elle indiquer les motifs de la réponse négative visiblement apporté à cette demande ?

Comme expliqué à la réponse à la question 1, la Municipalité n'a jamais été nantie de cette question.

Question 3. La Municipalité a-t-elle travaillé avec les organisateurs d'Electrosanne en vue d'élaborer une solution alternative permettant l'éventuel maintien du festival ?

Entre 2014 et 2015, le Service de la culture a mené deux séances avec les organisateurs afin d'étudier l'avenir de la manifestation. Une réflexion a notamment été menée avec eux dans le but de trouver un espace que les organisateurs auraient pu gérer directement et dont les produits de billetterie et de bars leur auraient permis de générer de bien plus importantes recettes propres. Le service a également pris contact avec la direction de l'Arsenic afin d'étudier une possible mise à disposition de l'ensemble des salles, malheureusement occupées par de nombreuses compagnies dès avant l'ouverture de saison.

Les organisateurs ont annoncé leur décision d'arrêter la manifestation lors d'un rendez-vous avec le Service de la culture le 7 octobre 2015. A cette occasion, la question leur a été posée de savoir ce qui pouvait encore être entrepris pour sauver la manifestation, sachant que les organisateurs disposaient d'une année entière avant la prochaine édition et que des solutions auraient sans doute pu être envisagées dès lors que la manifestation faisait partie des priorités de la Municipalité telles qu'inscrites dans le projet de préavis de politique culturelle. Les organisateurs ont alors répondu que leur décision était irrévocable.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Simon Affolter*

Communication – Dépôt

Postulat de M^{me} Sophie Michaud Gigon et consorts : « Café-jeux parents-enfants à la berlinoise »

Lausanne, le 20 janvier 2016

(Signé) *Sophie Michaud Gigon et 5 cosignataires*

Communication – Dépôt

Postulat de M. Stéphane Wyssa et consorts : « Un m2 à l'heure de son temps »

Lausanne, le 1^{er} février 2016

(Signé) *Stéphane Wyssa et 3 cosignataires*

Communication – Dépôt

Postulat de M^{me} Françoise Longchamp demandant à la Municipalité d'étudier la possibilité de créer un Conseil des séniors à Lausanne

Lausanne, le 2 février 2016

(Signé) *Françoise Longchamp*

Communication – Dépôt

Interpellation de M. Mathieu Blanc et consorts : « L'espace public pour tous les Lausannois ! »

Lausanne, le 2 février 2016

(Signé) *Mathieu Blanc et 1 cosignataire*

Communication – Dépôt

Interpellation de M. Hadrien Buclin : « Pourquoi le projet de forage par hydro fracturation de Noville n'a pas été abandonné, malgré l'opposition de la Ville de Lausanne ? »

Lausanne, le 2 février 2016

(Signé) *Hadrien Buclin*

Communication – Dépôt

Interpellation urgente de M. Philippe Ducommun et consorts : « Lausanne, les 'Champions' du déficit !! »

Lausanne, le 2 février 2016

(Signé) *Philippe Ducommun et 4 cosignataires*

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

Communication – Dépôt

Interpellation urgente de M. Alain Hubler et consorts : « Questions pour des ‘Champions !’ »

Lausanne, le 1^{er} février 2016

(Signé) *Alain Hubler et 6 cosignataires*

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

Communication – Dépôt

Interpellation de M. Henri Klunge et consorts : « Champions ! Un communiqué de presse pour éluder les responsabilités ? »

Lausanne, le 1^{er} février 2016

(Signé) *Hadrien Buclin et 4 cosignataires*

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

Questions orales

Question

M^{me} Florence Bettschart-Narbel (PLR) : – Ma question s’adresse à un des municipaux socialistes, peu importe lequel répond. Par le biais de ses affiches électorales pour les élections communales, le Parti socialiste s’attribue la réalisation de plusieurs projets menés par les services de la Ville. J’aurais voulu savoir depuis quand les projets de la Ville sont financés par le Parti socialiste, plutôt que par le budget alimenté en grande partie par les contribuables. Et est-ce que cela signifie que tous les fonctionnaires qui ont participé à l’élaboration de ces projets sont encartés au Parti socialiste ?

Réponse de la Municipalité

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – C’est avec plaisir que je réponds à cette question en vous proposant de l’adresser au président du Parti socialiste lausannois. Les candidats à la municipalité ne sauraient être tenus responsables des affiches faites par leur parti. Je vous rappelle quand même une pas si ancienne affiche d’un municipal aujourd’hui en place qui s’intitulait : « Le père du m2 ». Mais je vous laisse à vos réflexions.

Vallée de la Jeunesse
Assainissement des façades et de la toiture
Demande de crédit d'étude (extension du compte d'attente)

Préavis N° 2015/59 du 17 septembre 2015

Sports, intégration et protection de la population, Travaux

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet le relèvement de CHF 220'000.- à CHF 550'000.- du compte d'attente destiné à l'étude de l'assainissement des façades et de la toiture du bâtiment communal de la Vallée de la Jeunesse, compte ouvert par décision municipale du 16 février 2011¹.

2. Le groupe scolaire de la Vallée de la Jeunesse

Le groupe scolaire de la Vallée de la Jeunesse a été réalisé en 1971² et comprend deux bâtiments (celui des classes et celui de la salle omnisports et de la piscine, qui abrite également un réfectoire). La conception de ces bâtiments se plie aux principes établis, à partir de 1965, par une commission réunissant autorités politiques, architectes et pédagogues, sous l'appellation CROCS (Centre de rationalisation et d'organisation des constructions scolaires). Ce système constructif, visant une optimisation des coûts et de la rapidité de construction, a présidé à 25 réalisations à Lausanne, dans le canton de Vaud et dans d'autres cantons.

En plan, l'ensemble des salles de cours et des locaux de services sont disposés sur les quatre façades du bâtiment, autour d'un hall central comprenant un escalier à doubles voies. Les parois sont amovibles afin de pouvoir s'adapter à l'évolution des usages.

Les quatre façades de chaque bâtiment sont constituées d'un rideau de verre, qui suit une composition rigoureuse, marquant la distinction entre les étages et l'emplacement des poteaux. Les ouvertures réduisent les huisseries métalliques au minimum, afin de maximiser l'apport de lumière, alors que les contrecœurs sont recouverts de plaque d'Eternit. Malheureusement, cette façon de faire ne permet pas une isolation performante. A cela s'ajoutent des toits plats qui nécessitent des travaux répétés afin d'en garantir l'étanchéité.

En 1987-1988³, le groupe scolaire a subi une première transformation. A cette occasion, une cafétéria est créée et des locaux spécialisés sont supprimés.

Dès août 1986, ces bâtiments ont été mis à la disposition de l'Ecole professionnelle commerciale de Lausanne (EPCL). Puis, avec l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 1992, de la nouvelle Loi sur la formation professionnelle, le bâtiment des classes (bâtiment A) a été transféré à l'Etat de Vaud. Le second bâtiment est resté propriété de la Ville⁴. Cependant, l'équipement fixe, ainsi que le mobilier du réfectoire ont été transférés à l'Etat de Vaud. La maintenance de l'équipement de cuisine, des machines et du mobilier, les réparations, voire le remplacement d'éléments, incombe au service immobilier et logistique de l'Etat. Un loyer annuel est perçu par la Ville.

En 1992, à la demande de l'Etat de Vaud, une adjonction est faite, reliant les deux bâtiments. Ce nouveau volume se compose de deux niveaux de portacabines disposés sur une plateforme en béton armé, laissant un dégagement de circulation au niveau du sol.

¹Communication du 15 avril 2011, Bulletin du Conseil communal (BCC) 2010-2011, tome Iia, pp. 673-674.

²Préavis N° 262, du 30 mai 1969, « Bâtiments scolaires de la Vallée de la Jeunesse et du Pavement. Construction de deux nouvelles écoles primaires. », Bulletin du Conseil communal (BCC) 1969, pp. 597-613.

³Préavis N° 56, du 4 février 1987, « Enseignement professionnel. Attribution de l'école de la Vallée de la Jeunesse à l'Ecole professionnelle commerciale (EPCL). Divers travaux d'aménagement et création d'un restaurant-café », BCC 1987, tome I, pp. 443 ss.

⁴Préavis N° 127, du 28 septembre 1995, « Formation professionnelle. Transfert des bâtiments lausannois d'écoles professionnelles à l'Etat de Vaud », BCC 1996, tome I, pp. 627-658.

En 2004, des travaux de mise en conformité et de réaménagement du réfectoire ainsi que des transformations dans le reste du bâtiment ont fait l'objet d'une demande de crédit, pour un montant de CHF 650'000.⁵

3. Etat des installations

Après plus de quarante ans d'utilisation, ce groupe scolaire a besoin d'importants travaux de rénovation et de mise aux normes. Les éléments de la façade ne remplissent plus leur rôle d'isolation et d'étanchéité, il en va de même de la toiture ; la durée de vie des verres est dépassée, certains sont condensés. Les déperditions thermiques sont importantes, de même que les infiltrations d'eau. Cependant, en raison même du mode de construction, une intervention dans des bâtiments CROCS ne va pas sans poser de problèmes, d'autant plus que l'ensemble du groupe scolaire a obtenu la note 3 (objet intéressant au niveau local) au recensement architectural du canton de Vaud, le 14 juin 1995. Les travaux doivent, par conséquent, ne pas altérer les qualités architecturales qui ont justifié cette note.

4. Projet et programme

A la suite de l'ouverture du compte d'attente, un concours de projets et d'idées en vue de l'assainissement des deux bâtiments a été organisé en mars 2011. En octobre de la même année, un lauréat était désigné. Sur la base du projet primé, l'Etat de Vaud a entrepris des études complémentaires, puis, en 2013, les travaux d'assainissement de son bâtiment. Dits travaux ont été achevés en 2015.

De son côté, la Municipalité, dans le cadre de sa planification des investissements, a décidé de présenter à votre Conseil une demande de crédit d'ouvrage en 2016, pour une exécution des travaux en 2017 et 2018. D'ici là, fort de l'expérience vécue par l'Etat de Vaud lors de l'assainissement de son bâtiment, il convient de procéder à des études dans les domaines du renforcement de la structure, de la résistance sismique, du traitement des bétons, de la ventilation, de l'éclairage, de la protection contre le feu, puis d'élaborer le cahier d'appel d'offres et, ainsi, de disposer des chiffres les plus précis possibles.

5. Aspects financiers

5.1. Demande d'un crédit d'étude

Le compte d'attente n° 2101.581.276 ouvert le 16 février 2011, d'un montant initial de CHF 220'000.-, affiche actuellement un solde de CHF 7'100.-.

Il convient maintenant d'avancer dans le projet jusqu'à l'obtention d'un permis de construire et au retour des soumissions, afin de garantir une estimation aussi exacte que possible du coût de cet assainissement. Le solde actuel du compte d'attente n'étant pas suffisant pour couvrir ces dépenses, un crédit d'étude doit être sollicité.

⁵Préavis N° 2004/13, du 8 avril 2004, « Centre omnisports de la Vallée de la Jeunesse. Transformations intérieures. Mise en conformité et réaménagement du réfectoire. », BCC 2004-2005, tome I, pp.693-698.

5.2. Coût du crédit d'étude

Le crédit d'étude sollicité s'élève à CHF 550'000.- et se décompose de la manière suivante :

5. FRAIS SECONDAIRES

CFC 50	Frais de concours	CHF	142'000.-
CFC 56	Expertises, sondages	CHF	71'000.-
CFC 59	Honoraires architecte	CHF	230'000.-
	Honoraires ingénieur civil	CHF	25'000.-
	Honoraires ingénieur CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité)	CHF	28'000.-
	Honoraires géomètre	CHF	8'000.-
	Honoraires spécialiste en protection feu	CHF	9'000.-
	Frais des mandataires	CHF	10'000.-
	Divers	CHF	27'000.-

TOTAL

CHF 550'000.-

Ces montants d'honoraires ont été calculés sur la base d'une estimation financière réalisée par le Service d'architecture.

Cette somme sera balancée par prélèvement sur le crédit d'ouvrage qui vous sera présenté par voie de préavis.

Compte tenu du montant à disposition dans le cadre du compte d'attente, l'investissement nouveau représente CHF 330'000.-.

5.3. Incidences sur le budget

5.3.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Le plan des investissements pour les années 2015 à 2018 prévoit un crédit à voter pour l'objet « Vallée de la Jeunesse. Assainissement des façades et de la toiture » de CHF 6'500'000.- répartis entre 2017 et 2018.

(en milliers de francs)	2013	2015	2016	2017	2018	Total
Dépenses d'investissements	153.0	67.0	330.0	2'700.0	3'250.0	6'500.0
Recettes d'investissements	0	0	0	0	0	0
Total net	153.0	67.0	330.0	2'700.0	3'250.0	6'500.0

Les dépenses indiquées en 2013 et 2015 correspondent aux frais de concours et aux premières études, prises en charge par le compte d'attente n° 2101.581.276. Celles pour 2016 représentent l'investissement nouveau nécessaire à la poursuite des études.

5.3.2 Conséquences sur le budget de fonctionnement

Calculés sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 2.75 %, les intérêts théoriques moyens, engendrés par le crédit d'investissement de CHF 550'000.-, s'élèvent à CHF 8'400.- par an, à compter de l'année 2016. Ils figureront sous la rubrique 2101.390 « Imputations internes » du budget de la Direction des sports, de l'intégration et de la protection de la population.

Seules ces charges sont à considérer comme ayant des conséquences sur le budget de fonctionnement. En effet, aucun amortissement n'est prévu, ce crédit d'études étant, à terme, balancé dans le crédit de construction qui, lui, sera amorti.

	2016	2017	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.0	0.0	0.0
(en milliers de francs)			
Charges d'exploitation	0.0	0.0	0.0
Charge d'intérêts	8.4	8.4	16.8
Amortissement	0.0	0.0	0.0
Total charges suppl.	8.4	8.4	16.8
Diminution de charges	0.0	0.0	0.0
Revenus	0.0	0.0	0.0
Total net	8.4	8.4	16.8

6. Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2015/59 de la Municipalité, du 17 septembre 2015 ;

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

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

décide :

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 550'000.- destiné à couvrir les frais d'études en vue de l'assainissement des façades et de la toiture du bâtiment communal de la Vallée de la Jeunesse ;
2. de balancer le compte d'attente n° 2101.581.276 sur le crédit prévu sous chiffre 1 ;
3. de faire figurer sous la rubrique 2101.390, « Imputations internes », du budget de la Direction des sports, de l'intégration et de la protection de la population les intérêts relatifs aux dépenses résultant du crédit mentionné sous chiffre 1.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire remplaçant : *Didier Erard*

Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Jean-François Cachin (PLR), Jean-Pascal Gendre (PLR), Nicole Graber (Les Verts), Albert Graf (UDC), Jean-Daniel Henchoz (PLR), Robert Joosten (Soc.), Pedro Martin (Soc.), Blaise Michel Pitton (Soc.), Marlène Voutat (La Gauche).

Municipalité : M. Marc Vuilleumier, municipal, Sports, intégration et protection de la population.

Rapport polycopié de M. Jean-François Cachin (PLR), rapporteur

Présidence : M. CACHIN Jean-François Libéral-Radical Rapporteur

Membres présents :

M. GENDRE Jean-Pascal Libéral-Radical

M. HENCHOZ Jean-Daniel Libéral-Radical

M. MARTIN Pedro	Socialiste	Rempl. Anna ZURCHER
M. JOOSTEN Robert	Socialiste	
M. PITTON Blaise Michel	Socialiste	Rempl. Jean MEYLAN
Mme GRABER Nicole	Les Verts	Rempl. Claude Nicole GRIN
M. GRAF Albert	UDC	
Mme VOUTAT Marlène	La Gauche	

Membres excusés :

Mme GRIN Claude Nicole	Les Verts	Remplacée par Nicole GRABER
M. MEYLAN Jean	Socialiste	Remplacé par Blaise Michel PITTON
Mme ZURCHER Anna	Socialiste	Remplacée par Pedro MARTIN
M. BONNARD Claude	Les Verts	Pas remplacé

Représentant de la Municipalité :

M. VUILLEUMIER Marc	Conseiller municipal, Directeur des sports, de l'intégration et de la protection de la population,(SIPP)
---------------------	--

Représentant de l'administration communale :

M. ISELI Patrice	Chef du service des sports, SIPP
M. PITTET Nicolas	Adjoint au chef du service des sports, SIPP
M. MOHR Robert	Adjoint au chef du service des sports, SIPP
M. COMTE François	Architecte, chef de projet, service d'architecture, Direction des Travaux

Notes de séances :

M. PITTET Nicolas	Adjoint au chef du service des sports, SIPP
-------------------	---

Lieu : Bâtiment administratif du Flon, rue du Port-Franc 18 (Salle 157 du 1^{er} étage)

Date : Vendredi 13 novembre 2015

Début et fin de la séance : de 14h00 à 14h25

Rappel de l'objet du préavis 2015/59

Le présent préavis a pour objet le relèvement de CHF 220'000.- à CHF 550'000.- du compte d'attente destiné à l'étude de l'assainissement des façades et de la toiture du bâtiment communal de la Vallée de la Jeunesse, compte ouvert par décision municipale du 16 février 2011.

Présentation du préavis par M. Marc Vuilleumier, directeur de Sports, intégration et protection de la population

M. le directeur rappelle que les deux bâtiments du groupe scolaire de la Vallée de la Jeunesse, réalisés dans les années septante, étaient, à l'origine, propriétés de la Ville de Lausanne. Puis, ajoute-t-il, avec la réforme de l'enseignement professionnel, le bâtiment abritant les classes est devenu propriété de l'Etat de Vaud.

Le bâtiment « lausannois », indique-t-il, abrite les salles de gymnastique, la piscine et le réfectoire. Ce dernier, explique qu'il est utilisé par les élèves de l'école professionnelle ; c'est pourquoi, l'Etat de Vaud a payé les équipements fixes et le mobilier qui s'y trouvent et verse un loyer pour son utilisation, tout en prenant à sa charge la maintenance desdits équipements.

M. le directeur fait remarquer que les bâtiments de la Vallée de la Jeunesse, après plus de quarante ans d'utilisation, ont besoin d'importants travaux de rénovation.

Il relève que les bâtiments de type CROCS sont, du fait de leur conception, des gouffres énergétiques et explique qu'en collaboration avec les services de l'administration cantonale concernés, un concours d'architecture en vue de l'assainissement des bâtiments a été organisé.

Cependant, en raison d'une différence entre la planification des investissements cantonale et celle de la Ville de Lausanne, les travaux d'assainissement ont débuté d'abord sur le bâtiment de l'Etat de Vaud ; lesdits travaux ont été achevés cette année.

S'agissant du bâtiment propriété de la Ville, il indique que le chantier devrait débuter en 2017 et s'achever en 2018. Il conclut en expliquant que l'extension du compte d'attente a pour but de permettre les études nécessaires à la présentation d'une demande de crédit d'ouvrage.

Discussion générale

Un commissaire n'étant pas sûr de quels bâtiments il est question dans le préavis, demande quelques précisions.

Au moyen d'une photographie aérienne, l'architecte présente les différents bâtiments concernés, sis au chemin de la Prairie 11.

Un autre commissaire désire savoir pourquoi le bâtiment comprenant les équipements sportifs et le réfectoire n'a pas été transféré à l'Etat de Vaud.

Le directeur et le chef du service des sports lui répondent que dans le cadre de la loi scolaire, la réalisation, donc la propriété, des bâtiments destinés à accueillir l'enseignement obligatoire sont de la responsabilité des communes ; tandis que les gymnases et les écoles professionnelles sont hébergés par le canton. S'agissant des salles omnisports, ils rappellent qu'elles accueillent toutes non seulement des élèves des cycles obligatoires mais aussi de nombreux clubs et associations sportives.

Le directeur tient à ajouter à sa présentation du préavis, que les travaux d'assainissement ne concerneront que les façades et la toiture et non l'intérieur du bâtiment.

Après avoir regretté que les travaux sur les deux bâtiments n'aient pu se faire en même temps, un commissaire désire savoir pourquoi, s'agissant d'interventions liées à l'assainissement des façades, un concours a été organisé.

L'architecte chef de projet, explique qu'il ne s'agit pas simplement d'une intervention sur l'enveloppe périphérique des bâtiments, mais bel est bien de travaux pouvant modifier leur structure et, de ce fait, altérer leur qualité architecturale. C'est pourquoi, poursuit-il, la décision a été prise de passer par la voie du concours d'architecture et ainsi choisir une variante pouvant donner des garanties à la fois d'un assainissement des parties posant problème et de préservation d'un objet intéressant au niveau local.

M. Comte insiste sur le fait que, tout au long de la réflexion ayant mené à ce concours et au choix du lauréat, les deux bâtiments formaient un tout indissociable.

Un commissaire indique qu'il a été élève dans ce groupe scolaire lorsqu'il accueillait un collègue et se réjouit de la démarche entreprise pour préserver un site qu'il qualifie de magnifique. Au su de ce que la presse a rapporté, il désire avoir quelques explications à propos des problèmes liés aux fondations des bâtiments.

Le directeur et le chef du service des sports expliquent que seul le bâtiment propriété de l'Etat de Vaud était concerné par les problèmes relevés par M. Gendre. Bien que tous les deux de type CROCS, les bâtiments de la Vallée de la Jeunesse diffèrent au niveau des fondations : l'un, celui propriété de l'Etat de Vaud, est bâti sur des pieux, tandis que celui de la Ville l'est sur une caisse en béton due à la présence de la piscine. Cependant, ils signalent que dans le cadre de l'assainissement des façades et de leur adaptation aux normes actuelles, l'impact sur les fondations devra être pris en considération.

Le chef du service des sports rappelle que ces bâtiments ont été réalisés sur ce qui était précédemment une décharge.

Une commissaire salue l'idée du concours d'architecture, afin de préserver ce site. Or, constate-t-elle, le « portakabin » placé entre les deux bâtiments dénature l'ensemble, d'où, dans la perspective du respect de la note attribuée à la Vallée de la Jeunesse, la question de sa

prise en compte dans l'analyse est faite par les architectes. Elle désire également savoir si, dans le cadre des études qui vont être menées, la possibilité d'une toiture végétalisée a été envisagée.

Au moyen d'une photographie représentant la partie rénovée du complexe scolaire de la Vallée de la Jeunesse, l'architecte, chef de projet explique que ces éléments (« portakabin ») figuraient sur la passerelle de liaison avant le concours et ont été intégrés à celui-ci. En effet, poursuit-il, la question de leur maintien s'est posée. Toutefois, relève l'architecte, les besoins en classes ne permettraient pas leur suppression. C'est pourquoi, ils ont été maintenus et mis aux normes, mais, constate-t-il, de façon à les dissocier du reste du complexe scolaire, de manière à créer, visuellement, une différence qui permet à l'observateur de différencier cet élément nouveau des bâtiments CROCS.

En ce qui concerne la végétalisation de la toiture, il indique que son étude est prévue. Cependant, il fait observer que la nécessité de maintenir des puits de lumière et le surpoids ainsi occasionné peuvent être des obstacles à la végétalisation, d'où le besoin de procéder à des études.

La parole n'étant plus demandée, le président-rapporteur de séance invite les commissaires à procéder à l'analyse du préavis point par point.

1. Objet du préavis

Ce point n'appelle pas de commentaires particuliers de la part des membres de la commission.

2. Le groupe scolaire de la Vallée de la Jeunesse

Ce point n'appelle pas de commentaires particuliers de la part des membres de la commission.

3. Etat des installations

Ce point n'appelle pas de commentaires particuliers de la part des membres de la commission.

4. Projet et programme

Ce point n'appelle pas de commentaires particuliers de la part des membres de la commission.

5. Aspects financiers

5.1 Demande d'un crédit d'étude

Ce point n'appelle pas de commentaires particuliers de la part des membres de la commission.

5.2 Coût du crédit d'étude

Ce point n'appelle pas de commentaires particuliers de la part des membres de la commission.

5.3 Incidences sur le budget

5.3.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Ce point n'appelle pas de commentaires particuliers de la part des membres de la commission.

5.3.2 Conséquences sur le budget de fonctionnement

Un commissaire désire savoir comment sont calculés les intérêts théoriques moyens figurant dans le préavis.

La réponse est la suivante :

La charge annuelle d'intérêt est calculée à partir de la formule ci-après :

Charge annuelle d'intérêt = $l \times r \times 0.55$

« l » représente l'investissement total ; « r » le taux d'intérêt et « 0.55 » un facteur d'actualisation de la charge d'intérêt.

Cette formule est utilisée par l'ensemble des services de l'administration communale.

6. Conclusions

Le président rapporteur propose un amendement aux conclusions soit de mettre un nouveau point 1 et de modifier les chiffres des 3 conclusions proposées par la Municipalité.

Amendement proposé au chiffre 1

1. D'autoriser le relèvement de CHF 220'000.- à CHF 550'000.- du compte d'attente N° 2101.581.276 ;

Le directeur et le chef du service des sports indiquent que cet amendement ne leur pose aucun problème. Cette façon de faire, ajoutent-ils, correspond à la leur, à savoir montrer que l'investissement nouveau demandé au Conseil communal s'élève à 330'000 francs. Toutefois, expliquent-ils, elle ne répondait pas aux directives reçues en matière de présentation des préavis de ce type et a dû être abandonnée.

Au vote l'amendement est accepté à l'unanimité des 9 membres de la commission présents.

Le président-rapporteur de la commission du préavis n° 2015/59 propose de voter le point 1 amendé et les points 2, 3 et 4 des conclusions en un bloc.

Cette proposition est acceptée par l'ensemble des membres de la commission.

1. D'autoriser le relèvement de CHF 220'000.- à CHF 550'000.- du compte d'attente N° 2101.581.276 ;
2. D'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 550'000.- destiné à couvrir les frais d'études en vue de l'assainissement des façades et de la toiture du bâtiment communal de la Vallée de la Jeunesse ;
3. De balancer le compte d'attente n° 2101.581.276 sur le crédit prévu sous chiffre 1 ;
4. De faire figurer sous la rubrique 2101.390, « Imputations internes », du budget de la Direction des sports, de l'intégration et de la protection de la population les intérêts relatifs aux dépenses résultant du crédit mentionné sous chiffre 2.

Au vote, les conclusions n°1 et 4 ci-dessus ont été adoptées par 9 oui, soit à l'unanimité des membres présents.

Le président-rapporteur de la commission No 72 du préavis 2015/59 remercie les membres de la commission, le représentant de la Municipalité et les membres de l'administration pour les renseignements fournis et la prise des notes de séance.

La séance est levée à 14 h 25.

Discussion

M. Jean-François Cachin (PLR), rapporteur : – Je n'ai rien à ajouter au rapport.

La discussion est ouverte.

M. Robert Joosten (Soc.) : – Le groupe socialiste vous invite à adopter les conclusions de ce préavis. Le relèvement du compte d'attente de 220 000 à 550 000 francs permettra de financer les études restantes en vue de l'assainissement des façades et de la toiture du bâtiment communal de la Vallée de la Jeunesse. Cet assainissement permettra de mettre fin à

un important gaspillage énergétique, ce qui est positif non seulement d'un point de vue environnemental, mais aussi d'un point de vue financier.

La discussion est close.

M. Jean-François Cachin (PLR), rapporteur : – Pour information, la conclusion N° 1 a été amendée et a été votée séparément. Les conclusions 2, 3 et 4 ont été votées ensemble.

La conclusion N° 1 est adoptée à une évidente majorité, sans avis contraire et 1 abstention.

Les conclusions N°s 2 à 4 sont adoptées à une évidente majorité, sans avis contraire et 1 abstention.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le préavis N° 2015/59 de la Municipalité, du 17 septembre 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'autoriser le relèvement de CHF 220'000.– à CHF 550'000.– du compte d'attente N° 2101.581.276 ;
2. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 550'000.– destiné à couvrir les frais d'études en vue de l'assainissement des façades et de la toiture du bâtiment communal de la Vallée de la Jeunesse ;
3. de balancer le compte d'attente N° 2101.581.276 sur le crédit prévu sous chiffre 2 ;
4. de faire figurer sous la rubrique 2101.390, « Imputations internes », du budget de la Direction des sports, de l'intégration et de la protection de la population les intérêts relatifs aux dépenses résultant du crédit mentionné sous chiffre 2.

Vente de 146 m² de la parcelle 18812, sise route de Prilly, à la société NewHome Investments S.A. pour l'édification d'un immeuble locatif de quatorze logements

Préavis N° 2015/33 du 7 mai 2015

Logement et sécurité publique

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation de vendre à NewHome Investments S.A. 146 m², à détacher de la parcelle 18812 sise à la route de Prilly et acquise en 1962 en vue de l'élargissement de la route de Prilly, pour permettre l'édification d'un immeuble locatif de quatorze logements sur la parcelle contigüe 185.

2. Table des matières

[Supprimée]

3. Historique

La parcelle 18812 de 234 m² a été acquise par la Commune de Lausanne en 1962 en vue de l'élargissement de la route de Prilly. Dès le 11 janvier 1963, elle a été laissée en jouissance, sous la forme d'une autorisation à bien plaire au bénéfice de la parcelle 185 contigüe qui abritait une station-service ainsi que divers ouvrages en surface. Cette parcelle, toujours au bénéfice de l'autorisation à bien-plaire renouvelée en 1994, est actuellement occupée par les véhicules d'un garagiste, locataire du propriétaire du fonds.

4. La parcelle communale 18812

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne
 Numéro d'immeuble: **18812**
 Adresse(s): Route de Prilly
 Couverture du sol: Jardin, 234 m²
 Mutation: 17.06.2013 007-2013/3049/0 Mensuration progressive
 Estimation fiscale: 0.00, RG 94
 Propriété individuelle : Lausanne la Commune, Lausanne 19.09.1963 007-323872 Cession

Servitudes Aucune

Charges foncières Aucune

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

Voir registre foncier

Exercices des droits (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Gages immobiliers Voir registre foncier

En regard du plan général d'affectation (PGA) en vigueur, la parcelle n'est plus frappée totalement par l'alignement. La nouvelle limite des constructions traversant le bien-fonds en son centre, il en résulte une surface constructible de 146 m² (zone de forte densité).

5. La parcelle 185, propriété de NewHome Investments

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne
 Numéro d'immeuble: **185**
 Adresse(s): Avenue d'Echallens 119, route de Prilly 10
 Couverture du sol: Bâtiment(s), 626 m²
 Place-jardin, 354 m²
 Bâtiments/constructions : Habitation avec affectation mixte, 626 m², N° d'assurance : 2288
 Estimation fiscale: 2'766'000.00 2013 (14.01.2014)
 Propriété individuelle : NewHome Investments S.A., Bursins 18.01.2013 007-2013/285/0 Achat

Servitudes Aucune

Charges foncières Aucune

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

Voir registre foncier

Exercices des droits (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Gages immobiliers Voir registre foncier

La parcelle 185, sise entre l'avenue d'Echallens et la route de Prilly, a été acquise par la société NewHome Investments S.A. le 18 janvier 2013. Elle comprend deux bâtiments : le numéro 119 de l'avenue d'Echallens avec dix logements et le numéro 10 de la route de Prilly qui accueille un garage et une surface commerciale (école d'arts martiaux). Selon le PGA en vigueur, cette parcelle est colloquée en zone mixte de forte densité.

6. Contexte

Dans le but de viabiliser sa propriété, le nouveau propriétaire de la parcelle 185 a étudié la possibilité de démolir la partie commerciale de sa propriété, actuellement occupée par un garage et une école d'arts martiaux, pour y implanter un immeuble de logements. La partie de la parcelle 185, située du côté de la route de Prilly, ne permettant pas la construction d'un immeuble suffisamment grand en regard des distances aux limites et à la distance entre bâtiments, NewHome Investements S.A. s'est approché de la Commune de Lausanne dans le but d'acquérir l'entier de la parcelle 18812.

Sur la base de l'avant-projet, présenté par l'architecte, prévoyant la construction d'un immeuble locatif de quatorze logements pour un total de 739 m², la Commune de Lausanne est entrée en matière sur l'éventuelle vente de la partie constructible de la parcelle 18812. L'immeuble locatif, sis sur la même parcelle et donnant sur l'avenue d'Echallens, est maintenu dans sa configuration actuelle sans conséquences pour les locataires hormis les inconvénients du chantier.

7. Le projet

Le projet définitif, déposé le 6 septembre 2013, a été mis à l'enquête du 14 mai au 16 juin 2014 et comprend quatorze logements soit trois studios de 25 à 26 m², cinq appartements de 2.5 pièces de 50 m² et six appartements de 3.5 pièces de 69 à 70 m², pour une surface locative de 745 m². A la suite de la mise à l'enquête, les baux à loyer des surfaces commerciales ont été résiliés, ces dernières devant être démolies pour laisser place au nouvel immeuble. Les locataires de la salle de gym et du garage ont contesté leur résiliation. Un accord a cependant pu être trouvé avec chacun d'eux.

8. Valeur du terrain

La valeur de la surface de terrain à vendre a été déterminée sur la base de l'incidence foncière évaluée par rapport au coût de construction du projet :

Surface du terrain considérée 492 m² (146 m² de parcelle communale 18'812 et 346 m² de parcelle 185)

Coût construction (sans dépollution) 2'933 m³ (selon projection service urbanisme) à CHF 1'015.-/ m³ (selon esquisse) soit CHF 3'487'214.-

Part du terrain selon nbre structurel Fierz 4.00 points = 30 %
soit CHF 1'046'164.- ou CHF 2'126.-/ m²

Valeur du terrain à céder 146 m² à CHF 2'126.- = CHF 310'396.-
50 % = **CHF 150'000.-**

La valeur du terrain communal correspond à 50 % de la plus-value foncière obtenue grâce au projet.

Conformément à la pratique actuelle de la Commune, un contrôle des loyers sur dix ans a été exigé, avec un prix de référence de CHF 280.-/m²/année. Ce contrôle sera pratiqué sur la totalité des surfaces supplémentaires. Selon les plans et le projet mis à l'enquête, les balcons du futur immeuble empièteront sur le solde de la parcelle 18812, qui sera dévolue au domaine public. Un tel empiètement fait normalement l'objet d'une taxe annuelle, selon le tarif en vigueur, à raison de CHF 31.60 par m² et par étages. L'ensemble des balcons couvrant une surface de 75.45 m², la facture annuelle devrait se monter à CHF 2'384.-. Vu l'échange foncier en cours et l'introduction de loyers contrôlés pendant dix ans, ces empiètements ne feront pas l'objet d'une redevance dans un premier temps. La taxe annuelle ne sera appliquée qu'à la libération du contrôle des loyers, soit après dix ans. Enfin, la jouissance gratuite et à bien plaisir du solde de la parcelle sera renouvelée à la fin des travaux.

9. Acte de vente à terme – emption et réunion

Par devant Georges **Mettrau**, notaire à Lausanne, _____
 _____ se présentent: _____

d'une part: _____

au nom de la **COMMUNE DE LAUSANNE**, _____

ci-après nommée le **vendeur**, _____

Monsieur, domicilié à, lequel agit en vertu: _____

a) d'un extrait du procès-verbal de la séance du2015 du Conseil communal de Lausanne, pièce produite pour demeurer ci-annexée; _____

b) d'une procuration spéciale datée du 2015, pièce délivrée sous le sceau officiel et produite pour demeurer ci-annexée. _____

Par ailleurs, conformément à l'article 142 de la Loi sur les Communes, la Commune de Lausanne s'engage à communiquer la présente aliénation au préfet. _____

et d'autre part: _____

au nom de **NewHome Investments SA**, société anonyme dont le siège est à Bursins (IDE: CHE-115.267.096), _____

Monsieur Sébastien **Page**, domicilié à Bursins, qui l'engage valablement par sa signature individuelle, ainsi qu'il ressort des inscriptions figurant au Registre du commerce, _____

ci-après nommé l'**acheteur**. _____

Les comparants exposent préalablement ce qui suit: _____

a) la Commune de Lausanne est propriétaire de la parcelle désignée comme suit au Registre foncier: _____

Propriétaire: Propriété individuelle _____

Lausanne la Commune, Lausanne

Commune politique: 132 Lausanne _____

Tenue du registre foncier: fédérale _____

Numéro d'immeuble: 18812 _____

Forme de registre foncier: fédérale _____

E-GRID: CH 56768 34571 25 _____

Surface: 234 m2, numérique _____

Mutation: 17.06.2013 007-2013/3049/0 Mensuration progressive _____

No plan: 1004 _____

Désignation de la situation: Route de Prilly _____

Couverture du sol: Jardin, 234 m2 _____

Bâtiments/Constructions: Aucune _____

Estimation fiscale: 0.00 RG94 _____

Etat des droits et charges: NEANT. _____

b) la société **NewHome Investments SA** est propriétaire de la parcelle désignée comme suit au Registre foncier: _____

Propriétaire: Propriété individuelle _____

NewHome Investments SA, Bursins (IDE: CHE-115.267.096) _____

Commune politique: 132 Lausanne _____

Tenue du registre foncier: fédérale _____

Numéro d'immeuble: 185 _____

Forme de registre foncier: fédérale _____

E-GRID: CH 36768 34586 78 _____

Surface: 980 m2, numérisé _____

No plan: 4 _____

Désignation de la situation: Avenue d'Echallens 119 _____

Route de Prilly 10 _____

Couverture du sol: Bâtiment(s), 626 m2 _____

Place-jardin, 354 m2 _____

Bâtiments/Constructions: Habitation avec affectation mixte, 626 m2,
N° d'assurance: 2288 _____

Estimation fiscale: Fr 2'766'000.00 2013 (14.01.2014) _____

Etat des droits et charges: _____

Gages immobiliers _____

Numéro 007-2013/286/0.- _____

Numéro 007-2013/287/0.- _____

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

I. Division de bien-fonds, vente à terme et réunion _____

La **Commune de Lausanne** vend à terme à **NewHome Investments SA**, qui achète à terme, la parcelle ci-après à détacher de la parcelle 18812 de la Commune de Lausanne. _____

Commune politique: 132 Lausanne _____

Tenue du Registre foncier: fédérale _____

Numéro d'immeuble: numéro 1 ad hoc _____

Tenue du Registre foncier: fédérale _____

Surface: 146 m2, - _____

No plan: 1004 _____

Désignation de la situation: Route de Prilly _____

Couverture du sol: Jardin, 146 m2 _____

Bâtiments/Construction: Aucune _____

Estimation fiscale: En révision _____

Le numéro ad hoc ci-dessus figure sur un plan et un tableau de mutation établis le ... 2014 par l'ingénieur-géomètre officiel Monsieur Yves Deillon, à Lausanne, pièces déposées au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte. _____

Les comparants déclarent avoir parfaite connaissance de ces pièces. -----

La Commune de Lausanne demeure donc propriétaire du solde de la parcelle 18812 d'une surface de 87 mètres carrés. -----

Ensuite de ces opérations, **NewHome Investments SA** réunira la surface de 146 mètres carrés susmentionnée à la parcelle 185 de Lausanne, dont la désignation sera la suivante: —

Propriétaire: Propriété individuelle -----

NewHome Investments SA, Bursins (IDE: CHE-115.267.096) -----

Commune politique: 132 Lausanne -----

Tenue du registre foncier: fédérale -----

Numéro d'immeuble: 185 -----

Forme de registre foncier: fédérale -----

E-GRID: CH 36768 34586 78 -----

Surface: 1'126 m2, numérisé -----

No plan: 1004 -----

Désignation de la situation: Avenue d'Echallens 119 -----

Route de Prilly 10 -----

Couverture du sol: Bâtiment(s), 626 m2 -----

Jardin, 500 m2 -----

Bâtiments/Constructions: Habitation avec affectation mixte, 626 m2,
N° d'assurance: 2288 -----

Estimation fiscale: en révision -----

Epuration des droits et charges -----

Gages immobiliers -----

En sa qualité de débiteur, **NewHome Investments SA** donnera pour le jour de la signature de la réquisition de transfert immobilier la surface de 146 mètres carrés en supplément de gage immobilier aux cédules hypothécaires numéros 007-2013/286/0 et 007-2013/287/0 susdésignées. (le consentement de la banque créancière devra être obtenu pour le jour de la signature de la réquisition de transfert immobilier) -----

Note: l'immeuble vendu demeurera assujéti à certaines restrictions légales de la propriété foncière, fondées sur le droit public ou le droit privé, qui 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, de l'aménagement du territoire, des lois sur les routes, les forêts, la protection des eaux ainsi que du code rural et foncier. Les alignements en vigueur dans la Commune de Lausanne déploient également leurs effets même sans inscription au Registre foncier. -----

La présente vente à terme est conclue sous les clauses et aux conditions suivantes: -----

1. **Etat** -----

L'immeuble vendu sera transféré le jour de la signature de la réquisition de transfert immobilier dans son état actuel, dont l'acheteur déclare avoir parfaite connaissance, avec ses parties intégrantes et accessoires légaux, libre de tous droits ou charges autres que ceux mentionnés ci-dessus. -----

Le vendeur conférera à l'acheteur la jouissance gratuite et à bien plaire du solde de la parcelle 18812 de Lausanne, dont le vendeur reste propriétaire. Une nouvelle autorisation à bien-

plaire sera établie par la Commune de Lausanne suite à la signature du présent acte. L'accès à la parcelle 185 de Lausanne depuis le domaine public 1021 est garanti par le vendeur. -----

Le vendeur déclare expressément que l'immeuble vendu sera libre d'occupation, de bail, d'usufruit, de droits d'habitation, d'emption – hormis le droit d'emption constitué sous chapitre II ci-après - et de préemption pour le jour de la signature de la réquisition de transfert immobilier. -----

2. Pollution du sol, radon -----

Le vendeur déclare que la parcelle objet du présent acte ne se situe pas dans une zone contaminée par des déchets polluants dans son sous-sol et qu'elle ne figure pas à l'inventaire des sites pollués établi par le Canton de Vaud. -----

Toutefois, les frais de dépollution éventuelle des parcelles 18812 de Lausanne et 185 de Lausanne en rapport et du fait de la nouvelle construction qui sera érigée selon le plan de mise à l'enquête établi le 21 août 2013 et modifié le 30 octobre 2013, par le *Bureau d'ingénieurs Renaud et Burnand S.A.*, document annexé au présent acte, seront à la charge de l'acheteur. -----

S'agissant de l'Ordonnance fédérale sur la radioprotection (OraP) du 22 juin 1994, se référant aux informations fournies par l'Office fédéral de la santé publique (OFSP) sur son site internet, l'acheteur est informé que la Commune de Lausanne se situe dans une zone où le risque radon est léger. L'acheteur a été rendu attentif aux recommandations dudit Office. L'acheteur prendra dès lors toutes les dispositions utiles à ses frais, à l'entière décharge et libération du vendeur. Une copie des relevés radon ainsi que des recommandations de l'Office fédéral de la santé publique, signée par l'acheteur et légalisée est annexée à la minute du présent acte. -----

3. Exclusion des garanties -----

Sous réserve des dispositions impératives de l'article 199 du Code des obligations et de ce qui est prévu au terme du présent acte, l'immeuble objet du présent acte sera transféré sans aucune garantie légale ou conventionnelle quelconque de la part du vendeur. L'acheteur est rendu attentif par le notaire soussigné qu'il sera ainsi privé des garanties prévues par le Code des obligations, notamment des actions rédhibitoires (résiliation de la vente), en réduction de prix (indemnité pour moins-value) ou en dommages et intérêts. -----

Le prix de vente convenu ci-après tient compte de cette renonciation de l'acheteur à toute garantie de la part du vendeur. -----

4. Hypothèques légales -----

L'attention de l'acheteur est particulièrement attirée sur l'existence possible d'hypothèques légales occultes ou d'hypothèques légales pouvant encore être inscrites sur l'immeuble objet du présent acte après le transfert de propriété, notamment en vertu de l'article 236 de la Loi sur les impôts directs cantonaux. -----

Le vendeur certifie qu'il a satisfait et qu'il satisfera à toutes ses obligations échues susceptibles d'être garanties par une hypothèque légale sur l'immeuble vendu. Si tel n'était pas le cas, il devrait indemniser l'acheteur de tous dommages que ce dernier pourrait subir de ce fait. -----

L'acheteur prend acte de cette déclaration et renonce à exiger une garantie spéciale de ce fait. -----

5. Entrée en jouissance et transfert des profits et des risques -----

L'entrée en jouissance ainsi que le transfert des profits et des risques auront lieu le jour de la signature de la réquisition de transfert immobilier. -----

6. Impôts et contributions

L'acheteur devra supporter l'impôt foncier communal ainsi que toutes les contributions foncières à charge de la parcelle vendue dès le jour de l'entrée en jouissance.

Aucun décompte n'est établi entre les parties.

7. Prix

Parties déclarent avoir arrêté entre elles le prix de vente, sans aucune autre prestation, à la somme de

CENT CINQUANTE MILLE FRANCS

(CHF 150'000.--).

Il est et sera payé de la manière suivante:

a) quinze mille francs CHF 15'000.--

ont été versés ce jour sur le compte de consignation numéro

911.26.79, rubrique «notaire Georges Mettrau», dont l'Association

des Notaires Vaudois est titulaire auprès de la Banque Cantonale

Vaudoise, à Lausanne, et quittance en est ici donnée.

Cet acompte, qui ne portera pas intérêts, demeurera consigné en

main du notaire soussigné jusqu'au jour de la signature de la

réquisition de transfert immobilier.

b) cent trente-cinq mille francs CHF 135'000.--

soit le solde, seront payés le jour de la signature de la réquisition de transfert immobilier.

Total égal au prix de vente: cent cinquante CHF 150'000.--

mille francs.

Aucun bien meuble n'est compris dans la présente vente.

8. Condition du présent acte

La présente vente à terme est soumise à l'obtention par l'acheteur d'un permis de construire définitif et exécutoire, tous délais de recours échus qui devra être délivré par la Municipalité de la Commune de Lausanne, conformément au projet de mise à l'enquête annexé au présent acte.

Si, pour une raison quelconque, la condition réservée ci-dessus n'est pas réalisée d'ici au 1^{er} août 2016, le présent acte deviendrait purement et simplement caduc, aucune indemnité ne serait due ni d'une part ni de l'autre, les frais du présent acte et ceux de la mise à l'enquête demeurant à la charge de l'acheteur.

L'acheteur s'engage expressément à ce que les loyers initiaux s'élèvent à deux cent huitante francs le mètre carré (CHF 280.--/m²) sur cinquante pour cent (50 %) des appartements au libre choix du propriétaire, contrôlés pendant une durée de 10 ans. En contrepartie, le vendeur s'engage à ne pas facturer la redevance annuelle pour l'empiètement des balcons sur la parcelle 18812, restant propriété de la Commune de Lausanne durant la même période.

9. Exécution de la présente vente à terme

L'exécution du présent acte, savoir la signature de la réquisition de transfert immobilier interviendra au plus tard le 1^{er} août 2016.

D'entente entre elles, les parties auront toutefois la faculté d'exécuter le présent acte avant la date arrêtée ci-dessus, moyennant préavis de 20 jours notifié au notaire soussigné.

10. **Sondages et relevés** -----

Le vendeur autorise dès aujourd'hui l'acheteur à effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages et relevés sur la parcelle objet du présent acte, moyennant remise en état des lieux. -----

11. **Irrévocabilité du présent acte** -----

Sous réserve de l'avènement de la condition réservée ci-dessus, la présente vente à terme est conclue **ferme** de part et d'autre, aucune des parties ne pourra se délier en payant un dédit. –

12. **Peine conventionnelle** -----

Si l'une des parties ne se présente pas, n'est pas en mesure ou refuse de s'exécuter et pour autant que la condition réservée ci-dessus sous chiffre 8 soit réalisée dans les délais, l'autre partie aura à son choix la faculté sur la base d'un constat de carence:-----

- soit de poursuivre l'exécution du contrat en demandant des dommages-intérêts moratoires; -----

- soit de renoncer à l'exécution du contrat et d'exiger le paiement d'une peine conventionnelle de quinze mille francs (CHF 15'000.-), montant immédiatement exigible sans autre mise en demeure que l'avis donné à la partie défaillante de sa détermination. -----

Si le défaut devait être le fait de l'acheteur, le notaire soussigné est d'ores et déjà autorisé à déconsigner en faveur du vendeur, à titre de clause pénale, l'acompte versé ce jour sur le prix de vente, savoir quinze mille francs (CHF 15'000.-). -----

Si la défaillance devait être le fait du vendeur, celui-ci devrait verser sans délai un montant de quinze mille francs (CHF 15'000.-) à l'acheteur, le notaire soussigné étant par ailleurs autorisé à déconsigner en faveur de ce dernier l'acompte versé ce jour sur le prix de vente. –

13. **Impôt sur le bénéfice immobilier** -----

Conformément à l'article 62 lettre a) de la loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux, la Commune de Lausanne est exonérée de l'impôt cantonal sur le gain immobilier. -----

14. **Litiges** -----

Pour tous les conflits qui pourraient découler de l'exécution, de l'inexécution ou de l'interprétation du présent contrat, les parties font élection de domicile attributif de for exclusif et de juridiction au Greffe du Tribunal d'arrondissement du lieu de situation de l'immeuble. -----

15. **Frais** -----

Sans déroger à la solidarité légale des parties, les frais du présent acte, de la réquisition de transfert immobilier et tous ceux qui en découlent, notamment ceux de son inscription au Registre foncier, ainsi que les droits de mutation, sont et seront à la charge de l'acheteur. —

16. **Droits de mutation et frais** -----

Afin de tenir compte de la solidarité des comparants à l'acte, l'acheteur consignera pour le jour de la signature de l'exécution des présentes sur le compte de consignation numéro 911.26.79, rubrique "notaire Georges Mettrau", dont l'Association des Notaires Vaudois est titulaire auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne, un montant de sept mille cinq cents francs (CHF 7'500.-) à titre de provision pour le règlement des droits de mutation et des frais inhérents au présent acte. -----

17. **Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)** -----

Au sujet de la société anonyme **NewHome Investments SA** et après avoir consulté les documents mis à sa disposition, le notaire soussigné est en mesure de certifier que des

personnes de nationalité suisse ou ressortissantes de la communauté européenne au bénéfice d'une autorisation de séjour UE/AELE de type «B» avec domicile légal et effectif en Suisse ou d'établissement de type «C» avec domicile légal en Suisse: -----

- a) détiennent la totalité du capital-actions; -----
- b) constituent la totalité des membres du Conseil d'administration; -----
- c) sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70 %. -----

En outre, le représentant de **NewHome Investments SA** déclare expressément que la société n'agit pas pour le compte de personnes à l'étranger et confirme expressément les éléments mentionnés ci-dessus sous lettres a), b) et c). -----

Il déclare également expressément que ces éléments seront toujours d'actualité lors de l'exécution du présent acte. -----

Si la société ne remplissait plus les conditions posées par la LFAIE, l'exécution des présentes ne pourrait dès lors plus avoir lieu et le vendeur pourrait exiger le paiement de la totalité de la clause pénale prévue sous chiffre 12 ci-dessus. -----

II. Emption -----

Pour garantir les droits de l'acheteur, le vendeur accorde à **NewHome Investments SA**, qui accepte, un droit d'emption partiel sur la parcelle 18812 de Lausanne, portant sur une surface de 146 mètres carrés. -----

Ce droit est soumis aux conditions suivantes: -----

Prix: cent cinquante mille francs (CHF 150'000.-). -----

Acompte versé: quinze mille francs (CHF 15'000.-). -----

Paiement du prix de vente et exécution de la présente vente: le jour de la signature de la réquisition de transfert immobilier. -----

Echéance du droit et de son annotation: le 31 août 2016. -----

Au surplus, les conditions de l'acte de vente qui précède gardent leur entière valeur. -----

Réquisition pour le Registre foncier: -----

Annotation: droit d'emption partiel en faveur de **NewHome Investments SA**, échéant le 31 août 2016. -----

DONT ACTE, -----

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

10. Incidence financière sur le budget de fonctionnement

Cette opération n'engendrera aucune incidence financière sur le budget de fonctionnement. Le montant de CHF 150'000.- sera porté en augmentation du crédit d'acquisition (préavis N° 2011/42). Les frais de fractionnement, d'abornement et de notaire seront à charge de NewHome Investments S.A..

11. Avenir du solde de la parcelle 18812

Une fois les opérations de division de bien-fonds réalisées, la Commune de Lausanne restera propriétaire de la parcelle 18812 d'une surface de 87 m² entièrement frappée par la limite des constructions. Cette nouvelle surface sera remise en jouissance au propriétaire de la parcelle 185 sous la forme d'une autorisation à bien plaisir. L'accès à la parcelle depuis le domaine public 1021 (route de Prilly) est garanti pour le vendeur.

12. 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° 2015/33 de la Municipalité, du 7 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'autoriser la Municipalité à aliéner 146 m² à détacher de la parcelle 18812 ;
2. d'accepter le prix de vente global fixé à CHF 150'000.- ;
3. d'adopter le principe du contrôle des loyers sur dix ans, avec un prix de référence de CHF 280.-/m²/année pour le 50 % des surfaces construites ;
4. de porter ce montant en augmentation du crédit d'acquisition de la législature 2011-2016, préavis N° 2011/42.

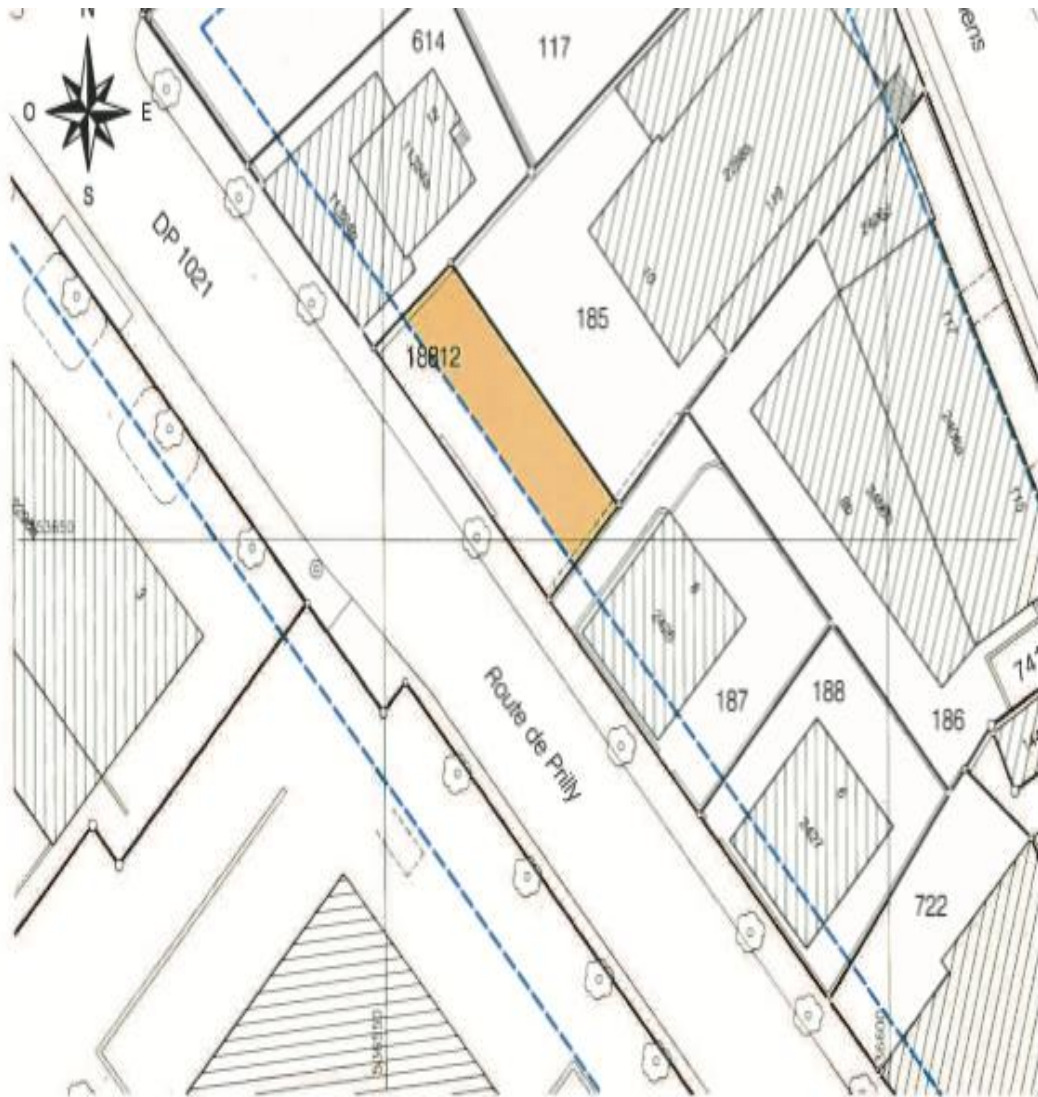
Au nom de la Municipalité :

Le syndic : Daniel Brélaz

Le secrétaire : Sylvain Jaquenoud

Annexes : - plan du projet de cession de 146 m²

- plan de simulation réglementaire (= implantation du nouveau bâtiment)



 Projet de cession de ~148 m²

 Limite des constructions

1:500

 Lausanne

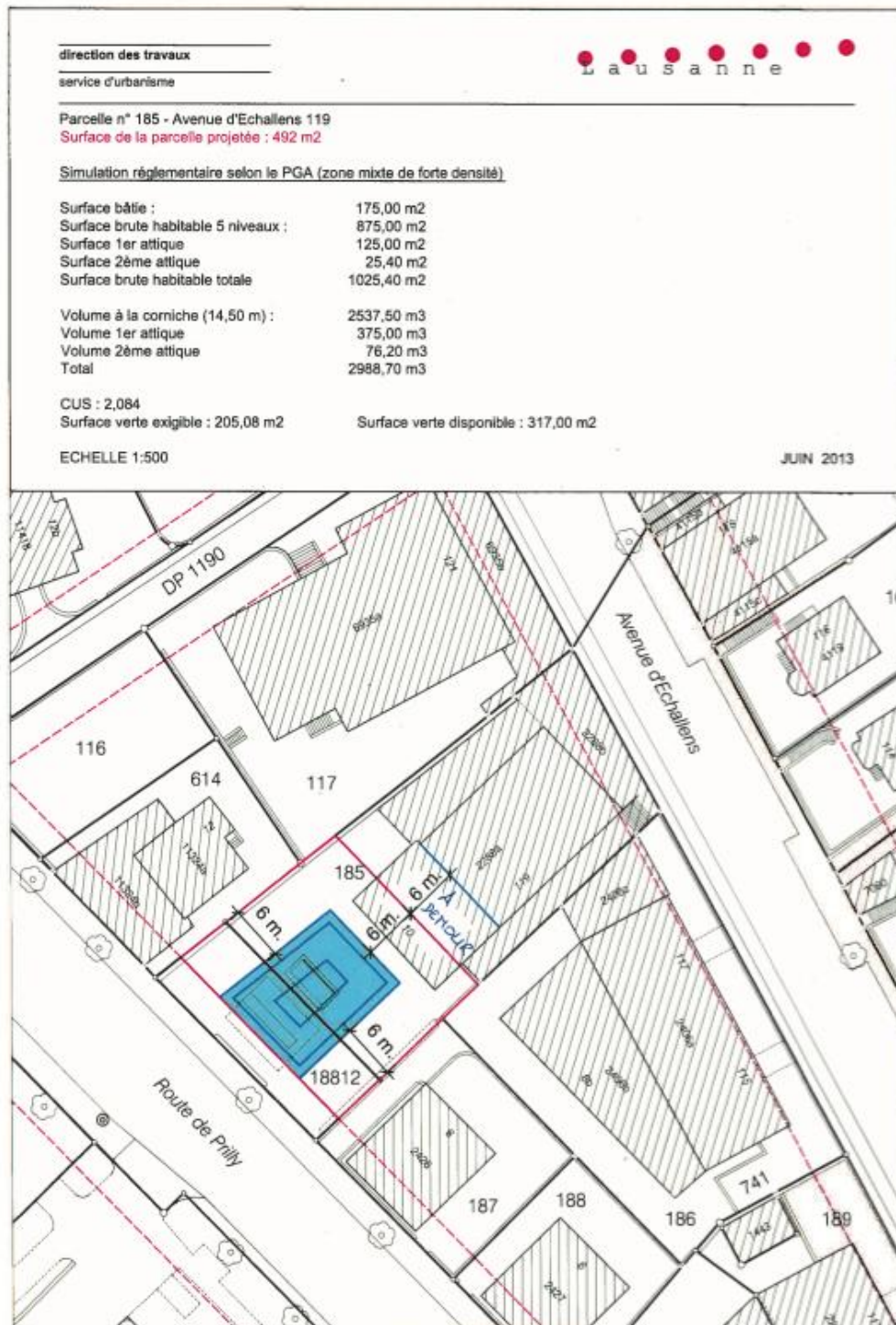
direction des travaux

service de la coordination
et du cadastre

www.lausanne.ch/coordinationcadastre

17 décembre 2012

Établi sur la base des données cadastrales - P_18812.dwg - cada009



Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Alain Hubler (La Gauche), rapporteur, Eddy Ansermet (PLR), Sylvianne Bergmann (Les Verts), Florence Bettschart-Narbel (PLR), Jean-François Cachin (PLR), Denis Corboz (Soc.), Albert Graf (UDC), Gianna Marly (Soc.), Nkiko Nsengimana (Les Verts).

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

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

Présidence :	M. Alain HUBLER (remplaçant Evelyne Knecht)
Membres présents :	M. Eddy ANSERMET (remplaçant Diane Wild) Mme Sylvianne BERGMANN Mme Florence BETTSCHART-NARBEL M. Jean-François CACHIN (remplaçant Henri Klunge) M. Denis CORBOZ M. Albert GRAF Mme Gianna MARLY M. Nkiko NSENGIMANA
Membres excusés :	M. Jean MEYLAN
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
Notes de séance :	M. Christopher NAENNI, secrétaire à la Commission immobilière

Lieu : place Chauderon 9, salle E1, Lausanne.

Date : vendredi 2 octobre de 8h30 à 8h55

Présentation du préavis

Après avoir présenté les membres de l'administration qui l'accompagnent, le municipal du Logement et de la sécurité publique esquisse les grands contours du préavis. Il s'agit de la vente à NewHome Investments S.A. d'une bande de terrain de 146 m², à détacher de la parcelle 18812 sise à la route de Prilly et acquise en 1962 par la Ville en vue de l'élargissement de la route de Prilly, pour permettre l'édification d'un immeuble locatif de quatorze logements sur la parcelle contigüe 185.

Discussion point par point

Seuls les points ayant suscité des interventions sont mentionnés.

5. La parcelle 185, propriété de NewHome Investments

Une commissaire demande où sera situé le nouveau bâtiment locatif sur cette parcelle. Mme Perale lui répond qu'il sera érigé à la place de l'actuel garage de la route de Prilly.

6. Contexte

Un commissaire s'étonne du fait que le nouvel immeuble locatif de quatorze logements ne dispose que des quatre places de parc actuelles. Mme Perale lui répond qu'un parking souterrain pour les deux immeubles sera construit dans le sous-sol de l'immeuble existant.

8. Valeur du terrain

Une commissaire aimerait savoir pourquoi la valeur du terrain communal correspond à 50 % de la plus-value foncière obtenue grâce au projet. Mme Perale lui répond que c'est une

valorisation foncière optimisée et dont la Ville a pris en compte le développement. Néanmoins, dans la pratique de la Commune de Lausanne, lorsqu'un contrôle des loyers pendant dix ans est imposé, il n'est demandé que la moitié de la plus-value foncière, l'autre moitié restant au propriétaire qui construit le projet et qui prend les risques de construction.

Un autre commissaire demande si la Municipalité considère le prix de référence des loyers de CHF 280.-/m²/année comme correct. Notons que ce contrôle sera pratiqué sur la totalité des surfaces supplémentaires (soit 100 %), alors qu'il est mentionné à la page 7 de l'acte de vente que le contrôle ne sera pratiqué que sur 50 % des appartements au libre choix du propriétaire.

M. Junod lui explique que la raison pour laquelle le contrôle sera effectué sur 50 % des surfaces et 100 % des surfaces supplémentaires (liées à la vente de la parcelle ou à la levée de servitude) réside dans le fait que la vente de la parcelle communale permet de réaliser la moitié du projet. S'agissant des prix d'un loyer au m²/année dans le cadre des droits de superficie usuels de la Commune, ils oscillent entre CHF 240.- et CHF 260.-/m²/année, à l'instar des Fiches, La Sallaz et Bonne-Espérance. Il finit en précisant que les prix sur le marché sont aux alentours de CHF 320.-/m²/année.

9. Acte de vente à terme – emption et réunion

Une commissaire demande quelques précisions à propos du radon.

Mme Perale explique qu'il s'agit d'un gaz noble radioactif présent dans la chaîne de désintégration radioactive de l'uranium que l'on rencontre dans le sol de certains endroits de la Suisse. Lausanne n'est pas dans une configuration de forte concentration de radon contrairement à Bâle ou au Jura. Cet article est usuel dans les actes notariés et a pour seul but de rendre les parties attentives sur ce point.

M. Junod ajoute que c'est l'acheteur qui en assume les risques et que si du radon était tout de même détecté pendant la construction, celui-ci devra prendre des mesures d'assainissement de ce gaz.

Conclusions de la commission

Les **conclusions 1 et 2** sont soumises **de manière groupée** au vote et sont **acceptées à l'unanimité**.

Discussion

M. Alain Hubler (La Gauche), rapporteur : – Il y a une grosse coquille dans le rapport. Si l'on considère les conclusions de la commission, on constate que les conclusions 1 et 2 ont été soumises au vote de manière groupée et ont été acceptées à l'unanimité, alors qu'en réalité, dans mon souvenir – et les notes de séance disent pareil – c'étaient les conclusions 1 à 4 qui ont été soumises au vote de manière groupée et qui ont été acceptées à l'unanimité.

La seule conclusion qui aurait pu susciter une discussion, c'est la conclusion 3, où il est question de loyers contrôlés. Mais, d'après les notes de séance, il n'y a pas eu de question posée à ce sujet, ou en tout cas pas de révolte. La seule question posée, c'était la mienne, et la réponse m'a satisfait.

La discussion n'est pas utilisée.

M. Alain Hubler (La Gauche), rapporteur : – Les conclusions 1 à 4 ont été soumises au vote de manière groupée et ont été acceptées à l'unanimité.

Les conclusions sont adoptées à l'unanimité.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le préavis N° 2015/33 de la Municipalité, du 7 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'autoriser la Municipalité à aliéner 146 m² à détacher de la parcelle 18812 ;
2. d'accepter le prix de vente global fixé à CHF 150'000.– ;
3. d'adopter le principe du contrôle des loyers sur dix ans, avec un prix de référence de CHF 280.–/m²/année pour le 50 % des surfaces construites ;
4. de porter ce montant en augmentation du crédit d'acquisition de la législature 2011-2016, préavis N° 2011/42.

Renouvellement du système de supervision du centre d'exploitation de Pierre-de-Plan

Préavis N° 2015/63 du 1^{er} octobre 2015

Services industriels

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 800'000.- pour le renouvellement du système de supervision et de conduite du réseau de distribution d'électricité des SiL. Ce système est installé au centre d'exploitation de Pierre-de-Plan et permet d'assurer la fiabilité du réseau. Il constitue un élément central pour garantir la sécurité d'approvisionnement des clients des SiL.

2. Préambule

2.1. Le réseau électrique des SiL

Les SiL, fournisseurs multifluides, assurent notamment la fonction de gestionnaire de réseau de distribution (GRD) pour le réseau électrique haute tension (HT), moyenne tension (MT) et basse tension (BT) qui alimente les communes vaudoises de Lausanne, d'Epalinges, de Jouxens, du Mont-sur-Lausanne, de Prilly et de Saint-Sulpice, ainsi que la commune valaisanne de Collonges.

Les missions du GRD sont définies dans la loi sur l'approvisionnement en électricité (LAPEL) et son ordonnance (OApEl), ainsi que par les documents clé de la branche définis par l'Association suisse des électriciens (AES).

En plus des consommateurs (env. 16'000 bâtiments raccordés), le réseau du SEL est raccordé à deux autres types d'acteurs : d'autres réseaux électriques et des producteurs.

Les autres réseaux sont :

- le réseau très haute tension (THT) (380KV-220KV), propriété de la société nationale de transport Swissgrid ;
- les réseaux voisins (125KV), propriétés de Romande Energie et Groupe E ;
- les réseaux avals (125KV-11KV-0.4KV), propriété des communes de Pully, Paudex, Belmont-sur-Lausanne, Romanel-sur-Lausanne, Lutry, Saint-Maurice et de SIE (qui alimente les communes de Chavannes-près-Renens, Crissier, Ecublens et Renens).

L'énergie annuelle distribuée aux consommateurs finaux et aux réseaux avals est d'environ CHF 1.4 milliard de kWh avec une puissance de pointe proche de 250 MW.

Les principales unités de production raccordées au réseau du SEL sont les suivantes :

- l'aménagement hydroélectrique de Lavey, propriété de la Ville de Lausanne ;
- la centrale de chaleur-force de l'usine de Pierre-de-Plan (mise en cocon actuellement), propriété de la Ville de Lausanne ;

- la centrale de chaleur-force de l'usine d'incinération des déchets propriété de Tridel S.A. ;
- plusieurs mini-centrales hydrauliques et des centrales photovoltaïques propriétés de diverses sociétés, notamment de SI-REN SA appartenant à la Ville, et de particuliers.

Le réseau est principalement constitué des éléments suivants :

- des câbles électriques souterrains et des lignes aériennes transportant le flux de puissance électrique d'un point à un autre ;
- des postes de transformation et de couplage, eux-mêmes constitués des principaux éléments suivants :
 - des transformateurs de puissance abaissant et ajustant le niveau de tension à la valeur requise ;
 - des organes de coupure permettant de stopper ou autoriser un flux de puissance à travers un câble ou un transformateur ;
 - des appareils de mesures permettant de mesurer les valeurs électriques caractérisant l'état du réseau à tous les points où cela est nécessaire.

2.2. Les missions du CEPP

La surveillance et la conduite permanente (24h/24h) de ce réseau de distribution sont des missions importantes du GRD. Elles sont réalisées depuis le centre d'exploitation de Pierre-de-Plan (CEPP)⁶. Elles doivent être coordonnées avec tous les acteurs raccordés au réseau des SiL.

La surveillance consiste à veiller à ce que chaque acteur soit correctement raccordé et alimenté en respectant les normes, les règles techniques et les conventions d'exploitation.

La conduite consiste à exécuter les manœuvres de rétablissement nécessaires au cas où les conditions d'alimentation ne sont plus respectées, soit en cas de panne d'électricité. La conduite consiste également à réaliser des manœuvres permettant d'isoler des portions de réseau électrique afin de pouvoir y effectuer des travaux de réparation, de maintenance ou d'extension sans couper un nombre important de raccordements.

2.3. Les outils du CEPP

Le réseau électrique est modélisé dans un ensemble de schémas, disposant d'une base de données représentant tous les éléments qui le composent, régit par un logiciel informatique spécialisé. Ce logiciel permet au personnel d'exploitation de visualiser et de comprendre l'état du réseau en temps réel, de déterminer s'il est dans un état sain ou non et, cas échéant, de décider quelles actions doivent-être entreprises pour le ramener dans un état sain.

Le logiciel de surveillance et de conduite du réseau dispose de fonctions de contrôle à distance des installations techniques de types SCADA (supervisory control and data acquisition) et DMS (distribution management system).

Le SCADA présente à l'opérateur, avec un jeu d'imageries animées en temps réel, les valeurs de tous les points de mesures et la position des organes de coupure. Il déclenche des alarmes en cas d'événements particuliers ou lorsque les valeurs de mesures dépassent les seuils fixés et permet la commande à distance des organes de coupure. Cette fonction est déployée sur les principaux éléments de réseau haute tension et moyenne tension.

Le DMS présente un jeu d'imageries sans animation en temps réel, mais sur lesquelles l'opérateur de conduite peut mettre à jour manuellement la position des organes de coupure

⁶Le CEPP assure également plusieurs missions secondaires importantes : achat à court terme d'énergie (tous les jours pour le lendemain) sur mandat du fournisseur d'énergie (service commercial (SiLCOM) des SiL), supervision à distance de l'aménagement de Lavey et des Forces motrices de l'Aboyeu (FOMAB), supervision restreinte du fonctionnement du réseau de gaz, permanence téléphoniques pour l'ensemble des réseaux des SiL (réception des annonces d'incidents et transmission au personnel de piquet concerné).

suite à une information transmise par téléphone par un agent de terrain qui exécute les manœuvres localement. Cette fonction est déployée sur les éléments de réseau moyenne tension secondaire et basse tension. Elle offre aussi des outils d'analyse de réseau.

3. Un LYNX pour superviser le réseau

Le CEPP utilise une suite logicielle de SCADA-DMS appelée LYNX, qui a été commandé en 2001 et mis en service en 2003 et 2004, dans le cadre du préavis N°142 du 6 avril 2000 « Centre d'exploitation de Pierre-de-Plan (CEPP) ». Il a fait l'objet d'une mise à jour en 2009, avec remplacement des serveurs par le biais des autorisations d'achats du Service d'organisation et d'informatique (SOI).

Le logiciel LYNX est une suite d'application qui comprend :

- le superviseur, qui permet la surveillance et la conduite du réseau ;
- l'éditeur d'imageries et de banque de données, qui permet de définir et mettre à jour le modèle du réseau et sa schématique ;
- des outils d'administration du système, qui permettent d'attribuer les droits utilisateurs et de gérer les interfaces machines ;
- un simulateur, qui permet un entraînement des opérateurs de conduite en simulant des scénarios d'exploitation sans perturber cette dernière ;
- un archivage des données. Il permet de stocker les valeurs de mesure pour analyses et statistiques ultérieures.

Ces applications sont installées sur une dizaine de serveurs dédiés avec un système d'exploitation linux. Certains serveurs sont redondants pour assurer une exploitation 24h/24h, sans interruption, de l'ensemble du système LYNX.

Les éléments techniques en lien avec le système LYNX comprennent les postes d'acquisition pour la collecte des informations des points de mesures et organes de manœuvre (généralement concentrés dans les postes de transformation) et leur mise à disposition du logiciel par un réseau de télécommunication constitué principalement d'un réseau de fibre optique, de câbles en cuivre et d'équipements actifs qui font partie du réseau RECOLTE de la Ville de Lausanne.

4. Mise à jour du système LYNX

Les serveurs qui hébergent le système LYNX doivent être renouvelés. Le logiciel doit également être mis à jour, pour être en phase avec les caractéristiques des nouvelles machines et pour intégrer les derniers standards de sécurité informatique. Les fonctions d'exploitation développées par l'éditeur ont également été améliorées afin de suivre les progrès de la technique.

Le renouvellement du système LYNX doit être fait sans interruption, ce dernier ne pouvant être arrêté sans risque de perturbation du réseau électrique. Le nouveau système sera donc installé et testé en parallèle au système actuel.

La mise à jour du système se fera selon une procédure de marchés publics de gré à gré avec le même fournisseur⁷ pour assurer la continuité et la compatibilité des données réseaux. Conformément au Règlement d'application de la loi sur les marchés publics (RLMP-VD)⁸,

⁷Règlement d'application de la loi du 24 juin 1996 sur les marchés publics (RLMP-VD), art. 8, al. 1, let. g : « L'adjudicateur peut adjudger un marché directement sans lancer d'appel d'offres pour des marchés soumis aux procédures ouvertes et sélectives, si l'une des conditions suivantes est remplie : g) les prestations destinées à remplacer, à compléter ou à accroître des prestations déjà fournies doivent être achetées auprès du soumissionnaire initial étant donné que l'interchangeabilité avec du matériel ou des services existants ne peut être garantie que de cette façon ».

⁸RLMP-VD, art. 8, al. 2 et 3 : « L'adjudicateur rédige un rapport sur chaque marché adjudgé de gré à gré aux conditions de cet article. Le rapport mentionnera : a) le nom de l'adjudicataire ; b) la valeur et la nature de la prestation achetée ; c) le pays d'origine de la prestation ; d) la disposition du 1er alinéa en vertu duquel le marché a été adjudgé de gré à gré ».

cette décision fera l'objet d'un rapport qui sera publié sur la plateforme électronique pour les marchés publics SIMAP.

4.1. Programme des travaux

Le programme approximatif des travaux est le suivant, sous réserve de décision de votre Conseil avant fin 2015 :

- janvier à juin 2016 : montage des serveurs en usine, chargement de système LYNX mis à jour et des données réseaux pour test en usine ;
- juillet à décembre 2016 : installation sur site et branchement du nouveau système et tests en parallèle à l'exploitation par le système actuel ;
- janvier 2017 : mise en production du nouveau système à la place de l'ancien.

Ce calendrier est basé sur la précédente mise à jour du système, plus légère, qui avait duré environ 12 mois. Le calendrier effectif ne pourra être défini qu'une fois les contrats signés et le projet lancé.

5. Conséquences sur le budget

5.1. Charges d'investissement et échelonnement des dépenses

L'investissement sollicité se monte à CHF 800'000.- qui se répartissent comme suit :

Licence système LYNX	100'000.-
Serveurs informatiques	140'000.-
Prestations et services de tiers	300'000.-
Divers, imprévus, effet de change (10 %)	60'000.-
Total matériel et prestations de tiers	600'000.-
Charge de personnel interne	175'000.-
Intérêts intercalaires	25'000.-
Total	800'000.-

L'échelonnement des dépenses prévu à ce jour est le suivant :

(en milliers de CHF)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Dépenses d'investissements	0	700	100	0	0	0	800

La majorité des dépenses auront lieu en 2016. Un solde de paiement se fera à réception du système une fois sa conformité et sa stabilité établie après sa mise en exploitation.

La mise à jour du système LYNX figure au plan des investissements pour les années 2016 à 2019 au titre de « Remplacement système téléconduite CEPP » pour un montant de CHF 320'000.-. Le montant prévu était basé sur la précédente opération de mise à jour réalisée en 2009. Toutefois, après avoir obtenu des offres indicatives, il apparaît que le système LYNX a beaucoup évolué et que cette mise à jour sera beaucoup plus importante, avec des éléments renforcés de sécurité et de nouvelles fonctionnalités, qui nécessitent un travail d'intégration (prestations et services de tiers). En outre, les charges de personnel interne et d'intérêts intercalaires n'avaient pas été prises en compte en 2009.

A noter que le système (logiciel et serveurs) devra être à nouveau mis à jour d'ici 4 à 6 ans en fonction de l'évolution de la technologie, soit vers 2020-2022. Le financement de cette mise à jour sera inclus dans le nouveau préavis quinquennal portant sur le renouvellement des infrastructures du réseau électrique.

5.2. Conséquences sur le budget de fonctionnement

5.2.1. Charges de personnel

Ce projet n'a pas d'impact sur les charges de personnel.

5.2.2. Charges d'exploitation

L'évolution du système LYNX et son rachat par une nouvelle société pourrait impliquer une augmentation du coût du contrat de maintenance. Le contrat de maintenance sera négocié en même temps que l'offre de mise à jour du système LYNX.

5.2.3. Charges financières

Calculés sur la base d'un taux d'intérêt de 3.25 % pour les SiL, les intérêts théoriques moyens sur l'investissement net de CHF 800'000.- s'élèvent à CHF 14'300.- à compter de l'année 2017. La charge d'intérêts (aussi bien pour les intérêts intercalaires que pour les intérêts sur immobilisations finales) sera calculée par les SiL en fonction des dépenses réelles.

En tenant compte d'une durée d'amortissement de 5 ans, l'amortissement annuel théorique se monte à CHF 160'000.- par an à compter de 2017. Les investissements seront toutefois amortis par les SiL en fonction des dépenses effectives.

Ces charges figurent donc dans le tableau récapitulatif ci-dessous de manière indicative.

5.2.4. Revenus supplémentaires

Les charges de personnel interne et d'intérêts intercalaires qui seront imputées sur le crédit d'investissement seront comptabilisées en revenus dans le budget de fonctionnement.

Les coûts d'exploitation du réseau sont imputés sur le timbre d'acheminement et facturés aux clients finaux. L'ensemble des coûts de réseau sont donc compensés par des recettes équivalentes. Les différences de couvertures sont gérées par un fonds de péréquation. Dans le tableau indicatif ci-dessous, par simplification, le total net est simplement mis à zéro par une rubrique « timbre d'acheminement ».

5.2.5. Tableau récapitulatif des conséquences financières

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(en milliers de CHF)								
Charges de personnel	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charges d'exploitation	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charge d'intérêts	0.0	0.0	14.3	14.3	14.3	14.3	14.3	57.2
Amortissement	0.0	0.0	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0	800.0
Total charges suppl.	0.0	0.0	174.3	174.3	174.3	174.3	174.3	871.5
Revenus supplémentaire (intérêts intercalaires et main d'œuvre interne)	0.0	-165.0	-35.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-200.0
Timbre d'acheminement	0.0	165.0	-139.3	-174.3	-174.3	-174.3	-174.3	-497.2
Total net	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

6. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis n° 2015/63 de la Municipalité, du 1^{er} octobre 2015 ;

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

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

décide

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 800'000.- pour le renouvellement du système de supervision et de conduite du réseau de distribution d'électricité des SiL équipant le centre d'exploitation de Pierre-de-Plan ;
2. d'autoriser la Municipalité à calculer et enregistrer en fonction des dépenses réelles les charges d'intérêts et d'amortissements relatives à la charge d'investissement de ce crédit sur les rubriques 322 respectivement 331 du Service de l'électricité des SiL.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

La secrétaire adjointe : *Sylvie Ecklin*

Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Jean Meylan (Soc.), rapporteur, Eddy Ansermet (PLR), Jean-François Cachin (PLR), Olivier Faller (Soc.), Cédric Fracheboud (UDC), Gianfranco Gazzola (Soc.), Johan Pain (La Gauche), Bertrand Picard (PLR), Karine Roch (Les Verts).

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

Rapport polycopié de M. Jean Meylan (Soc.), rapporteur

La commission chargée de l'examen du préavis précité a tenu une séance le 7 décembre 2015 de 14h à 15h10 dans la salle de réunion de l'Usine de Pierre-de-Plan.

Elle était composée M. Jean Meylan (Socialiste) à titre de président-rapporteur et de Mme Karine Roch (Les Verts), M. Olivier Faller (Socialiste) remplaçant Robert Joosten, M. Gianfranco Gazzola (Socialiste) remplaçant Sébastien Kessler, M. Jean-François Cachin (Libéral-Radical), M. Eddy Ansermet (Libéral-Radical) remplaçant Mme Thérèse de Meuron, M. Bertrand Picard (Libéral-Radical) remplaçant Mathieu Carrel, M. Cédric Fracheboud (UDC) et M. Johan Pain (La Gauche).

Mme Nicole Graber (Les Verts) était excusée.

La Municipalité et l'administration étaient représentées respectivement par M. Jean-Yves Pidoux, directeur des Services industriels, M. Bernard Krummen, responsable du réseau de distribution électrique, M. Olivier De Marignac, chef de division au CEPP et Mme Maria Grosso, assistante pour les notes de séance, ce dont nous la remercions.

Avant de passer à l'étude du préavis, la commission a procédé à une visite du Centre d'exploitation CEPP où des explications détaillées, notamment en réponse à de multiples questions, ont pu éclairer tout l'objet concerné, ce qui a d'ailleurs permis d'abréger d'autant la discussion ultérieure.

Présentation du préavis

M. Pidoux rappelle l'objet du préavis. La Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 800'000.- pour le renouvellement du système de supervision et de conduite du réseau de distribution d'électricité des SiL, appelé LYNX.

Discussion du préavis point par point

Seuls les principaux points ayant suscité une intervention sont mentionnés dans ce rapport.

Point 2.3 – Les outils du CEPP

A la question si le logiciel choisi est fourni avec un upgrade pour les prochaines années, il est répondu que les SiL bénéficieront d'un support technique. Par contre les évolutions futures

qui seront apportées au logiciel LYNX ne sont pas vendues dans le cadre d'un contrat de maintenance; elles devront être chiffrées et achetées dans le cadre d'un prochain upgrade.

A une interrogation sur les mesures prises en matière de sécurité informatique, il est répondu que les SiL se reposent sur le Service d'organisation et d'informatique (SOI) de la Ville concernant les accès par rapport au réseau internet. L'upgrade du logiciel contient des fonctions qui améliorent significativement la sécurité informatique du logiciel LYNX.

Point 3 – Un LYNX pour superviser le réseau

Qu'entend-on par serveurs « redondants » ?

Réponse : les serveurs redondants sont des serveurs qui se trouvent dans un autre local hors du site. En cas de panne, le système passe d'un serveur à l'autre pour assurer la continuité de la gestion du réseau.

Le SOI est-il impliqué dans ce préavis ? Bien entendu, le SOI en est informé.

Comment s'appelle l'entreprise qui fournit le logiciel LYNX ?

Il s'agit d'Atos Worldgrid, leader mondial dans les solutions de gestion intelligente de l'énergie.

Un commissaire demande alors quels sont les engagements d'Atos Worldgrid en cas de vente du logiciel LYNX à une autre entreprise ?

Il lui est répondu que les SiL ne peuvent pas obtenir de garantie formelle de la part d'Atos Worldgrid que le LYNX sera maintenu indéfiniment dans leur groupe. C'est un risque relativement faible, car la stratégie de développement actuellement affichée par Atos montre qu'ils ont une volonté de développer ce produit.

M. J.-Y. Pidoux précise que SIG et RE utilisent aussi ce logiciel LYNX.

Point 4 – Mise à jour du système LYNX

Pourquoi les serveurs qui hébergent le système LYNX doivent être renouvelés ?

Réponse : les serveurs doivent être renouvelés pour être en phase avec les caractéristiques des nouveaux logiciels et pour intégrer les derniers standards de sécurité informatique.

Point 4.1 Programme des travaux

Un commissaire signale que le Conseil n'arrivera vraisemblablement pas à prendre une décision avant fin 2015. Qu'en est-il du planning qui ne pourra pas être respecté ?

Réponse : les SiL ont à ce stade uniquement une offre préliminaire qui sera finalisée en fonction de la décision du Conseil, et le planning sera adapté en fonction de la date effective du vote de ce préavis.

Point 5.1 Charges d'investissement et échelonnement des dépenses

Il est précisé que le prix de la licence du logiciel LYNX est calculé par rapport à la taille du réseau lausannois. Elle n'est pas limitée dans le temps. Le logiciel est garanti deux ans. Le contrat de maintenance sera négocié en même temps que l'offre de mise à jour du système LYNX. Il sera pris sur le budget ordinaire d'exploitation du CEPP. Les frais seront répercutés sur le timbre d'acheminement et assumés par les clients finaux.

Un commissaire demande si cette dépense aura une influence sur le prix de l'électricité.

M. J.-Y. Pidoux indique qu'un investissement de CHF 800'000.- amorti sur cinq ans aura un impact dérisoire pour le client final et qu'en revanche une mauvaise gestion du réseau aurait un impact considérable.

A une question sur l'idée de développer des outils de stockage dans les quartiers pour les particuliers, M. Pidoux répond que les batteries sont des éléments de stockage dont le prix

baisse et pourrait prochainement devenir intéressant en particulier pour les producteurs privés disposant d'une centrale photovoltaïque.

Un commissaire constatant que le préavis est daté du 1^{er} octobre 2015, demande pour quelle raison cette dépense n'a pas été prévue au plan des investissements ?

M. J.-Y. Pidoux répond que ce projet figure au plan des investissements pour un montant inférieur, le montant exact n'étant pas encore disponible au moment de la publication de ce plan en septembre.

Vote des conclusions

La commission décidant de voter les conclusions en bloc, **les conclusions 1 à 6 sont ainsi acceptées à l'unanimité.**

Discussion

M. Jean Meylan (Soc.), rapporteur : – J'ai constaté une erreur dans les conclusions. Il n'y avait pas six conclusions, mais deux.

La discussion n'est pas utilisée.

M. Jean Meylan (Soc.), rapporteur : – La commission a adopté ces conclusions 1 et 2 à l'unanimité.

Les conclusions sont adoptées à l'unanimité.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le préavis N° 2015/63 de la Municipalité, du 1^{er} octobre 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 800'000.– pour le renouvellement du système de supervision et de conduite du réseau de distribution d'électricité des SiL équipant le centre d'exploitation de Pierre-de-Plan ;
2. d'autoriser la Municipalité à calculer et enregistrer en fonction des dépenses réelles les charges d'intérêts et d'amortissements relatives à la charge d'investissement de ce crédit sur les rubriques 322 respectivement 331 du Service de l'électricité des SiL.

**Projet de construction de deux bâtiments, comprenant 24 logements subventionnés « équivalent Minergie » et un parking souterrain de 17 places, sis chemin de Bérée 34a et 34b
Constitution d'un droit de superficie grevant la parcelle N° 7'307, en faveur de la Fondation lausannoise pour la construction de logements – FLCL
Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la FLCL
Octroi d'un prêt chirographaire en faveur de la FLCL**

Préavis N° 2015/70 du 8 octobre 2015

Logement et sécurité publique

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer, en faveur de la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL), un droit distinct et permanent de superficie n° 20'627, grevant la parcelle n° 7'307 d'une surface de 2'514 m² afin de permettre la réalisation de deux bâtiments comprenant 24 logements subventionnés ainsi qu'un parking souterrain de 17 places.

De plus, dans le but de maintenir des loyers accessibles, la Municipalité demande l'autorisation d'accorder un cautionnement solidaire à l'attention de la FLCL, d'un montant global maximal de CHF 1'255'255.-, représentant 12.5% du montant de l'hypothèque (terrain exclu).

Finalement, et conformément aux dispositions prévues par la loi sur le logement du 9 septembre 1975 (LL), la Municipalité demande l'autorisation de subventionner les 24 logements en prenant en charge, de manière paritaire entre le Canton et la Commune, l'abaissement des loyers à hauteur de 30%, sur le principe de l'aide linéaire. La part communale représentera CHF 80'472.- par an durant les quinze premières années d'exploitation.

2. Table des matières

[Supprimée]

3. Historique du projet

La démarche participative « Quartiers 21 », initiée par la Ville de Lausanne en 2004, a permis à la population d'exprimer ses besoins et attentes. Il en est notamment ressorti que la Ville devait intervenir sur le marché du logement par la construction, toutes catégories confondues, de quelque 3'000 nouveaux logements respectant les critères de développement durable. Ce programme a fait l'objet du préavis N° 2005/45⁹ « Création de 3'000 nouveaux logements à Lausanne », dans lequel figurent les parcelles offrant des possibilités constructives qui permettraient, suite à l'adoption du Plan général d'affectation (PGA), de concrétiser relativement rapidement ce programme. La parcelle n° 7'307 fait partie de cet inventaire. Située au nord-est du chemin de Bérée et propriété de La Ligue pour la lecture de la Bible, ce terrain a été mis à disposition de la Ville de Lausanne par son propriétaire au travers d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) qui greève la parcelle concernée.

3.1. Sélection de l'investisseur

Dans le cadre de ce projet, prévoyant uniquement des logements subventionnés, la Municipalité a décidé de désigner pour le réaliser une société d'investissement immobilière de la Ville, la FLCL. Celle-ci a pour but de construire, acquérir et gérer des immeubles bénéficiant ou non de l'aide des pouvoirs publics, en vue de les mettre à disposition de la population dans des conditions financières les plus modérées possibles.

Finalement, dans l'optique de la réalisation future de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, elle a également demandé au maître d'ouvrage de viser un standard environnemental compatible avec le concept de « Société 2'000 Watts ».

⁹BCC 2006, T. II (n° 15), pp. 697 et suivantes.

3.2. *Concours d'urbanisme et d'architecture*

Depuis 2006, avec l'entrée en vigueur du PGA et la réalisation du métro m2, dont la station Fourmi est située à proximité immédiate du site, les objectifs de développement du quartier et des principaux propriétaires des parcelles sises sur le secteur appelé Fiches Nord sont devenus convergents. Courant 2008, la Ville de Lausanne, en association avec l'ensemble des propriétaires, a organisé un concours d'urbanisme dans le but d'aboutir à un plan d'urbanisme cohérent, permettant la réalisation d'un nouveau quartier de moyenne à forte densité offrant des logements, des aménagements collectifs et une insertion urbaine de haute qualité. Le projet urbanistique lauréat de ce concours, nommé « 1 Km à Pied », permet la création d'un quartier d'environ 600 nouveaux logements respectant les principes du développement durable. Ce projet a fait l'objet de l'élaboration d'une charte urbanistique signée par tous les propriétaires, dans laquelle figurent de nombreux éléments relatifs à l'urbanisation du site, dont certains sont réputés contraignants et impératifs. Par la suite, son règlement d'application a constitué la base du règlement programme du concours d'architecture dont a fait l'objet la parcelle. Cette procédure ouverte, en conformité avec la loi vaudoise sur les marchés publics, a été organisée par la FLCL et lancée en juin 2013. Sur les 31 projets reçus, le jury a désigné à la majorité le projet « GEMELLUS », du bureau ON Architecture, lauréat de ce concours.

4. Parcelles

Parcelle de base propriété de la Ligue pour la lecture de la Bible.

Description de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	7307
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 69837 67645 40
Surface	2'514 m ² , numérique
Mutation	15.12.2011 007-2011/6680/0 Division de bien-fonds, de P. 7387 : 270 m ² , de P. 20384 : 209 m ² , à P. 20384 : 209 m ² , à P. 20545 : 30 m ²
Autre(s) plan(s):	
No plan:	92
Désignation de la situation	Chemin de Bérée 66
Couverture du sol	Bâtiment(s), 183 m ² Jardin, 2'303 m ² Accès, place privée, 28 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, 183 m ² , N° d'assurance: 12254a Garage, N° d'assurance: 12254b Surface totale 24 m ² (souterrain)
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	1'634'000.00 2011 (02.09.2013)
Propriété	
Propriété individuelle	
LIGUE POUR LA LECTURE DE LA BIBLE, Saint-Légier-La Chiésaz (IDE : CHE-107.021.110)	05.08.1952 007-253096 Achat 08.06.2015 012-2015/3093/0 Modification d'intitulé

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

Aucune

Servitudes

07.12.1894 007-342268	(C) Source(s) ID.007-2002/004728 en faveur de B-F Lausanne 132/7269 en faveur de B-F Lausanne 132/7275
07.12.1894 007-342268	(C) Canalisation(s) d'eau ID.007-2002/004730 en faveur de B-F Lausanne 132/7269 en faveur de B-F Lausanne 132/7275
22.07.1929 007-342279	(C) Zone/quartier : restriction d'industries ID.007-2002/002395 en faveur de B-F Lausanne 132/7300 en faveur de B-F Lausanne 132/7308 en faveur de B-F Lausanne 132/7311 en faveur de B-F Lausanne 132/7375 en faveur de B-F Lausanne 132/7433 en faveur de B-F Lausanne 132/7434 en faveur de B-F Lausanne 132/7435 en faveur de B-F Lausanne 132/7552 en faveur de B-F Lausanne 132/20218 en faveur de B-F Lausanne 132/20219 en faveur de B-F Lausanne 132/20349 en faveur de B-F Lausanne 132/20479 en faveur de B-F Lausanne 132/20480 en faveur de B-F Lausanne 132/20527 en faveur de B-F Lausanne 132/20545 en faveur de B-F Lausanne 132/20573 en faveur de B-F Lausanne 132/20574 en faveur de B-F Lausanne 132/20689
22.07.1929 007-342279	(D) Zone/quartier : restriction d'industries ID.007-2002/002395 à la charge de B-F Lausanne 132/7300 à la charge de B-F Lausanne 132/7308 à la charge de B-F Lausanne 132/7310 à la charge de B-F Lausanne 132/7311 à la charge de B-F Lausanne 132/7375 à la charge de B-F Lausanne 132/7433 à la charge de B-F Lausanne 132/7434 à la charge de B-F Lausanne 132/7435 à la charge de B-F Lausanne 132/7552 à la charge de B-F Lausanne 132/20218 à la charge de B-F Lausanne 132/20219 à la charge de B-F Lausanne 132/20349 à la charge de B-F Lausanne 132/20475 à la charge de B-F Lausanne 132/20479 à la charge de B-F Lausanne 132/20480 à la charge de B-F Lausanne 132/20527 à la charge de B-F Lausanne 132/20545 à la charge de B-F Lausanne 132/20573 à la charge de B-F Lausanne 132/20574 à la charge de B-F Lausanne 132/20689
22.07.1929 007-342280	(C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations selon PJ ID.007-2002/002397 en faveur de B-F Lausanne 132/7309 en faveur de B-F Lausanne 132/20543 en faveur de B-F Lausanne 132/20545 en faveur de B-F Lausanne 132/20546
23.05.1933 007-399298	(C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2002/002399 en faveur de B-F Lausanne 132/6326 en faveur de B-F Lausanne 132/7309 en faveur de B-F Lausanne 132/7310 en faveur de B-F Lausanne 132/20543 en faveur de B-F Lausanne 132/20546

23.05.1933 007-399298	(D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2002/002399 à la charge de B-F Lausanne 132/6326 à la charge de B-F Lausanne 132/7377
15.02.1938 007-342290	(C) Zone/quartier : restriction d'industrie ID.007-2002/002400 en faveur de B-F Lausanne 132/6326 en faveur de B-F Lausanne 132/7308 en faveur de B-F Lausanne 132/7375 en faveur de B-F Lausanne 132/7377 en faveur de B-F Lausanne 132/20545 en faveur de B-F Lausanne 132/20689
15.02.1938 007-342290	(D) Zone/quartier : restriction d'industrie ID.007-2002/002400 à la charge de B-F Lausanne 132/6326 à la charge de B-F Lausanne 132/7308 à la charge de B-F Lausanne 132/7310 à la charge de B-F Lausanne 132/7375 à la charge de B-F Lausanne 132/7377 à la charge de B-F Lausanne 132/20545 à la charge de B-F Lausanne 132/20689
11.10.1939 007-342295	(C) Canalisation(s) quelconques ID.007-2002/002401 en faveur de B-F Lausanne 132/7309 en faveur de B-F Lausanne 132/20543 en faveur de B-F Lausanne 132/20545 en faveur de B-F Lausanne 132/20546
11.10.1939 007-342295	(D) Canalisation(s) quelconques ID.007-2002/002401 à la charge de B-F Lausanne 132/1887 à la charge de B-F Lausanne 132/7300 à la charge de B-F Lausanne 132/7552 à la charge de B-F Lausanne 132/7784 à la charge de B-F Lausanne 132/20545
10.08.1988 007-474842	(C) Canalisation(s) Collecteur d'égouts ID.007-2002/004722 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
12.09.2008 007-2008/4562/0	(C) Zone/quartier : interdiction de bâtir et restriction de hauteur ID.007-2008/005869 en faveur de B-F Lausanne 132/7308
15.12.2011 007-2011/6681/0	(C) DDP Superficie, jusqu'au 14.12.2110 ID.007-2013/000729 en faveur de DDP Lausanne 132/20595

Charges foncières

20.10.2010 007-2010/5470/0	(C) Zone/quartier : obligation d'équiper et de construire une passerelle, Fr.8'902'000.00 ID.007-2011/000340 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne Droit de superficie principal en faveur de la Commune de Lausanne
----------------------------	---

Description de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	20595
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 70954 50183 04
DDP	15.12.2011 007- 2011/6681/0 (D) DDP Superficie, jusqu'au 14.12.2110 ID.007-2013/000729 à la charge de B-F Lausanne 132/7307 à la charge de B-F Lausanne 132/7309 à la charge de B-F Lausanne 132/20543 à la charge de B-F Lausanne

	132/20546
Surface	22'021 m ² , numérique
Mutation	22.07.2014 007-2014/3709/0 Cadastration (démolition) 08.09.2014 007-2014/4433/0 Cadastration (démolition)
Autre(s) plan(s):	
No plan:	92
Part de surface grevée	Lausanne 132/7307 2514 m ² Lausanne 132/7309 12904 m ² Lausanne 132/20543 920 m ² Lausanne 132/20546 5683 m ²
Désignation de la situation	Chemin de Bérée
Couverture du sol	Bâtiment(s), 183 m ² Forêt, 598 m ² Jardin, 21'212 m ² Accès, place privée, 28 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, 183 m ² , N° d'assurance: 12254a Garage, N° d'assurance: 12254b Surface totale 24 m ² (souterrain)
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	0.00 2014 (17.06.2015)
Propriété	
Propriété individuelle	
Lausanne la Commune, Lausanne	15.12.2011 007-2011/6681/0 Immatriculation de DDP
Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)	
10.06.2014 007-2014/2795/0	Mutation de projet avec abornement différé (126 ORF) ID.007-2014/002784
Servitudes	
10.06.2014 007-2014/2795/0	(C) DDP Superficie - DDP, jusqu'au 14.12.2110 ID.007-2014/002783 en faveur de DDP Lausanne 132/20596
Charges foncières	
Aucune	
Annotations	
(Profit des cases libres, voir droits de gage) Selon le registre foncier	
Exercices des droits	
Selon le registre foncier Droits de gage immobilier Selon le registre foncier	
Affaires en suspens	
Affaires du registre foncier jusqu'au 26.08.2015 007-2014/4564/0 du 16.09.2014 Constitution diverses servitudes foncières et personnelles, c/Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud, Caisse de Pensions du Personnel Communal et consorts.	

5. Maître de l'ouvrage : Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL)

La FLCL est une fondation de droit privé inscrite au Registre du commerce depuis le 28 avril 1967 et dont le capital de dotation est entièrement en mains de la Ville de Lausanne. Le

Conseil de fondation compte actuellement neuf membres choisis au sein de l'administration communale ou désignés par la Municipalité sur proposition des groupes politiques.

Cette fondation a pour but de construire, acquérir et gérer des immeubles bénéficiant ou non de l'aide des pouvoirs publics, notamment par l'octroi de droits de superficie. Son parc immobilier se compose, à ce jour, de 905 logements répartis en soixante-et-un immeubles qu'elle a construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics. Ils se situent tous à Lausanne, répartis principalement à la Bourdonnette, route de Chavannes 103-213, mais également rue Saint-Roch 15 et chemin des Eterpeys 1-7, 10-14, 24-28, chemin de Florency 10, avenue de Cour 87-89, Jardins de Prélaz 3-5-6-8 et chemin de Renens 17, rue Centrale 26-28-30, chemin de la Clochette 16 A-B-C-D, avenue d'Echallens 81-83, chemin de Praz-Séchaud 11-30 et chemin de Bonne-Espérance 30.

6. Caractéristiques du projet de construction

6.1. Présentation du site

La parcelle est située en bordure de la route de Berne et de l'autoroute de contournement au niveau de la jonction de Vennes, à une altitude d'environ 660 mètres. L'actuel bâtiment sur la parcelle du projet est voué à démolition. L'arrêt Fourmi du métro m2 se trouve à proximité immédiate du site. Le terrain en pente permet d'avoir un dégagement sur le lac Léman. Le projet est en lien direct, par l'ouest et le sud de la parcelle, avec les autres constructions et respecte la charte urbanistique.

6.2. Description du projet

6.2.1. Implantation - Morphologie

Le projet se compose de deux volumes polygonaux compacts. Leur volumétrie recherche la simplicité, cette dernière est renforcée par l'absence d'attiques. Les volumes s'implantent judicieusement sur la parcelle créant deux espaces publics distincts. La géométrie des bâtiments a été minutieusement étudiée par les auteurs du projet. Elle prend en compte les contraintes de la parcelle et favorise l'orientation des appartements, les vues, l'ensoleillement ainsi que la gestion des vis-à-vis entre les logements.

6.2.2. Principes typologiques

Le plan type s'organise de manière concentrique autour d'une cage d'escalier généreuse éclairée zénithalement. Une première couronne accueille les services (cuisines et salles d'eau) et les halls d'entrée des appartements. Ce dispositif permet de centraliser les descentes de gaines apportant plus de flexibilité aux logements. La deuxième couronne accueille les pièces de vie.

Ce principe permet à chaque appartement de bénéficier d'une double orientation. La typologie des logements tire parti de la géométrie des façades, avec des espaces jour de même proportion positionnés aux angles du bâtiment. A l'entrée, un hall généreux mène aux différentes pièces, tout en minimisant la surface dédiée à la circulation.

6.2.3. Parking - Accessibilité

La situation en zone mixte de moyenne densité et la proximité immédiate de la ligne de métro, avec des départs toutes les trois minutes depuis l'arrêt Fourmi, ainsi que la présence de commerces distribuant les produits courants dans un rayon d'environ 1'000 mètres, sont autant de conditions cadres permettant de déconditionner le recours systématique aux véhicules individuels motorisés, conduisant à une rationalisation du nombre de places de parc. Un parking de 17 places de stationnement, y compris une place pour personne à mobilité réduite, est aménagé sous la zone de verdure et juxtaposé au bâtiment Sud. L'accès aux logements se fait par un ascenseur conduisant directement aux paliers de distribution menant aux appartements. Le sous-sol comprend également un local pour trente places vélos (39 au total avec les places extérieures), avec un accès de plain-pied vers l'extérieur.

6.2.4. Espaces extérieurs

La position décalée des deux bâtiments offre une large étendue de verdure sur la parcelle et permet au bâtiment Nord de bénéficier d'une vue entièrement dégagée au sud, tout en limitant au maximum les vis-à-vis entre les deux immeubles.

Les zones de circulation, de promenade et les connexions entre les immeubles sont limitées autant que possible, favorisant ainsi la préservation de la zone de verdure.

Le projet intègre des lieux dédiés aux activités extérieures favorisant les échanges entre les habitants. Ces espaces sont suffisamment grands, accessibles et attractifs. L'aménagement d'un jardin potager collectif est prévu sur la parcelle.

6.2.5. Matérialisation

L'expression des bâtiments est simple et uniforme. En façade, l'isolation périphérique est revêtue d'une finition en fibrociment de couleur gris clair. Les façades sont structurées par des fenêtres de même taille, à l'exception d'une fenêtre plus large pour les espaces jour aux angles des bâtiments.

Ce type de façade est en adéquation avec les objectifs environnementaux à atteindre.

Les finitions intérieures sont de qualité avec notamment du parquet en bois massif pour les chambres. Les matériaux sont recyclables pour la plus grande majorité, y compris les murs de cloisonnement en plâtre. Les fenêtres sont en triple vitrage avec un cadre en bois-métal. L'installation de stores extérieurs permet une protection optimale l'été lors de périodes d'ensoleillement, tout en permettant de contrôler le niveau d'éclairage naturel.

Par ailleurs, le choix de végétaliser les toitures, outre le fait d'apporter une plus-value écologique au projet en termes de surfaces vertes, est pertinent au vu de la densité de capteurs solaires photovoltaïques prévus en toiture. En effet, ces derniers sont d'autant plus efficaces que la température de la toiture est basse. Or, contrairement à une toiture en gravier, pour laquelle la température de surface peut atteindre 70°C en été, une toiture végétalisée permet, grâce au phénomène d'évapotranspiration des plantes, de la limiter à seulement 30° C durant la même période. Cette association pertinente offre donc une sorte de symbiose entre deux mesures écologiques.

6.3. *Respect des critères de développement durable*

6.3.1. Intégration dans le site et respect de la charte urbanistique

Le projet propose une intégration des moins intrusives dans le site, limitant les excavations au minimum nécessaire. L'extrême compacité et l'efficacité des volumes répondent à la fois à la nécessité de réduire les besoins de chauffage et les volumes de matériaux, donc d'énergie grise. A l'instar des autres projets du site, celui-ci est alimenté par le réseau de chauffage à distance de la Ville de Lausanne, bénéficiant ainsi d'un vecteur énergétique efficace ne produisant aucun rejet sur site. In fine, les besoins de chauffage du projet sont inférieurs de 20 % aux exigences légales.

Une attention particulière sera apportée au choix des matériaux afin d'éviter l'emploi de produits pouvant être nocifs pour la santé. En ce sens, le projet respectera scrupuleusement les critères édictés dans le document « Santé et durabilité dans les constructions (Ville de Lausanne) » (en annexe).

Le projet répond ainsi dans sa globalité aux exigences de la charte urbanistique.

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

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

En complément de ces mesures d'économie d'électricité, et afin de tendre vers la cible « 2'000 watts » et de diminuer l'impact environnemental de l'énergie électrique consommée, la pose d'environ 450 m² de panneaux solaires photovoltaïques en toiture des bâtiments permettra de couvrir plus de 30 des besoins en électricité des futurs bâtiments, soit 50 % de plus que ce qui est exigé par la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie.

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

Afin d'identifier et de pallier les éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des immeubles impliquant des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques susmentionnés, un suivi des consommations sera réalisé au minimum durant les trois premières années d'exploitation du quartier. A ce titre, la FLCL s'engage, conformément à l'article 11 lettre q) du DDP, à réaliser ce suivi via un contrat de type energeSTART ou équivalent. En complément du suivi des consommations et de l'optimisation des installations, ce contrat prévoira une restitution annuelle des résultats à l'ensemble des locataires du quartier, à l'occasion d'une séance de sensibilisation aux économies d'énergie et ce, durant trois ans au minimum. En outre, la superficière s'engage à transmettre en tout temps, durant les trois ans, les résultats de ce suivi à la superficière sur simple demande de cette dernière.

6.3.4. Bilan « 2'000 watts »

La conformité du projet aux exigences de la charte urbanistique étant acquise, un bilan « 2'000 watts » a toutefois été réalisé de façon à intégrer les réflexions en lien avec la maîtrise des consommations d'électricité non renouvelable et d'énergie liée à la mobilité induite. Ce bilan, désormais réalisé de manière systématique sur l'ensemble des opérations développées sur les parcelles communales ou en partenariat avec la Ville, permet en outre de réaliser un comparatif visant à capitaliser sur les choix constructifs fournissant le meilleur compromis entre exigence de performance énergétique et maîtrise des coûts de construction.

Pour rappel, le concept de « Société à 2'000 watts » vise le double objectif d'une réduction d'un facteur trois des consommations en énergie primaire non renouvelable et d'un facteur neuf des émissions de gaz à effet de serre par rapport au standard des consommations suisses. Une prise en compte holistique des consommations énergétiques du bâtiment est indispensable afin de satisfaire aux cibles énergétiques normées par la SIA, à savoir les trois postes de consommation liés au bâtiment : l'énergie grise des matériaux de construction, l'énergie d'exploitation du bâtiment (le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'électricité sollicitée par les installations techniques, l'éclairage artificiel et les appareils électriques) et enfin, l'énergie liée à la mobilité induite. L'objectif « 2'000 watts » se résume, pour ce projet, à limiter les dépenses en énergie primaire non renouvelable à 123 kWh/(m²A_E.an) et les émissions de gaz à effet de serre à 16.5 kgCO₂/(m²A_E.an).

NRE : Non renewable energy [kWh/m ²]	Cible 2'000 watts	Fiches Lot 6
Matériaux de construction	31	34
Utilisation	56	57
Mobilité	36	31
Total	123	122

soit 99 % de la cible

GES : gaz à effet de serre [kgCO ₂ /m ²]	Cible 2'000 watts	Fiches Lot 6
Matériaux de construction	8.5	9.9
Utilisation	2.5	6.1
Mobilité	5.5	5.7
Total	16.5	21.8

soit 131 % de la cible

L'ensemble des mesures prises dans le cadre du présent projet lui permettent de satisfaire la cible en énergie primaire non renouvelable. Toutefois, en termes d'émissions de gaz à effet

de serre, nous pouvons constater un dépassement de l'objectif de 31 %. Du fait de la situation de la parcelle, le projet ne bénéficie pas d'une taille importante. Cela se traduit par une augmentation des dépenses en énergie grise et du bilan des matériaux de construction. Cependant, le potentiel d'installations photovoltaïques étant utilisé au maximum (couverture des toitures) et le chauffage à distance (CAD) étant imposé en terme de vecteur énergétique, nous pouvons considérer que l'ensemble des mesures à disposition du maître de l'ouvrage ont été prises.

6.4. Caractéristiques générales du projet

Surface bâtie	690.6 m ²
Surface brute utile de plancher	2'905.7 m ²
Volume bâti total (y. c. parking et techniques)	6'272.2 m ³
Coefficient d'occupation du sol IOS	0.32
Coefficient d'utilisation du sol IUS	1.12
Surfaces nettes de logements (exprimées en m ² SUP)	2'106 m ²

Les surfaces nettes locatives mentionnées dans ce préavis (indiquées sous l'unité m² net) correspondent à la surface utile principale (SUP) définie selon la norme SIA 416. En d'autres termes, il s'agit ici des surfaces délimitées par l'intérieur des murs extérieurs, déduction faite de l'ensemble des murs de refend (murs porteurs, piliers, etc.), de l'emprise des cloisons, des gaines techniques ou éventuels canaux de cheminée.

6.5. Typologies

Typologies	Nombre total de logements <i>nb logements</i>	Surfaces moyennes <i>m² nets</i>	Surfaces totales <i>m² nets</i>
2.5 pièces	1	55.0	55
3.5 pièces	8	77.5	620
4.5 pièces	7	93.0	651
5.5 pièces	8	97.5	780
	24	87.5	2'106

Par ailleurs, afin d'adapter la majorité des logements aux personnes à mobilité réduite (PMR), le projet répond aux exigences de la norme SIA 500¹⁰. Les recommandations de l'AVIVO (accès aux immeubles et au parking, bancs, mains-courantes, fours en hauteur, etc.) ont également été intégrées au projet.

15 % des logements seront réservés aux candidats proposés par la Cellule logement de la Ville.

7. Planning prévisionnel

Une première demande de permis de construire pour 31 logements (de 2 à 4 pièces) a suscité une opposition lors de l'enquête publique. En outre, les exigences cantonales en matière d'aide à la pierre ont requis une optimisation du projet : une rationalisation des surfaces et des typologies permettant de répondre aux exigences tout en restant dans le même volume que le projet initial. Passant à 24 logements plus grands, ce projet abouti devrait être déposé pour une nouvelle demande de permis de construire d'ici la fin de l'année 2015. Dès lors, la livraison des bâtiments peut être envisagée entre fin 2017 et début 2018, ceci dépendant également de l'avancement des autres chantiers aux Fiches Nord.

¹⁰Norme SIA 500 : 2009 « Constructions sans obstacle ».

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

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

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

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

9. Comité de pilotage en phase de réalisation

Dès l'ouverture du chantier et jusqu'à la livraison des bâtiments, des représentants du Service du logement et des gérances seront intégrés au sein du comité de pilotage chargé de suivre l'exécution du chantier. Par ailleurs, l'administration communale et ses représentants auront un accès total au chantier et ce, en tout temps. La durée du chantier devrait être de 20 à 24 mois.

10. Coût de l'opération

L'ensemble des montants spécifiés par la suite s'entendent TTC et ce, qu'il s'agisse de coûts de construction ou de niveaux de loyer.

10.1. Coût de construction

		CHF	%
CFC 0	Terrain ¹¹	345'000.-	3.2
	Concours d'urbanisme, d'architecture et levée de servitudes ¹²	323'000.-	3.0
	Redevance en période transitoire (jusqu'à livraison) ¹³	176'100.-	1.6
CFC 1	Travaux préparatoires	335'187.-	3.1
CFC 2	Bâtiments et parking	8'827'513.-	82.3
CFC 4	Aménagements extérieurs	218'700.-	2.0
CFC 5	Frais secondaires	496'540.-	4.8
Total	Réalisation CFC 0 à 6 (sans DDP, sans subvention)	10'722'040.-	100.0

Le budget inscrit sous CFC 0 couvre notamment les frais liés au concours d'architecture, mais également ceux avancés par la Ville pour organiser le concours d'urbanisme et procéder à la levée des servitudes qui frappaient le quartier. En d'autres termes, le coût de l'opération intègre le remboursement intégral de ces deux derniers postes à la Ville, ce qui représente un capital de CHF 449'325.-, auquel s'ajouteront un intérêt de retard, calculé sur la base du taux hypothécaire de référence, + 0.5 % de marge.

10.2. Valorisation foncière

La parcelle n° 7'307 appartient à la Ligue pour la lecture de la Bible qui l'a cédée en DDP à la Commune de Lausanne. L'acte constitutif de ce DDP prévoyant une indexation de la valeur de la parcelle sur le CUS réel du projet qui y sera développé, la valeur de cette dernière est fixée à **CHF 1'527'883.-, soit CHF 607.75/m²** pour un CUS réel de 1.122 (soit 2'821 m² de surface de plancher déterminante, divisés par 2'514 m² de surface de terrain constructible), au lieu de CHF 650.- pour un CUS de 1.2. La Ligue percevra donc une redevance annuelle de CHF 76'394.-, correspondant à 5 % de la valeur de cette parcelle ou **CHF 36.27 par m² de surface louée** (2'106 m²).

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

- du 1^{er} janvier 2013 jusqu'au douzième mois qui suivra l'obtention du permis de construire, la Ville percevra, auprès de la FLCL, **une redevance annuelle de CHF 18'392.-**, correspondant au montant dû à la Ligue pour la lecture de la Bible par la Commune ;
- dès le douzième mois qui suivra la délivrance du permis de construire, **une redevance annuelle de CHF 76'394.-** (5 % de CHF 1'527'883.-). Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation chaque cinq ans.

¹¹La participation du lot 6 aux frais d'infrastructures du quartier est de CHF 345'000.-.

¹²Le montant comprend notamment le remboursement par la FLCL à la Ville de Lausanne des frais de concours d'urbanisme et frais divers liés à la viabilisation du quartier de CHF 17'529.- ainsi que des frais liés à la levée des servitudes pour un montant de CHF 24'023.-, soit CHF 41'552.- au total. Ces montants seront versés à la Ville de Lausanne conformément à l'article 5bis du DDP.

¹³Les redevances payées d'avance jusqu'à la livraison des bâtiments sont estimées à CHF 176'100.-, sur la base de l'hypothèse d'une redevance réduite du 1^{er} janvier 2013 jusqu'à douze mois après l'obtention du permis de construire et d'une redevance pleine par la suite jusqu'à la livraison. Se rajouteront à ces redevances, un intérêt de retard calculé sur la base du taux hypothécaire de référence + 0.5% de marge. Ces conditions sont établies sur la base d'un planning prévisionnel. Le montant sera adapté en fonction du planning effectif de l'opération.

10.3. Conditions de mise en location

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

Logements subventionnés : CHF 178.- /m²net/an, subventions déduites et rente DDP incluse ;

Places de parc intérieures : CHF 153.- par place et par mois.

Ces conditions de mises en location sont établies sur la base d'un devis général sans avoir, à ce stade, aucun retour de soumission. Les loyers définitifs seront fixés par l'Etat tenant compte du taux de référence et du coût des travaux.

Par ailleurs, tous les loyers mentionnés ci-après s'entendent y compris les frais accessoires. Ils couvrent donc l'ensemble des charges et amortissement des immeubles à l'exclusion des postes suivants : les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire et d'élimination des déchets relatifs aux parties privatives. Finalement, les baux mentionneront clairement les frais accessoires admissibles en plus des charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Sauf à considérer qu'une nouvelle taxe serait introduite, les frais accessoires admissibles sont constitués de la taxe d'épuration et de la taxe déchets. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire.

10.4. Prêt chirographaire en faveur de la FLCL

S'agissant du financement du bâtiment de la FLCL, il est demandé d'octroyer un prêt chirographaire communal de CHF 1'072'204.-, tenant lieu de fonds propres. Ce montant correspond à 10 % du coût total de construction du bâtiment FLCL, admis par les autorités subventionnantes cantonale et communale, déduction faite du prix du terrain. Accordé pour une durée limitée, ce prêt sera remboursable et amortissable en cinquante ans, l'amortissement commençant dès la mise en location de l'immeuble.

Le taux d'intérêt de ce prêt ne bénéficiera pas d'un intérêt fixe. Durant les dix premières années d'exploitation, le taux pratiqué coïncidera avec le taux de référence appliqué aux prêts hypothécaires en 1^{er} rang, conformément à l'art. 20 al. A) du règlement d'application de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement. Dès la onzième année d'exploitation, le Service du logement et des gérances étudiera la possibilité d'appliquer une marge supplémentaire, qui ne pourra toutefois excéder de plus de 1 % le taux de référence susmentionné. L'introduction de cette marge se fera en relation avec les possibilités offertes par le bilan d'exploitation de l'immeuble de la FLCL.

11. Aspects spécifiques aux logements subventionnés

11.1. Répartition du coût de construction

		CHF	%
CFC 0	Terrain	345'000.-	3.4
	Concours d'urbanisme, d'architecture et levée de servitudes	323'000.-	3.2
	Redevance en période transitoire	176'100.-	1.8
CFC 1	Travaux préparatoires	335'187.-	3.3
CFC 2	Bâtiments (sans parking)	8'147'513.-	81.1
CFC 4	Aménagements extérieurs	218'700.-	2.2
CFC 5	Frais secondaires	496'540.-	4.9
Total	Réalisation CFC 0 à 6 (sans DDP, sans subvention)	10'042'040.-	100.0

Le coût de construction des logements subventionnés est de CHF 10'042'040.- (hors parking souterrain, estimé à CHF 680'000.-).

11.2. Financement

	CHF	%
Fonds propres	1'072'204.-	10
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	9'649'836.-	90
Total	10'722'040.-	100

11.3. Charges financières

		CHF	%	CHF
Fonds propres	(10 % du montant global)	1'072'204.-	3.00	32'166.-
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	(90 % du montant global)	9'649'836.-	2.00	192'997.-
Amortissement	(90 % du montant global)	9'649'836.-	1.00	96'498.-
Frais généraux	(100 %)	9'975'512.-	1.70	169'584.-
Terrain DDP	(5 %)	1'527'825.-	5.00	76'391.-
Total				567'636.-

11.4. Participations des pouvoirs publics

			%	CHF
Canton	Abaissement des loyers	15.0 (des charges financières)		80'472.-
Commune	Abaissement des loyers	15.0 (des charges financières)		80'472.-
Total annuel des abaissements de loyers				160'944.-
Total des participations cantonales sur 15 ans				1'207'080.-
Total des participations communales sur 15 ans				1'207'080.-

S'agissant des conséquences financières pour la Ville, cela implique de prévoir à la rubrique 3306.365 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la Direction du logement et de la sécurité publique, les montants pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 80'472.-, ceci en application des dispositions de la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. Compte tenu de la planification de cette opération, cette aide linéaire devrait débiter en 2017 pour s'achever en 2032.

11.5. Loyers des logements subventionnés

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

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m ² net)	Loyers mensuels	
			Avant subventions (CHF)	Après subventions (CHF)
1	2.5	55	1'169	818
8	3.5	77.5	1'647	1'153
7	4.5	93	1'976	1'383
8	5.5	97.5	2'072	1'450

Dans ces conditions et compte tenu du taux hypothécaire de référence actuel, le revenu locatif total sera de CHF 567'636.-/an et de CHF 491'245.-/an déduction faite de la redevance annuelle. Cet état locatif maximum autorisé dépendant du taux de référence, il sera précisé lors de la requête définitive qui interviendra en cours de chantier.

12. Demande de cautionnement

Dans le cadre de cette opération, la Commune de Lausanne et le Canton de Vaud entendent faciliter la conclusion d'emprunts en les garantissant par un cautionnement au bénéfice de la FLCL.

Coût total des travaux (hors terrain)		CHF	10'722'040.
Hypothèque relative à la partie locative	90.0 %	CHF	9'649'836.
Montant du cautionnement du Canton	12.5 %	CHF	1'255'255.
Montant du cautionnement de la Commune	12.5 %	CHF	1'255'255.
Montant du cautionnement total	25.0 %	CHF	2'510'510.

Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés poursuivant un objectif d'utilité publique d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables. En l'espèce, la Commune de Lausanne et le Canton couvriront 25 % du montant de l'hypothèque de l'opération (terrain non compris), en se portant caution solidaire pour un montant de CHF 1'255'255.- au maximum et en faveur de la FLCL. Le Canton fera de même. La durée du cautionnement correspondra à celle de l'amortissement équivalent des emprunts. Si le décompte final de construction s'avère en définitive inférieur au prix annoncé, le cautionnement sera abaissé dans la même proportion. Dans le cas contraire, la somme du cautionnement sera plafonnée au montant global de CHF 1'255'255.-.

13. Conséquences financières

13.1. Conséquences financières sur le budget de fonctionnement

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

- la part communale de l'aide linéaire versée en faveur de l'abaissement des loyers de 24 logements subventionnés. Cette dernière sera de CHF 80'472.- par an pendant quinze ans. Elle devrait débiter en 2017 pour s'achever en 2032 ;
- la redevance annuelle que la Ville paiera à la Ligue pour la lecture de la Bible pour la parcelle n° 7'307 dénommée ci après « Lot 6 ». Or, dès le budget de fonctionnement 2013, CHF 150'000.- ont été inscrits afin de payer le DDP des lots 6, 8 et 11 du quartier des Fiches, propriété foncière de la Ligue pour la lecture de la bible. Sur ce montant, la quote-part de la redevance imputable au lot 6 est de CHF 18'392.-. Finalement, les charges supplémentaires liées au DDP du lot 6 seront de CHF 58'002.- (valeur définitive de la redevance calculée sur le CUS réel du projet = CHF 76'394.-).

S'agissant des futures recettes :

- une redevance annuelle de CHF 76'394.-, versée par la FLCL, correspondant au montant exact versé par la Ville à la Ligue pour la lecture de la Bible.

	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Personnel suppl. (en ept)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(en milliers de francs)						
Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières	0.0	80.5	80.5	80.5	80.5	322.0
Paiement DDP « Ligue pour la lecture de la Bible »	0.0	58.0	58.0	58.0	58.0	232.0
Total charges suppl. DLSP	0.0	138.5	138.5	138.5	138.5	554.0
Revenus DDP	-73.6	-76.4	-76.4	-76.4	-76.4	-379.2
Total net DLSP	-73.6	62.1	62.1	62.1	62.1	174.8

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

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

Clauses principales

Durée du droit	Échéance au 14.12.2110, date de l'échéance du droit de superficie principal.
Redevance	La redevance s'élèvera à 5 % de la valeur de la parcelle fixée dans l'acte constitutif du droit de superficie. Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation chaque cinq ans.
Retour anticipé	
- pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
- en cas de violation de ses obligations par les superficiaires :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions sous déduction de 30 % à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5 % par an.
Retour à l'échéance	
- si c'est le superficiant qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit :	Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.
- si ce sont les superficiaires qui ne sollicitent pas la prolongation ou le renouvellement du droit.	Indemnisation calculée comme ci-dessus puis réduite de cinquante pour cent (50 %).
	Il est précisé que l'indemnisation citée dans les deux éventualités évoquées ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque de la construction et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».

Contrôle des loyers

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

CONSTITUTION DE SOUS-DROIT

DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Par devant **Didier KOHLI**, notaire à Lausanne, _____

comparaissent :

d'une part : _____

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

2015, pièce ci-annexée et de la décision du Conseil communal, prise lors de sa séance du _____ 2015, ainsi qu'en fait foi l'extrait conforme du procès-verbal de dite séance, pièce ci-annexée. De plus, Monsieur le Préfet du district de Lausanne a été informé de cette opération par lettre du _____,

ci-après nommée « la superficiaire », _____

d'autre part : _____

La société anonyme FLCL.....dont le siège est à Lausanne, ici représentée par _____ qui l'engagent par leur signature collective à deux, _____

ci-après nommée « la sous-superficiaire ». _____

I. EXPOSE PREALABLE

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : _____

1.1. La superficiaire est au bénéfice d'un droit distinct et permanent de superficie octroyé par la Ligue pour la lecture de la Bible, superficiante, constitué le 27 octobre 2011 par acte du notaire Didier Kohli à Lausanne et inscrit au Registre foncier de Lausanne le 15 décembre 2011. Ce droit de superficie objet de la parcelle 20595 de Lausanne grève les parcelles 7307, 7309, 20543 et 20546 de Lausanne. _____

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

1.2. Dans le cadre de la mise en valeur des parcelles du quartier des « Fiches-Nord », la société FLCL, Fondation lausannoise pour la construction de logements, souhaite construire deux immeubles affectés au logement sur la parcelle 7307 / (20595) / ((20627)) de Lausanne précitée. _____

1.3 La superficiaire est au bénéfice du droit distinct et permanent

suivant :

Description de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne		
Tenue du registre foncier	Fédérale		
Numéro d'immeuble	20595		
Forme de registre foncier	Fédérale		
E-GRID			
DDP	15.12.2011	(D) DDP Superficie jusqu'au	
	007-	14.12.2110 ID.007-2013/000729	
	2011/6681/0		
		à la charge de	B-F Lausanne
		132/7307	
		à la charge de	B-F Lausanne
		132/7309	
		à la charge de	B-F Lausanne
		132/20543	
		à la charge de	B-F Lausanne
		132/20546	
Surface	22'021 m ² , numérique,		
Mutation			
Autre(s) plan(s):			
No plan:	92		
Part de surface grevée	Grevé sur		
		Lausanne 132/7307	2514 m ²
		Lausanne 132/7309	12904 m ²
		Lausanne 132/20543	920 m ²
		Lausanne 132/20546	5683 m ²
Désignation de la situation	Chemin de Bérée 18/66/70/72		
Couverture du sol	Bâtiment(s), 2082 m ²		
	Forêt, 598 m ²		
	Jardin, 19'313 m ²		
	Accès, place privée, 28 m ²		
Bâtiments/Constructions	Bâtiment, 421 m ² , N°		
	d'assurance: 10401		
	Habitation, 213 m ² , N°		
	d'assurance: 10402		
	Habitation, 151 m ² , N°		
	d'assurance: 10403		
	Bâtiment ecclésiastique, 127 m ² ,		
	N° d'assurance: 10404		
	Habitation, 151 m ² , N°		
	d'assurance: 10405		
	Habitation, 99 m ² , N°		
	d'assurance: 11262		
	Habitation, 183 m ² , N°		
	d'assurance: 12254a		
	Garage, N° d'assurance: 12254b		
	surface totale 24 m ²		
	(souterrain)		
	Habitation avec affectation		
	mixte, 712 m ² , N° d'assurance:		
	13890		
	Habitation, 25 m ² , N°		
	d'assurance: 9287		
	surface totale 199 m ²		
	(sur plusieurs immeubles)		

Mention de la mensuration
officielle
Observation

Feuillet de dépendance
Estimation fiscale

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne

15.12.2011 007-2011/6681/0 Immatriculation de DDP

Mentions

Aucune

Servitudes

Aucune

Charges foncières

Aucune

Annotations

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

15.12.2011 007-2011/6681/0 (C) Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.007-2013/000732

Exercices des droits

Voir registre foncier

Droits de gage immobilier

Aucune

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

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

1.5. La sous-superficiaire a l'intention de construire, sur la parcelle n° 20595, deux bâtiments affectés au logement, dans le cadre d'un concept d'aménagement général pour le quartier des « Fiches-Nord ». _____

A cet effet, la sous-superficiaire sollicite de la superficiaire la mise à disposition d'une partie de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un sous-droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro 20627 au Registre foncier de Lausanne. _____

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit : _____

II. SOUS-DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Article 1 - Constitution de servitude de sous-superficie

Afin que les nouvelles constructions précitées ne soient pas incorporées à la parcelle no 20595, la superficiaire constitue en faveur de la sous-superficiaire une servitude de sous-superficie n° 20627, conformément aux articles n° 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude, d'une surface de 2'514 mètres carrés, grève une partie de la parcelle 20595 de Lausanne (surface entourée d'un traitillé rouge) selon le plan et tableau de mutation établis par le géomètre officiel Monsieur Yves Deillon, à Lausanne, le ..., plan qui sera déposé au registre foncier à l'appui du présent acte. _____

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

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

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

Article 2 - Durée

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

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

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

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

Article 3 - Immatriculation au Registre foncier

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

Article 3 bis – Equipements collectifs et suivi urbanistique

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

La sous-superficiaire déclare avoir parfaite connaissance des documents susmentionnés et ne fait aucune réserve à ce sujet. _____

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

Article 4 - Constructions autorisées

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

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la sous-superficiaire s'engage à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en

garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. ®.

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

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence de la superficiaire, la superficiaire 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 la superficiaire). La superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet.

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

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration

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

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

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

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

Article 5bis - Indemnités pour radiation de servitudes de restriction de bâtir – Frais liés aux concours d'urbanisme et d'architecture

La Commune de Lausanne a financé la part de la Ligue pour la lecture de la Bible pour les frais d'études du quartier jusqu'au 31 décembre 2010, qui s'élève à CHF 274'100.- (deux cent septante quatre mille cent francs), ainsi que pour les indemnités pour radiation des servitudes de restriction de bâtir qui ont été payées à Monsieur Wenker et à la Fondation Eynard-Eynard pour un montant de CHF 305'463.- (trois cent cinq quatre cent soixante trois francs).

La sous-superficière a versé sur le compte de consignation l'Etude du notaire soussigné (Association des Notaires Vaudois) auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne, la somme de CHF 41'552.- (quarante et un mille cinq cent cinquante deux francs), représentant sa part sur les frais susmentionnés avancés par la Commune de Lausanne. Tous les droits qui y sont liés sont ainsi cédés par la Commune de Lausanne à la sous-superficière.

Un intérêt de retard de CHF 3'244.75 est dû jusqu'au 31 mai 2014. Le solde calculé au taux de (TH + 0.5 %) du 01.06.2014 au..... représentefrancs.

Le montant dû à la Commune de Lausanne sera viré par le notaire soussigné sur le compte de la Commune de Lausanne numéro 272.02.00 ouvert auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne, aussitôt après la signature du présent acte.

Article 6 – Montant de la redevance de superficie

Taux

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

Valeur du terrain

Le prix de ce dernier est défini sur la base d'un montant de CHF 650.- (six cent cinquante francs) le mètre carré constructible pour un coefficient d'utilisation du sol de 1,2. Le prix final sera adapté proportionnellement au coefficient d'utilisation du sol des constructions réalisées, selon le permis de construire qui sera délivré. Toutefois, la redevance ne sera en aucun cas inférieure à celle qui serait payée pour un coefficient de 1,0.).

Le coefficient d'utilisation du sol calculé pour le dossier de demande d'autorisation de construire est de 1.122. Le prix du terrain est donc de CHF 607.75 (six cent sept francs septante cinq) le m² et la valeur du terrain est de CHF 1'527'883.- (un million cinq cent vingt sept mille huit cent huitante trois).

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

Le bâtiment existant N° 12254a et b sur la parcelle au moment de l'octroi du droit de superficie est destiné à être démoli et n'a donc pas de valeur.

Exigibilité de la rente

Dès le 1^{er} janvier 2013, une redevance annuelle de CHF 18'392.- (dix huit mille trois cent nonante deux) est due pour l'entier de la surface du sous-droit de superficie, représentant le 22,511 % de la redevance totale calculée sur l'entier de la surface du sous-droit de superficie, avec un prix de CHF 650.- (six cent cinquante francs) le mètre carré, correspondant à une densité de 1,2. Cette redevance sera versée d'avance par semestre civil pour les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année et sera adaptée dès le douzième mois après l'obtention du permis de construire, tous délais de recours échus, conformément aux indications figurant dans les paragraphes « Taux et « Valeur du terrain » ci-dessus, soit 5 % (cinq pour cent) de CHF 1'527'883.- (un million cinq cent vingt sept mille huit cent huitante trois) = CHF 76'394.- (septante six mille trois cent nonante quatre).

Le sous-droit de superficie n'ayant pas été immatriculé au Registre foncier le 1^{er} janvier 2013, la sous-superficiaire remboursera intégralement les avances de redevance payées par la superficiaire dès le 1^{er} janvier 2013 dès que le permis de construire pour les bâtiments à édifier sur le présent sous-droit de superficie aura été délivré.

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 CHF 229'182.- (deux cent vingt neuf mille cent huitante deux). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiaire pourra exiger de la sous-superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

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

Indexation

Ladite redevance pourra être ajustée :

a) tous les cinq ans, tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder;

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

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

Article 7 Entrée en possession

La prise de possession et l'entrée en jouissance du terrain grevé par la superficiaire, de même que le transfert des risques à ces dernières, 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 des superficiaires.

B. Responsabilité de la sous-superficiaire

Article 8 Exclusion de la responsabilité de la superficiaire

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

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

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

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

Article 9 Garantie

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

Article 10 Sites pollués

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

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

C. Obligation de la sous-superficiaire

Article 11 - Obligations de la sous-superficiaire

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

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

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

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

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

e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article dix (10) ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

q) suivre pendant les trois premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des immeubles pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'art 4. Elle réalisera ce suivi via un contrat de type energoSTART ou tout autre démarche jugée équivalente, procédera, durant les trois premières années à une restitution annuelle des résultats à l'ensemble des usagers des immeubles, à l'occasion d'une séance de sensibilisation aux économies d'énergies. En outre, la superficiariaire s'engage à transmettre en tout temps durant trois ans, les résultats de ce suivi à la superficiariaire sur simple demande de cette dernière.

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

Article 12 – Modifications _____

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

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

D. Droit de contrôle de la superficiariaire _____

Article 13 Visite des lieux _____

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

Article 14 - Consultation des documents des superficiariaires _____

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

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit

Le sous-droit de superficie est cessible et transmissible ; il peut faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la société sous-superficiaire à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société sous-superficiaire ne soit modifiée.

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

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

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

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

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

F. Retour des constructions

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

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

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

En cas de violation grave ou réitérée par la sous-superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre onze (11), la 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 la superficiaire exerce ce droit, elle devra verser à la sous-superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la superficiaire au sens de l'article quatre (4), à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction :

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

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

Le paiement de l'indemnité ne pourra s'opérer en mains de la sous-superficiariaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires. _____

La sous-superficiariaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le sous-droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiariaire de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article vingt-trois (23) ci-après. _____

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. DIVERS

Article 19 - Servitudes à constituer

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

La sous-superficiariaire devra requérir l'accord de la superficiariaire en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire.

Article 20 – Autorisation à bien-plaire

Néant. _____

Article 21 - Publicité

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

Article 22 - Contributions diverses

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

Article 23 - Clause d'arbitrage et for

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

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

Article 24 - Annotation de clauses spéciales

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

Article 25 - Modifications éventuelles de la loi

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

- a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur ; _____
- b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront être applicables qu'avec l'accord des deux parties. _____

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

Article 26 - Autres dispositions

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

Article 26 bis - Consentement du superficiant

Par déclaration du ... 2011, signée, légalisée et ci-annexée, l'association Ligue pour la lecture de la Bible, à Lausanne, superficiant, a consenti à la constitution d'un sous-droit de superficie en faveur de SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, grevant la parcelle n° 20595, aux conditions ci-dessus. —

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

Au sujet de **FLCL Fondation lausannoise pour la construction de logements** à Lausanne, et après avoir consulté ses livres et sur la base des attestations du Conseil d'administration et des actionnaires, le notaire soussigné est en mesure de certifier que des

personnes de nationalité suisse ou titulaires d'un permis de type "C" ou d'un permis de type "B"/CE- AELE avec domicile principal en Suisse : _____

- détiennent la totalité du capital-actions ; _____
- sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70 % ; _____
- constituent la totalité du Conseil d'administration. _____

En outre, les représentants de FLCL Fondation lausannoise pour la construction de logements certifient que ladite société n'agit pas à titre fiduciaire

Sur la base des documents qui lui ont été fournis, le notaire soussigné est en mesure de certifier à propos de la FLCL Fondation lausannoise pour la construction de logements que des personnes de nationalité suisse ou au bénéfice d'une autorisation d'établissement type « C » ou d'une autorisation de séjour type « B CE/AELE », domiciliées en Suisse : _____

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

Ils confirment également que la FLCL Fondation lausannoise pour la construction de logements n'est pas assujettie aux dispositions de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

Article 28 – Frais - divers

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

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

Article 29 - Réquisitions pour le Registre foncier

1) Constitution d'un sous-droit de superficie au 14 décembre 2110 en faveur de FLCL, Fondation lausannoise pour la construction de logements, avec immatriculation comme sous-droit distinct et permanent ; _____

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

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

DONT ACTE, _____

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

LAUSANNE, le ... deux mille quinze.

15. 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° 2015/70 de la Municipalité, du 8 octobre 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 :

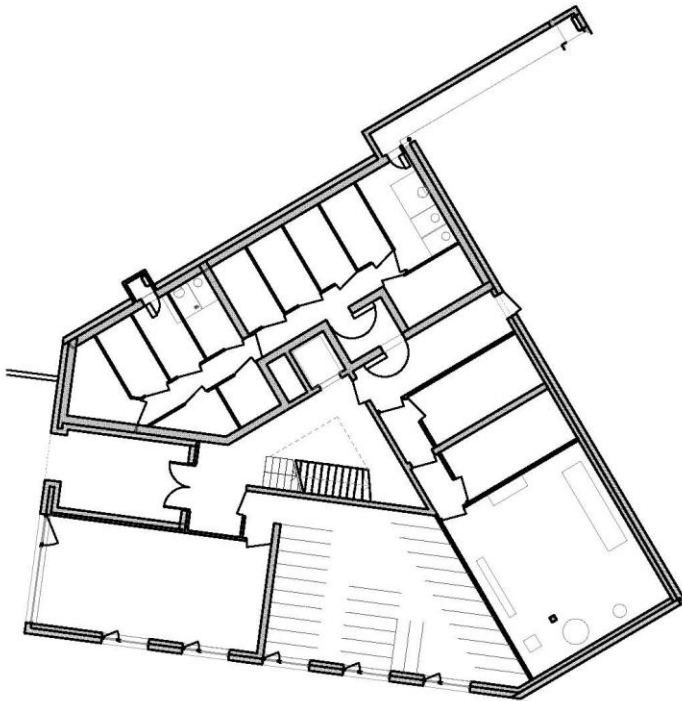
1. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 20'627, grevant 2'514 m² du DDP n° 20595 et correspondant à la parcelle de base n° 7'307 en faveur de la FLCL, pour la construction de deux bâtiments comprenant au total 24 logements et un parking souterrain de 17 places, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. de porter en recettes d'investissement du compte d'attente 4400.581.418 (Service d'architecture) le remboursement par la FLCL des frais de concours, d'études et frais divers de CHF 17'529.- et de porter les frais liés à la levée des servitudes en augmentation du crédit d'acquisition pour la législature 1230.2011 le montant de CHF 24'023.-, selon art. 5bis des contrats de droit de superficie cités au chiffre 1 ci-dessus. Ces montants seront augmentés des intérêts de retard calculés à la date de paiement ;
3. d'autoriser la Municipalité à accorder à la FLCL les appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 24 logements subventionnés sis au chemin de Bérée ;
4. d'autoriser la Municipalité à ajouter, au plus tôt au budget 2017, à la rubrique 3306.365 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la Direction du logement et de la sécurité publique, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 80'472.-, ceci en application des dispositions prévues au point 3 ;
5. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 12.5% du montant de l'hypothèque de l'opération de la FLCL (hors terrain), soit au maximum un montant de CHF 1'255'255.-, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du code des obligations ;
6. d'octroyer un prêt chirographaire communal de CHF 1'072'204.- en faveur de la FLCL, tenant lieu de fonds propres et amortissable sur cinquante ans.

Au nom de la Municipalité :

La vice-syndique : *Florence Germond*

La secrétaire adjointe : *Sylvie Ecklin*

Annexes : - plan de situation et assiette du DDP
- plans types du projet (trois niveaux)
- document « Santé et durabilité dans les constructions (Ville de Lausanne) »

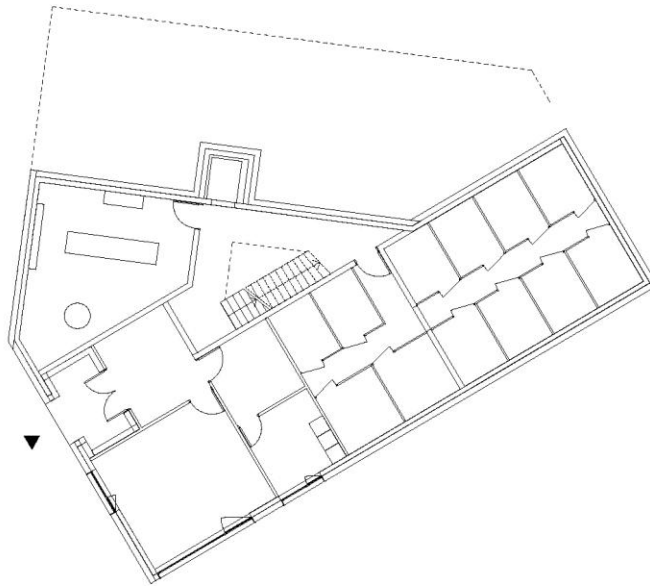


MAÎTRE D'OUVRAGE
FLOL
ROUTE DE CHAVANNES 105 - 1007 LAUSANNE
+41 21 624 94 86

ARCHITECTE
ON ARCHITECTURE
RUE MARTREY 1-3 - 1005 LAUSANNE
+41 21 311 94 81

ETAT au 27.02.15
PLAN SOUS-SOL

018_FICHES NORD



MÂÎTRE D'OUVRAGE
FLOI
ROUTE DE CHAVANNES 105 - 1007 LAUSANNE
+41 21 624 94 86

ARCHITECTE
ON ARCHITECTURE
RUE MARTREY 1-3 - 1005 LAUSANNE
+41 21 311 94 81

ETAT au 27.02.15
PLAN REZ

018_FICHES NORD



MAÎTRE D'OUVRAGE
FLOL
ROUTE DE CHAVANNES 105 - 1007 LAUSANNE
+41 21 624 94 86

ARCHITECTE
ON ARCHITECTURE
RUE MARTREY 1-3 - 1005 LAUSANNE
+41 21 311 94 81

ETAT au 27.02.15
PLAN TYPE

018_FICHES NORD



SANTE ET DURABILITE DANS LES CONSTRUCTIONS

Pour limiter l'impact sur l'environnement et garantir la santé des utilisateurs des bâtiments, les critères suivants seront strictement respectés dans le cadre des constructions se situant sur les terrains de la Ville de Lausanne.

DEFINITION DES CRITERES

1 Protection chimique du bois dans les locaux

L'utilisation de produits chimiques de protection du bois est exclue dans les locaux chauffés.

Exception: Les trempages contre le bleuissement des fenêtres en bois sont admis.

2 Produits contenant des biocides

L'utilisation de biocides et de revêtements de surface contenant des biocides (peintures et crépis) est exclue dans les locaux chauffés. Les biocides de protection du film (nano-argent inclus) n'assurent qu'une protection de courte durée et nuisent à la santé.

Exception: biocides pour la conservation à l'intérieur des conteneurs d'origine.

3 Emissions de formaldéhyde provenant de dérivés du bois et de produits collés en bois

Dans les locaux chauffés, l'utilisation de dérivés du bois et de produits collés en bois avec collage UF ou MUF qui sont sans revêtement, perforés, rainurés (p. ex. éléments acoustiques) ou encore utilisés dans des zones à températures élevées (p. ex. revêtement de radiateurs, rebords de fenêtres, cadres d'ouverture zénithale) est exclue.

Les dérivés du bois à base de PF (phénol - formol), PMDI (polyuréthane) ou PVAc (acétate de polyvinyle) n'émettent que peu ou pas de formaldéhyde. Les revêtements admis sont le placage avec des panneaux en résine synthétique, les films et les peintures appliquées en plusieurs couches. Cette exigence ne concerne que les locaux chauffés.

4 Emissions de formaldéhyde provenant de colles pour plaquage/ revêtement

L'utilisation de colles à base de formaldéhyde est exclue dans les locaux chauffés.



5 Emissions de formaldéhyde provenant de crépis acoustiques

L'utilisation de systèmes de crépis acoustiques qui contiennent comme agent conservateur du formaldéhyde, ou des substances libérant par réaction du formaldéhyde, est exclue dans les locaux chauffés.

6 Emissions de solvant provenant de matériaux de construction et d'adjuvants

L'application de produits diluables au solvant (peintures, imprégnations, vitrifications, huiles/cires, colles, enduits, produits de nettoyage, etc.) est exclue dans les locaux chauffés.

7 Travaux de pose et d'étanchéification

La pose, l'étanchéification et le remplissage de cavités au moyen de mousses PU de montage et de remplissage sont exclus.

8 Métaux lourds provenant de matériaux de couverture, de façade et de raccord

L'utilisation de grandes surfaces de tôles brutes exposées à la météo, qui sont en cuivre, en zinc-titane et en acier zingué sans filtre à métaux, pour les eaux provenant des toits et des façades, est exclue.

9 Matériaux contenant du plomb

L'utilisation de matériaux contenant du plomb est exclue.

10 Choix du bois

L'utilisation de bois et produits dérivés du bois extra-européens sans label FSC, PEFC ou équivalent est exclue.

11 Recyclage (RC) - Béton

La fraction volumique d'éléments de construction en béton RC (selon le cahier technique SIA 2030) ne doit pas être inférieure à 50% de la masse des éléments de construction en béton où le béton RC peut en principe être utilisé (y c. béton de remplissage, d'enrobage, lits de béton). La distance entre la centrale de béton RC et le chantier est de 25 km au maximum.

Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Janine Resplendino (La Gauche), rapportrice, Eddy Ansermet (PLR), Jean-Luc Chollet (UDC), Jean-Daniel Henchoz (PLR), Gianna Marly (Soc.), Elisabeth Müller (Les Verts), Bertrand Picard (PLR), Francisco Ruiz Vazquez (Soc.).

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

Rapport photocopié de M^{me} Janine Resplendino (La Gauche), rapportrice

Présidence : Janine RESPLENDINO, rapportrice

Membres présents :

Gianna MARLY

Francisco RUIZ VASQUEZ

Bertrand PICARD, en remplacement d'Alain JEANMONOD

Eddy-Louis ANSERMET, en remplacement de Jean-Pascal GENDRE

Jean-Daniel HENCHOZ

Elisabeth MULLER

Jean-Luc CHOLLET

Membres excusés :

A. MACH

M. VELASCO

Représentant-e-s de la Municipalité et de l'administration communale :

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

Messieurs R. BOUILLOUX, ingénieur au bureau de développement immobilier, Service du logement et des gérances. Direction du logement et de la sécurité publique

C.-A. BRUTTIN, délégué à la Commission immobilière. Direction du logement et de la sécurité publique

Invités

R. COTUGNO et J. CAMUZET, architectes ON architecture

P. MEYER, directeur de la FLCL, R. MORANDI, président de la FLCL

Notes de séances

S. CHEVALLEY, secrétaire, Service du logement et des gérances, Direction du logement et de la sécurité publique.

La rapportrice remercie Mme Chevalley pour ses notes, ainsi que pour les renseignements complémentaires apportés.

Lieu : salle de conférence, niveau E1, Chauderon 9.

Date : 18 décembre 2015

La présidente ouvre la séance et salue les participants. Elle passe la parole à **M. Junod** qui présente les collaborateurs de l'administration communale et les invités.

Il est convenu que les personnes invitées quitteront la séance après avoir répondu aux questions des conseillers.

M. Junod rappelle qu'il s'agit de l'avant-dernier préavis relatif aux Fiches. Le quartier regroupe un ensemble de parcelles publiques et privées représentant 660 logements. Le dernier projet devra démarrer au mois de juin 2016 et la mise en location des appartements au printemps 2018. Les deux tiers des logements sont réalisés par la Ville ou des sociétés liées à la Ville (SILL, CPCL, FLCL). Pour ce projet, les logements seront exclusivement subventionnés ce qui correspond à la politique de la FLCL. Sur l'ensemble du quartier,

159 logements seront subventionnés (20 % du quartier des Fiches) ce qui et répond au souhait de la Municipalité. La mise au concours a été remportée par ON architecture.

Discussion générale

M. Junod répond à la question d'un commissaire qui craint une ghettoïsation du fait que ces deux immeubles sont entièrement subventionnés en précisant que le projet concerne deux petits ensembles d'immeubles (24 logements), se fondant dans la masse des autres projets du quartier des Fiches. Au final, l'équilibre est maintenu pour l'ensemble du quartier.

M. Morandi ajoute que les charges fiscales à gérer entre des appartements subventionnés et libres seraient trop conséquentes pour ce petit complexe (notamment par le fait que pour la partie subventionnée, le propriétaire est exonéré de tout impôt).

Un commissaire souhaite savoir comment les formes des bâtiments ont été définies. Elle s'inquiète des éventuels dérangements causés par l'autoroute à proximité.

Concernant la forme des bâtiments, **M. Camuzet** répond que la forme choisie permet de maximiser la vue pour chaque appartement.

Un commissaire précise que le mur de protection ainsi que le bâtiment Securitas font écran au bruit de l'autoroute. Les éventuels désagréments proviendront peut-être de la route de Berne.

M. Camuzet rappelle que le terrain est en pente et que l'objectif est de minimiser l'excavation. Le projet est constitué de deux petits immeubles avec une circulation verticale. Il y a trois appartements par étage. Tous les appartements bénéficieront de la géométrie particulière du bâtiment et auront une bi-orientation. L'entrée du bâtiment se fait par une esplanade commune avec le propriétaire voisin. Au même titre, la place de jeux est mutualisée. Les façades seront traitées en crépi périphérique. Le projet est sans attique, s'agissant de deux modules compacts, et permet ainsi un bilan énergétique positif. Le sous-sol comprend un parking, un garage à vélo, une buanderie et des abris PC faisant office de caves.

Un commissaire demande des précisions sur les aménagements extérieurs

Il est répondu que la place de jeux ainsi que l'éventuel jardin potager mis à disposition des locataires sont encore à l'étude. Le SPADOM devrait être contacté pour monter un éventuel projet de plantage ainsi que le service concerné pour la réalisation de la place de jeux afin d'avoir une approche au plus près des attentes de la population.

Concernant l'absence de balcons relevée par **un commissaire**, il est expliqué que celle-ci est compensée par les grandes façades vitrées des salons.

Un commissaire s'inquiète des 17 places de parc prévues pour 24 logements. A son avis, les futurs habitants logeant à proximité de l'autoroute seront probablement souvent appelés à se déplacer hors de Lausanne, ils auront donc la nécessité d'avoir un véhicule personnel. Il craint de ce fait que le parking sauvage ne prenne de l'ampleur dans ce quartier. Actuellement, de nombreuses personnes recherchent des places de parc en journée.

M. Junod rétorque que ce projet compte proportionnellement le plus grand nombre de places de parc du quartier. Il rappelle que lors des ventes en PPE du projet voisin (Fiches lot 8 et 9), 40 % des places proposées aux propriétaires sont restées libres. Il faut donc faire la différence entre les résidents des immeubles et les pendulaires.

Les invités sont remerciés et se retirent de la séance.

Le préavis est repris point par point (les points qui ne sont pas cités n'ont fait l'objet d'aucune question et d'aucun commentaire).

Point 1. « *Objet du rapport-préavis* »

Plusieurs commissaires soulignent le classicisme du préavis qui s'articulent avec les autres projets du quartier des Fiches. Le point de la convention concernant la sous-traitance avec la possibilité de contrôles inopinés de la Ville ainsi que la charte pour la santé et la durabilité sont aussi considérés comme positifs.

Un autre **commissaire** maintient son regret quant au faible nombre de places de parc.

Répondant à une question concernant les loyers, **M. Junod** indique que les loyers resteront contrôlés après quinze ans grâce à la convention entre la Ville et l'investisseur. Il rappelle que la charte de la sous-traitance est dans tous les préavis de la Ville depuis le début de cette législature.

Enfin **deux** commissaires précisent que le nom de « Bérée » est un lieu qui se situe entre Jérusalem et Emmaüs et que, par le passé, le centre Emmaüs se trouvait en ce lieu.

Points 3. « *Historique du projet* »

Concernant l'état d'avancement du programme 3000 logements, **M. Junod** répond qu'à fin 2015, 1'000 logements sont habités, 1'000 logements sont en chantier et 1'000 logements seront mis en chantier au plus tard début 2017.

Point 6.2.3. « *Parking - Accessibilité* »

Un commissaire remarque que, comme dans les autres projets des Fiches, le système d'accrochage des cadres de vélo ne comprend pas de câbles d'accrochage nécessaires au bon emploi de ce système de stationnement. Il souhaite que ce problème soit examiné par les maîtres d'ouvrage et qu'il soit résolu.

Un commissaire demande des précisions pour les places « handicapé » dans le cas où celles-ci sont inoccupées ou au contraire insuffisantes. Il lui est répondu qu'en cas d'insuffisance il y aurait la possibilité de créer une nouvelle place spécifique en supprimant une place de parc. Le ratio habituel est d'une place handicapé par bâtiment. Il y aura ici **deux** places pour les personnes handicapées (il est relevé une erreur dans le rapport-préavis qui parle d'une seule place « handicapé »).

Point 6.2.4. « *Espaces extérieurs* »

Une commissaire insiste sur la qualité que devra avoir la future place de jeux, qui risque d'être sollicitées par de nombreux enfants, et sur la biodiversité nécessaire dans les espaces verts. Cette préoccupation fera l'objet d'un vœu.

M. Bouilloux rappelle que la charte urbanistique impose la biodiversité. Cette Charte sera envoyée aux commissaires avec les notes de séance.

Point 6.2.5. « *Matérialisation* »

Un commissaire lit que la végétalisation des toits des bâtiments fait partie du projet. De ce fait, il se demande où les capteurs solaires se situeront.

M. Bouilloux indique que les panneaux seront installés à 15cm au-dessus des éléments végétaux. Il explique que lorsque les panneaux surchauffent, le rendement baisse. La végétalisation permet d'éviter cette situation en été.

Point 8. « *Lutte contre le travail clandestin et limitation de la sous-traitance* »

Plusieurs commissaires appuient la charte de collaboration qui sera signée entre la Ville, le maître d'ouvrage et les entreprises adjudicataires. Les dispositions qui en découlent sont très concrètes et positives.

Point 9. « *Comité de pilotage en phase de réalisation* »

Un commissaire approuve que les représentants de la Ville aient l'accès au chantier en tout temps.

Point 10.1. « Coût de construction »

Une commissaire souhaite des précisions sur le rapport entre les chiffres de la page 12 et le montant de CHF 449'325.- à la page 13.

M. Junod propose de préciser les chiffres dans les notes de séances.

Les précisions sont les suivantes : *les CHF 449'325.- représente la composition des frais inclus dans le CFC 0 qui seront reversés à la Ville avant le calcul des intérêts. Les CHF 176'100.- de redevance en période transitoire sont indiqués, tandis que les CHF 49'400.- et CHF 237'900.- sont inclus dans la ligne « CFC 0 CHF 323'000.- » qui contient d'autres éléments spécifiques au projet.*

Point 10.2. « Valorisation foncière »

Répondant à la question d'un commissaire, **M. Bruttin** indique qu'à partir du 12^{ème} mois après la remise du permis, la valorisation du terrain avec la redevance de 5 % est faite. Cependant, la Ligue pour la lecture de la Bible a demandé d'encaisser une partie avant la remise du permis pour un montant de CHF 150'000.- par année, ceci pour l'ensemble de la parcelle.

Point 10.4. « Prêt chirographaire en faveur de la FLCL »

Répondant à une demande de détails concernant ce point, **M. Junod** rappelle que la FLCL n'a pas de fonds propres et la Ville accorde des prêts chirographaires au démarrage du projet qui représentent 10 % du prix de revient. Ce montant est remboursé à la Ville avec un intérêt selon le taux de référence pour les dix premières années et, ensuite, selon la marge de l'immeuble, la Ville percevra 1 % de plus. Actuellement, le taux de référence est de 1.75 %.

Aux points 11.3 « Charges financières » et 11.4. « Participations des pouvoirs publics », une commissaire s'inquiète des frais généraux et, d'après le tableau, les 15 % déduits des charges financières ne correspondent pas au montant de la subvention qui devrait s'élever à CHF 85'145.- (et non CHF 80'472.-).

M. Junod souligne que les frais généraux s'élèvent à 1.7 % des frais de construction. La Division du logement cantonale calcule 1.2 % de frais généraux et une réserve de rénovation de 0.5 %.

Suite à la vérification des calculs en séance, il s'avère qu'il y a une erreur de calcul pour le subventionnement qui devrait s'élever à CHF 85'145.-. Un amendement sera déposé pour la correction du calcul.

Point 11.5. « Loyers des logements subventionnés »

M. Bouilloux indique que le montant, selon le plan financier actuel, est de CHF 120.- pour une place de parc.

14. « Droit distinct et permanent de superficie », la rapportrice passe en revue les articles ; ils n'appellent pas de commentaire.

A la question d'un commissaire, **M. Bruttin** indique qu'un sous-droit de superficie est un cas rares. Le seul qu'il connaisse est celui de la Rega pour le site de la Blécherette. Pour ce projet, la même échéance que le DDP principal a été reprise pour le sous-droit de superficie.

Conclusions de la commission

La conclusion 1 est votée avec 7 oui, 0 non et 1 abstention.

La conclusion 2 est votée à l'unanimité.

La conclusion 3 est votée à l'unanimité.

La conclusion 4 est amendée par la Commission :

Modification du montant de la subvention annuelle linéaire maximale à CHF 85'145.- ; votée à l'unanimité.

La conclusion 4 est votée à l'unanimité.

Il a été précisé les éléments suivants lors de l'envoi des notes de séances :

Le tableau « global », qui regroupe le parking et la partie subventionné, a été recopié dans le préavis alors que le tableau qui aurait dû apparaître dans le préavis est « LLM ». C'est pourquoi l'addition est correcte mais pas les chiffres en eux-mêmes.

3a Charges au taux de référence actuel de 2.0%										TH ref. 2.00%	
		Parkings (théorique)			LLM			Global			
30	Fonds propres	68'000	3.00%	2'040	1'004'204	3.00%	30'126	1'072'204	3.00%	32'166	
31	Fonds propres	-	0.00%	-	-	0.00%	-	-	0.00%	-	
32	Hypothèques	612'000	2.00%	12'240	9'037'836	2.00%	180'757	9'649'836	2.00%	192'997	
33	Amortissement	612'000	1.00%	6'120	9'037'836	1.00%	90'378	9'649'836	1.00%	96'498	
34	Frais généraux	632'655	1.70%	10'755	9'342'857	1.70%	158'829	9'975'512	1.70%	169'584	
35	Charge du DDP				1'527'825	5.00%	76'391	1'527'825	5.00%	76'391	
36	Total de la charge		4.58%	31'155.13		5.34%	536'481		5.29%	567'636	
4a Revenu locatif basé sur le coût selon les données du MO											
40	Nombre d'unités				Loyer av. aides		Aide CO		Aide VD	Loyer aidé	
			m2								
41	1 2 pces	2 PPM	55.00	274'578	1'222	15.0%	183	15.0%	183	856	
42	8 3 pces	4 PPM	77.50	374'640	1'668	15.0%	250	15.0%	250	1'168	
43	7 4 pces	6 PPM	93.00	441'726	1'967	15.0%	295	15.0%	295	1'377	
44	8 5 pces	7 PPM	97.50	459'783	2'047	15.0%	307	15.0%	307	1'433	
45	24		2'106		536'481		80'472		80'472	375'537	
46	CHF/m2/an				255					178	
47	17	pl. de parc		680'000			153				
48							31'155				
49	TOTAL				567'636						
Total des aides en 15 ans							1'207'082		1'207'082		

Le montant des charges financières dans le préavis a été recopié sur le global à la place de la partie « subventionné » (CHF 567'636.- au lieu de CHF 536'481.-). Le montant de la subvention est correct et s'élève à CHF 80'472.-.

La conclusion 5. est votée à l'unanimité.

La conclusion 6. est votée à l'unanimité.

Le vœu suivant :

« La Commission souhaite que la Municipalité et les administrations concernées soient particulièrement attentives à la qualité de la place de jeux, à la possibilité de créer des plantages et aux aspects de la biodiversité sur la parcelle concernée par ce préavis. »

est voté à l'unanimité.

Après avoir remercié les participants, **la présidente** lève la séance.

Discussion

M^{me} Janine Resplendino (La Gauche), rapportrice : – Lors de la séance de commission, un commissaire avait relevé une erreur de calcul. Les membres de l'administration présents ont reconnu cette erreur ; nous avons donc déposé un amendement pour corriger cette erreur. Cependant, quand j'ai reçu les notes de séance, il y avait une note de l'administration disant que non, finalement, le calcul était juste. Et, pour prouver que c'était juste, un tableau a été ajouté permettant de comprendre en quoi le calcul était correct. Dès lors, je pense qu'il faut déposer un nouvel amendement pour revenir au texte du préavis sur cette question.

Amendement

L'amendement déposé et accepté en commission visant à modifier le montant de la subvention annuelle linéaire maximale à Fr. 85 145.– est retiré pour revenir au texte du préavis, soit un montant de Fr. 80 472.–.

La discussion est ouverte.

M. Guy Gaudard (PLR) : – La Municipalité n'aura rien appris de la réalisation du quartier des Fiches. Ce laboratoire de mixité sociale est un petit projet Métamorphose et on aurait pu s'attendre à ce que des leçons soient tirées de l'ensemble des préavis soumis à ce Conseil. Il n'en est rien.

On assiste, à nouveau, à une confiscation communale d'une surface collective, qui est attribuée de facto à une société appartenant à la Ville, à savoir la FLCL. Un prochain préavis nous sera également soumis très bientôt et avantagera cette fois une autre société appartenant à la Ville, la SILL. Cette dernière construira, au final, près de la moitié des logements de ce quartier, soit plus de 300, et une grande partie du sol sera bâti par la CPCL. Toutes ces démarches n'ont, bien entendu, pas été soumises à un appel d'offres ou un concours d'investisseurs, ce qui aurait permis aux acteurs privés de l'immobilier d'avoir accès à ce marché. L'argument de notre Municipalité est que le privé construit plus cher que la Ville ; c'est faux !

Il est facile, pour la majorité en place, d'utiliser le logement comme véhicule électoral, puisqu'elle distribue les droits à bâtir à ses sociétés publiques de façon quasi exclusive. Exit l'entrepreneuriat privé qui occupe des employés, forme des apprentis et paie des impôts. On sous-évalue la valeur du sol afin d'arriver à des loyers définis comme étant abordables. Quoi de plus facile et de plus inique ?

Avant d'établir ce préavis et d'accorder de nouveaux droits à bâtir à la FLCL, il aurait fallu attendre que la Ville restructure cette fondation. En effet, cette dernière a un parc immobilier de 61 immeubles et de 905 logements, mais est, à chaque nouveau dossier, demandeuse de cautionnements et de prêts chirographaires. Pour ce projet du chemin de la Bérée, le prêt de 1 072 204 francs est à durée limitée. Il sera remboursable et amortissable en – tenez-vous bien – cinquante ans. En résumé, avec 10 % de fonds propres, constitués du prêt chirographaire, et un solde d'hypothèque en premier et deuxième rang, la Ville concurrence déloyalement les acteurs immobiliers usuels de ce marché. Quand y aura-t-il des règles identiques pour tous ? Ce d'autant plus que, pour ce projet de logements subventionnés de plus de 10 millions, le coût moyen par appartement est de 400 000 francs.

De plus, est-ce la mission de la collectivité lausannoise de construire des logements subventionnés pour tout le canton, sachant qu'elle y contribue actuellement déjà pour plus de 50 % ? Il est légitime de se demander si la Municipalité s'est fixé un plafond. Enfin, la mise à disposition de logements pour la classe moyenne et pour tous ceux qui alimentent de manière substantielle la Caisse publique est-elle le cadet des soucis de nos élus ? Le PLR est favorable à la mise à disposition de logements pour toutes les couches de la population et souhaite soutenir en priorité les Lausannois. Nous sommes néanmoins d'avis qu'il est inopportun de construire du logement subventionné à tour de bras, car cela provoque un appel d'air propice à tous ceux qui, venus de l'extérieur, sont sensibles aux facilités offertes par la collectivité lausannoise. Dès lors, une motion sera déposée par le PLR afin que la règle des trois tiers soit appliquée pour chaque nouveau préavis visant à octroyer des droits à bâtir à des tiers.

M^{me} Elisabeth Müller (Les Verts) : – Les Verts accepteront le préavis 2015/70. Deux éléments de ce projet leur paraissent particulièrement intéressants. Tout d'abord, le fait que les constructions se feront selon les principes de la société à 2000 Watts. Ensuite, le fait que seules dix-sept places de stationnement seront aménagées en souterrain. Les Verts sont en effet d'avis qu'à l'heure actuelle, et en particulier en ville, il n'est plus nécessaire que chaque ménage dispose d'une voiture. En milieu urbain, le vélo, les transports publics et le système d'autopartage sont devenus des alternatives tout à fait satisfaisantes à la voiture privée.

M. Alain Hubler (La Gauche) : – Ce qu’il y a de bien, c’est que, souvent, les choses n’évoluent pas beaucoup. M. Gaudard joue son rôle habituel, mais avec un petit peu plus d’énergie que d’habitude, puisque nous sommes en période préélectorale. Alors, on a compris que M. Gaudard aimerait, rêverait, que les terrains de la Ville soient tous confiés à des entreprises privées pour la construction. Pas de chance, ce n’est pas la volonté de la majorité actuelle de ce Conseil communal et de la Municipalité. Au contraire, nous préférons qu’il y ait plus de logements subventionnés et que les terrains de la Ville soient construits par la SILL ou par la CPCL.

Cela dit, vous voulez vérifier que la politique des trois tiers est bien appliquée. La Gauche préférerait que le tiers subventionné soit un peu plus gros que le tiers privatisé, qui vous plaît tant. Concernant les subventionnés, je crois savoir que tous les ayants droit ne trouvent pas de subventionné à l’heure actuelle. C’est donc une très bonne chose que la Ville construise des subventionnés.

Enfin, si vous aviez pris la peine de lire ce qu’on nous a distribué aujourd’hui sur nos pupitres, vous auriez vu que l’appel d’air dont vous parlez est un fantasme, puisqu’il faut habiter à Lausanne depuis trois ans, ou y travailler depuis trois ans pour avoir droit à un subventionné. Donc votre argument d’appel d’air sert juste à effrayer un peu – Dieu sait qui d’ailleurs ; en tout cas pas moi. C’est la technique de l’UDC : on fait peur ; mais c’est dommage qu’un PLR la fasse sienne. Bien entendu, La Gauche votera ce préavis.

M. Bertrand Picard (PLR) : – Quant à moi, je regrette, une fois de plus, et probablement de manière un peu sempiternelle, que le nombre de places de stationnement soit aussi réduit par rapport au nombre d’appartements. En effet, j’habite ce chemin et je constate tous les soirs que les voitures sont stationnées sur les trottoirs, obligeant les piétons à employer le milieu de la chaussée. Et quand on demande, occasionnellement, à l’un ou à l’autre le pourquoi de ce choix de stationnement, il nous répond : pas d’autre solution, il n’y a pas de place de parc pour moi. Je continue à croire que les gens, notamment ceux dans le haut de la ville, ont besoin tout particulièrement d’une voiture, surtout avec une famille. C’est un mode de vie encore d’actualité que d’avoir sa voiture pour pouvoir se déplacer en dehors de la ville de cas en cas. Il faut donc réellement revoir cette question du nombre de places de parc.

M. Francisco Ruiz Vazquez (Soc.) : – Nous sommes en présence de l’avant-dernier préavis relatif au quartier des Fiches. C’est un préavis classique, mais très amélioré.

Le quartier des Fiches représente un total de 660 logements. Certaines personnes ont dit de ce quartier que c’est le deuxième chantier du logement de la Suisse, le premier se trouvant à Zurich, avec la création de 800 appartements. Ce dernier projet devra démarrer au mois de juin 2016, tout juste à la fin de la présente législature. Il s’inscrit pleinement dans l’opération 3000 nouveaux logements, respectant les critères de développement durable – voir à ce propos le préavis N° 2005/45.

A ce jour, l’opération 3000 logements a permis à la Ville de Lausanne de diversifier et de dynamiser sa politique du logement. Actuellement, on compte déjà 1000 logements habités ; 1000 autres sont en chantier et 1000 autres seront mis en chantier au plus tard au début de 2017. Cette opération sera donc très bientôt terminée. Mais nous apercevons déjà à l’horizon – un horizon très proche – les travaux de l’écoquartier des Plaines-du-Loup, qui commenceront très bientôt.

Le projet qui nous occupe ce soir, et que le groupe socialiste approuvera à l’unanimité, concerne la construction de 24 logements ; ils seront exclusivement subventionnés. Sur l’ensemble du quartier des Fiches, 159 logements sur les 660 déjà construits seront subventionnés, c’est-à-dire le 20 %, ce qui correspond aux engagements de la Municipalité. Les deux bâtiments à construire jouiront des mêmes finitions que les bâtiments voisins, équivalent « Minergie ». Dix-sept places de parc et un garage pour vélos seront construits en sous-sol.

La Municipalité demande, entre autres, l'autorisation d'accorder un cautionnement solidaire à l'intention de la Fondation lausannoise pour la construction de logements d'un montant de 1 255 255 francs, c'est-à-dire le 12,5 % du montant de l'hypothèque. Elle demande aussi d'octroyer un prêt chirographaire communal de 1 072 204 francs en faveur de la même fondation. Nous avons dit au préalable que c'est un préavis classique, mais très amélioré. En effet, au chapitre 8, on traite de la charte qui vise à la lutte contre le travail clandestin et toute forme de dumping salarial, tout en limitant les réglementations des sous-traitances. Nous notons aussi que, dans ce préavis, l'annexe intitulée « Santé et durabilité dans les constructions » nous donne la définition et les critères à respecter dans le cadre des constructions sur les terrains de la Ville de Lausanne. Ainsi, comme indiqué aussi au début de ma prise de parole, le groupe socialiste approuvera ce préavis à l'unanimité et vous demande d'en faire de même.

M. Philipp Stauber (UDC) : – J'aimerais dire que je me rallie à 100 % aux paroles de M. Gaudard ; mon intervention sera donc brève. Avec ce préavis, la Ville nous demande de soutenir un projet de construction qui met à disposition des Lausannois des logements qui coûtent 255 francs par an le m². En les subventionnant, on les met sur le marché en tant que logements subventionnés à 178 francs par m² par an. Il est évident que la Municipalité a bien identifié la demande des Lausannois pour des logements accessibles.

Il est dommage de voir que ce type de logements est réservé à une toute petite minorité, qui a la chance de bénéficier de subventions, alors que la majorité des Lausannois n'a pas ce privilège. Je me permets donc cette question rhétorique : est-il social de construire des logements si chers pour les mettre à disposition d'une petite minorité de Lausannois ? Ne serait-il pas plus social si la Ville construisait des logements ou soutenait des projets de logements dont les coûts de construction se situent d'office à environ 180 francs par m² par an, de manière à répondre à la demande de nombreux Lausannois, sans être obligée de verser des subventions ?

La Cour des comptes a rapporté les projets de constructions scolaires, et on trouve exactement le même phénomène à Zurich, que j'ai étudié pour comparer avec la situation lausannoise, qui, contrairement à ce qu'on dit, pour les constructions spécifiques qui reçoivent un cahier des charges public de la ville, d'une commune ou d'un canton, sont en général beaucoup plus chers que pour la même fonctionnalité si celles-ci sont construites par le privé, avec le standard économique qu'un privé peut se permettre. J'incite donc la Ville à étudier la possibilité de dorénavant construire et soutenir des projets qui ont comme cible 180 francs par m² et par année comme coût de construction, plutôt que d'accorder des subventions, des prêts chirographaires ou des cautionnements pour, malgré tout, aboutir à un beau résultat, alors qu'on ne dispose pas aujourd'hui du savoir-faire nécessaire.

M. Philippe Mivelaz (Soc.) : – Je suis d'accord sur un point avec mon préopinant. Je suis 100 % d'accord avec la dernière intervention de M. Gaudard, qui disait que c'est une erreur. Effectivement, monsieur Stauber, la majorité des Lausannois répondent aux critères du subventionné ; cela n'intéresse donc pas qu'une minorité. Heureusement, beaucoup trouvent des logements dans le marché privé dans des immeubles anciens, que le groupe socialiste essaye par ailleurs de préserver. Mais les personnes qui répondent aux critères du logement subventionné sont la majorité.

M. Benoît Gaillard (Soc.) : – Je reviens rapidement sur deux choses. La première, c'est la déclaration de M. Gaudard, qui a évoqué un concept qui, personnellement, m'échappe : celui de la confiscation communale du terrain communal. Je pense qu'en droit réel, il y aurait des choses à dire de la situation dans laquelle le propriétaire se confisque lui-même son bien. Je suis sûr qu'il y a quelques juristes dans un ou deux groupes de ce Conseil qui auront des choses à ajouter à ce sujet.

J'aimerais par contre, pour ceux qui, comme moi, n'auraient pas compris ce concept, donner deux ou trois éléments selon M. Gaudard, avec qui j'ai eu l'occasion d'avoir un échange récemment à ce sujet : selon lui, il faut à tout prix permettre aux investisseurs et aux

promoteurs privés – et je ne le mets pas au pilori – de réaliser des projets privés avec, par définition, une marge de profit sur les parcelles communales ; c'est une activité qui a le droit d'exister et qui ne pose pas de problème en soi. Alors, je m'étonne, et je réitère un appel que j'avais une fois lancé à M. Gaudard : serait-il favorable à une loi – il faudrait probablement une loi – qui impose les trois tiers sur toutes les parcelles communales, mais aussi sur toutes les parcelles privées ? Ce serait logique si l'on veut à tout prix que le propriétaire public, donc vous et moi et tous les Lausannois qui nous écoutent, mette en soumission et au concours l'utilisation de sa parcelle au lieu d'en disposer librement, et se conforme à un principe de trois tiers sur chaque projet. Alors, M. Gaudard serait-il favorable au même principe pour les parcelles privées ? Auquel cas, peut-être, nous aurions trouvé ici, au Conseil communal de Lausanne, une solution à la question du logement, tel qu'elle se pose aujourd'hui au Grand Conseil vaudois.

Pour répondre à M. Stauber, parce qu'on ne peut pas laisser dire tout et n'importe quoi : monsieur Stauber, je vous mets au défi d'aller dire, dans les yeux, à une personne qui vit d'une petite retraite et de prestations complémentaires, à une mère de famille monoparentale qui doit vivre dans un subventionné, parce qu'elle ne peut pas se permettre les prix du marché, que c'est une privilégiée ! Vous irez lui dire cela ! Une minorité de privilégiés qui touchent des subventions ! C'est simplement inacceptable. J'ose espérer que votre parole a un peu dépassé votre pensée pour le plaisir de la caricature ; je suis prêt à vous faire ce crédit.

M. Philipp Stauber (UDC) : – Manifestement, la gauche de cet hémicycle a de la difficulté à comprendre que construire cher et dans les coûts cibles n'est pas du tout la même chose. Monsieur Gaillard, ce que vous préconisez, c'est de construire quelques logements pour une toute petite minorité qui en a besoin et qui est privilégiée parce qu'elle reçoit les subventions au dépend de tous ces gens, qui sont justement les petits retraités ou les mères de famille qui ont de la peine à finir le mois et qui ne peuvent pas obtenir ces mêmes logements, parce que ce qui est construit à Lausanne est, de manière générale, tout simplement toujours trop cher. Ce n'est pas une question de bénéfice. Le projet le montre bien : ici, sans les subventions de 30 %, on ne pourrait pas couvrir les coûts de construction ; c'est cela le défaut.

Si on construisait bien meilleur marché, de façon plus efficiente et plus consciente des coûts, on aurait aujourd'hui une quantité de logements supérieure en nombre, ce qui permettrait d'offrir des logements accessibles, comme on le dit ici, à un plus grand nombre de Lausannois. Cela est social ! Quand je parle de privilégié, je veux dire simplement qu'une partie des gens qui ont besoin de ce type de logement peut être satisfaite aujourd'hui par rapport à une politique qui permettrait de satisfaire un cercle beaucoup plus important de Lausannois, qui ont ces difficultés chaque mois.

M. François Huguenet (Les Verts) : – J'ai une remarque et une question. Tout d'abord, la question. C'est vrai que je suis un peu étonné. C'est très bien de faire du logement à loyers abordables, et on sait que la pénurie sévit dans la région, surtout à Lausanne ; tout effort dans ce sens va donc dans le bon sens. Par contre, le type de logements m'étonne un peu – 2 pièces, 3 pièces, 4 pièces, 5 pièces –, parce qu'on sait que la pénurie est plus aigüe dans la catégorie des 1, 2 voire 3 pièces. Ici, le programme est orienté sur les grands logements. Est-ce un fait inhabituel ou est-ce une volonté politique d'aller dans ce sens, avec de grands logements ? Avec le vieillissement de la population, il serait intéressant d'avoir un peu plus de logements de taille modeste dans le futur.

Pour rebondir sur ce qu'a dit M. Picard, je suis étonné qu'il propose plus de places de parc pour des logements subventionnés. On a ici un programme avec 17 places de parc et 24 logements ; je ne pense pas que sa proposition est d'avoir deux places de parc pour chaque logement subventionné.

M. Pierre-Yves Oppikofer (La Gauche) : – Est-ce que, pour l'UDC, il faudrait construire des logements à loyers modérés avec des coûts de construction beaucoup plus faibles ? Alors j'aimerais qu'on m'explique comment. Est-ce qu'il faut construire des maisons avec des toits

en tôle ondulée, sans chauffage, ou des maisons qui ne sont pas isolées pour que les coûts de construction soient vraiment plus bas ?

Ce projet prévoit, avec la subvention, que le loyer d'un appartement de 4,5 pièces de 93 m² sera de 1383 francs. Si on voulait arriver à construire des appartements avec un loyer du même ordre en baissant les coûts de construction, j'aimerais qu'on m'explique de quelle manière il faudra baisser les coûts pour remplir les exigences écologiques de la société à 2000 watts et pour avoir des murs et des vitres bien isolés. J'aimerais que l'on m'explique comment cela serait possible.

Peut-être que ce serait possible en baissant les salaires des ouvriers de la construction. Mais, si on baisse les salaires des ouvriers de la construction, ils n'auront plus de salaires suffisants pour payer un loyer. Quelle est donc la spirale régressive que l'UDC nous propose pour répondre aux besoins de la partie la plus pauvre de notre population ? Sachant de plus qu'actuellement, et c'est pourquoi ce projet existe, il y a des listes d'attente de personnes qui demandent à avoir un appartement subventionné parce qu'elles ont des revenus trop faibles pour payer des loyers de 2000 francs ou 2976 francs par mois pour une famille. La solution du logement subventionné semble donc être la même pour répondre aux besoins de ces personnes et pour répondre au but écologique poursuivi par ce type de construction qui, on l'espère, tiendra le coup et sera encore debout dans trente ou quarante ans ; nous ne voulons pas d'immeubles construits à bon marché qui s'effondrent dans quelques années. On voit bien le côté antisocial et démagogique des propositions qui nous sont livrées par les représentants de l'UDC dans cet hémicycle.

M. Guy Gaudard (PLR) : – Je réagis à deux ou trois propos, notamment ceux de M. Gaillard. C'est vrai que certains acteurs immobiliers sont tout à fait disposés à intégrer une part de logements subventionnés, voire de logements à loyers abordables dans leurs constructions. Il faudrait peut-être leur laisser la possibilité d'avoir accès à ces droits de superficie. Il est évident que si on leur fournit les conditions-cadres pour construire bon marché, je peux vous assurer que les milieux privés seront à la hauteur et arriveront à fournir des prix au m² tout à fait respectables.

En réponse à mon collègue, M. Oppikofer, j'ai souvent eu l'occasion d'intervenir professionnellement à l'Ancien-Stand et aux Plaines-du-Loup, où on a d'anciennes constructions équipées de manière très intelligente. Ce sont des dalles et des murs préfabriqués ; à l'intérieur de chaque pièce, il y a une lampe et une prise. Il n'y a pas besoin d'avoir trois prises de courant fort et deux points lumineux avec une prise sous l'interrupteur. Il y a une prise de téléphone par logement, une salle d'eau, un WC, et je vous assure que les gens qui y habitent sont très heureux d'y habiter. Je suis persuadé qu'il n'y en a pas un qui céderait son appartement à loyer subventionné pour aller vivre dans le quartier des Fiches. Ils sont tellement bien où ils sont, ils sont près de toutes les commodités, ils ont toute la verdure qu'il faut, et ce sont des gens qui vivent heureux.

Maintenant, le financement de ce projet est gênant. La FLCL a 61 immeubles et elle gère 905 logements, c'est-à-dire qu'elle gère plus d'immeubles et plus de logements que la SILL, et elle ne met aucun fond propre pour disposer de ces droits à bâtir et construire ces deux bâtiments de 24 logements subventionnés. On peut quand même s'en étonner, se dire que c'est une société qui appartient à la Ville, comme la SILL. Il y a deux formes juridiques complètement différentes, et je soupçonne que le capital-actions dont bénéficie la Fondation lausannoise pour la construction de logements est nettement insuffisant en rapport au montant de locations qu'elle gère. Il serait intéressant que ce Conseil connaisse également le revenu immobilier annuel que dégage la FLCL, ce qui nous donnerait une idée sur la pertinence de lui accorder ce financement dans le cadre de ce préavis.

M. Philipp Stauber (UDC) : – J'aimerais répondre à M. Oppikofer. J'ai vécu le perfectionnement suisse, en l'occurrence lausannois, dans toutes sortes de situations, notamment dans l'industrie. Il est étonnant de voir combien on peut faire de progrès de performance et qualité tout en diminuant les coûts de construction ou de réalisation.

Je suis évidemment conscient que si l'UDC faisait des propositions, vous les réfuteriez d'office par le seul fait de l'expéditeur des propositions. C'est pourquoi le groupe UDC va déposer un postulat demandant à la Municipalité d'étudier la possibilité de construire avec un coût cible de 180 francs par m² par année, tout en respectant des standards utiles et acceptables pour les personnes pour s'y loger. Alors, si vous voulez également mettre à disposition plus de logements accessibles à un plus grand nombre de personnes, monsieur Oppikofer, je vous invite tout simplement à cosigner mon postulat.

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – Je vois que les échéances électorales n'améliorent pas le niveau de vérité en matière de politique du logement. Cela me permettra de rétablir un ou deux éléments qui me paraissent importants sur ce préavis.

D'abord, sur la mixité, j'entends les attaques de M. Gaudard ; elles ne sont pas nouvelles, mais elles sont un peu plus véhémentes que d'habitude, échéance électorale oblige. Je suis navré de vous le dire, monsieur Gaudard, votre argument ne résiste simplement pas à l'analyse et à la réalité de l'ensemble du programme 3000 logements, et qui plus est du quartier des Fiches ; sur l'ensemble du quartier des Fiches, nous construisons environ 150 logements subventionnés sur les plus de 650 logements qu'accueillera le quartier. On est à moins de 25 % de logements subventionnés, donc à moins du tiers, selon la politique des trois tiers que ce Conseil communal a voté à l'unanimité. On est aussi en dessous de cette politique s'agissant de l'ensemble du programme 3000 logements. Certes, on a fait quelques rattrapages ces dernières années, mais on est, là aussi, autour de 25 % de logements subventionnés sur l'ensemble du programme 3000 logements.

Je ne sais donc pas très bien de quoi vous parlez quand vous dites qu'on ne construit que pour les pauvres, qu'on crée des ghettos – c'est peut-être un discours électoral. C'est faux ! Précisément, nous soutenons une politique de mixité sociale pour loger l'ensemble des Lausannoises et des Lausannois. Notre politique des trois tiers s'articule sur un constat tout simple, celui de permettre à la population lausannoise, avec ses typologies de revenus, de trouver à se loger dans les nouveaux quartiers que nous construisons. C'est pourquoi on construit une partie de logements sociaux, parce que certaines personnes en ont besoin, notamment les retraités ; on construit une partie de logements à loyers contrôlés, ceux que vous détestez tant, et qui pourtant sont destinés précisément à cette classe moyenne qui a beaucoup de peine à se loger sur le marché privé et qui, en même temps, n'a pas accès au logement social.

Aujourd'hui, monsieur Gaudard, le marché lausannois se détend, comme l'ensemble du marché en Suisse romande. Il y a quelques jours, je regardais les annonces de location – les chiffres sont peut-être un peu différents depuis lors : il y avait près de nonante 3 pièces et 3,5 pièces en location à Lausanne, et seuls 22 étaient à moins de 2000 francs par mois ; je ne vous dis pas combien il y en avait à moins de 1600 francs par mois. C'est pourquoi on a besoin de logements à loyers contrôlés, destinés à cette fameuse classe moyenne, à ces gens qui travaillent, peut-être chez vous, monsieur Gaudard, qui ont un salaire, un salaire ou un salaire et demi pour une famille, et qui ont besoin de logements à loyers abordables, accessibles à celles et ceux qui travaillent dans ce pays et qui ont des salaires qui sont parfois moyens, ceux d'ouvriers, de salariés du secteur privé – pas de la fonction publique, mais du secteur privé –, qui sont souvent un peu inférieurs, et qui ont aussi besoin de se loger.

Ce qui me choque le plus, monsieur Gaudard, c'est de constater qu'aujourd'hui des ménages de ce pays, des ménages de notre ville, perdent 500 à 600 francs de pouvoir d'achat chaque fois qu'ils déménagent, simplement parce que le nouveau logement dans lequel ils entrent est beaucoup plus cher que l'ancien. Et construire des logements à loyers abordables, c'est précisément lutter contre cette politique et c'est soutenir le pouvoir d'achat des Lausannoises et Lausannois.

J'en viens maintenant aux Lausannois. Vous dites – et c'est un mensonge absolu – que l'on construit pour les autres. La réalité, monsieur Gaudard, c'est que, il y a quelques mois, nous

avons proposé à ce Conseil communal des règles plus strictes sur le logement subventionné pour le réserver à des gens qui vivent à Lausanne depuis trois ans ou qui y travaillent depuis trois ans ; mais vous vous y êtes opposé, vous étiez contre, et c'est le paradoxe. Vous vous êtes battu au début de cette législature pour qu'on réserve les logements de la Ville et des parcelles publiques prioritairement à des Lausannois, et quand nous venons avec un durcissement du règlement communal sur les logements subventionnés, vous vous y opposez ! Franchement, il y a des paradoxes qui ne tiennent pas la route et il y a des accusations qui ne sont simplement pas acceptables en matière de logement.

Nous avons une politique de mixité sociale, nous avons une politique pour loger prioritairement les Lausannoises et les Lausannois, et je m'étonne que ce petit préavis d'une vingtaine de logements subventionnés soit à ce point contesté par votre groupe politique, et pour des raisons qui me paraissent franchement mauvaises. Voilà pour la mixité sociale.

Sur la question du sol, effectivement, dans le cas présent, on attribue les parcelles communales à des sociétés propriétés de la Commune de Lausanne. Sur l'ensemble du projet 3000 logements, environ un quart des parcelles sont attribuées à des sociétés municipales. Pourquoi est-ce qu'on le fait, monsieur Gaudard ? Parce que la collectivité publique est aussi un acteur immobilier. Ce n'est évidemment pas le seul, mais c'est aussi un acteur immobilier. Avec la SILL, nous allons toucher des millions de francs d'impôts, et ce sont également des recettes en termes de dividendes. Avec la FLCL, dont vous honnissez tant le système financier, si vous y comprenez quelque chose en matière de financement, monsieur Gaudard, vous constaterez que les prêts chirographaires qu'on lui attribue servent nos intérêts et servent précisément de rémunération sur fonds propres. J'ai déjà eu l'occasion de le dire plusieurs fois dans ce Conseil : le mécanisme des prêts chirographaires est intéressant ; il équivaut à une dotation en fonds propres au moment du projet, remboursable et qui sert intérêt, au contraire d'une dotation en fonds propres, comme celle de la SILL qui, elle, doit être rémunérée par des dividendes. Avec la FLCL on a un système de logements sociaux, puisqu'elle ne fait presque que cela, et on a un système de rémunération par le biais de prêts chirographaires qui, financièrement, est très intéressant pour la Commune, et qui n'expose la société à aucun risque financier. On est, là encore, monsieur Gaudard, dans un système de construction de logements entièrement codifié par la Loi cantonale sur le logement.

J'entends votre couplet sur l'économie privée. La seule chose que nous ne donnons pas à l'économie privée avec ce projet, c'est le rendement du sol et les rendements immobiliers des sociétés. Effectivement, peut-être parce qu'on est socialiste, peut-être parce qu'on est de gauche, on admet que, parfois, quand la collectivité met à disposition ses parcelles, il est juste qu'elle en retire aussi une partie du profit. Pour le reste, les entreprises qui travailleront sur ce chantier sont des entreprises privées de la place, pour la plupart. Cela permettra de soutenir l'emploi et la croissance. Nous travaillons en mandats directs, sans recours à des entreprises générales, de manière, là aussi, à pouvoir soutenir l'économie locale. Et on sait, monsieur Gaudard, qu'elle en a besoin aujourd'hui. Le franc fort est une politique qui pèse fortement sur l'économie, notamment sur le monde de la construction. Avec la politique que nous menons, en mandats directs, avec des règles claires en matière de sous-traitance, on apporte un soutien direct au milieu économique et privé, mais on admet effectivement que le rendement du sol et le rendement des sociétés immobilières peuvent parfois revenir aussi à la collectivité ; en l'occurrence, ce n'est pas le cas dans ce projet.

Maintenant, j'aimerais répondre à M. Stauber sur la question des coûts. J'entends, monsieur Stauber, que vous allez déposer une motion pour que l'on construise de manière à permettre d'obtenir des loyers à 180 francs le m² ; vous pourriez proposer 100 francs ! Cela irait aussi. La réalité, c'est que les projets que nous développons aujourd'hui sont à prix coûtant. Et le projet que vous avez ici est intéressant, parce que le résultat du concours donnait des prix de construction très supérieurs à ceux qui ont été obtenus dans ce cas. Il faut savoir qu'on est dans un projet qui n'est pas tout simple, puisqu'on est en moyenne densité. Quand on construit, on doit bien sûr tenir compte des contingences liées au PGA et aux droits à bâtir. On peut construire meilleur marché quand on construit un bâtiment de sept ou neuf étages,

qui a des capacités plus importantes et, évidemment, on construit plus cher des bâtiments qui sont plus petits et qui ont plus de mètres carrés de façade, qui ont donc plus d'exposition et plus de surfaces vitrées, par exemple.

Il y a d'énormes différences de coût en fonction des typologies de projet. C'est très volontiers que je vous présente une fois les résultats comptables et de coûts de projets qu'on a sur l'ensemble des opérations 3000 logements, parce qu'on a maintenant un bon recul qui permet de bien classer les projets selon les typologies de densité. Quand on a de plus fortes densités, on peut effectivement construire moins cher que quand les densités sont plus faibles ; c'est assez logique.

Donc ce prix tient compte de la valeur du terrain, qui est un droit de superficie cédé par la Ligue pour la lecture de la Bible, et on est à peu près au prix coûtant. Je ne prétends pas, monsieur Gaudard, qu'un privé construirait plus cher ; pas du tout, ce n'est pas ce que je dis ! Je dis que si nous défendons une partie de construction publique, c'est parce qu'on souhaite aussi qu'une partie des revenus raisonnables que l'on tire de l'immobilier puisse revenir à la collectivité. Mais je ne prétends absolument pas que le secteur privé ne serait pas en mesure de construire à des prix comparables. Ce que je dis par contre à M. Stauber, c'est que, sur un projet qui a cette typologie, qui a les mêmes exigences écologiques, on serait sur des facteurs de coûts comparables avec d'autres types de projet et avec d'autres investisseurs, pour autant que l'on respecte les entreprises avec lesquelles on travaille ; c'est ce que nous faisons à travers un certain nombre de règles en matière de sous-traitance.

Concernant les typologies des logements, c'est vrai que le marché lausannois, comme l'ensemble du marché suisse, a besoin pour l'essentiel de 2 et 3 pièces ; c'est là où il y a la plus forte pénurie. Mais il y a aussi une pénurie importante s'agissant de loyers bon marché pour de grands appartements pour les familles nombreuses qui ont des revenus modestes, qui sont confrontées à de grosses difficultés pour trouver un logement. C'est pourquoi on a souhaité intégrer une partie d'appartements de 5 pièces dans ce projet, qui demeurent quand même de petits appartements de 5 pièces en termes de surface, de manière à ce qu'ils soient financièrement accessibles. Je vous invite donc à accepter ce préavis.

Je vais encore répondre à M. Picard s'agissant des places de parc. Je relève que M. Picard est un des rares membres du PLR à soutenir la politique de mixité sociale de la Municipalité ; je l'en remercie et j'aimerais lui dire, sur la question des places de parc, d'être en phase avec les demandes actuelles du marché. On a déjà eu l'occasion d'en parler concernant ce même quartier des Fiches – en dessous, dans le lot 8. Dans le cadre du préavis que vous avez voté, nous avons mis en vente une trentaine de logements en PPE, qui ont maintenant tous été vendus. Sur ces logements en PPE, on s'est dit qu'on allait réserver une place de parc pour chaque acquéreur, donc plutôt un peu plus que ce qu'on construit habituellement, pensant qu'on était probablement déjà un peu limite s'agissant de personnes qui devenaient propriétaires. Honnêtement, la Municipalité pensait qu'il y aurait probablement une demande des propriétaires d'une ou deux places de parc par logement. La réalité du marché c'est qu'il y a à peine plus de 50 % des acquéreurs qui ont souhaité avoir une place de parc. Il faut le reconnaître.

Je suis moi-même parfois surpris, mais il y a de profonds changements dans les habitudes de mobilité des nouvelles générations, parfois aussi des retraités, mais surtout des nouvelles générations. Il y a moins de demandes pour les véhicules, et les investisseurs sont parfois les plus réticents à construire trop de places de parc, avec l'inquiétude de se retrouver, dans cinq ou dix ans avec des parkings qui ne seront pas entièrement remplis. Donc, avec ce 0,5 ou 0,6 place de parc par rapport à la norme, donc 50 % ou 60 % par rapport à la norme VSS, on est à peu près dans la cible des demandes actuelles sur le marché lausannois.

Je vous invite donc à soutenir ce préavis et à éviter de faire des débats trop idéologiques sur ces questions de places de parc, parce que la réalité c'est qu'on est en phase avec les demandes de la population ; et je suis convaincu qu'on le constatera sur le quartier des Fiches, qui est très bien desservi en transports publics et qui est sur la ligne du m2. La

population lausannoise est surtout urbaine et, pour des raisons écologiques et pour des raisons de coût aussi, elle renonce de plus en plus à la voiture et privilégie des solutions d'autopartage, de type Mobility. Il est évident que ce sont des solutions qu'on aménagera dans l'ensemble du quartier des Fiches. En conclusion, je vous invite à soutenir ce préavis.

M. Philipp Stauber (UDC) : – J'aimerais corriger une erreur. Monsieur Junod, je n'ai pas dit que le groupe UDC souhaite déposer une motion qui obligerait la Municipalité à construire à 180 francs par m² par année, mais un postulat qui invite la Municipalité à étudier la possibilité de le faire, à des standards tout à fait acceptables. Je me rappelle qu'à Lausanne, nous avons souvent pris une posture très innovante sur toutes sortes de sujets ; nous avons le savoir-faire, le *brain power*, comme on dit, nécessaire pour étudier ce genre de projet.

Vous me dites que c'est impossible ; je vous rappelle que toutes les choses impossibles qu'on ne tente pas le sont effectivement. Tout ce qu'on m'a dit impossible dans ma vie, jusqu'à présent, s'est trouvé réalisé – en tout cas jusqu'à aujourd'hui. Alors, ce serait le premier projet qui ne se réaliserait pas tôt ou tard.

M. Guy Gaudard (PLR) : – Monsieur Junod, vous tenez des propos à mon égard qui me vexent, en prétendant que je travestirais certaines vérités dans ce Conseil, ce qui n'est pas du tout le cas.

Concernant le préavis qui traitait de la politique immobilière, j'aimerais remettre l'église au milieu du village. Vous avez dit que je m'étais opposé à vos propositions. Vous avez raison, je m'étais opposé pour la simple et bonne raison que vous mettiez le critère de solvabilité en dernière position des critères d'attribution d'un logement, et je trouvais inadmissible qu'on puisse louer un appartement, alors qu'il y a une pénurie de logements, à quelqu'un qui n'est pas solvable. Ce n'était pas votre avis. J'avais déposé un amendement dans ce Conseil, qui a été refusé. Voilà la raison pour laquelle j'étais opposé à ce préavis.

Vous ironisez aussi sur les propos de M. Stauber ; je trouve que c'est facile. Or il est dans le secteur de la construction, et moi également. Je pense alors qu'on a une certaine expertise pour parler de ces problèmes. Et il est vrai qu'il y a des moyens pour économiser sur le prix au mètre carré de construit. On peut très bien rationaliser les futurs projets à bâtir et il y a certainement une réflexion à avoir par rapport à l'équipement des appartements. Comme je l'ai dit tout à l'heure, il y a également des pistes à explorer au niveau de la surface ; on n'est pas obligé d'avoir des 3 pièces de 100 m². Je pense qu'il y a passablement de réflexions qui nous permettraient d'avoir une possibilité de travailler intelligemment ensemble, que ce soit le secteur privé ou le secteur public, pour diminuer le prix au mètre carré.

Maintenant, je reviens sur les droits à bâtir et sur les droits de superficie. C'est vrai qu'on pourrait également appliquer la règle des tiers à ce type de droits à bâtir et on ne serait pas forcé de donner systématiquement plus du 75 % des parcelles publiques à des fondations ou des sociétés qui appartiennent à la Ville.

J'avais aussi posé une question par rapport à la structure de la FLCL. J'aimerais savoir si le capital actuel est suffisant pour permettre à cette société d'avoir des investissements ne nécessitant pas de préavis demandant une gratuité au Conseil communal pour financer un projet de vingt-quatre logements. Je vous saurais gré de me répondre sur ce dernier point.

M^{me} Sylvianne Bergmann (Les Verts) : – Je voulais revenir sur la surface des logements. M. Junod s'est expliqué sur le besoin en appartements plus grands pour des familles. Une étude récente constate que la résiliation de baux touche principalement des personnes âgées – entre 60 et 80 ans ; on explique que, dans la mesure où ces personnes habitent depuis longtemps leur logement, ceux-ci doivent être rénovés. On a aussi constaté que les gérances ne louent pas volontiers des appartements à des personnes âgées. Alors, je me dis que la Ville devrait probablement se pencher sur cette problématique de logements plus petits et faire une étude pour savoir si des logements subventionnés de plus petite taille ne pourraient pas être mis sur le marché. En effet, expérience vécue, je vois que, pour les personnes âgées qui se

font résilier leur bail, il est excessivement difficile de retrouver un logement dans leurs moyens.

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – Je vais d’abord répondre à M. Gaudard. Je vous explique à nouveau le principe du prêt chirographaire. Je veux bien admettre qu’il n’est pas tout simple, mais c’est un mécanisme qui consiste à doter la société à qui on octroie le prêt – en l’occurrence, on ne pratique ainsi quasiment qu’avec la FLCL – de l’apport de fonds propres au moment où on lui attribue un projet par le biais d’un prêt chirographaire. Je vous ai d’ailleurs déjà dit dans ce Conseil que je n’étais pas opposé à ce qu’on réfléchisse à une autre manière de gérer les fonds propres de la FLCL et à ce qu’on passe à un système de dotation en fonds propres, comme pour la SILL.

Mais, qu’est-ce que cela veut dire ? Cela veut dire qu’on octroie un prêt qui équivaut à une dotation initiale en fonds propres, mais la particularité du prêt chirographaire, monsieur Gaudard, c’est qu’il est remboursable avec intérêts. Vous n’êtes pas dans un mécanisme où vous recréez vous-même de nouveaux fonds propres pour de futures opérations, puisque l’entier des fonds propres qui vous ont été donnés par le biais du prêt chirographaire par votre propriétaire – ici, la Ville de Lausanne – est remboursé au propriétaire sur cinquante ans. Donc les projets s’autofinancent pour eux-mêmes, sans que cela ne crée de dotation supplémentaire en fonds propres pour de futurs ou d’autres projets. C’est un mécanisme assez particulier.

L’intérêt pour la collectivité, c’est que le prêt est remboursable et qu’il sert intérêts. Ce qui équivaut finalement à une rémunération des fonds propres engagés dans la société. C’est ce mécanisme qui fonctionne pour la FLCL, qui fonctionne très bien, et qui permet de construire du logement social à bas coût.

J’en viens maintenant à la remarque de M. Stauber. Monsieur Stauber, si vous souhaitez déposer un postulat qui propose à la Ville d’examiner des solutions, pas pour construire avec des loyers à 180 francs le m², mais pour examiner des solutions de construire moins cher, je suis le premier partant ! D’ailleurs, dans ce projet, si vous regardez la typologie des logements, nous avons cherché à construire des appartements plus petits, avec des 5,5 pièces de 97 m² et des 4,5 pièces de 93 m² ; on est plutôt en dessous des normales d’à peu près 10 % à 20 %, précisément pour réduire les coûts. On a revu le projet par rapport au projet initial, lauréat du concours d’architecture, on a revu les typologies pour abaisser le coût des logements.

Alors, la taille du logement est un facteur, mais il y en a bien sûr d’autres. Je vous invite simplement à ne pas vous concentrer sur un prix, parce que cela dépend beaucoup des typologies et de la densité de construction qu’on peut avoir dans les différents projets ; il y a d’énormes différences de coût de construction. Mais je vous assure que ce travail de recherche de coût moindre est fait. Nous le faisons avec une pesée d’intérêts des éléments, entre la volonté de construire des logements abordables et la volonté de construire des logements de qualité, qui évitent d’avoir, dans la durée de vie des immeubles, des frais de fonctionnement plus élevés parce qu’on n’a pas pensé à tout au départ.

On essaie donc de concilier ces différents facteurs : écologie, qualité de construction et niveau de coûts acceptable. Cela vous donne le loyer final, avec les contraintes liées à au droit à construire des bâtiments. Encore une fois, si vous souhaitez que l’on analyse mieux les possibilités de construire moins cher, on sera les premiers à examiner votre postulat avec intérêt.

Maintenant, sur la question des appartements, vous le voyez sur l’ensemble des préavis sur le logement, il y a beaucoup de 2 pièces et de 3 pièces, parce qu’il y a une forte demande de ce type d’appartement, notamment pour les personnes âgées. Mais on ne doit pas non plus oublier qu’il y a des familles, et parfois des familles nombreuses, qui cherchent un logement et qui ont des difficultés financières. On doit essayer de construire pour tout le monde, d’où, sur ce projet aussi, la possibilité d’intégrer quelques logements avec un nombre de pièces plus important – 4,5 pièces et 5,5 pièces –, qui répondent à une demande importante.

M. Philipp Stauber (UDC) : – De nouveau, je n’aimerais pas créer un malentendu : je ne me suis pas du tout exprimé sur la qualité de ce préavis ou de l’identification de la demande de logements. Au contraire, j’ai pris le tableau que vous signalez, au chapitre 6.5, comme étant une donnée intéressante. J’ai également pris votre analyse de la demande de logements sous forme de loyers par rapport à ces objets comme étant une réalité.

Je me suis tout simplement dit que, si ceci est la demande, on devrait peut-être réfléchir à la concrétiser sans subvention, ou sans autant de subventions. Je n’ai pas l’intention de fixer un prix cible absolu dans le postulat, dans le sens que si ce n’est pas 182 francs, 195 francs ou 212 francs, les idées ne valent pas la peine d’être poursuivies. Simplement, par rapport à la politique de logements aujourd’hui où, pratiquement chaque mois, on accorde XY pour des logements, si l’on construit à 250, 260 ou 280 francs le m² par année, j’aimerais ajouter un volet « innovation », qui cherche à abaisser ces coûts, au bénéfice finalement de la très grande majorité des Lausannois. C’est dans cet esprit que j’envisage de déposer un postulat.

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – J’entends bien monsieur Stauber, mais je vous donne quand même quelques éléments chiffrés. Aujourd’hui, ce que le marché privé de la construction vous offre se situe entre 280 francs et 350 francs le m². Si vous regardez les annonces immobilières, c’est ce qu’on vous propose sur le marché privé.

La Ville, sur les parcelles qu’on développe, avec des valeurs foncières raisonnables, qui rapportent parfois des rendements importants à la collectivité publique, est entre 230 et 270 francs le m² pour les projets les plus chers, et 250 à 260 francs en faible densité, comme c’est le cas sur le projet qui vous est soumis. On est donc sensiblement moins cher que ce qui est produit sur le marché privé, pas tellement parce que l’on construit moins cher, mais parce qu’on prend des marges un peu inférieures. Il faut aussi dire la vérité dans ce Conseil : on peut sans doute optimiser les projets, on peut toujours faire ce travail d’optimisation, mais il faut être conscient qu’aujourd’hui, la collectivité publique offre des logements sensiblement moins chers que ce que produit le marché privé sur les terrains lausannois.

Puisque j’ai repris la parole pour répondre à M. Gaudard, j’aimerais lui dire que, s’agissant du règlement sur les logements de la Ville de Lausanne, les conditions de solvabilité ne sont effectivement pas un critère analysé, mais c’est une condition de dépôt des offres. Si la solvabilité n’est pas garantie, les offres ne sont même pas examinées par la Commission d’attribution ; on va même plus loin que ce que vous souhaitez. Le préavis auquel je faisais référence, monsieur Gaudard, est celui sur les logements subventionnés, qui est le préavis sur le Règlement municipal concernant les logements construits ou rénovés avec l’aide des pouvoirs publics. Il a durci les conditions d’accès aux logements subventionnés – ce sont principalement des logements de sociétés de coopératives – en fixant des conditions plus strictes de durée de domicile et de durée de travail sur le territoire lausannois.

La discussion est close.

La discussion sur le sous-droit distinct et permanent de superficie n’est pas utilisée.

Le président : – La rapportrice, M^{me} Janine Resplendino, a déposé un amendement pour revenir au texte du préavis, soit un montant de 80 472 francs.

L’amendement est adopté sans avis contraire et 1 abstention.

M^{me} Janine Resplendino (La Gauche), rapportrice : – La conclusion 1 a été votée avec 7 oui, 0 non et 1 abstention. Les conclusions 2 et 3 ont été votées à l’unanimité. La conclusion 4, qui a été amendée, a été votée à l’unanimité. Les conclusions 5 et 6 ont été votées à l’unanimité.

Je souhaite préciser que la commission a émis un vœu, également à l’unanimité, que je vous lis : « La commission souhaite que la Municipalité et les administrations concernées soient particulièrement attentives à la qualité de la place de jeux, à la possibilité de créer des plantages et aux aspects de la biodiversité sur la parcelle concernée par ce préavis ».

Le scrutin est ouvert, puis clos.

La conclusion N° 1 est adoptée par 67 voix contre 3 et 12 abstentions.

Les conclusions N°s 2 à 6 sont adoptées avec 5 avis contraires et 7 abstentions.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le préavis N° 2015/70 de la Municipalité, du 8 octobre 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 n° 20'627, grevant 2'514 m² du DDP n° 20595 et correspondant à la parcelle de base n° 7'307 en faveur de la FLCL, pour la construction de deux bâtiments comprenant au total 24 logements et un parking souterrain de 17 places, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. de porter en recettes d'investissement du compte d'attente 4400.581.418 (Service d'architecture) le remboursement par la FLCL des frais de concours, d'études et frais divers de CHF 17'529.– et de porter les frais liés à la levée des servitudes en augmentation du crédit d'acquisition pour la législature 1230.2011 le montant de CHF 24'023.–, selon art. 5bis des contrats de droit de superficie cités au chiffre 1 ci-dessus. Ces montants seront augmentés des intérêts de retard calculés à la date de paiement ;
3. d'autoriser la Municipalité à accorder à la FLCL les appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 24 logements subventionnés sis au chemin de Bérée ;
4. d'autoriser la Municipalité à ajouter, au plus tôt au budget 2017, à la rubrique 3306.365 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la Direction du logement et de la sécurité publique, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 80'472.–, ceci en application des dispositions prévues au point 3 ;
5. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 12.5 % du montant de l'hypothèque de l'opération de la FLCL (hors terrain), soit au maximum un montant de CHF 1'255'255.–, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du code des obligations ;
6. d'octroyer un prêt chirographaire communal de CHF 1'072'204.– en faveur de la FLCL, tenant lieu de fonds propres et amortissable sur cinquante ans.

Réponse au postulat de M. Hadrien Buclin : « Pour un contrôle plus systématique des loyers par la Ville »

Rapport-préavis N° 2015/04 du 15 janvier 2015

Logement et sécurité publique

1. Objet du rapport-préavis

Le présent rapport-préavis répond au postulat de M. Hadrien Buclin « Pour un contrôle plus systématique des loyers par la Ville ».

2. Rappel du postulat

Par sa motion déposée le 9 octobre 2012, transformée en postulat et renvoyée pour étude et rapport-préavis le 27 novembre 2012, le postulant invite la Municipalité à instaurer un contrôle plus systématique des loyers, vu la grave situation de pénurie de logements ayant conduit à des hausses de loyers spectaculaires, voire spéculatives.

Constatant que nombre de locataires concernés par une hausse de loyer n'avaient pas osé s'y opposer par crainte de perdre leur logement, le postulant demande aux autorités communales

1. d'instaurer un contrôle général des loyers durant dix ans dans le cadre de toute négociation avec un propriétaire privé débouchant sur un préavis portant notamment sur :
 - la rénovation ou la transformation d'un bien immobilier ;
 - l'attribution d'un droit de superficie et ;
 - la levée d'une servitude de restriction de bâtir ;
2. d'assurer un suivi efficace des engagements pris par les propriétaires ou leurs représentants.

3. Etat des lieux

3.1. *La loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR) et le contrôle des loyers*

La LDTR est un dispositif légal de droit public qui répond à un but d'intérêt général consistant à sauvegarder le parc immobilier locatif existant et à prévenir la diminution du nombre de logements à loyers abordables correspondant aux besoins de la population.

Les mesures prises par les autorités visent à éviter non seulement la disparition d'appartements, suite à la démolition ou à un changement d'affectation, mais aussi le renchérissement des loyers résultant de travaux de transformation ou de rénovation trop importants. Ainsi, les autorités sont amenées à définir les travaux admissibles, permettant de conserver des immeubles en bon état, et cas échéant à subordonner l'octroi de l'autorisation à un contrôle des états locatifs afin d'assurer le respect du but d'intérêt public recherché.

La durée du contrôle administratif des loyers résulte, pour chaque dossier, d'une pesée d'intérêts, qui prend notamment en compte la nature et l'ampleur des travaux ainsi que leur coût et leur impact sur les loyers, au regard des ressources de la population ainsi que de la situation de pénurie existant sur le territoire communal¹⁴.

En pratique, depuis le début de la législature, au vu de la gravité et de la persistance de la pénurie, la Municipalité a presque systématiquement demandé au Service cantonal des communes et du logement (SCL), qui est l'autorité de décision en matière de LDTR, d'appliquer un contrôle des loyers d'une durée de dix ans. L'Etat a généralement accepté

¹⁴Art. 15 du Règlement du 6 mai 1988 d'application de la LDTR (RLDTR) qui stipule que le contrôle des loyers est limité à la première mise en location et qu'il peut porter sur dix ans si le droit du bail ne peut empêcher les hausses.

d'introduire cette durée dans le cadre de la construction de logements neufs après démolition ou d'importantes transformations.

3.2. L'attribution de droits de superficie et le contrôle des loyers

A ce jour, un peu plus de 50% des droits de superficie (DDP) octroyés par la Ville sont dévolus à la construction de logements, qu'ils soient subventionnés, contrôlés ou libres.

3.2.1. Droits de superficie et logements construits avec les subventions des pouvoirs publics Contrôle des loyers

Tous les immeubles subventionnés, réalisés en application des diverses législations de droit public sur le logement et construits sur des terrains communaux cédés en droit de superficie, disposent de loyers contrôlés par les pouvoirs publics qui s'étendent sur toute la durée du droit de superficie.

En pratique, les loyers sont fixés par les autorités cantonales aussi longtemps que les immeubles bénéficient des subventions à la pierre directes du Canton et de la Ville. Une fois la subvention cantonale épuisée, les loyers restent soumis au contrôle de la Ville jusqu'à l'échéance du droit de superficie (et le retour des parcelles et des immeubles en mains de la Ville), en vertu de conventions établies d'après la législation sur le logement et, cas échéant, garanties par les actes de droit de superficie.

3.2.2. Droits de superficie et logements du marché libre contrôlés – Contrôle des loyers

Les immeubles construits sur des terrains communaux et dévolus au marché libre contrôlé sont soumis à un régime de protection des loyers de droit privé; la constitution du droit de superficie permet d'assortir le contrat d'obligations conventionnelles.

Depuis le début de la législature, les obligations conventionnelles, garanties par leur inscription dans le contrat de droit de superficie, fixent le contrôle des loyers au m², qui ne doivent pas dépasser la couverture des coûts¹⁵, pour toute la durée du DDP et précisent que toute modification des loyers, justifiée selon les critères du droit du bail, doit être préalablement autorisée par la Ville.

Depuis 2012, cette règle est appliquée à tous les projets développés sur des parcelles communales. Elle garantit un contrôle des loyers qui s'étend sur toute la durée du droit de superficie, allant au-delà des 10 ans exigés par le postulant.

3.3. Les servitudes de restriction de bâtir et le contrôle des loyers

La Commune détient des servitudes de restriction de bâtir inscrites au Registre foncier. La levée de servitudes permet de mettre en valeur des parcelles grevées et, par conséquent, d'augmenter leur potentiel de rendement.

Depuis le début de cette législature, les conditions de levée des servitudes de restriction de bâtir comprennent d'une part, la fixation d'une indemnité correspondant au 50% de la valeur de la servitude, et d'autre part, l'introduction, sur la part de logements rendus possible par la levée de la servitude, d'un contrôle des loyers qui fixe le montant du loyer annuel initial au m² et instaure une durée de contrôle de dix ans durant laquelle toute hausse doit être préalablement validée par la Ville¹⁶. Il s'agit d'un contrôle de droit privé, garanti par convention, identique à celui qui est effectué pour les logements à loyer contrôlé.

4. Réponse de la Municipalité au postulat

La Municipalité partage les préoccupations exprimées par le postulant et adhère aux solutions préconisées. Elle relève que l'entier des demandes formulées dans le postulat sont en réalité satisfaites depuis le début de cette législature à travers les instruments conventionnels mis en place et la politique suivie en matière de LDTR. La Municipalité a pris toutes les mesures à

¹⁵Par couverture des coûts, on entend le coût de construction et une rémunération admissible des fonds propres.

¹⁶Voir, p. ex. le préavis N° 2012/19 « Route de Chavannes 13 et 15, demande de levée partielle de la servitude de restriction de bâtir n° 343'672 ».

sa disposition pour garantir un contrôle des loyers qui s'étend parfois au-delà de dix ans et touche une grande partie des immeubles lausannois qui subissent d'importantes rénovations ou transformations ainsi que tous les immeubles subventionnés ou à loyers contrôlés construits sur des parcelles communales :

- Ainsi, dans le cadre des préavis communaux LDTR adressés au Canton, la Direction en charge du logement attache une attention particulière au volume des travaux autorisés et aux méthodes subséquentes du report du coût sur les loyers, veillant à ce que ceux-ci n'excèdent pas les ressources d'une partie prépondérante de la population. A titre d'exemple, en 2013, le prix moyen des logements remis à neuf, après rénovations soumises à la LDTR, a été en inférieure à CHF 232.- le m²/an. L'Etat de Vaud a généralement suivi la Ville de Lausanne dans le cadre de la construction de logements neufs après démolition ou d'importantes transformations;
- Les droits de superficie grevant les parcelles communales destinées à la construction de logements subventionnés garantissent un contrôle des loyers qui s'étend sur toute la durée du droit de superficie (70 à 90 ans). L'application de ces mesures est assurée par les conventions établies selon la législation sur le logement et, cas échéant, par des clauses conventionnelles inscrites dans le droit de superficie¹⁷;
- Les droits de superficie portant sur les parcelles communales destinées à la construction, sur le marché libre, de logements dits à loyers contrôlés sont également soumis à un contrôle des loyers (contrôle de droit privé de respect du droit du bail) qui s'étend sur toute la durée du droit de superficie (70 à 90 ans). L'application de ces mesures est garantie par des clauses conventionnelles inscrites dans le droit de superficie. Enfin, les levées de servitudes de restriction de bâtir sont accompagnées de conditions conventionnelles complémentaires, portant sur le contrôle du loyer initial et la surveillance du loyer durant dix ans.

5. Conclusion

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le rapport-préavis N° 2015/04 de la Municipalité, du 15 janvier 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 :

d'accepter la réponse de la Municipalité au postulat de M. Hadrien Buclin « Pour un contrôle plus systématique des loyers par la Ville ».

¹⁷Dans le cadre du rapport-préavis N° 2014/50 « Métamorphose », précisant les critères et modalités d'attribution des parcelles communales de l'écoquartier des Plaines-du-Loup et les mesures visant à soutenir le logement d'utilité publique et les coopératives d'habitants, 30 % du total des logements seront subventionnés et 40 % du marché libre à loyer régulé. Les deux catégories obéiront aux conditions mentionnées ci-dessus.

Rapport

Membres de la commission : M^{mcs} et MM. André Mach (Soc.), rapporteur, Florence Bettschart-Narbel (PLR), Alix-Olivier Briod (PLR), Hadrien Buclin (La Gauche), Gianfranco Gazzola (Soc.), Albert Graf (UDC), Jean Meylan (Soc.), Nkiko Nsengimana (Les Verts), Charles-Denis Perrin (PLR).

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

Rapport polycopié de M. André Mach (Soc.), rapporteur

La commission s'est réunie à une reprise le 20 mai 2015. Elle était composée de

- Florence Bettschart-Narbel (PLR),
- Jean Meylan (PS),
- Charles-Denis Perrin (PLR, en remplacement de Xavier de Haller),
- Alix-Olivier Briod (PLR, en remplacement de Henry Klunge),
- Nkikio Nsengimana (Les Verts),
- Albert Graf (UDC),
- Hadrien Buclin (La Gauche),
- Gianfranco Gazzola (PS, en remplacement de Anna Zürcher)
- André Mach (PS, rapporteur).

Mme Gaëlle Lapique était excusée.

La municipalité était représentée par Grégoire Junod, chef de la Direction du logement et de la sécurité publique, Michel Gamba, adjoint à la cheffe du Service du logement et de l'Administration des gérances, Charles-André Bruttin, délégué à la Commission immobilière, et Cécile Salm, assistante, Service du logement et des gérances, que nous remercions pour les notes de séance.

Le rapport-préavis n'a pas donné lieu à de longues discussions, si ce n'est quelques réponses et précisions apportées par le directeur à des questions des commissaires. Le préavis rappelle les outils à disposition de la ville en matière de contrôle des loyers sur la base de la législation cantonale, en particulier la LDTR (Loi sur la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation).

D'entrée, le postulant se déclare satisfait du préavis et de la réponse de la Municipalité, tout en rappelant qu'il avait déposé ce postulat en début de législature car le contrôle des loyers manquait de systématisme durant la législature précédente.

Depuis le début de législature, en raison de la gravité de la situation de pénurie en matière de logement, la Municipalité a demandé au Service cantonal des communes et du logement (SCL, autorité de décision en matière de LDTR) d'appliquer un contrôle de l'évolution des loyers durant dix ans, tel que prévu dans la loi cantonale. Après le délai de dix ans, les loyers sont régis par le droit du bail.

Au terme des discussions, la Commission vote à l'unanimité la seule conclusion du préavis, à savoir d'accepter la réponse de la Municipalité au postulat d'Hadrien Buclin « Pour un contrôle plus systématique des loyers par la ville ».

Discussion

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

La discussion est ouverte.

M. Hadrien Buclin (La Gauche) : – Lors de la législature précédente, la Municipalité n'employait pas toujours tous les moyens à sa disposition pour instaurer un contrôle des loyers lorsque les dispositions légales le permettent, notamment en cas de démolitions, transformations ou rénovations de maisons d'habitation sur des parcelles publiques, où il est possible d'instaurer un contrôle des loyers de dix ans, selon la législation.

Donc, en début de législature, j'ai déposé ce postulat demandant que les dispositions légales permettant d'instaurer un contrôle des loyers, c'est-à-dire d'éviter des hausses de loyer supérieures aux dispositions prévues par le droit du bail, soient introduites chaque fois que possible. Lors de cette législature, comme l'affirme ce préavis, ces dispositions sont utilisées de manière systématique. On ne peut que s'en réjouir vu les hausses de loyer constatées ces dernières années à Lausanne. Je suis donc satisfait par la réponse de la Ville à mon postulat.

M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique : – Comme il est rare que cette Municipalité reçoive des éloges de M. Buclin, je me permets de le relever ce soir, et de relever aussi, avec plaisir, qu'il est rare que nous dépassions le groupe La Gauche par la gauche, mais que c'est bien le cas ici, puisque les dispositions appliquées par la Municipalité depuis le début de cette législature vont au-delà des demandes du postulant. Effectivement, on applique dix ans de contrôle des loyers lors de modifications, de transformations, de démolitions ou de rénovations d'immeubles, et dix ans également lors de levées de servitudes. S'agissant des droits de superficie, on applique dorénavant un contrôle des loyers qui s'étend sur toute la durée du droit de superficie.

Cela dit, je vous invite évidemment à soutenir ce rapport-préavis, qui est important, parce qu'au-delà de la construction de logements, qui est aujourd'hui un vrai enjeu en termes de politique publique du logement, ce qu'on peut faire comme collectivité publique avec les outils que nous avons – qui ne sont pas énormes – pour lutter contre les loyers abusifs et la spéculation est aussi très important. Et le travail que font le Service du logement de la Ville de Lausanne et la Municipalité de Lausanne pour s'assurer que les conditions légales sont respectées lors de transformations ou démolitions d'immeubles, pour s'assurer qu'on puisse bloquer des projets proposant des loyers abusifs, est une politique publique importante de la collectivité. C'est une politique publique à laquelle la Municipalité est très attachée. Je vous invite donc à soutenir ce préavis.

La discussion est close.

M. André Mach (Soc.), rapporteur : – La seule conclusion a été approuvée à l'unanimité par la commission.

Le rapport-préavis est adopté à l'unanimité.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le rapport-préavis N° 2015/4 de la Municipalité, du 15 janvier 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 :

d'accepter la réponse de la Municipalité au postulat de M. Hadrien Buclin « Pour un contrôle plus systématique des loyers par la Ville ».

Motion de M. Philipp Stauber : « Pour un remplacement des annuités automatiques des employés communaux par des augmentations au mérite, dans un premier temps pour des revenus AVS supérieurs à 84 600 francs (revenus AVS maximum déterminant au 1^{er} janvier 2015) »

Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Blaise Michel Pitton (Soc.), rapporteur, Caroline Alvarez Henry (Soc.), Eliane Aubert (PLR), Mathieu Blanc (PLR), Xavier de Haller (PLR), Jean Meylan (Soc.), Pierre-Yves Oppikofer (La Gauche), Roland Ostermann (Les Verts), Philipp Stauber (UDC).

Municipalité : Daniel Brélaz, syndic.

Rapport photocopié de M. Blaise Michel Pitton (Soc.), rapporteur

Président/rapporteur : M. Blaise Michel Pitton

Membres présents : Mme Caroline Alvarez Henry
M. Jean-Meylan (remplace Mme Muricel Chenux Mesnier)
M. Matthieu Blanc
M. Xavier de Haller
Mme Eliane Aubert (remplace Mme Florence Bettschart-Narbel)
M. Roland Ostermann (remplace M. Nkiko Nsengiama)
M. Philipp Stauber
M. Pierre-Yves Oppikofer

Excusé : Mme Isabelle Mayor

Représentant de la
Municipalité : M. Daniel Brélaz, syndic

Représentants
de l'administration : M. Jean Borloz, chef du service (SPel AGF)
M. Christian Badant, chef de projet Equitas

Notes de séances : Mme Sa Khaibar, assistant administrative
(que nous remercions pour la précision des notes de séance).

Lieu : Salle des commissions du Conseil communal

Date : Jeudi 17 septembre 2015

Début et fin de la séance : 10 h à 11 h

M. Pitton, rapporteur, ouvre la séance en saluant les participants et en signalant qu'il remplace Mme Caroline Alvarez Henry pour la présidence de cette commission.

Il passe ensuite la parole au motionnaire qui rappelle le contenu de sa motion en précisant que depuis 2008 le projet Equitas est en cours d'élaboration. Dans ce cadre, il a fait l'objet d'une série de consultations (COGES, partenaires sociaux), mais le Conseil communal n'y est pas intégré.

Au vu du délai annoncé pour la mise en œuvre, cette motion vise à participer à l'élaboration de certains éléments du nouveau système de rémunération, à savoir les mécanismes de progression du salaire individuel. En effet, le principe des annuités automatiques n'est plus d'actualité, en particulier pour les cadres de l'administration. La motion propose donc une alternative proche du marché avec l'introduction d'un système hybride réduisant le montant de l'annuité et introduisant une part au mérite. Il signale en outre que l'effet du report du changement demandé par la motion reporterait la mise en vigueur d'un tel système en l'année 2030.

Après avoir présenté les collaborateurs de l'administration qui l'accompagnent, M. le Syndic rappelle que le Conseil communal s'est déjà exprimé sur cette problématique lors des débats

préliminaires ayant abouti au préavis fondateur du projet Equitas. Lors de ceux-ci, le Conseil communal a clairement indiqué ne vouloir voir apparaître la notion de mérite que de manière marginale.

Par ailleurs, Equitas est un projet d'envergure qui traite de différentes problématiques et amène beaucoup de changements. Il permettra de corriger d'importantes inégalités, constatées notamment entre hommes et femmes. Si le projet aboutit, la progression maximale sera de 42 % dans chaque classe. Les annuités les plus hautes s'élèveront à 3'387 francs, pour une progression sur 27 échelons. Ce sera donc un système fondamentalement différent du système actuel.

M. le Syndic explicite les risques liés à l'introduction d'une importante part des augmentations au mérite pour le recrutement des cadres de l'administration communale. Le Canton et la Confédération offrant régulièrement une meilleure rémunération pour certains postes de cadres, la Municipalité peut, dans certaines occasions, actionner l'art. 38 RPAC. Celui-ci permet d'allouer un supplément, qui décroît au fil du temps afin de rejoindre le salaire standard ville. Sa teneur est la suivante : « Dans des cas tout à fait exceptionnels et afin de s'assurer la collaboration de personnes particulièrement qualifiées, la Municipalité peut allouer des suppléments dépassant de 20 % au plus les maxima fixés à l'article 34. Ces suppléments sont versés à bien plaisir, sans garantie de durée ».

La proposition de M. Stauber et consorts mettrait en péril ce système et, par conséquent, la compétitivité de l'administration. Dans un deuxième temps, M. le Syndic rappelle le caractère impératif de la motion. Celle-ci nécessiterait un contre-projet et pourrait retarder de plusieurs années la mise en œuvre d'Equitas. En conclusion, la Municipalité oppose un refus catégorique à la motion.

Le motionnaire répond qu'il ne remet en cause ni Equitas, ni le travail de la Municipalité et de l'administration. Il s'agit de réfléchir à une question purement technique, sur un point extrêmement précis. Le remplacement des annuités automatiques par un système hybride ne remettra pas en cause le recrutement des cadres. Les entreprises privées ayant mis en place ce système se portent bien et ne rencontrent pas de difficultés à ce niveau.

M. le syndic répond que le Conseil communal n'avait pas voulu de salaire au mérite, sauf pour quelques exceptions : les primes et les doubles annuités pour performance exceptionnelle. L'exemple des Services industriels genevois illustre la difficulté liées à l'introduction du salaire au mérite.

Un commissaire prend la parole en disant que selon lui, il est important de distinguer les mécanismes d'évolution salariale entre les entreprises privées et les administrations dans lesquelles les rapports de travail ne sont pas basés sur une relation contractuelle mais relève du droit public. En ce sens la mise en œuvre d'Equitas permettra de corriger un certain nombre d'inégalités et d'injustices, notamment par la suppression du système des promotions. Il relève également que l'entretien annuel de collaboration constitue un bon outil à disposition de la hiérarchie pour intervenir sur le travail sans influencer sur le salaire. Il relève encore les effets néfastes de l'augmentation de salaire au mérite et indique donc que la motion ne peut pas être soutenue.

Un autre commissaire rappelle effectivement que le Conseil communal s'est opposé à l'idée d'une augmentation du salaire au mérite dont les effets pervers ont été décrits par son préopinant. Il salue le fait que le projet Equitas introduise une progression plus rapide en début de carrière et souhaite rappeler à M. Stauber que les annuités ne sont pas un cadeau offert aux employés communaux. Il s'agit d'une répartition du salaire global dû aux fonctionnaires sur toute une carrière.

Un commissaire relève les différences entre secteurs privé et public évoquées lors des discussions et il se demande pourquoi les méthodes du secteur privé ne peuvent pas fonctionner pour le secteur public. L'objet de la motion concerne une partie infime du salaire

et donnerait la possibilité de récompenser une personne, ce qui est tout à fait compatible avec la vision de la Ville. Il soutient donc la motion.

Un commissaire s'interroge sur la temporalité dans laquelle intervient cette motion et propose de la transformer en postulat afin de permettre à Equitas d'aboutir, car le projet va dans le bon sens. Il évoque les avantages et les inconvénients de l'augmentation du salaire au mérite sur la motivation du personnel et déclare que la question mériterait une étude plus approfondie. Il ne peut donc pas soutenir le texte sous la forme d'une motion.

M. le Syndic rappelle encore le caractère impératif de la motion et propose de reprendre le débat après avoir présenté Equitas au Conseil communal. Concernant la motivation du personnel, il note que l'année dernière, plus de 200'000 francs de primes pour performances exceptionnelles ont été versées. C'est l'outil le plus fréquemment utilisé par les services. Il permet de tenir compte d'une tâche effective, pour un mérite ciblé et non aux dépens des autres.

Le motionnaire déplore que la Ville soit l'une des dernières à utiliser les annuités automatiques. Il relève que dans la majorité des autres administrations publiques, un système de primes au mérite a été introduit dans le but, entre autres, de réduire le coût des annuités. Ce système est donc possible à mettre en œuvre et il ne faut pas diaboliser ce mécanisme. Sur la question de la transformation de sa motion en postulat, il souhaite maintenir la motion car elle est concrète, elle donne une date limite et pourra faire l'objet d'un débat au Conseil communal (en particulier concernant le montant limite des augmentations ordinaires à 1,5 % pour les hauts salaires proposé dans la motion). Il rappelle qu'un des objectifs d'Equitas est de tenir compte du marché et que les propositions actuelles restent très éloignées du secteur privé.

Un commissaire désapprouve le contenu de la motion et exprime son opposition de principe à l'introduction des augmentations au mérite.

Un autre commissaire relève la proposition de M. Stauber de faire dépendre les montants dévolus aux augmentations des résultats du compte de fonctionnement de l'exercice comptable qui précède la présentation du budget. Il souligne encore les défauts de cette partie de la motion et refuse donc d'y adhérer.

M. Pitton, rapporteur de la commission constate que le motionnaire refuse une transformation de la motion en postulat et soumet cette motion au vote.

La prise en considération de la motion Philipp Stauber est refusée par 5 voix contre 2, avec 2 abstentions.

Nous proposons au Conseil communal le refus de cette motion.

Discussion

M. Blaise Michel Pitton (Soc.), rapporteur : – Je n'ai rien à ajouter au rapport.

La discussion est ouverte.

M. Fabrice Moscheni (UDC) : – J'aimerais vous parler d'une entreprise où les petits salaires, ceux des employés, ont une augmentation annuelle négligeable, alors que les hauts salaires, ceux des cadres, ont une augmentation de salaire automatique importante. J'aimerais vous parler de cette entreprise où l'augmentation de salaire des hauts revenus, donc des cadres, est automatique et n'est pas du tout liée à leur performance. Dans cette entreprise également, les cadres qui travaillent dur et qui performant reçoivent la même augmentation que les cadres qui dysfonctionnent, et ainsi pénalisent l'entreprise.

Vous me diriez certainement que cette entreprise a une gouvernance bancal et qu'il y règne l'iniquité. Vous me diriez que cette entreprise est mal gérée et est un environnement démotivant. Certains me diraient que cette entreprise est certainement une banque dirigée par un petit groupe de personnes qui font fi de la réalité et de ceux qui créent la valeur.

Cette entité n'est pas une entreprise, ni une banque, c'est la Ville de Lausanne. A la Ville de Lausanne, les petits employés reçoivent 1,5 % d'augmentation annuelle, alors que les cadres, déjà bien payés, reçoivent jusqu'à 6 % d'augmentation. L'augmentation des cadres est automatique, pas du tout liée à la performance, c'est-à-dire que vous recevez la même augmentation que vous performiez ou non. Une évaluation est faite chaque année pour chacun de ces cadres, et cette évaluation pourrait être utilisée pour évaluer la performance, et donc l'augmentation de leur salaire.

Finalement, cette motion est simplement raisonnable. L'objet de la motion n'est pas de réduire les salaires, mais simplement de gérer leur augmentation. Le but est d'améliorer la gouvernance et de réduire l'iniquité au niveau salarial entre les petits revenus et le revenu des cadres.

Comment faire cela ? Pas avec une réduction de salaire, certainement, mais en gérant l'augmentation automatique et en faisant un geste vers plus de retours par rapport à la performance de ces cadres. Notre motion propose qu'une partie de l'augmentation soit faite automatiquement, mais que l'autre partie ne soit plus automatique, et qu'elle se fasse par rapport à la performance du cadre – elle serait peut-être plus grande que celle qu'il reçoit aujourd'hui.

Certains diront que cela ne marchera pas, que le privé et le public sont très différents. Ce que je peux vous répondre, après une longue expérience dans le domaine de gestion d'entreprise, c'est que si vous avez une entreprise dans laquelle vous avez une telle iniquité au niveau de l'augmentation des salaires, cela amène facilement une perte de réalité, une perte de responsabilisation de ceux-ci et, finalement, une course à la promotion, au lieu de satisfaire les besoins des clients, donc, nous, les citoyens.

Nos fonctionnaires font un travail formidable. Avec cette motion, il s'agit de régler cette iniquité où une classe – les hauts salaires – est fortement avantagée par rapport aux petits salaires. Il s'agit d'améliorer la gouvernance en récompensant les cadres qui ont du mérite et qui travaillent de façon positive par rapport à ceux qui dysfonctionnent. Pour plus d'équité et de gouvernance dans les salaires des fonctionnaires lausannois, merci de soutenir cette motion.

M. Philipp Stauber (UDC) : – J'aimerais apporter quelques compléments un peu plus techniques, mais également répéter certaines choses que M. Moscheni a présentées.

D'abord, j'insiste sur le fait que cette motion vise la gouvernance de la Ville. En premier lieu, elle vise l'alignement des intérêts de l'effort des employés communaux sur la qualité des prestations à fournir et des résultats à atteindre. En plus, elle vise à renforcer le rôle du Conseil communal dans la détermination de l'enveloppe budgétaire destinée aux augmentations de salaire.

Ce qui est proposé est tout à fait courant dans l'économie privée, comme vous l'avez entendu par M. Moscheni, mais c'est aussi très courant dans la majorité des cantons et dans les grandes entités publiques. En effet, le Canton de Vaud et la Ville de Lausanne sont parmi les dernières grandes entités publiques à pratiquer des augmentations ordinaires automatiques des salaires. La motion propose le changement des articles 36 et 37 du Règlement pour le personnel de l'administration communale, qui fixe les modalités applicables aux augmentations ordinaires des salaires. Il ne s'agit que de cela. Aujourd'hui, ces augmentations sont automatiques, quelles que soient les prestations de l'employé et la situation financière de la Ville.

Mais, contrairement à ce qu'on pourrait attendre, ce ne sont pas les petits salaires qui bénéficient de cette largesse ; au contraire, ce sont surtout les salaires supérieurs qui profitent d'augmentations automatiques importantes. Ainsi, l'augmentation accordée aux salariés de la classe 1A est huit fois supérieure à l'augmentation accordée dans la classe 27, soit 6200 francs au lieu de 803 francs. Au niveau du pourcentage de l'augmentation par rapport

au salaire moyen d'une classe de salaire, on passe du simple au triple entre la classe 27 et la classe 1A. Cette motion veut remédier à cette situation peu satisfaisante.

Contrairement aux craintes avancées en commission, ce projet ne propose pas de diminution de salaire. En effet, les montants en jeu seraient trop faibles pour avoir un impact significatif sur la masse salariale. Par ailleurs, nous avons appris en commission que la Municipalité prépare un projet qui réduit la forte progression des augmentations automatiques, tout en maintenant l'automatisme des augmentations et, en partie, les privilèges accordés aux classes de salaires supérieures. Par conséquent, la motion vise un défaut du système actuel de rémunération, un défaut reconnu par la Municipalité, vu qu'elle propose quelque chose qui va dans ce sens.

Cette motion propose simplement trois éléments complémentaires. Premièrement, elle propose de plafonner les augmentations automatiques à 1269 francs, soit 1,5 % du revenu AVS minimum déterminant, valeur au 1^{er} janvier 2015. Cette limite concerne surtout les salaires supérieurs, et pas les classes de salaire les plus modestes. Deuxièmement, elle propose l'introduction d'une augmentation ordinaire au mérite liée, et je cite le préavis 2008/Equitas, « à des critères systématiques et transparents, comme exprimé dans ce préavis, chapitre 2.4, au niveau de la progression du salaire individuel ». Vous avez d'ailleurs accepté ce préavis à l'unanimité, sauf erreur, en 2008. Finalement, la motion demande à la Municipalité un préavis annuel sur les augmentations ordinaires dans le cadre des discussions sur le budget, au même titre que les autorisations d'achats. Ainsi, en acceptant la solution proposée par l'UDC, c'est au Conseil que reviendra, à l'avenir, la décision finale sur l'enveloppe budgétaire accordée à ces augmentations.

Mesdames et messieurs, cette proposition n'a rien de révolutionnaire. A titre d'exemple, ce type de modalité est couramment utilisé par l'industrie d'exportation, où les partenaires sociaux ont l'habitude de négocier annuellement les augmentations de salaire. Et si je regarde la santé, la performance exceptionnelle et la résilience de notre industrie d'exportation, il me paraît difficile de soutenir la thèse selon laquelle une augmentation ordinaire des salaires, selon les principes proposés, serait néfaste. De plus, il me paraît utile de revenir sur la position des chefs de service. Lors d'une enquête interne en 2008, dans le cadre de l'établissement du préavis Equitas, le préavis 2008/38 – vous trouverez ces lignes au chapitre 1.1., sur les augmentations automatiques de salaire, on peut lire le constat suivant : « l'automatisme des annuités est perçu comme une injustice et un facteur de démotivation ».

Le même préavis mentionne encore les annuités automatiques sous le titre « Difficultés rencontrées » au chapitre 2.4, et au chapitre 3.2 « Concepts principaux du nouveau système de rémunération ». Il fixe la règle de progression du salaire individuel comme suit : « Les salaires individuels sont ajustés chaque année en fonction de l'expérience exploitable et de la qualité des prestations de la personne concernée, en tenant compte des moyens salariaux disponibles ». Il me semble donc que notre proposition respecte à 100 % ce principe. Comme je l'ai dit, il a été largement soutenu, dans le temps, par ce Conseil, et cela va également tout à fait dans le sens des soucis des chefs de service. Pour finir, je me permets de préciser, encore une fois, que la motion de l'UDC vise la gouvernance de la Ville et non des réductions de salaire.

M. Pierre-Yves Oppikofer (La Gauche) : – Je dois d'abord déclarer mes intérêts : en tant qu'employé du Syndicat des services publics, je suis en charge de la défense des droits des employés de la Ville de Lausanne, notamment des membres du syndicat. A ce titre, j'ai participé, et je continue de participer à des discussions avec la Municipalité concernant la mise en place du nouveau système de rémunération Equitas.

Le groupe La Gauche vous recommande de ne pas accepter la motion de M. Stauber pour les raisons suivantes. En fait, cette motion vise à introduire un système de salaire au mérite à la Ville de Lausanne, et nous sommes opposés à ce principe, qui repose sur une idée très superficielle consistant à croire que l'on peut analyser individuellement les performances de chaque travailleur et fixer, sur cette base, la rémunération juste. C'est une analyse

superficielle, qui ne correspond pas à la réalité et qui ouvre la porte à l'arbitraire, à la fixation du salaire en fonction du jugement des supérieurs sur leurs subordonnés, sans aucune objectivité, parce que personne n'a jamais pu nous présenter un moyen permettant d'analyser la performance individuelle. En effet, le travail ne se fait pas individuellement, il se fait collectivement, à travers la coopération, la solidarité et l'entraide entre les collègues.

L'introduction du salaire au mérite, partout où cela s'est fait, a pour effet de saper la collaboration et la coopération entre les travailleurs ; il a pour effet de créer de la concurrence et de la rivalité entre collègues, qui peuvent aller jusqu'à des comportements déloyaux pour se faire bien voir du chef en espérant une augmentation. Cela a donc pour effet exactement le contraire de ce que prétendent les personnes qui vendent cela. Le salaire au mérite n'améliore pas les performances et l'efficacité du travail, mais, au contraire, crée une très mauvaise ambiance, de la concurrence et de la démotivation ; cela a donc des effets extrêmement négatifs. Toutes les entreprises, y compris les entreprises privées, qui ont voulu introduire ce système ont eu vite fait de se rendre compte qu'il n'était pas vraiment applicable ou, s'il l'est, c'est au prix d'un coût social et humain très élevé, comme on a pu le voir, par exemple, dans les banques qui ont introduit ce genre de système de rémunération avec des effets très mauvais sur la santé des travailleurs et sur l'ambiance de travail, avec pour résultat la concurrence généralisée entre les personnes. Le salaire au mérite est fondamentalement combattu par notre groupe. On soutient donc l'action des syndicats, qui ont toujours été contre l'introduction du salaire au mérite, que ce soit dans le privé ou dans le secteur public.

On nous dit que la Ville de Lausanne est la seule collectivité publique où il y a un système d'augmentation automatique des salaires, c'est évidemment faux. Il y a un système salarial avec des classes salariales, qui comporte un salaire minimum et un salaire maximum dans de nombreuses collectivités publiques, ainsi qu'un système de progression par des échelons, des annuités, jusqu'au salaire maximum en fonction de l'ancienneté et de l'expérience que chacun acquiert avec les années. Cela existe à l'Etat de Vaud, à l'Etat de Fribourg et dans d'autres communes du Canton ; c'est assez commode dans les collectivités publiques. Ce projet doit être combattu, d'autant plus qu'il intervient au moment où se met en place le nouveau système de rémunération de la Ville. C'est à la Municipalité de dire s'il y aura bientôt un préavis à ce sujet, qui présentera ce nouveau système, qui vise à corriger l'ancien.

C'est vrai que le système de rémunération de la Ville de Lausanne comporte des absurdités et des injustices. Actuellement, le système veut que, dans certaines fonctions, on ait un éventail sur 5 ou 7 classes salariales et de 3 ou 4 pour d'autres ; il y a donc de grandes inégalités de rémunération dans le système actuel et il doit être corrigé. Nous œuvrons dans ce sens, mais pas pour introduire un système basé sur l'analyse de la performance individuelle et le mérite, tel que le propose la motion de M. Philipp Stauber. Pour toutes ces raisons, je vous invite à refuser cette motion.

M. Blaise Michel Pitton (Soc.), rapporteur : – Je quitte mon rôle de président de la commission pour un moment pour devenir un simple conseiller communal. Le groupe socialiste proposera le rejet de cette motion, d'abord parce que c'est une motion, ce qui est très compliqué. Et puis, on rejoint tout à fait ce que M. Oppikofer a dit. Le salaire au mérite ne doit pas entrer en matière dans le système de rémunération de la Ville. En effet, qui décidera du mérite ? C'est le gros problème. Je propose donc de refuser la prise en considération de cette motion.

M. Jean-Pascal Gendre (PLR) : – La politique salariale est un dilemme, non seulement dans la fonction publique, mais évidemment aussi dans les entreprises. Je peux vous assurer que c'est un sujet qui occupe beaucoup de directions.

Comme l'Etat, les entreprises privées ont besoin de bons collaborateurs. Pour cela, ils ont besoin de bons salaires et de pouvoir leur offrir de belles perspectives, même si certaines études montrent que, chez les employés, le salaire ne vient qu'en cinquième position dans les points importants pour un employé. Il n'en reste pas moins que, à la fin du mois, cette cinquième position revient souvent en pôle position. L'Etat, comme les entreprises, a besoin

d'engager des collaborateurs, les meilleurs, ceux qui excellent ; il y a des enjeux de société à régler. Pour cela, dans ce marché du travail, il se trouve en concurrence avec les entreprises privées.

Si, à une certaine époque on constatait qu'il était préférable, du point de vue financier, de travailler dans le secteur privé, aujourd'hui, force est de constater que les paradigmes ont changé. M. Junod le mentionnait tout à l'heure. Dans certaines entreprises, et souvent pour les bas salaires, les salaires payés à l'Etat sont meilleurs. Je connais beaucoup de chefs d'entreprise qui ne souhaitent pas forcément que leurs employés soient mal payés. Au contraire, ils ont envie d'avoir des gens bien rémunérés, mais, à la fin du mois, il y a un équilibre économique à trouver. Or aujourd'hui, cet équilibre économique n'est peut-être pas le sujet principal du secteur privé ; on se trouve dans un système de distorsion de concurrence.

Je ne sais pas si cette motion va résoudre les problèmes. Chacun votera en son âme et conscience, mais je pense qu'il est important que l'on trouve des systèmes salariaux qui s'équilibrent le mieux possible avec ceux pratiqués dans le privé. L'économie privée a besoin, elle aussi, de pouvoir engager les meilleurs, tout en conservant l'équilibre économique, si important. Il me paraît donc important que les systèmes salariaux de la fonction publique évoluent vers un système flexible et en équilibre avec l'environnement général.

M. Fabrice Moscheni (UDC) : – Je voudrais recadrer le débat. J'écoute mes collègues de gauche avec beaucoup d'intérêt ; ils essaient absolument de faire passer l'idée qu'on est en train de discuter du salaire au mérite. Loin de nous cette idée ! On se rend bien compte qu'il y a un blocage conceptuel à leur niveau par rapport à cela, mais on ne parle pas du tout du salaire au mérite. Dans cette motion, on parle des salaires des cadres, donc des hauts revenus ; on aimerait que les augmentations soient composées d'une partie fixe et d'une partie liée à leurs performances.

On parle donc d'une catégorie bien payée – les cadres –, et on ne parle pas de baisser leurs salaires, mais de simplement gérer leur augmentation, non pas dans une logique automatique, avec 5 % ou 6 % par année de salaire total, mais qu'une partie soit décidée, en bonne conscience, par rapport à leurs performances. Recentrons donc le débat : il est sur cet aspect précis. On ne parle pas de la grande majorité des fonctionnaires, qui ont des revenus moyens à bas. J'aimerais revenir sur une remarque de M. Oppikofer. Vous représentez vos troupes, mais il faudrait peut-être les écouter. Lisez ce que les cadres ont dit : ils sont contre cette augmentation automatique. Donc, si vous voulez les représenter, votez pour cette motion.

M. Philippe Mivelaz (Soc.) : – Je crois que nous sommes partis sur un long débat sur le salaire au mérite. Pour le Parti socialiste, la Ville doit être un employeur exemplaire. Et, parmi les critères pour être un employeur exemplaire, il y a le partenariat social. Je vous rappelle que les employés et l'employeur, représenté par la Municipalité, sont dans le processus Equitas pour régler ces questions. C'est aussi une des raisons de refuser cette motion, soit pour ne pas intervenir dans ce dialogue social.

M^{me} Séverine Evéquo (Les Verts) : – J'aimerais m'exprimer ce soir pour rappeler au Conseil communal que l'administration a des chefs de service, et que ces chefs de service ont des compétences. Ils savent évaluer leurs employés et ils savent les recadrer, le cas échéant, si certains ont des défauts de performance. En l'occurrence, on doit s'appuyer sur cette base de chefs de service et leur faire confiance.

Maintenant, le salaire au mérite n'a pas lieu d'être dans l'administration communale. Le Conseil communal n'a pas à faire d'ingérence dans la gestion du personnel de la Ville. Il y a des gens qui sont faits pour cela, qui sont payés pour cela, et qui le font très bien. On est navré si, dans le secteur privé, on ne peut pas avoir d'augmentation ou garder le personnel qui est bon parce que, soi-disant, on ne trouve malheureusement pas les moyens pour rémunérer les gens correctement – je m'adresse directement à M. Gendre. Je sais que ce n'est pas évident de garder du personnel à long terme, mais on a la chance d'avoir une administration

communale stable, et elle doit le rester. Donc, pour toutes ces raisons, je vous invite à refuser cette motion, qui n'a pas lieu d'être.

M. Benoît Gaillard (Soc.) : – On laissera au motionnaire l'évaluation de la performance de ce débat lorsqu'il sera terminé. Pour ma part, je m'interroge sur l'utilité de déposer une motion contraignante pour la Municipalité – si elle est adoptée –, alors qu'il est de notoriété publique, ainsi qu'il a été communiqué dans des préavis que ce Conseil a adoptés, qu'un grand processus de refonte du système salarial est en cours. M. Stauber a parlé de gouvernance. Il m'expliquera sa conception de la gouvernance dans le cas d'espèce.

La motion de l'UDC attaque sur plusieurs fronts. Certains d'entre eux sont aujourd'hui pris en considération dans le cadre du projet Equitas. Je pense notamment au juste problème qu'il soulève de l'inégalité des augmentations statutaires, qui prévoit dans le système actuel des augmentations faibles pour les petits salaires et des augmentations plus élevées pour les hauts salaires. Le système Equitas, tel qu'il est prévu, palliera ce défaut. Je me réjouis de voir le préavis – un conseiller vient de nous dire qu'il devrait bientôt être sur notre table ; espérons qu'il a raison.

J'aimerais aussi contrer l'idée que nous serions ici face à une proposition pragmatique qui se heurterait à l'idéologie. Je crois, monsieur Stauber, que l'honnêteté doit nous pousser à reconnaître que, quand nous faisons de la politique, nous avons tous une part d'idéologie et une part de pragmatisme – enfin, je l'espère. Je souhaiterais donc vous exposer mon point de vue : il y a au moins autant, si ce n'est plus, d'idéologie à considérer que la rémunération à la performance est forcément plus efficace que la rémunération avec des systèmes comme celui que connaît aujourd'hui, par exemple, l'Etat de Vaud. Je me permets de citer un rapport de l'Organisation pour la coopération et le développement économique (l'OCDE), pas exactement connue pour être favorable à ma tendance politique – mais, enfin, on peut la considérer comme neutre. Elle rappelait, en 2005, dans un rapport que « les primes à la performance sont souvent soit inutiles, soit démotivantes ». Dans le résumé du rapport, que je tiens à la disposition de tous ceux que cela intéresse, on évoque l'idée que « de nombreuses études concluent que la RLP (rémunération liée à la performance) a une incidence restreinte, sinon négative, sur les performances ».

Je m'opposerai à cette motion, avec le groupe socialiste, pour tous les motifs évoqués jusqu'ici. Discutons de cet enjeu, discutons des visions de chefs d'entreprise qui s'expriment, que je suis prêt à entendre, mais ne faisons pas du débat sur cette motion un combat du pragmatisme contre l'idéologie et admettons qu'il y a, dans les deux cas, une part d'idéologie, puisque, à l'évidence, des démonstrations relativement étayées et relayées par des organisations internationales crédibles montrent que la rémunération liée à la performance n'a pas pour effet d'augmenter la performance, et qu'elle peut même avoir l'effet inverse.

En guise de boutade, terminons en nous demandant si un chef de service qui prononcerait un nombre maximum d'interdictions dans son domaine de compétence serait considéré comme performant, ou si un contractuel qui prononcerait un maximum de contraventions pour stationnement illicite serait considéré comme performant. Je pense que ce sont des questions que M. Stauber se posera avec autant de perplexité que moi, et qui doivent l'inviter aujourd'hui à changer d'avis et à laisser tomber sa motion dans l'attente du préavis sur Equitas.

M. Alain Hubler (La Gauche) : – M. Moscheni essaye de nous rassurer en disant qu'il ne propose pas vraiment un salaire au mérite et que, de toute façon, cela ne touchera que les gros salaires. On peut lire le titre de sa motion : « Pour un remplacement partiel des annuités automatiques des employés communaux par des augmentations au mérite, dans un premier temps pour les revenus AVS... ». Bref, M. Moscheni nous fait prendre des vessies pour des lanternes, ou alors c'est le loup qui a revêtu la peau du mouton pour nous faire gober le petit Chaperon rouge en travestissant la réalité.

De plus, c'est une motion, et une motion, c'est contraignant. Pas de chance, cette motion tombe exactement dans le domaine de nos compétences ; dans le peu de compétences qu'il reste à ce Conseil, il y a le statut et la base de rémunération des fonctionnaires. On joue donc ici avec le feu, puisque c'est une motion contraignante qui va complètement bouleverser le statut de la fonction publique lausannoise. M. Moscheni le sait, et c'est d'ailleurs pourquoi il a proposé cette motion. Evidemment que le groupe La Gauche, pour toutes les raisons expliquées notamment par M. Oppikofer et relayées par M. Gaillard, s'opposera fermement à la prise en considération de cette motion.

M. Moscheni nous dit que les cadres sont pour sa motion. Quels cadres exactement ? Et comment ont-ils été interrogés ? On se sent tous parfois meilleurs que les autres, ou alors certains se sentent plus faibles que d'autres, et je crois qu'il est dangereux de vouloir se comparer. C'est sans doute pour cela que le statut de la fonction publique existe, soit pour éviter que ces comparaisons qui font croire à certains qu'ils sont les meilleurs, alors qu'ils ne le sont pas, puissent aboutir à des dérives dans le domaine du travail ; on connaît d'ailleurs ces dérives dans certains domaines de très haut vol, où les gens se battent, s'entretuent et se font des coups pendables pour être meilleurs que les autres. Je vous encourage donc à refuser sèchement cette motion. Afin de savoir qui veut exploser le statut de la fonction publique lausannoise, je demande l'appel nominal.

M. Guy Gaudard (PLR) : – Je décline mes intérêts : je suis patron d'une entreprise d'installation électrique qui occupe plus d'une trentaine de collaborateurs. Je ne sais pas si les collègues qui se sont exprimés tout à l'heure sont des employés de la Commune, du Canton ou de l'Etat, mais c'est vrai qu'on ne peut pas admettre que l'on accorde de facto, chaque année, une augmentation de 6 % à une classe bien déterminée de fonctionnaires. C'est facile de tenir de tels propos quand on sait que c'est l'argent public qui paie ces salaires. Je propose à ces gens de venir dans le privé, et ils verront comment on encaisse nos factures au bout de trente jours ; maintenant, les délais de paiement s'allongent plutôt à soixante, voire à nonante jours. Peut-être qu'ils auront une autre approche du pourcentage d'augmentation automatique qu'on peut accorder.

Sans vue des performances et des compétences, dans le privé, on n'a aucune augmentation automatique, si ce n'est celle de l'indice du coût de la vie. On doit donc admettre que l'augmentation de salaire des cadres de la Ville, comme mon collègue Moscheni l'a dit tout à l'heure, est totalement disproportionnée par rapport aux salaires des fonctionnaires lambda.

Je dirais quand même que, dans le privé, dans mon secteur d'activité, un employé qui touche 120 000 francs par année a un haut salaire. A titre personnel, je n'en ai pas dans mon entreprise, mais ce serait exclu qu'il ait 6 % d'augmentation chaque année. Au bout de quinze ans d'activité, ce monsieur gagnerait 140 000 francs par année, alors qu'un monteur électricien, qui est à la poussière tous les jours, exposé à l'amiante et j'en passe, aurait une augmentation qui se limiterait à l'indice du coût de la vie. Je vous invite donc à accepter l'initiative de mon collègue Moscheni ; je vous remercie d'ores et déjà de le faire.

M. Pierre-Yves Oppikofer (La Gauche) : – D'abord, je ne sais pas qui sont ces cadres supérieurs de la Ville de Lausanne qui ont une augmentation annuelle de 6 %. En effet, dans l'échelle des salaires, le pourcentage des augmentations n'est pas à 6 %, et c'est le même pour tous. Par contre, le montant est plus élevé pour les hautes classes : 1 % de 8000 francs est un montant plus élevé que 1 % de 5000 francs. Donc, plus on est dans une haute classe salariale, plus le montant est élevé ; ce n'est pas le pourcentage qui est plus élevé, c'est le montant.

Je serais favorable à ce que les augmentations annuelles soient de montants fixes et non des pourcentages, parce que plus on a un salaire élevé en pourcentage et plus on progresse, plus l'écart se creuse avec les salaires les plus bas. C'est notamment un point que devrait corriger – en partie – le nouveau système salarial, sur lequel le Conseil communal devra revenir prochainement. C'est donc faux de dire que les cadres supérieurs ont des augmentations annuelles de 6 % ; ce n'est pas la réalité !

La deuxième chose qui n'a pas été mentionnée jusqu'à présent concernant cette motion, parce qu'il s'agit d'une motion et pas d'un postulat, ce qui est plus contraignant si elle est adoptée, c'est qu'elle fait dépendre la partie au mérite du salaire, proposée dans un premier temps pour les cadres supérieurs et pas pour tout le personnel, non seulement de la performance individuelle, mais aussi du résultat du compte de fonctionnement de l'exercice comptable qui précède la présentation du budget. Autrement dit, une partie des salaires devraient faire partie de la discussion sur le budget annuel. On introduit cette chose tout à fait étonnante que, chaque année, le Conseil communal devrait décider de l'enveloppe qu'il est prêt à accorder pour les augmentations annuelles, en fonction de la situation financière de l'administration communale, comme le fait une entreprise privée qui a pour but de faire du profit, et non plus en fonction d'obligations qui résultent d'un règlement adopté par le Conseil communal, qui fixe les règles concernant le système salarial. Ce serait donc en fonction de la situation économique de la Ville ; on pourrait alors avoir des années sans augmentation et d'autres avec des augmentations. C'est cette idée introduite avec cette motion qui ne me semble pas du tout acceptable.

Le président : – Le sujet est extrêmement porteur : il y a encore sept demandes de parole avant le syndic. Je prie donc chacune et chacun d'entre vous d'être le plus synthétique possible et d'en avoir le mérite – bien sûr, non rémunéré.

M. Jean-Luc Chollet (UDC) : – J'avoue que je tombe de haut, car je pensais que la gauche de ce parlement allait sauter sur l'occasion pour nous prouver avec enthousiasme que le fonctionnaire valait mieux, bien mieux, infiniment mieux que les caricatures qu'on leur fait régulièrement.

Or qu'est-ce que j'entends ? « On va faire exploser le statut de la fonction publique », « je vous invite à refuser sèchement la motion ». Même la Russie soviétique en son temps avait un monsieur – Stakhanov –, qui a donné le stakhanovisme et dont on était fier, car il produisait plus que le minimum qui était demandé. Donc, en matière de pragmatisme et d'idéologie, excusez-moi, mais vous faites sauter tous les applaudimètres. Chapeau !

Pour le reste, on ne desserre pas l'étreinte, on ne change rien aux acquis. Mai 68 est mort depuis quarante-huit ans, mais on en garde pieusement la flamme et on ne va rien changer. Mais prouvez que vous êtes bons, parce que vous l'êtes ! Prenez un peu de risque, osez, desserrez un peu l'étreinte, amenez un peu d'oxygène. Que je n'entende plus des vendredis à midi, quand on tombe en panne aux Parcs et promenades avec un véhicule, qu'on va le réparer à la Claie-aux-Moines chez le privé, parce que si on descend aux ateliers le vendredi à midi, tout le monde est aux abonnés absents. Changez cette image, montrez que vous pouvez, de temps en temps, faire une heure de plus parce qu'il y a un travail à finir et qu'on en est fier, gratuitement fier de l'avoir fait. Et alors, je peux vous dire que vous remonterez dans la considération publique, parce que vous le méritez et vous en êtes capables.

M. Jacques-Etienne Rastorfer (Soc.) : – Je vais essayer d'être bref, mais je veux revenir sur des choses qui me semblent totalement inexactes, en tout cas dans l'impact qu'elles peuvent avoir auprès de ceux qui nous écouteront.

Il a été fait mention du préavis pour appuyer l'idée d'augmentations annuelles qui dépendraient de la performance. Il faut rappeler que – pour certains c'est peut-être une découverte, mais j'espère que chacun le comprendra bien en fin de législature –, on fonctionne avec un rapport de la Municipalité, puis une commission se réunit. Pour ce qui est d'Equitas, elle s'est réunie à quatre reprises sous la présidence de celui qui allait faire le rapport, qui est membre du même parti que les auteurs de cette motion. A l'époque, nous avons abondamment discuté de la question du salaire au mérite. Cela a abouti à une modification des conclusions, donc à une modification de la ligne dans laquelle les personnes chargées du projet Equitas ont travaillé. C'était la première des conclusions modifiées avec un résultat assez clair au vote dans ce Conseil, puisqu'il y a eu 44 oui et 2 non, avec un certain nombre d'abstentions.

Je regrette qu'on laisse entendre que le projet Equitas part sur des bases qui seraient celles fixées par la seule Municipalité. Comme pour l'adoption d'Equitas, c'est le Conseil communal qui prend la décision finale pour le Règlement qui fixe les rémunérations et les méthodes de rémunération des fonctionnaires de la Commune. Je voulais juste rectifier ce point. Je laisse les personnes suivantes rectifier d'autres points peut-être, et le syndic rappeler comment sont attribuées ces augmentations annuelles.

M. Philipp Stauber (UDC) : – J'ai l'impression que la gauche est prise en flagrant défaut d'arguments, puisqu'elle insiste et continue d'insister sur le salaire au mérite ou les primes à la performance, bien que M. Moscheni a confirmé, encore une fois, comme je l'ai déjà fait auparavant, que personne – en tout cas pas le groupe UDC – n'a l'idée d'introduire un salaire au mérite ou des primes à la performance tels qu'on les conçoit dans l'industrie ou dans le domaine bancaire.

Effectivement, ce type de prime à la performance peut avoir un aspect malsain, encore que, je laisse volontiers cela aux personnes responsables dans ces organisations de les utiliser et d'en apprécier la qualité. Quant au salaire au mérite, à titre personnel, je n'ai jamais travaillé dans une organisation où il existait un salaire au mérite en tant que tel. J'ignore un peu ce à quoi vous faites référence. Vous dessinez là un spectre où quelqu'un peut gagner 1 franc ou 100 francs sans pouvoir intervenir là-dessus. Dans tous les systèmes de salaire que j'ai pu connaître en détail, il y avait un salaire de base, il y avait la compensation de l'inflation, il y avait des augmentations de salaire, et lorsqu'il s'agissait d'augmenter le salaire, en général, les partenaires sociaux convenaient d'attribuer une partie fixe automatique, par exemple 1 % ou de 0,8 % à 1,2 %, et de mettre à disposition une masse salariale pour des augmentations au mérite ou au résultat, ou comme vous voulez les appeler.

Il ne s'agit pas d'un salaire au mérite dont nous discutons ici, mais tout simplement des modalités qui permettront aux cadres de déterminer la partie variable de l'augmentation par rapport aux prestations fournies durant l'année. Je cite à nouveau le préavis : « En fonction des moyens (...) en tenant compte des moyens salariaux disponibles ». Je lis cela comme un élément budgétaire. C'est pourquoi nous parlons, dans nos présentations, d'enveloppe budgétaire à soumettre au Conseil communal qui, effectivement, est compétent en la matière. Est-ce que le Conseil sera obligé de tenir compte des résultats des comptes annuels ? Je crois que nous savons tous que le Conseil est libre dans son appréciation. Par contre, il m'a semblé inutile en rédigeant cette motion, lorsque la Commune fait 20 millions ou 50 millions de bénéfice, que l'on soit obligé d'avoir de longues discussions sur les augmentations de salaire ici, au Conseil.

Finalement, il a été mentionné à plusieurs reprises qu'il s'agit ici d'une motion. C'est tout à fait juste. Une motion est contraignante, oui, mais je vous rappelle que le droit d'initiative de la Municipalité est conservé, même en cas d'un oui à une motion. La Municipalité présentera son projet Equitas et je conçois que cette motion, dans le cas peu probable où elle serait envoyée à la Municipalité, constituera une sorte de variante ou de plan B, qui reviendra lorsqu'elle aura été correctement complétée et mise sous forme réglementaire ici, au Conseil, en commission et, finalement, à la décision du Conseil, qui choisira entre deux variantes plutôt qu'une seule.

Est-ce qu'il est possible d'évaluer le travail d'un employé ? Je vous rappelle que la qualification formelle des employés a bien lieu chaque année. Lorsqu'il y a conflit au sein de l'administration, la cellule Arc s'occupe et se préoccupe, lorsqu'on fait appel à elle, de ce type de conflit, et prend aussi référence sur ces rapports annuels sur la qualification des employés. Ici, apparemment personne ne met en doute que le supérieur et son collaborateur, son subordonné, soient capables d'arriver à une conclusion, puisque la plupart du temps, ce rapport est signé dans la bonne entente des deux. La question est uniquement de savoir si ce rapport de qualification a un impact sur le salaire de l'année suivante. Notre proposition est que, au moins pour les salaires élevés, cet impact soit significatif et, pour les salaires intermédiaires, petit. Pour les petits salaires, donc pour les classes 27 à 18, il n'y aura pas

d'impact si notre motion est acceptée. Bien sûr, si la Municipalité présente autre chose, je ne peux pas savoir où elle tirera la limite.

On m'a demandé plusieurs fois si j'étais prêt à transformer ma motion en postulat, car certains seraient d'accord de soutenir un postulat. Mais il faut se rendre à l'évidence que le projet Equitas viendra probablement ce semestre encore, ou peut-être au début de la législature suivante. Un postulat n'aura pas de réponse avant ce moment ; cela veut dire que nous déciderons ici, au Conseil, d'introduire un nouveau système de salaires. Il me paraît tout à fait évident que, suite à cela, s'il est appliqué, disons, dès le 1^{er} janvier 2017 ou 2018, on voudrait certainement l'utiliser pendant cinq à dix ans pour voir quelles sont les conséquences – est-ce qu'il est bien ou est-ce qu'il est peut-être moins bien dans certains points ? – et alors on remettra un autre projet, Equitas 2, en route. Vous le voyez, celui-ci a été commencé en 2008 et on est en 2016 ; on ne l'a encore pas sur nos pupitres. Donc, s'il y a un nouveau projet Equitas 2 en 2025, par exemple, avant 2033 ou 2035 je n'ai rien ; ce serait la signification de la transformation de cette motion en postulat.

La motion exige en principe une réponse dans les six mois ou une année, donc si possible en parallèle avec le projet Equitas. La réponse à un postulat serait donnée quelque part entre 2030 et 2035, à un moment où, certainement, je n'écouterai probablement même plus les débats de ce Conseil. Je suis donc à la fois pragmatique et pas très pragmatique. J'insiste : je présente ici une motion avec M. Moscheni, n'en déplaise à ceux qui – je le comprends – ne sont pas d'accord avec un certain nombre d'éléments. Il est toujours difficile de se mettre d'accord sur quelque chose dès qu'on commence à préciser des éléments. Je le comprends bien ; ma foi, c'est ainsi ! Comme je l'ai dit, si c'est un postulat, je crois que je n'en verrai pas la réponse, peut-être même de mon vivant, mais en tout cas durant ma présence dans ce Conseil. J'insiste donc sur l'aspect motion et tant pis ; ma foi, chacun prend ses responsabilités.

Le président : – Le rôle d'un président ne permet pas de limiter les interventions, mais je peux énoncer des faits : vous avez parlé près de huit minutes.

M^{me} Françoise Longchamp (PLR) : – N'ayez crainte, je vais être très brève. Je voulais essayer de convaincre M. Moscheni de transformer cette motion en postulat, afin que, justement, certains d'entre nous puissent l'accepter. Nous venons d'entendre M. Stauber, qui ne veut pas en entendre parler ; mon intervention est donc terminée.

M. Jacques Pernet (PLR) : – Je vais dans le même sens que tout à l'heure. M. Stauber m'a malheureusement coupé l'herbe sous les pieds, parce que, voyant que les fronts étaient un peu gelés, je me disais qu'il serait bon de transformer cette motion, qui pose de bonnes questions et qui propose des solutions qui mériteraient d'être envisagées. Si j'ai bien compris M. Oppikofer, nous ne sommes pas dans un programme – Equitas – pour lequel il ne serait pas strictement opposé à un postulat. Je regrette que cette motion ne soit pas transformée en postulat, car elle mérite de rentrer dans le projet Equitas. Mais enfin, ce n'est pas à moi d'en décider, mais au motionnaire.

M. Fabrice Moscheni (UDC) : – Il y a une petite dérive. On parle des augmentations pour les cadres et non pas de leurs salaires. Je suis scandalisé par des termes utilisés par certains de mes préopinants de gauche, qui nous disent que la performance des employés de la Ville n'est pas si importante. Les employés apprécieront ce genre de propos.

Que vous soyez dans le public ou dans le privé, quand vous allez travailler, c'est pour faire quelque chose de qualité et amener de la valeur. Donc, oui, lorsqu'on travaille à la Ville, la performance compte, car on a envie que nos clients – les citoyens, dans ce cas – soient satisfaits.

Finalement, je poserai une question globale : pourquoi suis-je conseiller communal ? Je suis conseiller communal parce que je représente certains citoyens lausannois. Dans le cas présent, nous parlons d'une catégorie, les cadres de la Ville de Lausanne. Ces gens nous disent que oui, ils sont d'accord, qu'ils ne sont pas du tout contents avec ces augmentations

automatiques. Cette motion va dans ce sens. Et j'entends des gens ici qui sont conseillers communaux et qui vont à l'encontre des aspirations des gens dont on parle. Finalement, mesdames et messieurs, qui représentez-vous ?

M. Mathieu Blanc (PLR) : – Mes collègues Pernet et Longchamp ont dit en partie ce que je voulais dire. Vous l'aurez constaté, le groupe PLR est partagé sur cette question. Je ne dirais pas forcément sur la question de fond, soit que toute question mérite analyse, en particulier quand on lit dans le rapport-préavis sur Equitas de 2008 qu'un certain nombre de cadres de la Ville s'interrogent sur ce caractère automatique de l'annuité. Le PLR est ouvert pour étudier d'autres pistes avec ces personnes, avec l'administration et avec les employés, pour discuter de toutes les pistes qui peuvent être utiles.

La raison pour laquelle un certain nombre de conseillers communaux PLR refuseront cette motion repose sur deux éléments principaux. D'abord, parce qu'il s'agit d'une motion. S'il s'était s'agit d'un postulat demandant une étude, pourquoi pas ? Ensuite, parce qu'effectivement, et j'ai eu l'occasion de le dire en commission, cette motion tombe au mauvais moment. Nous avons un projet à bout touchant, qui remet à plat un certain nombre de choses qu'il fallait remettre à plat, à notre sens. On aura donc l'occasion d'y travailler. Et puis, le texte de la motion, qui est contraignant, va dans un degré de détail qui nous paraît aller trop loin sur certains points et soulève d'autres questions qui auraient mérité une étude complémentaire, ce qui n'est pas possible en l'état.

A nouveau, nous sommes prêts à mettre un certain nombre d'éléments sur la table, et j'ai aussi constaté qu'on était prêt à le faire parfois à gauche, mais ce n'est ni le bon objet, ni le bon moment. Sur un objet aussi important, cela nous incite à une certaine retenue, raison pour laquelle un nombre important de conseillers communaux PLR refusera cette proposition.

M. Jean-Pascal Gendre (PLR) : – Je renonce.

M. Guy Gaudard (PLR) : – Je ne ferai pas partie des conseillers qui refuseront cette motion. Il faut souligner qu'on ne touche pas la grille tarifaire des cadres supérieurs. Une question qui me turlupine depuis le début des discussions : est-ce qu'avec ce système d'augmentations automatiques un cadre supérieur pourrait gagner plus qu'un municipal en place ? Si tel n'est pas le cas, quel serait le salaire maximum, le plafond fixé pour un cadre supérieur ?

M. Daniel Brélaz, syndic : – Tout d'abord, commençons par les anecdotes. Monsieur Chollet, Stakhanov est un excellent modèle, mais vu le régime politique de son pays, il avait exactement le même salaire que les autres. C'était le modèle parce qu'il avait une bien meilleure productivité pour le même salaire ; c'est donc exactement le contraire que ce que vous dites.

M. Gendre a soulevé un problème beaucoup plus sérieux lors de sa première intervention, soit les problèmes public-privé. On a connu des cycles conjoncturels où le privé était bien mieux payé et puis on ne montait quand même pas le public. A l'époque, il y a quelques dizaines d'années, on avait monté les prestations sociales, notamment la caisse de retraite et autres pour rester compétitif, mais, dans les années huitante ou septante, les Municipalités n'ont rien bougé parce qu'elles ne voulaient justement pas suivre tous les cycles conjoncturels. Le modèle même de la collectivité publique c'est de ne pas suivre les cycles conjoncturels, sauf dans des cas exceptionnels : on a connu des pour-cent de solidarité, notamment dans les années nonante à la Ville, ou des freinages ici ou là des progressions salariales quand il y avait des problèmes conjoncturels spécifiques bien identifiés. Autrement, on est dans un autre type de système. On peut le déplorer, mais quasiment toutes les collectivités publiques ont ce système.

Pour en revenir au fond, je ne sais pas avec quels cadres vous avez discuté, mais je n'ai jamais entendu un cadre me dire ce qu'on lui prête ici. J'ai connu un certain nombre de cadres qui se plaignent effectivement de ne pas pouvoir bloquer l'annuité, mais non pas la leur – elle est automatique, comme toujours. C'est éventuellement le chef de service qui dira cela, mais encore, je n'en connais pas dans les chefs de service. C'est vrai que quelques

cadres à la Ville nous ont dit qu'il faudrait absolument pouvoir parfois bloquer les annuités, car cela permettrait de mieux motiver les troupes. Ce n'est pas très fréquent, mais cela existe. Mais aucun cadre n'a demandé l'introduction de systèmes comme celui de M. Stauber, où on aurait une certaine proportion qui serait automatique et le reste serait au mérite. Peut-être qu'on va en trouver ces prochaines semaines, mais, à ce jour, je n'en ai pas entendu.

C'est d'ailleurs, pour la Municipalité, un des problèmes de l'équilibre du système. Vous verrez dans quelques semaines, sauf si le projet se bloque d'ici-là, quand le projet Equitas devrait être à terme, que certains cadres sont un peu réticents – mais c'est un des points qu'il a fallu arbitrer – sur le fait de passer à un système proche de celui de la police, c'est-à-dire avec des annuités quasi automatiques sur toute une carrière, mais aussi avec une classification unique tant qu'on ne change pas de fonction.

Actuellement, il y a de très grandes iniquités. Si vous êtes classé 21-12, même lorsque vous aurez une longue barbe blanche le jour de votre retraite, il n'est pas sûr que vous soyez au bout des progressions, compte tenu la conception du système ; ce n'est pas très correct non plus. Sur ce point, je suis ce qui a été dit par l'UDC : il y a un certain nombre de choses qui ne sont pas très correctes et on va y remédier, mais pas en mettant tout le monde au salaire minimum de la classe 27, ce qui serait la conclusion ultime qu'on pourrait tirer de certains propos entendus ici, parce que, si chacun progresse de 1000 francs par an, soit vous commencez très haut, soit tout le monde est au même endroit toute sa vie. Ce n'est évidemment pas ainsi que sont conçues nos échelles de salaires.

Il y aura la même progression en pour-cent entre le début et la fin d'une carrière, alors qu'aujourd'hui ce n'est pas le cas. Il y a effectivement des progressions en pour-cent dans certaines catégories salariales qui sont plus grandes vers le haut qu'elles ne le sont vers le bas. Demain, avec Equitas, on ira vers un système où les pourcentages d'augmentation, sous réserve de quelques particularités liées à un salaire minimum dans les basses classifications, seront identiques. Cela vous sera présenté dans quelques semaines si la motion Stauber n'est pas acceptée. Bien sûr, si elle est acceptée, cela nous posera un gros problème. En effet, elle est totalement contraire dans pas mal de points au système Equitas.

Nous travaillons depuis sept ans sur Equitas, et nous avons travaillé avec les employés, avec les différentes associations de personnel, et les consultations sont finies. On tire les ultimes conclusions pour une rédaction finale qui, je l'espère, si on n'est pas trop lent, devrait pouvoir vous être présentée vers le tout début du printemps. Ce n'est pas très loin ! Si on part dans un système comme celui proposé par M. Stauber, c'est un autre système, il faut tout reprendre, parce que les problèmes d'équité identifiés ne sont plus les mêmes, le mandat que le Conseil communal nous a donné à l'époque n'est plus le même ; c'est un autre mandat, c'est un autre monde. Je ne sais pas combien d'années il faudrait pour mettre cela au point, mais au moins deux à trois ans. Cela signifie clairement qu'on ne pourra pas continuer dans le même système, il faudra tout reprendre, y compris les discussions avec les associations de personnel. Donc, sans en avoir l'air, et comme disait le célèbre joueur de football, ce sera un bon coup de boule dans le projet Equitas si vous suivez cette vision.

Pour ce qui concerne le reste, je pense que vous allez le découvrir avec le projet, si vous me suivez. Le projet a été long ; je ne vais pas en rajouter beaucoup. Vous dites que les cadres gagnent 84 600 francs. A la Commune, nous avons une définition un peu particulière. Je dirais qu'à 84 600 francs, on est dans les classes moyennes, voire moyennes inférieures, pas au début de la carrière, mais en tout cas quand on a fait quelques années à la Commune. Dans cette optique, je n'ai pas pu aller consulter les abaques, mais c'est au minimum un tiers des employés qui sont concernés par une telle disposition dans un premier temps. Malgré tous les hochements de tête de M. Moscheni, il est vrai que les employés de la Commune de Lausanne n'ont pas des salaires aussi misérables que vous le souhaiteriez.

M. Philipp Stauber (UDC) : – J'ai entendu M. Brélaz et j'aimerais lui rappeler le préavis 2008/38, chapitre 4.1.1, enquête interne, préavis signé par vous-même, monsieur le syndic. Vous avez dit qu'un tel système, tel que l'UDC le propose, n'aurait jamais été souhaité par

les chefs de service. Je vous lis votre propre préavis, chapitre 4.1.1, enquête interne : « Une enquête a été réalisée au cours du mois de mars 2007 par l'UEC auprès de tous les chefs de service afin de connaître leur opinion sur le système de rémunération actuel et les pistes de réflexion qu'ils souhaitaient explorer dans le cas d'un changement. Les conclusions de cette enquête sont les suivantes : [Je laisse de côté les premières lignes qui parlent un peu d'autre chose et les dernières lignes, mais je vous lis la partie centrale qui nous concerne directement.] De manière générale, ils trouvent que l'avancement est trop lent et qu'il se fait selon un schéma trop rigide qui ne prend pas en compte la qualité du travail fourni. L'automatisme des annuités est perçu comme une injustice et un facteur de démotivation. Il faudrait lier tout ou partie de l'annuité à l'entretien de collaboration ».

Vous me permettrez de dire, monsieur le syndic, que notre proposition, contrairement à la vôtre, suit exactement cette recommandation. Alors, vous pouvez avoir une opinion différente, c'est tout à fait correct – je ne discute pas cette partie –, mais nous avons suivi cette recommandation à la ligne. D'ailleurs, vous avez dit que les consultations sont finies. Lorsque j'ai présenté cette motion, j'ai rappelé qui a été consulté et quand. Je constate que, depuis huit ans, ce Conseil n'a pas été consulté sur ce sujet, alors que c'est le corps non seulement délibérant, mais aussi décisionnel sur cette question. Vous pouvez bien dire que vous avez consulté A, B, C et tout ce que vous voulez, mais l'oméga, ce Conseil, qui est l'organe décisionnel, vous ne l'avez pas consulté. Ainsi, si vous le permettez, nous sommes encore dans le processus Equitas, et j'ai décidé, avec mes collègues de l'UDC, de proposer une alternative à ce qui va se dessiner. Il appartient à ce Conseil d'en décider le destin également. Je peux encore citer d'autres parties de votre préavis. Essayez de vous tenir à ce qui a été dit réellement.

M. Daniel Brélaz, syndic : – Si M. Stauber prend la parole encore une fois, je ne lui répondrai pas, pour éviter qu'on finisse à minuit. En effet, il y a encore un gros objet qui se profile pour la deuxième partie.

Effectivement, un certain nombre de chefs de service ont dit qu'il s'agissait d'une piste de réflexion, mais ils n'étaient pas unanimes. C'est vrai que, pour un chef, il y a toujours une certaine tendance à se dire que plus on tient son employé par un certain nombre de leviers différents, mieux c'est. Mais je vous rappelle également que ce Conseil communal a délibéré et, comme cela a déjà été dit, et clairement dit, il n'y a pas de projet Equitas si vous introduisez ceci. La majorité politique n'a pas changé depuis et, même dans la minorité, il y a eu beaucoup d'abstentions ; peut-être que oui, peut-être que non : seulement deux ont frontalement dit le contraire.

Alors, c'est vrai que cela a été proposé comme piste de réflexion. Les chefs de service, quels que soient leurs qualités et leurs défauts, sont respectueux des décisions de l'autorité. Sachant que cela avait été refusé massivement par ce Conseil communal, et comme c'était une condition-cadre pour que le projet Equitas existe, ils n'ont plus du tout tenu ce genre de propos. De plus, depuis cette époque, au moins dix ou douze chefs de service sont partis à la retraite, dont peut-être une bonne partie de ceux qui tenaient ces propos. Donc, les générations changent et les chefs de service sont respectueux des décisions de l'autorité qu'est votre Conseil communal.

Et puis, votre Conseil communal a donné un certain nombre de mandats de réalisation à la Municipalité, y compris de faire cela en étroite collaboration avec les associations de personnel – ce que nous avons fait. Nous sommes maintenant à bout touchant de vous présenter le projet. C'est vrai que, comme autorité décisionnelle, vous aurez la possibilité de l'accepter, de le refuser ou de l'amender. Bizarrement, aussi bizarre que ce soit, dans les amendements, on pourrait avoir des propositions semblables à la vôtre sur certains points, mais ce n'est évidemment pas ce que souhaite la Municipalité. Donc, je vous dis sans aucune méchanceté, et je comprends parfaitement votre droit démocratique, que votre motion fait plutôt un splash dans la mare, parce qu'un certain nombre de choses que vous proposez

pourront être proposées par des amendements dans le projet municipal, ce que, bien sûr, nous combattons.

La discussion est close.

M. Blaise Michel Pitton (Soc.), rapporteur : – La prise en considération de la motion Philipp Stauber a été refusée par 5 voix contre 2 et 2 abstentions. Je propose au Conseil communal d’aller dans le même sens, donc de refuser la motion.

Le président : – M. Hubler a demandé un vote nominal.

La demande d’appel nominal est appuyée par 5 conseillers.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

A l’appel nominal, la motion Philippe Stauber est refusée par 62 voix contre 18 et 4 abstentions.

Ont voté oui : M^{mes} et MM. Ansermet Eddy, Briod Alix-Olivier, Bürgin Daniel, Calame Maurice, Chollet Jean-Luc, Clerc Georges-André, de Haller Xavier, Fracheboud Cédric, Gaudard Guy, Graf Albert, Klunge Henri, Moreno Maurice, Oberson Pierre, Pernet Jacques, Schlienger Sandrine, Stauber Philipp, Tripet Nicolas, Wyssa Stéphane.

Ont voté non : M^{mes} et MM. Alvarez Henry Caroline, Aubert Eliane, Beaud Valéry, Bergmann Sylvianne, Blanc Mathieu, Bonnard Claude, Bovet Laurianne, Brayer Vincent, Buclin Hadrien, Carrel Matthieu, Chautems Jean-Marie, Chenaux Mesnier Muriel, Corboz Denis, Crausaz Mottier Magali, Decollogny Anne-Françoise, Dubas Daniel, Dupuis Johann, Evéquoze Séverine, Faller Olivier, Felli Romain, Gaillard Benoît, Gazzola Gianfranco, Gebhardt André, Gendre Jean-Pascal, Graber Nicole, Grin Claude Nicole, Hildbrand Pierre-Antoine, Hubler Alain, Huguenet François, Joosten Robert, Kessler Sébastien, Knecht Myrèle, Lenoir Philippe, Litzistorf Spina Natacha, Mach André, Martin Pedro, Meylan Jean, Michaud Gigon Sophie, Mivelaz Philippe, Mottier Vincent, Müller Elisabeth, Neumann Sarah, Nsengimana Nkiko, Oppikofer Pierre-Yves, Ostermann Roland, Payot David, Philippoz Roland, Picard Bertrand, Pitton Blaise Michel, Porchet Léonore, Rastorfer Jacques-Etienne, Resplendino Janine, Roch Karine, Rossi Vincent, Ruiz Vazquez Francisco, Schneider Gianni John, Thambipillai Namasivayam, Tran-Nhu Thanh-My, Unal Ismail, Velasco Maria, Voutat Marlène, Zürcher Anna.

Se sont abstenus : M^{mes} et MM. Bettschart-Narbel Florence, Cachin Jean-François, Henchoz Jean-Daniel, Longchamp Françoise.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu la motion de M. Philipp Stauber et consorts : « Pour un remplacement partiel des annuités automatiques des employés communaux par des augmentations au mérite, dans un premier temps pour les revenus AVS supérieurs à 84'600 francs (revenu AVS maximum déterminant au 1^{er} janvier 2015) » ;
- 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 cette motion.

La séance est levée à 20 h 30.
