

Bulletin du Conseil communal

N° 22



Lausanne

Séance du 13 juin 2017 – Deuxième partie



Bulletin du Conseil communal de Lausanne

Séance du 13 juin 2017

22^e séance publique à l'Hôtel-de-Ville, le 13 juin 2017, à 18 h et à 20 h 30

Sous la présidence de M. Valentin Christe, président

Sommaire

Deuxième partie	1292
Crédit supplémentaires pour 2017 (1^{re} série)	
Préavis N° 2017/17 du 4 mai 2017.....	1292
Rapport.....	1312
Discussion	1313
Projet de construction d'un bâtiment répondant au concept de « Société à 2'000 watts », comprenant douze logements à loyers régulés et une place de parc extérieure, sis route du Châtelard 26. Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle n° 2429, en faveur de la Société coopérative immobilière Logacop. Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de Logacop	
Préavis N° 2017/07 du 16 mars 2017.....	1316
Rapport.....	1342
Discussion	1346
Opération foncière entre les parcelles n° 15'347 et 15'348. Projet de construction de deux bâtiments « Minergie-P-Eco® », comprenant 58 logements et un parking souterrain de 55 places, sis route de Berne 321, 323, 325 et 327. Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle no 15'347 en faveur de la Société coopérative d'habitation Lausanne – SCHL	
Préavis N° 2017/09 du 23 mars 2017.....	1350
Rapport.....	1376
Discussion	1380
Projet ORASI 2017-2021 « Optimisation et rationalisation des accès aux systèmes d'information »	
Préavis N° 2017/10 du 23 mars 2017.....	1386
Rapport.....	1400
Lausanne Jardins 2019	
Préavis N° 2017/12 du 30 mars 2017.....	1405
Rapport.....	1415
Discussion	1422
Mise en œuvre du nouveau système de rémunération des fonctionnaires communaux. Instauration d'un dispositif transitoire pour les salarié-e-s proches du maximum de fonction	
Préavis N° 2017/13 du 13 avril 2017	1426
Rapport.....	1432

Plan de quartier « Ecole de Riant-Pré » concernant la parcelle n° 7302 et une partie de la parcelle n° 7299

Préavis N° 2017/19 du 4 mai 2017.....	1441
Rapport.....	1459
Discussion	1461

Ordre du jour (voir bulletin N° 22/I, p. 1197)

Deuxième partie

Séance

Membres absents excusés : M^{mes} et MM. Jean-Christophe Birchler, Arnaud Bouverat, Carine Carvalho Arruda, Jean-Marie Fürbringer, Claude Nicole Grin, Sébastien Kessler, Françoise Longchamp, Philippe Miauton, Sophie Michaud Gigon, Sarah Neumann, Jacques Pernet, Janine Resplendino, Paola Richard-de Paolis

Membres absents non excusés : M^{mes} et MM. Xavier de Haller, Jean-Michel Dolivo, Gilles Meystre, Céline Misiego, Fabrice Moscheni, Anna Zangger

Membres présents 92

Membres absents excusés 13

Membres absents non excusés 6

Effectif actuel 99

A 20 h 30, à l'Hôtel de Ville.

Le président : – Nous poursuivons avec le R96, le Préavis N° 2017/17, les crédits supplémentaires pour 2017, 1^{ère} série, et pour la Commission des finances j'ai le plaisir d'avoir à côté de moi M. Gianni-Jon Schneider qui est rapporteur. Je lui donne tout de suite la parole pour qu'il nous dise s'il a quelque chose à ajouter à son rapport.

Crédit supplémentaires pour 2017 (1^{re} série)

Préavis N° 2017/17 du 4 mai 2017

Finances et mobilité

Nous vous soumettons, ci-après, le tableau de la première série des crédits supplémentaires destinés à couvrir les allocations insuffisantes et les charges imprévues sur le budget de 2017, sur les autorisations d'achats, ainsi que sur les crédits d'investissements du patrimoine administratif.

A. Budget de fonctionnement	CHF	Revenus de
		fonctionnement
		CHF
Total des crédits supplémentaires (détail en page 2 du préavis)	<u>3'170'800.00</u>	<u>3'066'700.00</u>

		<i>Recettes</i>
B. Autorisations d'achats		
Total des crédits supplémentaires <i>(détail en page 17 du préavis)</i>	<u>22'000.00</u>	<u>0.00</u>
		<i>Recettes d'investissement</i>
C. Crédits d'investissements du patrimoine administratif		
Total des crédits complémentaires <i>(détail en page 18 du préavis)</i>	<u>53'700.00</u>	<u>0.00</u>

A. BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Total des crédits supplémentaires par direction et par nature :

	DIRECTIONS							TOTAL PAR NATURE
	Culture et développement urbain	Sécurité et économie	Sports et cohésion sociale	Logement, environnement et architecture	Enfance, jeunesse et quartiers	Finances et mobilité	Services industriels	
301 Traitements	22'600	227'100		-27'900		-190'800	0	31'000
303 Cotisations aux assurances sociales	2'000	19'800		-2'400		-16'400	0	3'000
304 Cotisations à la caisse de pensions	400	31'200		-3'800		-27'300	0	500
305 Assurance-accidents		200					0	200
310 Imprimés et fournitures de bureau	33'900	-15'000						18'900
311 Achats d'objets mobiliers et d'installations		166'100	31'100				564'400	761'600
313 Marchandises		-52'000						-52'000
314 Entretien des biens immobiliers		134'600						134'600
315 Entretien d'objets mobiliers et d'installations		-19'900						-19'900
316 Loyers et redevances d'utilisation			-16'200					-16'200
318 Autres prestations de tiers	10'600	105'400	-14'900	168'000				269'100
319 Impôts, taxes et frais divers		1'920'000					120'000	2'040'000
Total des charges	69'500	2'517'500	0	133'900	0	-234'500	684'400	3'170'800
410 Patentes, concessions		-180'600				180'600		0
427 Revenus des biens du patrimoine administratif		-290'000				290'000		0
434 Redevances et prestations facturées		-55'000						-55'000
436 Dédommagements de tiers	-25'000	-25'600					0	-50'600
438 Prestations facturées aux crédits d'investissements							-564'400	-564'400
439 Autres recettes	-44'500	-1'924'200						-1'968'700
451 Participation du Canton aux charges		-140'000						-140'000
480 Prélèvements sur les réserves			-168'000				-120'000	-288'000
Total des revenus	-69'500	-2'615'400	-168'000	0	0	470'600	-684'400	-3'066'700
TOTAL PAR DIRECTION	0	-97'900	-168'000	133'900	0	236'100	0	104'100
Page du préavis	page 3	page 5	page 11	page 13	page 14	page 14	page 15	

1. CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN

Total des crédits supplémentaires par service et par nature :

		SERVICES	
		1401 Service de la culture	TOTAL PAR NATURE
NATURE	301 Traitements	22'600	22'600
	303 Cotisations aux assurances sociales	2'000	2'000
	304 Cotisations à la caisse de pensions	400	400
	310 Imprimés et fournitures de bureau	33'900	33'900
	318 Autres prestations de tiers	10'600	10'600
	Total des charges	69'500	69'500
	436 Dédommagements de tiers	-25'000	-25'000
	439 Autres recettes	-44'500	-44'500
	Total des revenus	-69'500	-69'500
	TOTAL CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN	0	0
Page du préavis		page 3	

1401 Service de la culture

		Budget	Crédit suppl.
1401.301	Traitements	CHF 6'030'200.-	CHF 22'600.-
1401.303	Cotisations aux assurances sociales	CHF 516'500.-	CHF 2'000.-
1401.304	Cotisations à la caisse de pensions	CHF 773'800.-	CHF 400.-
1401.436	<i>Dédommagements de tiers</i>	CHF 0.-	CHF -25'000.-

Congé maternité de deux collaboratrices du mudac

Le 10 octobre 2016, une collaboratrice du mudac a débuté son congé maternité et repris le travail le 9 mars 2017 après un congé supplémentaire d'un mois pour l'allaitement. Le 26 février dernier, une deuxième collaboratrice a débuté son congé maternité et envisage de reprendre son activité après un congé supplémentaire d'un mois pour l'allaitement, soit le 25 juillet.

L'engagement d'une auxiliaire pour remplacer ces deux collaboratrices s'est avéré indispensable afin d'assurer la continuité et la bonne marche du musée.

Ces charges seront compensées par les allocations fédérales de maternité qui s'élèvent à CHF 25'000.- (rubrique 1401.436).

		Budget		Crédit suppl.	
1401.310	Imprimés et fournitures de bureau	CHF	489'800.-	CHF	33'900.-
1401.318	Autres prestations de tiers	CHF	397'000.-	CHF	10'600.-
<i>1401.439</i>	<i>Autres recettes</i>	<i>CHF</i>	<i>0.-</i>	CHF	-44'500.-

Sponsoring : mudac

Le sponsoring obtenu à ce jour par le mudac de la part d'un mécène de la Collection d'art verrier, se monte à CHF 44'500.-. Ce montant est destiné à des annonces publicitaires dans différents médias afin de faire mieux connaître cette collection de renommée internationale, ainsi qu'à un mandat confié pour la réévaluation de ladite collection.

2. SECURITE ET ECONOMIE

Total des crédits supplémentaires par service et par nature :

		SERVICES						TOTAL PAR NATURE	
		2200 Commerce, manifestations, séjour	2300 Service du contrôle des habitants	2410 Corps de police	2500 Secours et incendie	2501 Protection civile	2502 Groupe sanitaire		
NATURE	301	Traitements	190'800	30'000	-41'200	68'100	-40'200	19'600	227'100
	303	Cotisations aux assurances sociales	16'400	2'600	-3'300	5'800	-3'400	1'700	19'800
	304	Cotisations à la Caisse de pensions	27'300	1'900	-5'500	9'200	-5'400	3'700	31'200
	305	Assurance-accidents						200	200
	310	Imprimés et fournitures de bureau			-15'000				-15'000
	311	Achats d'objets mobiliers et d'installations		70'000	73'600	22'500			166'100
	313	Marchandises			-52'000				-52'000
	314	Entretien des biens immobiliers			17'100	117'500			134'600
	315	Entretien d'objets mobiliers et d'installations			-19'900				-19'900
	318	Autres prestations de tiers			50'400	55'000			105'400
	319	Impôts, taxes et frais divers			50'000	1'870'000			1'920'000
		Total des charges	234'500	104'500	54'200	2'148'100	-49'000	25'200	2'517'500
	410	Patentes, concessions	-180'600						-180'600
	427	Revenus des biens du patrimoine administratif	-290'000						-290'000
	434	Redevances et prestations facturées				-55'000			-55'000
	436	Dédommagements de tiers		-16'000				-9'600	-25'600
	439	Autres recettes			-54'200	-1'870'000			-1'924'200
	451	Participation du Canton aux charges d'exploitation				-140'000			-140'000
	Total des revenus	-470'600	-16'000	-54'200	-2'065'000	0	-9'600	-2'615'400	
	TOTAL SECURITE ET ECONOMIE	-236'100	88'500	0	83'100	-49'000	15'600	-97'900	
	Page du préavis	page 6	page 6	page 6	page 8	page 10	page 10		

220 Service de l'économie**2200 Commerce, manifestations, séjour**

		Budget	Crédit suppl.
2200.301	Traitements	CHF 3'620'600.-	CHF 190'800.-
2200.303	Cotisations aux assurances sociales	CHF 311'200.-	CHF 16'400.-
2200.304	Cotisations à la caisse de pensions	CHF 498'000.-	CHF 27'300.-
2200.410	<i>Patentes, concessions</i>	CHF -1'900'000.-	CHF -180'600.-
2200.427	<i>Revenus des biens du patrimoine administratif</i>	CHF -2'870'000.-	CHF -290'000.-

Transfert de l'activité de gestion des procédés de réclame

Dans le cadre de la législature 2016-2021, l'activité de gestion des procédés de réclame gérée par l'Office de la signalétique urbaine est transférée au Service de l'économie dès le 1^{er} janvier 2017. Cela concerne les ept de deux inspecteurs, ainsi que les recettes relatives à ce domaine, soit les émoluments d'autorisation et les redevances d'utilisation du domaine public.

Voir aussi sous 6920 « Service des routes et de la mobilité ».

2300 Service du contrôle des habitants

		Budget	Crédit suppl.
2300.301	Traitements	CHF 3'554'800.-	CHF 30'000.-
2300.303	Cotisations aux assurances sociales	CHF 305'600.-	CHF 2'600.-
2300.304	Cotisations à la caisse de pensions	CHF 489'200.-	CHF 1'900.-
2300.436	<i>Dédommagements de tiers</i>	CHF -3'000.-	CHF -16'000.-

Engagement d'une auxiliaire durant cinq mois

Une collaboratrice du Bureau des étrangers est absente depuis le 11 décembre 2016 pour un congé maternité de quatre, voire cinq mois, en cas d'allaitement. Ce secteur étant déjà fortement diminué par une absence de longue durée, il est indispensable, pour assurer la bonne marche du service public, de pouvoir bénéficier de l'apport d'une auxiliaire durant les cinq mois d'absence prévisible de la titulaire du poste. Une recette concomitante d'environ CHF 16'000.- sera enregistrée en 2017 sous la rubrique 2300.436 « Dédommagements de tiers », au titre des allocations pour perte de gain versées par la Caisse de compensation.

		Budget	Crédit suppl.
2300.311	Achats d'objets mobiliers et d'installations	CHF 81'800.-	CHF 70'000.-

Dépense informatique budgétisée dans l'exercice 2016, à réaliser en 2017

Le Service du contrôle des habitants (CH) a porté à son budget 2016, rubrique 2300.311, un montant de CHF 70'000.- pour la réalisation d'évolutions informatiques. Or, compte

tenu des priorités du Service d'organisation et d'informatique sur d'autres projets, le CH n'a pas pu procéder aux développements de ses projets informatiques prévus en 2016.

2410 Corps de police

		Budget	Crédit suppl.
2410.301	Traitements	CHF 70'450'100.-	CHF -41'200.-
2410.303	Cotisations aux assurances sociales	CHF 6'047'000.-	CHF -3'300.-
2410.304	Cotisations à la caisse de pensions	CHF 10'288'800.-	CHF -5'500.-
2410.319	Impôts, taxes et frais divers	CHF 457'100.-	CHF 50'000.-

Partenariat avec la police roumaine – Accueil d'un policier roumain au sein du Corps de police

La présente demande fait suite à la décision municipale du 2 juillet 2015 d'accueillir un policier roumain en stage au Corps de police dès le 1^{er} septembre 2015. Plusieurs stages se sont dès lors enchaînés. Vu les retours très positifs, il est prévu que l'expérience soit prolongée. Il n'est toutefois pas possible de pérenniser cette démarche de manière certaine, chaque stage étant négocié avec les autorités roumaines au coup par coup.

Ces policiers roumains bénéficient d'un statut de stagiaire au sein du Corps de police et restent salariés de la police roumaine. Selon le plan de collaboration entre les deux entités, le Service assume les frais suivants :

- frais généraux de voyage jusqu'à un montant de CHF 1'000.- par tranche de 3 mois ;
- frais de logement mensuels de CHF 785.- ;
- compensation du coût de la vie d'un montant de CHF 100.- par jour civil durant la mission.

La présente demande comprend la présence d'un stagiaire tout au long de l'année 2017, selon les intentions négociées jusqu'à maintenant avec les autorités roumaines.

Bien que les dépenses considérées aient un caractère de charge de personnel, elles doivent être imputées sous rubrique 2410.319 vu le statut particulier de ce stagiaire. Conformément à la décision de la Municipalité du 2 juillet 2015, cette dépense imprévue peut être compensée par une disponibilité suffisante sur la masse salariale du Corps de police.

		Budget	Crédit suppl.
2410.310	Imprimés et fournitures de bureau	CHF 271'600.-	CHF -15'000.-
2410.311	Achats d'objets mobiliers et d'installations	CHF 564'900.-	CHF 15'000.-

Localisation de cycles volés

Le projet de mise en place d'un réseau de détection de cycles annoncés volés, préalablement équipés de balises électroniques, en ville de Lausanne (rapport-préavis 2015/90 - Locate my bike - La Ville met la puce à la petite reine) nécessite l'acquisition de bornes de détection. Ces équipements permettront la localisation des cycles annoncés comme volés dans un certain rayon et une intervention policière pour récupérer le cycle et tenter d'identifier, voire d'interpeler l'auteur du vol.

Ce projet, mené en collaboration avec le Service d'organisation et d'informatique et le Service des routes et de la mobilité, a connu plusieurs phases d'ajustement et de

dimensionnement qui ne permettaient pas de déterminer les coûts finalement à la charge des services cités et du Corps de police.

Le Corps de police assume l'acquisition des bornes de détection et propose en compensation une économie sur l'acquisition d'imprimés.

		Budget	Crédit suppl.
2410.311	Achats d'objets mobiliers et d'installations	CHF 564'900.-	CHF 52'000.-
2410.313	<i>Marchandises</i>	<i>CHF 1'599'100.-</i>	CHF -52'000.-

Terminaux pour le contrôle du stationnement

Le projet de paiement par application sur téléphone mobile du parcage sur le domaine public piloté par le Service des routes et de la mobilité (RM) nécessite de changer les terminaux équipant les assistants de sécurité publique assurant le contrôle dudit parcage.

Une partie du changement du parc d'appareils a été financé par RM. Une autre partie est financée par le budget annuel du Corps de police prévu pour le renouvellement courant des appareils. La présente demande concerne la partie du changement ne pouvant être assumée par le budget courant sans prélever des achats nécessaires à la bonne marche du service.

L'effectif des aspirants de police débutant leur formation cette année ne sera que de 21 au lieu des 25 prévus, en raison d'un nombre de départs inférieur aux prévisions en 2016 et début 2017. L'achat de l'équipement pour quatre aspirants non engagés sera économisé et peut dès lors être proposé en compensation.

		Budget	Crédit suppl.
2410.311	Achats d'objets mobiliers et d'installations	CHF 564'900.-	CHF 2'800.-
2410.314	Entretien des biens immobiliers	CHF 86'400.-	CHF 17'100.-
2410.315	<i>Entretien d'objets mobiliers et d'installations</i>	<i>CHF 401'900.-</i>	CHF -19'900.-

Réparation de la réception de l'Hôtel de police

Le 28 février 2017, un individu a fortement endommagé la vitrine blindée située à l'entrée de l'Hôtel de police, ainsi qu'un interphone, au moyen d'un pavé prélevé sur un chantier à proximité.

Les réparations nécessaires ne peuvent être assumées par le budget courant. En guise de compensation, il est proposé la rubrique 2410.315 qui prévoit la réparation d'installations, compte tenu du fait que certaines de ces installations sont actuellement sous garanties.

		Budget	Crédit suppl.
2410.311	Achats d'objets mobiliers et d'installations	CHF 564'900.-	CHF 3'800.-
2410.318	Autres prestations de tiers	CHF 1'083'900.-	CHF 50'400.-
2410.439	<i>Autres recettes</i>	<i>CHF -214'000.-</i>	CHF -54'200.-

Campagne de prévention alcool

Le Corps de police a élaboré une campagne de prévention ciblée sur la surconsommation d'alcool.

La campagne consiste à la production d'un clip vidéo, lequel sera diffusé sur les réseaux sociaux, accompagné d'un sondage. Des dépliants et du matériel de prévention seront également produits et distribués par des équipes d'animation gérées par des associations actives dans la lutte contre l'alcoolisme et les maladies sexuellement transmissibles.

Le Département cantonal de la santé publique, Région Lausanne et Prévention suisse de la criminalité participent à ce projet à hauteur de la compensation des crédits supplémentaires demandés.

250 Service de protection et sauvetage

2500 Secours et incendie

		Budget	Crédit suppl.
2500.301	Traitements	CHF 19'378'800.-	CHF 68'100.-
2500.303	Cotisations aux assurances sociales	CHF 1'646'200.-	CHF 5'800.-
2500.304	Cotisations à la caisse de pensions	CHF 2'827'000.-	CHF 9'200.-

Transfert d'une employée du Service d'organisation et d'informatique au Service de protection et de sauvetage

Une employée a vu son activité au Service d'organisation et d'informatique interrompue. Elle a par la suite poursuivi son activité en effectuant un stage au Service de protection et sauvetage, stage qui s'est révélé concluant. Afin de permettre de transférer l'intéressée, il s'avère nécessaire d'adapter les plans des postes des services concernés ainsi que de transférer le financement en découlant, objet de la présente demande.

Voir aussi sous 2501 « Protection civile » et 4910 « Service d'organisation et d'informatique ».

		Budget	Crédit suppl.
2500.311	Achats d'objets mobiliers et d'installations	CHF 105'400.-	CHF 22'500.-
2500.314	Entretien des biens immobiliers	CHF 447'300.-	CHF 117'500.-
2500.451	<i>Participation du Canton aux charges</i>	<i>CHF -8'722'100.-</i>	<i>CHF -140'000.-</i>

Transformation de la caserne des sapeurs-pompiers

Le Service de protection et de sauvetage (SPSL) et l'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ECA) ont travaillé en commun sur un projet visant à trouver des synergies entre leurs centrales d'alarmes respectives. Il ressort de ces discussions qu'un certain nombre de transformations s'avèrent nécessaires dans la caserne de la rue de la Vigie 2, travaux dont le coût sera assumé par l'ECA. Une première estimation de ces travaux a été faite au printemps 2016. Toutefois, sur la base des devis rentrés, il s'avère que le coût de ceux-ci sera finalement plus élevé que prévu. Ces éléments n'étant pas connus lors de l'élaboration du budget 2017, un crédit supplémentaire s'avère dès lors indispensable afin de permettre de réaliser l'ensemble des travaux dans les délais convenus avec l'ECA.

		Budget		Crédit suppl.	
2500.318	Autres prestations de tiers	CHF	63'700.-	CHF	55'000.-
2500.434	<i>Redevances et prestations facturées</i>	<i>CHF</i>	<i>-2'079'400.-</i>	<i>CHF</i>	<i>-55'000.-</i>

Etude dans le cadre du développement de la défense incendie dans l'agglomération lausannoise

En 2013, l'Etablissement cantonal d'assurance (ECA) a initié un projet appelé VIDIS 20-25 (vision intégrée de la défense incendie dans l'agglomération lausannoise à l'horizon 2020-2025). Ce projet vise à analyser la situation actuelle, à en définir les faiblesses et à cerner les besoins en tenant compte de l'évolution démographique et d'une analyse du risque appliquée à l'ensemble de l'agglomération lausannoise.

Afin de mettre en place ce projet de manière optimale et d'en appréhender tous les aspects, il s'avère maintenant nécessaire de mandater un consultant qui puisse accompagner le comité de pilotage dans cette démarche, ceci afin d'étudier la typologie et la quantification des risques actuels et futurs, les contraintes légales (droit du travail, standard de sécurité), les contraintes externes (trafic d'agglomération, lieu et nature des interventions des sapeurs-pompiers), les contraintes opérationnelles (tranches horaires, piquet, service minimum) ainsi que des opportunités d'optimisation de la démarche du service.

Cofinancé à parts égales entre la Ville de Lausanne et l'ECA, cet accompagnement n'était pas connu lors de l'élaboration du budget, raison pour laquelle un crédit supplémentaire s'avère indispensable afin de couvrir cette dépense non prévue. Celle-ci peut toutefois être totalement compensée par une recette supplémentaire consécutive à une mise à disposition plus importante que prévu d'instructeurs à l'école latine des sapeurs-pompiers professionnels.

		Budget		Crédit suppl.	
2500.319	Impôts, taxes et frais divers	CHF	77'900.-	CHF	1'870'000.-
2500.439	<i>Autres recettes</i>	<i>CHF</i>	<i>-25'000.-</i>	<i>CHF</i>	<i>-1'870'000.-</i>

Ecole latine des sapeurs-pompiers professionnels (ELSPP)

Le Service de protection et sauvetage (SPSL) a repris, courant 2016, la gestion de l'Ecole latine des sapeurs-pompiers professionnels (ELSPP) pour le cursus se déroulant du 1^{er} septembre 2016 au 12 mai 2017.

Dans l'attente de la création de l'Académie latine des sapeurs-pompiers dans le courant de l'été 2017, qui sera gérée de manière autonome, la Ville de Lausanne, en tant que trésorière de l'ELSPP, doit s'acquitter de certaines charges afin de pourvoir au fonctionnement de l'école. Un crédit supplémentaire 2^e série 2016 avait déjà été demandé afin de couvrir les besoins de l'ELSPP pour 2016, il convient maintenant d'octroyer le financement qui permettra de gérer la seconde partie de l'école.

Le crédit demandé pour la seconde partie de l'école est plus conséquent et s'explique principalement du fait que la facturation des honoraires pour la mise à disposition du personnel pour la formation et l'encadrement intervient en fin de cursus. Ces honoraires sont intégralement financés par l'écolage qui est refacturé aux partenaires, raison pour laquelle le crédit présenté est entièrement compensé.

Dans un but de cohérence, s'agissant de charges indirectement liées au SPSL, il a été décidé de regrouper toutes les charges et recettes de l'ELSPP dans une seule nature. Cette façon de procéder permet également de s'assurer aisément que l'opération reste neutre dans les comptes de la Ville.

Le budget global de l'école n'étant pas connu au moment de l'élaboration du budget 2017, il n'a pas été possible d'inclure la charge et la recette correspondante dans le budget du SPSL, un crédit supplémentaire entièrement compensé s'avère dès lors indispensable.

2501 Protection civile

		Budget	Crédit suppl.
2501.301	Traitements	CHF 2'816'700.-	CHF -40'200.-
2501.303	Cotisations aux assurances sociales	CHF 224'300.-	CHF -3'400.-
2501.304	Cotisations à la caisse de pensions	CHF 355'400.-	CHF -5'400.-

Voir détail sous la rubrique 2500 « Service de protection et de sauvetage », demande « Transfert d'une employée du Service d'organisation et d'informatique au Service de protection et de sauvetage ».

2502 Groupe sanitaire

		Budget	Crédit suppl.
2502.301	Traitements	CHF 4'808'100.-	CHF 19'600.-
2502.303	Cotisations aux assurances sociales	CHF 414'300.-	CHF 1'700.-
2502.304	Cotisations à la caisse de pensions	CHF 676'200.-	CHF 3'700.-
2502.305	Assurance-accidents	CHF 45'200.-	CHF 200.-
2502.436	Dédommagements de tiers	CHF -40'300.-	CHF -9'600.-

Remplacement d'une ambulancière durant son congé maternité

Afin de pallier l'absence d'une ambulancière à 50% prochainement en congé maternité, il s'avère nécessaire d'augmenter le taux d'activité de deux collaborateurs travaillant à temps partiel pour permettre aux ambulances de maintenir l'effectif prévu dans la convention avec le Service de la santé publique.

Cette absence n'étant naturellement pas connue au moment de l'élaboration du budget 2017, un crédit supplémentaire s'avère nécessaire afin de couvrir les traitements liés à ce remplacement. Cette dépense est partiellement compensée par la perception d'allocations pour perte de gain maternité.

3. SPORTS ET COHESION SOCIALE

Total des crédits supplémentaires par service et par nature :

		SERVICES			TOTAL PAR NATURE	
		3922 Unités prestations	3930 Administration du service	3934 Emploi Lausanne		
NATURE	311	Achats d'objets mobiliers et d'installations		14'900	16'200	31'100
	316	Loyers et redevances d'utilisation			-16'200	-16'200
	318	Autres prestations de tiers		-5'000	-9'900	-14'900
	Total des charges		0	9'900	-9'900	0
	480	Prélèvements sur les réserves	-168'000			-168'000
	Total des revenus		-168'000	0	0	-168'000
	TOTAL SPORTS ET COHESION SOCIALE		-168'000	9'900	-9'900	-168'000
Page du préavis		page 11	page 11	page 12		

392 Service social Lausanne - CSR

3922 Unités prestations

		Budget	Crédit suppl.
3922.480	Prélèvements sur les réserves	CHF 0.-	CHF -168'000.-

Voir détail sous la rubrique 4910 « Service d'organisation et d'informatique », demande « Dossiers Service social Lausanne (SSL) : évolution – module AccOrS ».

393 Service du travail

3930 Administration du service

		Budget	Crédit suppl.
3930.311	Achats d'objets mobiliers et d'installations	CHF 5'700.-	CHF 14'900.-
3930.318	Autres prestations de tiers	CHF 19'100.-	CHF -5'000.-

OPTIMISO – acquisition de modules complémentaires

Depuis quelques années, les exigences posées par les organes de certifications du bureau d'emploi Lausanne (EL) ont fortement augmenté. Ces contraintes induisent la création de nombreux outils encore inusités il y a 5 ans. Aujourd'hui, le management par processus et

sa cartographie, la gestion des risques, le système de contrôle interne et d'autres outils sont des incontournables.

Sur ce modèle, le Service du travail va, progressivement, assurer la gestion générale des tâches transversales pour l'intégralité de ses unités.

Le budget d'EL prévoyait un budget d'intervention de tiers pour la définition et la mise en service. La mise sur le marché, par le fournisseur, de la dernière version du logiciel, dite OPTIMISO NEXT, induit le remplacement d'une partie importante du travail de configuration par de nouveaux modules configurables par le client final.

Voir aussi sous 3934 « Emploi Lausanne ».

3934 *Emploi Lausanne*

		Budget		Crédit suppl.	
3934.311	Achats d'objets mobiliers et d'installations	CHF	124'400.-	CHF	16'200.-
3934.316	Loyers et redevances d'utilisation	CHF	716'500.-	CHF	-16'200.-

Acquisition du matériel informatique « en leasing » par le programme d'emploi temporaire IT4Net

Dans le cadre des activités du programme d'emploi temporaire IT4Net, le Service du travail administre et entretient un réseau informatique complet hors du cadre « RECOLTE/SOI ». Les postes de travail liés à cette infrastructure faisaient l'objet d'un leasing dont l'échéance était fixée au 31 décembre 2016.

Compte tenu de l'état très satisfaisant de ces machines et du futur déménagement de IT4Net, au premier trimestre 2019 dans les locaux de Sévelin 10-16, le Service du travail a sollicité du fournisseur une offre de rachat qui s'est avérée économiquement plus avantageuse que la prolongation du leasing initialement prévue.

La présente demande de crédit supplémentaire formalise, par compensation totale, ladite acquisition de matériel informatique.

		Budget		Crédit suppl.	
3934.318	Autres prestations de tiers	CHF	252'700.-	CHF	-9'900.-

Voir détail sous la rubrique 3930 « Administration du service », demande « OPTIMISO - acquisition de modules complémentaires ».

4. LOGEMENT, ENVIRONNEMENT ET ARCHITECTURE

Total des crédits supplémentaires par service et par nature :

		SERVICES	
		4910 Service d'organisation et d'informatique	TOTAL PAR NATURE
NATURE	301 Traitements	-27'900	-27'900
	303 Cotisations aux assurances sociales	-2'400	-2'400
	304 Cotisations à la caisse de pensions	-3'800	-3'800
	318 Autres prestations de tiers	168'000	168'000
	Total des charges	133'900	133'900
TOTAL LOGEMENT, ENVIRONNEMENT ET ARCHITECTURE		133'900	133'900
Page du préavis		page 13	

4910 Service d'organisation et d'informatique

		Budget	Crédit suppl.
4910.301	Traitements	CHF 10'575'100.-	CHF -27'900.-
4910.303	Cotisations aux assurances sociales	CHF 906'800.-	CHF -2'400.-
4910.304	Cotisations à la caisse de pensions	CHF 1'518'700.-	CHF -3'800.-

Voir détail sous la rubrique 2500 « Service de protection et de sauvetage », demande « Transfert d'une employée du Service d'organisation et d'informatique au Service de protection et de sauvetage ».

		Budget	Crédit suppl.
4910.318	Autres prestations de tiers	CHF 3'047'200.-	CHF 168'000.-

Dossiers Service social Lausanne (SSL) : évolution – module AccOrS

Le SSL souhaite faire évoluer sa plateforme de gestion centralisée de ses usagers en y incluant un nouveau module AccOrS permettant l'accueil et l'orientation sociale. Tous les nouveaux usagers se rendent en premier lieu à la permanence de l'Unité info sociale du SSL avant d'être orientés plus loin dans notre service. La complexité des analyses et la diversité des orientations que doivent effectuer les assistants sociaux de cette unité ne cessent d'augmenter, une solution informatique devient donc indispensable afin d'être en mesure de répondre de manière efficiente aux besoins des usagers.

En effet, le service n'a actuellement ni outil moderne permettant aux collaborateurs de saisir les éléments de l'évaluation réalisée par les assistants sociaux lors des entretiens de

permanence, ni de fonctionnalités d'aide à la décision permettant d'assurer une orientation rapide de l'utilisateur, au plus proche de ses besoins. L'ensemble de ces étapes d'accueil et d'évaluation sont réalisées à l'aide de divers formulaires manuscrits fastidieux à compléter et ne donnant pas la possibilité d'historiser les passages de l'utilisateur dans notre centre social régional ainsi que les données statistiques.

Le Service d'organisation et d'informatique (SOI), mandaté pour faire évoluer la solution informatique (Dossiers SSL), doit pouvoir faire appel à des ressources extérieures afin de répondre à cette demande estimée à CHF 168'000.-. Le projet sera composé d'un développeur et d'un architecte interne au SOI complété de deux développeurs externes. Des estimations précises, tâche par tâche permettent d'établir un effort de 240 jours-homme, dont 90 jours-homme assumés en interne.

Voir aussi sous 3922 « Service social Lausanne – CSR ».

5. ENFANCE, JEUNESSE ET QUARTIERS

Aucune demande.

6. FINANCES ET MOBILITE

Total des crédits supplémentaires par service et par nature :

		SERVICES	
		6920 Service des routes et de la mobilité	TOTAL PAR NATURE
NATURE	301 Traitements	-190'800	-190'800
	303 Cotisations aux assurances sociales	-16'400	-16'400
	304 Cotisations à la caisse de pensions	-27'300	-27'300
	Total des charges	-234'500	-234'500
	410 Patentes, concessions	180'600	180'600
	427 Revenus des biens du patrimoine administratif	290'000	290'000
	Total des revenus	470'600	470'600
	TOTAL FINANCES ET MOBILITE	236'100	236'100
Page du préavis		page 15	

6920 Service des routes et de la mobilité

		Budget	Crédit suppl.
6920.301	Traitements	CHF 19'989'300.-	CHF -190'800.-

6920.303	Cotisations aux assurances sociales	CHF	1'719'700.-	CHF	-16'400.-
6920.304	Cotisations à la caisse de pensions	CHF	2'717'000.-	CHF	-27'300.-
6920.410	Patentes, concessions	CHF	-200'000.-	CHF	180'600.-
6920.427	Revenus des biens du patrimoine administratif	CHF	-24'529'000.-	CHF	290'000.-

Voir détail sous la rubrique 2200 « Commerce, manifestations, séjour », demande « Transfert de l'activité de gestion des procédés de réclame ».

7. SERVICES INDUSTRIELS

Total des crédits supplémentaires par service et par nature :

		SERVICES				TOTAL PAR NATURE	
		70 Secrétariat général	76 Electricité	77 Multimédia	78 Service commercial		
NATURE	301	Traitements	177'200			-177'200	0
	303	Cotisations aux assurances sociales	15'300			-15'300	0
	304	Cotisations à la caisse de pensions	25'900			-25'900	0
	305	Assurance-accidents	4'100			-4'100	0
	311	Achats d'objets mobiliers et d'installations		564'400			564'400
	319	Impôts, taxes et frais divers			120'000		120'000
		Total des charges	222'500	564'400	120'000	-222'500	684'400
	436	Dédommagements de tiers	-3'100			3'100	0
	438	Prestations facturées aux crédits d'investissements		-564'400			-564'400
	480	Prélèvements sur les réserves			-120'000		-120'000
		Total des revenus	-3'100	-564'400	-120'000	3'100	-684'400
		TOTAL SERVICES INDUSTRIELS	219'400	0	0	-219'400	0
		Page du préavis	page 16	page 16	page 16	page 17	

70 **Secrétariat général**

		Budget		Crédit suppl.	
70.301	Traitements	CHF	3'994'700.-	CHF	177'200.-
70.303	Cotisations aux assurances sociales	CHF	339'400.-	CHF	15'300.-
70.304	Cotisations à la caisse de pensions	CHF	437'300.-	CHF	25'900.-
70.305	Assurance-accidents	CHF	91'400.-	CHF	4'100.-
70.436	<i>Dédommagements de tiers</i>	<i>CHF</i>	<i>-452'600.-</i>	CHF	-3'100.-

Transfert de budget dans le cadre du transfert de deux collaborateurs

Deux ept (un chef de projet et une assistante) ayant été transféré du Service commercial (SILCOM) au Secrétariat général (SGSIL) dans une perspective d'optimisation de l'organisation des SIL, le budget doit être adapté en conséquence.

Voir aussi sous 78 « Service commercial ».

76 **Electricité**

		Budget		Crédit suppl.	
76.311	Achats d'objets mobiliers et d'installations	CHF	2'046'400.-	CHF	564'400.-
76.438	<i>Prestations facturées aux crédits d'investissements</i>	<i>CHF</i>	<i>-6'253'600.-</i>	CHF	-564'400.-

Prestations des Services industriels (SIL) : éclairage sportif du Centre sportif de la Tuilière et éclairage du cheminement piétonnier

Dans le cadre de la construction du Centre sportif de la Tuilière, la Division éclairage public des SIL va réaliser, superviser et assurer l'homologation de l'éclairage sportif des neuf terrains de football. Les SIL effectueront la pose et le raccordement des luminaires sur le cheminement piétonnier traversant le site de la Tuilière selon le plan d'aménagement du bureau d'architecture mandaté. Afin de répondre aux besoins des usagers et aux critères environnementaux souhaités, nous avons prévu d'équiper ces candélabres d'un système de gestion dynamique.

Les prestations actuelles fournies au Service des sports par la Division éclairage public des SIL consistent à assurer la maintenance des installations. La réalisation de cet objet nous permettra d'élargir la palette des services et prestations pour la Ville de Lausanne.

77 **Multimédia**

		Budget		Crédit suppl.	
77.319	Impôts, taxes et frais divers	CHF	2'995'800.-	CHF	120'000.-
77.480	<i>Prélèvements sur les réserves</i>	<i>CHF</i>	<i>-2'090'000.-</i>	CHF	-120'000.-

Augmentation des droits d'auteurs pour la distribution du télé-réseau

Le tarif de la redevance pour la distribution d'œuvres protégées dans les réseaux de communication est arrivé à expiration à la fin 2016.

Le Service multimédia a été informé d'une augmentation des droits d'auteurs dus dès le 1^{er} janvier 2017 estimée à CHF 120'000.- pour 2017. L'augmentation par abonné est de CHF 0.16 par mois (la taxe forfaitaire par abonnement pour l'offre de radio et de télévision augmente de CHF 2.18 à CHF 2.34).

Cette hausse n'était pas connue lors de l'élaboration du budget 2017.

Cette dépense sera compensée par un prélèvement dans le fonds de péréquation du Service multimédia.

78 Service commercial

		Budget	Crédit suppl.
78.301	Traitements	CHF 8'334'000.-	CHF -177'200.-
78.303	Cotisations aux assurances sociales	CHF 715'400.-	CHF -15'300.-
78.304	Cotisations à la caisse de pensions	CHF 1'197'800.-	CHF -25'900.-
78.305	Assurance-accidents	CHF 189'600.-	CHF -4'100.-
78.436	Dédommagements de tiers	CHF -212'700.-	CHF 3'100.-

Voir détail sous la rubrique 70 « Secrétariat général », demande « Transfert de budget dans le cadre du transfert de deux collaborateurs ».

* * *

B. AUTORISATIONS D'ACHATS

	DIRECTIONS							TOTAL PAR NATURE
	Culture et développement urbain	Sécurité et économie	Sports et cohésion sociale	Logement, environnement et architecture	Enfance, jeunesse et quartiers	Finances et mobilité	Services industriels	
Véhicules, machines et matériel	0	0	0	0	0	0	22'000	22'000
Total	0	0	0	0	0	0	22'000	22'000
	page	page	page	page	page	page	page 17	

7. SERVICES INDUSTRIELS

71 Finances, administration et développement

		Budget	Crédit suppl.
71.146	Véhicules, machines et matériel	CHF 275'100.-	CHF 22'000.-

Remplacement d'un véhicule de service accidenté

Le Service multimédia doit remplacer le véhicule Dacia Duster VD 357'238 (première mise en circulation le 27 juin 2013) à la suite d'un accident qui a eu lieu en date du 11

juillet 2016. Le véhicule a été vendu par le Service achat et logistique Ville à la fin de l'année 2016 pour un montant de CHF 2'200.-.

Ce véhicule est indispensable à l'activité du groupe construction drop et branchements clients du Service multimédia.

A vu de ce qui précède, le Service multimédia demande l'autorisation de remplacer le véhicule susmentionné par l'achat d'un véhicule de même type.

* * *

C. CREDITS D'INVESTISSEMENTS DU PATRIMOINE ADMINISTRATIF

1. CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN

1103 Secrétariat municipal

		Crédit voté	Crédit compl.
1103.509.1343	Remplacement de l'application informatique du Registre civique	CHF 200'000.-	CHF 50'000.-

Les objectifs du remplacement de l'application Registre civique sont les suivants : changement de technologie pour limiter le risque d'exploitation de la solution actuelle devenue très obsolète ; fusion de l'application Registre civique « suisse » et Suisses de l'étranger ; accès direct sur la base de données du contrôle des habitants (BDCH) afin d'assurer que les mutations soient toutes utilisées pour ajuster les droits civiques.

Au cours des phases successives de développement et des tests menés par les utilisateurs, de nouvelles demandes d'amélioration du logiciel ont surgi.

2. SECURITE ET ECONOMIE

291 Service de l'eau

		Crédit voté	Crédit compl.
2911.501.8000	Rénovation et extension réseau des collecteurs publics 2014	CHF 2'215'000.-	CHF 3'700.-

Un dépassement a été constaté sur le chantier Rhodanie 2^e étape en raison de difficultés de fouille nécessitant plus de creuses à la main et un élargissement de la fouille dans le carrefour avenue de Rhodanie – avenue des Bains. Une partie du dépassement (CHF 3'700.-) n'a pas pu être compensée par les économies réalisées sur d'autres chantiers planifiés dans le crédit-cadre annuel 2014.

* * *

CONCLUSION

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° 2017/17 de la Municipalité, du 4 mai 2017 ;

où le rapport de la Commission permanente des finances qui a examiné cette affaire ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

d'accorder la première série des crédits supplémentaires destinés à couvrir les allocations insuffisantes et les charges imprévues sur le budget de 2017, sur les autorisations d'achats, ainsi que sur les crédits d'investissements du patrimoine administratif, à savoir :

	CHF	<i>Revenus de fonctionnement CHF</i>
A. Budget de fonctionnement		
Total des crédits supplémentaires <i>(détail en page 2 du préavis)</i>	<u>3'170'800.00</u>	<u>3'066'700.00</u>
		<i>Recettes</i>
B. Autorisations d'achats		
Total des crédits supplémentaires <i>(détail en page 17 du préavis)</i>	<u>22'000.00</u>	<u>0.00</u>
		<i>Recettes d'investissement</i>
C. Crédits d'investissements du patrimoine administratif		
Total des crédits complémentaires <i>(détail en page 18 du préavis)</i>	<u>53'700.00</u>	<u>0.00</u>

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : Grégoire Junod

Le secrétaire : Simon Affolter

Rapport

Membres de la commission : Commission permanente des finances

Municipalité : M. Grégoire Junod, syndic

Rapport photocopié de M. Gianni-John Schneider (Soc.), rapporteur pour la Commission permanente des finances :

La commission des finances a traité, sous la présidence de Mme Séverine Evéquoze 24 demandes figurant dans le préavis mentionné en titre. Depuis 2012, les services sont tenus de proposer des compensations lors de leur demandes de crédits supplémentaires ce qui a été le cas, à quelques exceptions près.

La Commission des finances préavise sur les demandes supérieures à CHF 50'000.- et prend connaissance des dépenses inférieures à ce montant, ressortant de la compétence de la Municipalité.

Sur le total des demandes, 10 étaient de compétence déléguée. Sur l'ensemble, on relève 1 autorisation d'achats et 2 crédits d'investissements.

La répartition entre les directions est la suivante :

	Budget fonctionnement	dont compétence déléguée	Autorisations d'achats	dont compétence déléguée	Crédits d'investissements	Totaux

CD	2	2			1	3
SE	13	5			1	14
SCS	3	2				3
LEA						
EJQ						
FIM						
SIL	3		1	1		4
Totaux	21	9	1	1	2	24

La répartition des montants nets est la suivante :

	Budget fonctionnement	Autorisations d'achats	Crédits d'investissement s	Totaux
CD			50'000	50'000
SE	104'100		3'700	107'800
SCS				
LEA				
EJQ				
FIM				
SIL		22'000		22'000
Totaux	104'100	22'000	53'700	179'800

Globalement, relativement peu d'objets ont induit un débat ou requis un complément d'informations.

Aucune demande n'a été refusée, ni amendée. Les différentes requêtes ont été acceptées le plus souvent par une majorité assez large s'appuyant sur au moins 4/5 de votes favorables.

Il n'y a eu aucune demande particulière.

Autorisations d'achats

Pas de commentaires

Crédits d'investissements du patrimoine administratif

Pas de commentaires

A l'issue des discussions, la Commission des finances accepte les conclusions du préavis et propose au Conseil d'en faire de même.

Discussion

M. Gianni-John Schneider (Soc.), rapporteur : - Merci Monsieur le Président. Non pas de commentaire, pas d'observation, ça a passé comme une lettre à la poste, ces crédits supplémentaires 1^{ère} série, et votés à l'unanimité.

Le président : - Je vous remercie et formulons le vœu qu'il en aille de même au Conseil. Voilà, j'ouvre la discussion générale sur ce rapport, après quoi je passerai en revue les trois chapitres.

La discussion n'est pas utilisée

Le président : - Elle n'est pas demandée. Je passe en revue les trois chapitres. Nous sommes sous le point ...

Discussion et examen des demandes, point par point

- A. **BUDGET DE FONCTIONNEMENT**
 - 1. **CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN**
 - 1401 **Service de la culture**
 - 2. **SECURITE ET ECONOMIE**
 - 2200 **Commerce, manifestations, séjour**
 - 2300 **Service du contrôle des habitants**
 - 2410 **Corps de police**
 - 2500 **Secours et incendie**
 - 2501 **Protection civile**
 - 2502 **Groupe sanitaire**
 - 3. **SPORTS ET COHESION SOCIALE**
 - 3922 **Unités prestations**
 - 3930 **Administration du service**
 - 3934 **Emploi Lausanne**
 - 4. **LOGEMENT, ENVIRONNEMENT ET ARCHITECTURE**
 - 4910 **Service d'organisation et d'informatique**
 - 5. **ENFANCE, JEUNESSE ET QUARTIERS**
 - Pas de demande**
 - 6. **FINANCES ET MOBILITE**
 - 6920 **Service des routes et de la mobilité**
 - 7. **SERVICES INDUSTRIELS**
 - 70 **Secrétariat général**
 - 76 **Electricité**
 - 77 **Multimédia**
 - 78 **Service commercial**

Je prends les autorisations d'achats, le point B. Il n'y en a qu'une...

- B. **AUTORISATIONS D'ACHATS**
 - 7. **SERVICES INDUSTRIELS**
 - 71 **Finances, administration et développement**

La parole n'est pas demandée et les autorisations sont acceptées. Enfin les crédits d'investissements, le point C.

- C. **CREDITS D'INVESTISSEMENTS DU PATRIMOINE ADMINISTRATIF**
 - 1. **CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN**
 - 1103 **Secrétariat municipal**
 - 2. **SECURITE ET ECONOMIE**
 - 291 **Service de l'eau**

La parole n'est pas demandée non plus, les autorisations sont acceptées. Je vous propose, monsieur le rapporteur, de nous rappeler, pour la forme, les conclusions de la commission.

La discussion n'est pas utilisée

M. Gianni-John Schneider (Soc.), rapporteur : – La Commission des finances a accepté les conclusions et a voté à l'unanimité de tous les membres présents.

Vote

Le président : – Je vous propose de voter à main levée les conclusions du préavis, si personne n'y voit d'inconvénient. Celles et ceux qui les acceptent le font savoir en levant la main. Une très large et évidente majorité. Il y a-t-il des oppositions ? Je n'en vois pas. Des abstentions ? Pas davantage. Je vous remercie. Ce préavis est accepté.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le préavis N° 2017/17 de la Municipalité, du 4 mai 2017 ;
- vu le rapport de la Commission permanente des finances qui a examiné cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

d'accorder la première série des crédits supplémentaires destinés à couvrir les allocations insuffisantes et les charges imprévues sur le budget de 2017, sur les autorisations d'achats, ainsi que sur les crédits d'investissements du patrimoine administratif, à savoir :

	CHF	<i>Revenus de fonctionnement CHF</i>
A. Budget de fonctionnement		
Total des crédits supplémentaires	<u>3'170'800.00</u>	<u>3'066'700.00</u>
		<i>Recettes</i>
B. Autorisations d'achats		
Total des crédits supplémentaires	<u>22'000.00</u>	<u>0.00</u>
		<i>Recettes d'investissement</i>
C. Crédits d'investissements du patrimoine administratif		
Total des crédits complémentaires	<u>53'700.00</u>	<u>0.00</u>

Projet de construction d'un bâtiment répondant au concept de « Société à 2'000 watts », comprenant douze logements à loyers régulés et une place de parc extérieure, sis route du Châtelard 26. Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle n° 2429, en faveur de la Société coopérative immobilière Logacop. Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de Logacop

Préavis N° 2017/07 du 16 mars 2017

Culture et développement urbain

Logement, environnement et architecture

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer, en faveur de la Société coopérative immobilière Logacop, un droit distinct et permanent de superficie n° 20895, grevant 965 m² de la parcelle n° 2429, afin de permettre la réalisation d'un bâtiment comprenant douze logements, une place de parc extérieure et un couvert dédié au stationnement vélos et au tri sélectif.

Dans le but de maintenir des loyers accessibles, la Municipalité demande également l'autorisation d'accorder à Logacop, un cautionnement solidaire, d'un montant global maximal de CHF 1'026'000.-, représentant 30% de l'emprunt hypothécaire contracté pour financer cette opération de douze logements (terrain exclu).

2. Résumé

Le présent préavis propose la construction d'un petit immeuble de logements sur une parcelle communale, à la route du Châtelard 26. Il sera construit par la coopérative Logacop, déjà propriétaire de l'immeuble voisin. Le projet prévoit la réalisation de douze appartements à loyer contrôlé. Conforme aux exigences de la société à 2'000 watts et labélisé Minergie-P®, le nouveau bâtiment proposera des loyers abordables, autour de CHF 1'041.- francs par mois pour 2.5 pièces, CHF 1'429.- pour les 3.5 pièces et CHF 1'613.- pour les 4.5 pièces.

La valorisation foncière est conforme à la pratique de la Ville de Lausanne avec une valeur proche (CHF 800.- au m² net) de celle retenue dans le futur éco-quartier des Plaines-du-Loup. Il en résulte une valeur de terrain de CHF 632'000.- valorisée à 5%, au travers d'un droit de superficie de nonante ans. Le projet bénéficie également d'un cautionnement solidaire de 30% de l'emprunt hypothécaire, soit d'un montant maximal de CHF 1'026'000.-. Ce dernier est accordé pour une durée maximale de trente ans, courant dès la date de signature du droit distinct et permanent de superficie.

3. Table des matières

[Supprimée]

4. Politique du logement

La transition énergétique, les bouleversements familiaux et l'évolution des modes de vie imposent de chercher de nouvelles formes de logement. La ville doit trouver un équilibre entre une densification mesurée et viable pour contrer la pénurie et des logements de qualité accessibles à tous. Elle agit notamment pour innover écologiquement et propose un parc de logements diversifié pour permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel. Cette diversité permet d'offrir une variété de logements, en terme de taille, de statut d'occupation, de forme d'habitat (coopératives, innovations pour familles, étudiants et seniors) et de modes de financement (subventionné, contrôlé, libre) tout en veillant à une répartition homogène et équilibrée sur le territoire. Elle s'attache à rendre ces logements accessibles à toutes les catégories de population, en imposant une politique volontaire et rigoureuse en termes de variété des typologies et des niveaux de loyers permettant de s'adresser au plus grand nombre. La Ville favorise ainsi le développement de la mixité sociale et générationnelle. Au sein même des immeubles, le « vivre ensemble » est pensé

par l'aménagement de points de rencontre et grâce à des espaces correctement dimensionnés (paliers, entrées d'immeubles, création de salles communes, etc.).

5. Historique et désignation de l'investisseur

En 2015, Logacop actuellement au bénéfice d'un droit de superficie sur la parcelle n° 2428, adjacente de la n° 2429 objet du présent préavis, a approché le Service du logement et des gérances afin d'étudier les possibilités de réaliser un projet de logement locatif sur cette dernière. Compte tenu de la présence de Logacop sur la parcelle voisine n° 2428, la Municipalité a estimé opportun de désigner cette même coopérative, pour développer ce projet. Dans l'attente de cette réalisation, le Service du logement et des gérances a établi un contrat de prêt à usage en faveur de l'Association lausannoise des jeunes en formation (ALJF), de manière à ce que la villa, actuellement présente sur la parcelle, soit occupée dans l'attente de sa démolition.

6. Parcelle n° 2429

Commune politique 132 Lausanne

Numéro d'immeuble 2429

Forme de registre foncier fédéral

E-GRID CH 25458 37645 08

Surface 1'144 m², numérique

Mutation 07.10.2016 007-2016/5269/0 MN95

Autre(s) plan(s):

No plan: 30

Désignation de la situation Route du Châtelard 26

Couverture du sol Bâtiment(s), 90 m²

Jardin, 1'054 m²

Bâtiments/Constructions Habitation, 90 m², N° d'assurance: 10379

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 514'000.00 RG96

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne 23.06.1976 007-385955 Achat

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

Aucune

Servitudes

20.09.1933 007-303467 (C) Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations ID.007-2002/004615

en faveur de B-F Lausanne 132/2389

20.09.1933 007-303467 (D) Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations ID.007-2002/004615

à la charge de B-F Lausanne 132/2389

Charges foncières

Aucune

7. Maître de l'ouvrage : Logacop

Logacop est une société coopérative immobilière reconnue d'utilité publique constituée en 1967. Dans un premier temps, elle s'est concentrée sur la réalisation d'ateliers destinés aux handicapés. Puis, à partir des années huitante, face à la pénurie de logements, elle a construit des immeubles de logements subventionnés et à loyer modéré. Si, elle est désormais également présente sur le segment du marché libre, le but principal qu'elle poursuit est la mise à disposition de logements de qualité à des loyers établis sur la base des coûts de construction et de conditions raisonnables de rémunération des fonds propres.

A ce jour, Logacop est présente sur onze communes avec 285 logements sous sa gestion et divers projets de construction dont celui de « La Croisée » à Renens comprenant cinq bâtiments : un immeuble de bureaux, une école et trois bâtiments de logements (subventionnés, marché libre, logements étudiants).

8. Caractéristiques du projet de construction

8.1. Présentation du site

La parcelle n° 2429 est située au nord de la Ville, dans un secteur en plein développement urbain, puisqu'à proximité immédiate du site de la Tuilière et du futur écoquartier des Plaines-du-Loup. Sise route du Châtelard 26, elle borde les jardins potagers des parcelles n°s 2428 et 2389. Tant au nord-est qu'au sud-ouest, les bâtiments adjacents se trouvent à une distance de 11 m des limites parcellaires.

8.2. Caractéristiques générales et économiques du projet

Surface bâtie	280 m ²
Surface brute utile de plancher	1'042 m²
Volume bâti total (SIA 416, y. c. parking et techniques)	3'537 m ³
Surface de terrain en zone constructible	1'144 m ²
Coefficient d'occupation du sol COS	0.24
Coefficient d'utilisation du sol CUS	0.91
Surface nette des logements régulés (en m² SUP SIA 416)	790 m²
Coût de construction CFC 1 à 5	CHF 3'800'000.-
	CHF 3'647.- / m ² SPd
	CHF 4'810.- / m ² SUP
Rendement brut de l'opération (DDP payée)	4.3 %

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. Les surfaces des balcons et terrasses ne sont pas intégrées dans les surfaces nettes locatives mais pourront être mentionnées séparément lors de la mise en location.

8.3. Description du projet

8.3.1. Implantation – Morphologie

Le nouveau bâtiment rectangulaire, vient compléter le plan de quartier Bois-Gentil (360^d). Implanté au sud de la parcelle, en retrait du domaine public, il se développe sur quatre niveaux hors sol et un niveau de sous-sol occupant les deux tiers de l'emprise bâtie. Sa volumétrie simple permet d'exploiter l'intégralité du potentiel constructible autorisé par le plan de quartier.

L'entrée principale de l'immeuble est alignée sur la route du Châtelard, point haut de la parcelle. Le volume bâti est allégé par le jeu de retrait des loggias en façades, dont la majorité offre un dégagement côté jardin. Finalement, un « couvert » recevant le stationnement vélos et le local dédié au tri sélectif, lui-même ombragé par un sapin existant et conservé, filtre l'entrée de l'immeuble avec le domaine public.

8.3.2. *Principes typologiques*

Chaque étage compte trois appartements distribués par un noyau central, éclairé naturellement par des fenêtres implantées en façade nord. Le rez-de-chaussée compte un 2.5 pièces et deux 3.5 pièces. Les trois autres niveaux sont composés d'un 2.5 pièces, d'un 3.5 pièces et d'un 4.5 pièces. Les appartements de 3.5 et 4.5 pièces profitent tous de trois orientations différentes. Finalement, chaque appartement offre une pièce de vie généreuse regroupant la double fonction de séjour-cuisine, cette dernière étant éclairée naturellement par de grandes baies vitrées donnant accès aux loggias.

8.3.3. *Accessibilité, stationnement*

En termes d'accessibilité en transports publics, le site est bien desservi par les lignes de bus n° 1 et 21, dont les fréquences aux heures de pointe oscillent entre six et dix minutes. A l'horizon 2025, le terminus du nouveau métro m3 améliorera encore la connexion du quartier au centre ville et à la gare CFF.

En termes de stationnement, l'article 11 du plan de quartier Bois-Gentil (360^d) préconise la construction d'une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher brute habitable, ce qui peut être réduit de 50% selon l'art. 61 du Règlement du plan général d'affectation (RPGA). Ainsi, le minimum règlementaire applicable à ce projet est de six places de parc. A ce stade, il convient de mentionner que l'immeuble adjacent possède un parking souterrain surdimensionné au sens des articles susmentionnés. Ainsi, considérant que le propriétaire des deux immeubles (existant et futur) est Logacop et en vertu des articles 64 RPGA et 17 du plan de quartier autorisant le regroupement des places de parc dans un parking centralisé, les six places nécessaires à ce nouveau bâtiment seront réservées dans le parking existant de la parcelle n° 2428. De manière à officialiser cette situation, une mention de droit public en faveur de la Commune sera inscrite au Registre foncier.

S'agissant du stationnement vélos, le projet dépasse les exigences du RPGA (0.5 place par pièce) et des normes VSS (1 place par pièce), puisqu'il intègre dix-huit places en sous-sol et vingt-six places en surface à l'intérieur du couvert.

8.3.4. *Espaces extérieurs*

Avec 449 m² de surface verte, les aménagements extérieurs prévus dans le cadre de ce projet satisfont doublement l'exigence minimale fixée par l'article 51 RPGA. En appui de cet aspect quantitatif, il prévoit une zone d'infiltration des eaux de surfaces, implantée le long de la façade nord-ouest du bâtiment. Finalement, une place de jeux de 28 m² prévue au sud-est de la parcelle complète le plan des aménagements extérieurs.

Par ailleurs, la toiture de l'immeuble sera végétalisée, apportant une plus-value écologique au projet, tout en contribuant à l'amélioration de l'efficacité des capteurs solaires photovoltaïques implantés 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.

En termes d'arborisation, en complément des cinq arbres conservés (dont un sapin de 22 m), deux cèdres bleus et deux arbres d'essence indigène seront plantés, dépassant là encore, le cadre règlementaire imposant seulement deux arbres sur toute la parcelle (article 53 du PGA). A contrario, les deux frênes existants, situés à la limite nord-est de la parcelle, ont révélés une santé fragile avec de faibles garanties de pérennité, raison pour laquelle ils seront abattus.

8.3.5. *Matérialisation*

La structure porteuse du bâtiment est réalisée en béton armé et les cloisons légères en plaques de plâtre cartonné. Le traitement des façades est simple, elles sont isolées en

périphérie par de l'EPS (polystyrène expansé) et enduites d'un crépi minéral de teinte claire.

9. Respect des critères de développement durable

En vertu du rapport-préavis N° 2013/20¹ adopté par le Conseil communal le 18 mars 2014, la Municipalité a demandé au maître de l'ouvrage que le bâtiment réponde au standard énergétique et écologique le plus élevé, c'est-à-dire le concept de « Société à 2'000 watts » les critères du label ECO® ainsi que les critères de développement durable de la méthode SméO développée par la Ville de Lausanne et le canton de Vaud. Cette obligation est rappelée à l'article 4 du contrat de droit de superficie.

9.1. Mixités fonctionnelle et sociale

Compte tenu de la proximité immédiate de la parcelle avec deux des cinq sites Métamorphose réservant de nombreuses surfaces d'activités, ce projet ne comprend que du logement. Ce programme est conforme à l'article 8 du plan de quartier Bois-Gentil 360^d fixant les affectations autorisées.

Le loyer moyen des nouveaux logements mis sur le marché par la société coopérative Logacop sera de CHF 245.-/m² net étant entendu que l'ensemble des loyers sera contrôlé durant la durée du DDP. Le tableau ci-dessous, dresse le bilan de la diversité typologique prévue de manière à permettre l'accueil d'une diversité de ménages.

Typologies	Nbre total logements	Surfaces moyennes	Surfaces totales
		m ² net	m ² net
2.5 pièces	4	51	202
3.5 pièces	5	70	350
4.5 pièces	3	79	238
	12	66	790

Finalement, la majorité des logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR) : accès à l'immeuble, bancs, mains-courantes, fours en hauteur, etc. Le projet répond aux exigences de la norme SIA 500 « Constructions sans obstacles », ainsi qu'aux recommandations de l'Association vaudoise pour la construction adaptée aux personnes handicapées (AVACAH).

9.2. Compatibilité avec la « Société à 2'000 watts »

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 sept des émissions de gaz à effet de serre, par rapport au standard des consommations suisses. Pour permettre de satisfaire cet objectif ambitieux et d'assurer la cohérence du concept, une prise en compte holistique des consommations énergétiques du bâtiment est indispensable. Ainsi, le cahier technique 2040 « La voie SIA vers l'efficacité énergétique » définit les cibles énergétiques à respecter en vue d'une « Société à 2'000 watts » pour les trois postes de consommation liés au bâtiment, à savoir : l'énergie grise des matériaux de construction, l'énergie d'exploitation du bâtiment (la chaleur nécessaire à assurer le climat intérieur et la fourniture de l'eau chaude sanitaire, l'électricité sollicitée par la ventilation, les auxiliaires pour le chauffage, l'éclairage artificiel et les appareils électriques) et les dépenses en énergie inhérente à la mobilité induite.

¹ Rapport-préavis N° 2013/20, Réponse au postulat de M. Vincent Rossi « Construire Minergie à Lausanne est une pratique normale ».

Sur ces trois postes de consommation, l'objectif 2'000 watts se résume à limiter les dépenses en énergie primaire non renouvelable à seulement 122 kWh/m²A_E.an² et les émissions de gaz à effet de serre à 16.5 kgCO₂/m²A_E.an.

NRE : Non renewable Energy
[kWh/m²A_E]

	Cible 2'000 watts	Projet - Châtelard 26
Matériaux de construction	30.6	37.2
Utilisation	55.6	55.9
Mobilité	36.1	28.6
Total	122.2	121.7 soit 100% de la cible

GES : gaz à effet de serre
[kgCO₂/m²A_E]

	Cible 2'000 watts	Projet - Châtelard 26
Matériaux de construction	8.5	11.2
Utilisation	2.5	3.7
Mobilité	5.5	5.3
Total	16.5	20.2 soit 123% de la cible

A la lecture du tableau ci-dessus, nous pouvons conclure que l'ensemble des mesures prises dans le cadre du présent projet lui permettent de satisfaire à la cible 2'000 watts relative à l'énergie primaire non renouvelable. Quant aux émissions de gaz à effet de serre, les performances actuelles du projet affichent un léger dépassement principalement imputable à la petitesse du projet imposé par le plan de quartier.

En conclusion, le présent projet affichant des valeurs énergétiques très proches des cibles de la « Société à 2'000 watts » et faisant par ailleurs l'objet d'une demande de certification Minergie-P[®], nous pouvons considérer qu'il est conforme à la volonté du Conseil communal exprimée à l'occasion de l'adoption du rapport-préavis N° 2013/20.

9.2.1. Energie grise des matériaux de construction

Le choix d'un mode constructif simple plébiscitant la mise en œuvre de matériaux en accord avec la labellisation *Eco*[®] permet de limiter l'impact écologique de la construction. Par ailleurs, dans un souci de préservation des ressources, la part de béton recyclé représentera au minimum 50% de la masse des constructions en béton pour lesquelles le béton recyclé peut être utilisé. Ce dernier sera fourni à partir d'une gravière située dans un rayon de 25 km maximum autour du chantier. Au final, l'écobilan global de cet immeuble est de 37.2 kWh/m²A_E.an, soit 22% de plus de ce qui est préconisé par le cahier technique SIA 2040 pour la « Société à 2'000 watts » applicable à ce projet. Ce dépassement est principalement explicable par la faible taille du bâtiment, qui péjore la rationalité constructive du projet. En effet, le facteur de forme Ath/A_E de ce dernier est de 1.3, ce qui correspond au facteur observés dans une zone de faible densité. Cette surconsommation d'énergie primaire non renouvelable est admissible du fait qu'elle est directement liée au Plan de quartier et que l'objectif global est atteint.

9.2.2. Energie d'exploitation

L'accent a été mis sur la qualité thermique des enveloppes de manière à réduire les besoins énergétiques. Une épaisseur d'isolation de 26 cm d'EPS (polystyrène expansé) est prévue en façade et de 32 cm d'EPS ECO en toiture. Des consoles isolantes permettant la rupture des ponts thermiques au niveau des dalles des loggias sont prévues et le triple vitrage

² A_E : surface de référence énergétique établie selon la SIA 416/1 et exprimée en m².

systématiquement retenu pour les fenêtres. Ces éléments d'enveloppe posséderont également une étanchéité particulièrement soignée, de manière à limiter les infiltrations d'air dans l'immeuble. Cet aspect sera contrôlé sur le chantier à l'occasion d'un test de mise sous pression, visant à faire la preuve de la bonne exécution de l'ouvrage de ce point de vue.

En complément de ces mesures statiques, un système de ventilation double flux permettra de réduire encore les besoins de chauffage du projet, tout en améliorant le confort thermique et acoustique, comparativement à une solution de ventilation simple flux.

S'agissant des besoins en eau chaude sanitaire (ECS), un certain nombre de mesures seront prises pour les limiter comme les régulateurs de débits dans les robinets. Le réseau de distribution sera isolé, conformément à l'annexe 4 du règlement d'application de la loi cantonale sur l'énergie et ce jusqu'aux points de puisage. De plus, même si le cadre légal ne l'impose pas, des compteurs volumétriques permettront d'établir un décompte des frais d'ECS par appartement. Cette mesure a pour objectif d'intéresser les futurs locataires à leurs économies d'eau chaude, de manière à les orienter vers un comportement responsable.

En ce qui concerne la production de chaleur, une pompe à chaleur (PAC) couplée à des sondes géothermiques a été choisie de manière à atteindre la cible de la « société à 2'000 watts ». La distribution de chaleur se fera par un système de chauffage au sol tout en permettant une régulation pièce par pièce.

Finalement, l'ensemble des mesures prises dans le cadre de ce projet se traduit par un besoin de chaleur théorique de 11.3 kWh/m², ce qui est 47% inférieur à la valeur normative établie selon la SIA 380/1 édition 2009, qui constitue le cadre légal actuel.

Les besoins en électricité sont optimisés notamment par une valorisation de l'éclairage naturel. Les ouvertures sont dimensionnées de manière à assurer une surface de fenêtre correspondant à un huitième de la surface de la pièce. En complément, l'ensemble des éclairages artificiels des communs et des caves sera économe (leds, tubes fluorescents et lampes basse consommation) et couplé à des détecteurs de présence. S'agissant des appareils électroménagers, les classes d'efficacité les plus performantes seront systématiquement choisies (réfrigérateur A+++, lave-linge A+++/A, lave-vaisselle A+++/A, four A).

L'ascenseur sera de classe d'efficacité énergétique A ou B selon la norme VDI 4707. Pour ce qui est du monobloc assurant le renouvellement d'air, l'ensemble des ventilateurs est prévu en courant continu, ce qui permet de réduire les consommations d'électricité de ces appareils d'environ 30%.

Afin de répondre à la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie, une installation photovoltaïque est prévue. L'installation, d'une puissance de 8 KWc, affiche une production annuelle théorique de 8'800 kWh et devrait ainsi couvrir 30% des besoins standards en électricité. Finalement, le courant électrique servant au fonctionnement de la pompe à chaleur et à l'éclairage des espaces communs sera du courant renouvelable nativa® fourni par les SiL (Services industriels Lausanne), conformément à l'article 11 lettre u) du contrat de droit distinct et permanent de superficie.

9.2.3. Mobilité

La situation en zone urbaine, la limitation du nombre de places de parc, le nombre de places deux-roues disponibles dépassant les normes VSS, la proximité de l'arrêt de bus de la Blécherette desservi par deux lignes à fréquence élevée et l'arrivée du futur m3, sont autant de conditions cadres permettant de déconditionner le recours systématique au véhicule individuel motorisé. Compte tenu de ces constats et à termes, du rapprochement des commerces grâce au développement du secteur nord du quartier des Plaines-du-Loup, la consommation d'énergie primaire non renouvelable pour la mobilité en 2050 devraient être de l'ordre de 28.6 kWh/m²A_E.an, soit 20% de mieux que la cible 2'000 watts.

9.2.4. *Confort thermique, visuel et acoustique*

La mise en œuvre d'une isolation extérieure, associée aux triples vitrages, va grandement limiter le phénomène des « parois froides » qui, par rayonnement, sont source d'inconfort. De la même manière, à l'inverse d'un système simple flux, synonyme de courant d'air froid via les entrées d'air, le système de ventilation double flux prévu va pulser l'air neuf dans les pièces de vie à une température proche de la température ambiante. Afin de garantir le confort individuel des habitants, le chauffage au sol sera régulé pièce par pièce. S'agissant du confort visuel, l'ensemble des pièces de vie bénéficiera d'un apport conséquent en éclairage naturel.

En termes de confort acoustique, des mesures architecturales sont nécessaires pour atteindre les valeurs limites d'immission fixées par l'ordonnance sur la protection du bruit (OPB). Ces mesures seront prises de manière à satisfaire les exigences de la norme SIA 181 « Protection contre le bruit dans le bâtiment », édition 2006.

A ce titre, en plus des mesures d'isolation acoustique de la façade, des écrans de protection seront installés devant les vitrages qui se trouvent sur la façade nord-ouest donnant sur la route du Châtelard de manière à réduire les nuisances générées par le trafic.

9.2.5. *Santé et écotoxicité*

Les bois mis en œuvre dans des locaux chauffés ne subiront aucun traitement préventif basé sur des produits chimiques de préservation, conformément au label *Eco*[®]. L'utilisation de panneaux dérivés du bois avec collage à l'urée formaldéhyde ainsi que la mise en œuvre de produits contenant des solvants sont donc exclues.

9.3. *Suivi et optimisation des consommations d'énergie*

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, le suivi et l'analyse des consommations sera réalisé au minimum durant les trois premières années d'exploitation du bâtiment. A ce titre, Logacop s'engage, conformément à l'article 11 lettre r) du contrat de droit distinct et permanent de superficie, à réaliser ce suivi et à transmettre les résultats à la superficiante, en tout temps et sur simple demande de cette dernière.

Compte tenu de la performance énergétique de l'enveloppe du bâtiment, les consommations énergétiques pour l'eau chaude sanitaire représentent la plus grande partie des besoins en énergie thermique. Pour cette raison, afin de se donner les moyens de garantir une exploitation adéquate de cet immeuble sur le long terme, un comptage de consommation d'eau chaude sanitaire sera installé, en complément du suivi global des consommations.

10. Planning prévisionnel

Le dossier de mise à l'enquête a été déposé en mai 2016. L'enquête publique s'est finalisée le 27 octobre 2016 et s'est traduite par une opposition collective des riverains. N'étant pas fondée sur des aspects règlementaires, le permis devrait être octroyé au printemps. Sous réserve de la décision du Conseil communal d'octroyer le droit distinct et permanent de superficie (DDP), le chantier pourrait ouvrir dès l'été 2017. La livraison du bâtiment interviendrait, quant à elle, mi 2018.

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

Comme cela se pratique depuis 2011, une charte de collaboration sera signée entre la Ville et le maître de l'ouvrage conformément à l'article 11 lettre s) du contrat de DDP. Cette charte vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Concrètement, ce document signé par la Ville de Lausanne et le maître de l'ouvrage impose que le maître d'ouvrage prévoit dans les contrats qu'il signe avec les entreprises mandatées 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 de Lausanne. Le maître de l’ouvrage est responsable de s’assurer auprès des partenaires sociaux du respect des dispositions légales et conventionnelles des sous-traitants et d’informer la Ville avant d’autoriser l’activité d’un sous-traitant ;
- les entreprises adjudicataires sont solidairement responsables de leurs sous-traitants en matière de respect de la législation sur le travail et des dispositions conventionnelles ; elles introduisent dans leurs contrats de sous-traitance des mesures coercitives fortes afin de dissuader totalement 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.

D’éventuelles modifications législatives relatives au travail au noir et à la sous-traitance seront bien sûr prises en compte si elles devaient intervenir d’ici la fin du chantier.

12. Comité de pilotage en phase de réalisation

Dès l’ouverture du chantier et jusqu’à la livraison des bâtiments, la Ville de Lausanne sera représentée au sein du comité de pilotage chargé de suivre l’exécution du chantier, de manière à assurer le respect des engagements pris par la superficiaire. Par ailleurs, l’administration communale et ses représentants auront un accès total et en tout temps au chantier. Ainsi, un collaborateur du Bureau de développement & projet Métamorphose (Direction de la culture et du développement urbain) assurera le suivi technique et financier du projet tandis qu’un représentant du Service du Logement et des gérances veillera à l’application de l’offre diversifiée de logements, de l’habitabilité de ceux-ci, de la promotion d’un cadre de vie de qualité et de toute mesure possible favorisant le « mieux-vivre ensemble » sur ses parcelles.

13. Coût de l’opération et loyers initiaux

L’ensemble des montants spécifiés par la suite s’entend TTC (toutes taxes comprises) et ce, qu’il s’agisse de coûts de construction ou de niveaux de loyer.

13.1. Coût de construction

CFC 0 Terrain	0	0.0%
CFC 1 Travaux préparatoires	91'809	2.4%
CFC 2 Bâtiments et parking	3'228'072	85.0%
CFC 3 Equipements d’exploitation	0	0.0%
CFC 4 Aménagements extérieurs	155'876	4.1%
CFC 5 Frais secondaires	324'243	8.5%
Total Réalisation CFC 0 à 5 (sans DDP)	3'800'000	100.0%

13.2. Valorisation foncière

La valeur du terrain a été déterminée en prenant en compte une incidence foncière de CHF 800.-/m² SUP SIA 416 et se monte donc à CHF 632'000.- pour une surface utile principale de 790 m². La redevance annuelle du DDP s’élèvera donc, calculée au taux de 5 %, à CHF 31'600.-.

13.3. Conditions de mise sur le marché

Sur la base du devis général actuel, le loyer moyen des logements régulés sera de CHF 245.-/m²net.an, y compris les frais accessoires (hors chauffage, eau chaude sanitaire et élimination des déchets des parties privatives). Il pourra varier en fonction de la situation propre à chaque appartement (typologie, surface nette, orientation, étage, etc.).

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

Nombre de pièces	Nombre de logements	Surface locative moyenne (m ² net)	Loyers mensuels moyens (CHF 245.-/m ² net.an)
2	4	51	1'041
3	5	70	1'429
4	3	79	1'613

Ces conditions de mise en location offrent à Logacop un rendement brut de l'opération de 4.3% (DDP payé). Si le devis général devait augmenter dans les phases ultérieures de projet, les loyers sont quant à eux plafonnés à +5% des valeurs précitées.

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

14. Demande de cautionnements

Dans le cadre de cette opération de douze logements régulés, réalisés par une société d'utilité publique, la Commune entend faciliter la conclusion des emprunts nécessaires au financement en les garantissant par un cautionnement solidaire. La Municipalité demande donc l'autorisation d'accorder à Logacop, un cautionnement représentant 30% de l'hypothèque contractée, pour financer les surfaces dédiées aux logements régulés (terrain exclu).

Coût total de l'opération		CHF	3'800'000.-
Hypothèque	90%	CHF	3'420'000.-
Montant du cautionnement	30%	CHF	1'026'000.-

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 se portera caution solidaire pour un montant de **CHF 1'026'000.-** au maximum, en faveur de la Société coopérative immobilière Logacop. Le cautionnement est accordé pour une durée maximale de trente ans, courant dès la date de signature du droit distinct et permanent de superficie. Si le décompte final de construction s'avère finalement inférieur au prix annoncé, le cautionnement sera abaissé dans la même proportion. Dans le cas contraire, la somme du cautionnement sera plafonnée au montant global de CHF 1'026'000.-.

15. Conséquences financières

15.1. Conséquences financières sur le budget d'investissement

Aucune conséquence financière sur le budget d'investissement n'est à mentionner.

15.2. Conséquences financières sur le budget de fonctionnement

Aucune charge n'est à prévoir sur le budget de fonctionnement. A contrario, la redevance du DDP constitue des recettes à prévoir dans le budget de fonctionnement du service du logement et des gérances sur le compte 4900.423. Celles-ci seront de CHF 31'600.-/an sur les 90 ans du DDP (hors éventuelle indexation à l'ISPC Indice Suisse des prix à la consommation).

	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Total charges	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Revenus DDP (en milliers de CHF)	0.0	- 31.6	- 31.6	-31.6	- 31.6	- 126.4
Total net	0.0	- 31.6	- 31.6	31.6	- 31.6	- 126.4

16. Droit distinct et permanent de superficie

Structure du contrat

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

Chapitre III Divers

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
Retour anticipé	Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– pour cause d'intérêt public :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiariaire sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
– en cas de violation de ses obligations par la superficiariaire :	

Retour à l'échéance

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

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

Contrôle des loyers

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

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

CONSTITUTION DE DROIT

DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Par devant _____, notaire à Lausanne, canton de Vaud -----

comparaissent : -----

d'une part : -----

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par....., qui agit en vertu d'une procuration conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne le [●], pièce ci-annexée et de la décision du Conseil communale, prise lors de sa séance du [●] 2017, 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 superficiante », -----

d'autre part : -----

Logacop, Société Coopérative Immobilière, société dont le siège est à Lausanne, ici valablement représentée par [●], à [●] et par [●], à [●] qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux, -----

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

Les comparantes ès qualité exposent préalablement ce qui suit :-

I. EXPOSE PREALABLE

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	2429
Adresse(s) :	Route du Châtelard 26 Lausanne
No plan :	30
Surface :	1144 m ²

1.1. Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du registre foncier de la parcelle. -----

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

1.3. La superficiaire a l'intention de construire un bâtiment répondant au concept de « Société à 2'000 watts » et certifié Minergie-P®, comprenant 12 logements à loyer contrôlés et une place de parc extérieure. -----

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

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

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Article 1 – Constitution du droit de superficie

Afin que la construction précitée ne soit pas incorporée à la parcelle no 2429 susdésignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles n° 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse. -----

Cette servitude grève une partie de la surface de la parcelle 2429, soit une surface de 965 mètres carrés entourée d'un trait-tillé rouge et désignée comme suit 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: -----

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20895
Adresse(s) :	Route du Châtelard 26
No plan :	30
Surface :	965 m ²

La superficiante 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 droit distinct et permanent de superficie,

Pour le surplus, la superficiante certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle.

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

Article 2 - Durée

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

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

En cas de prolongation du droit de superficie, la superficiante pourra adapter les clauses du contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière. -----

La prolongation du 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 superficie sera immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent. --

Article 4 - Constructions autorisées

La superficiante à l'intention de construire un bâtiment répondant au concept de « Société à 2'000 watts » et certifié Minergie-P®, comprenant 12 logements à loyer contrôlés et une place de parc extérieure pour handicapé.-----

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiante 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 dès l'entrée en force du permis de construire, tous délais de recours échus. ----

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence de la superficiante, la superficiante pourrait demander le retour anticipé de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des 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 superficière). La superficière 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 4bis – Construction existante

La construction existante no ECA 10379 est cédée gratuitement du fait de sa destination à la démolition. Elle sera libre de bail et de tout occupant au moment du transfert de propriété.

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficière (article 17 – retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficière) cette dernière fera connaître à la superficière 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 superficière. -----

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 (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 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 superficière et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. -----

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

Taux -----

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

Valeur du terrain -----

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à six cent trente deux mille francs (CHF 632'000.-). -----

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

Rente initiale -----

Le montant annuel de la rente initiale est fixé à trente et un mille six cents francs (CHF 31'600.-). -----

Exigibilité de la rente -----

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

Hypothèque légale-----

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit nonante quatre mille huit cents (CHF 94'800). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiaire pourra exiger de la 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 nonante pour cent (90%) au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiaire y consent d'ores et déjà.

Indexation-----

Ladite redevance pourra être ajustée tous les cinq (5) ans en tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder; -----

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

Article 7 - Entrée en possession

L'entrée en possession aura lieu le jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier. -----

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiaire

La 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. -----

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

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

La 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 ou contaminés

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de pollution ou de contamination, ni au sujet des immeubles, ni dans la zone où ils se situent, à l'exception de la zone de la station service, et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent contrat, au cadastre des sites pollués comme « site pollué nécessitant un assainissement » (site contaminé), après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. En conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983.-----

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

C. Obligations de la superficiante

Article 11 - Obligations de la superficiante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

p) accepter un contrôle des loyers par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. Le plan financier de l'opération prévoit un loyer moyen de CHF 245.- par m² SUP SIA 416.

Cette condition de mise en location est établie sur la base d'un devis général. Elle est donc définie sous réserve du coût effectif des travaux et pourront être adaptées en fonction des rentrées de soumissions et des conditions d'emprunt bancaire, à la hausse comme à la baisse et après validation par la Ville de Lausanne. Dans tous les cas, les éventuelles élévations de loyer seront plafonnées à 5% des montants définis ci-dessous. Le superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location et en tout temps à première réquisition de la superficiante, ainsi que lors de toute modification des conditions de location.;-----

q) Le loyer indiqué ci-dessus comprend les frais accessoires. Ils couvrent donc l'ensemble des charges et amortissement des immeubles à l'exclusion des postes suivants : les frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les taxes d'épuration et d'élimination des déchets relatives aux parties privatives. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire. Toute demande d'introduction de nouveaux frais accessoires, venant en sus des loyers et autres que ceux susmentionnés, sera préalablement soumise à la superficiante pour approbation; -----

r) suivre et analyser 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. En outre, la superficiaire s'engage à transmettre en tout temps durant trois ans, les résultats de ce suivi

à la superficiante sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ; -----

s) 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 ;-----

t) s'abstenir de planter ou aménager, dans le périmètre du DDP, des espèces envahissantes figurant sur la liste noire (Black List) édités par la Confédération (centre national de données et d'information sur la flore de Suisse) ;-----

u) choisir pour la fourniture du courant électrique servant au fonctionnement de la pompe à chaleur et à l'éclairage des espaces communs le courant renouvelable nativa® fourni par les SiL (Services industrielles Lausanne) ou tout autre type de courant de ce genre.

Article 12 - Modifications

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

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

D. Droit de contrôle de la superficiante

Article 13 Visite des lieux

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

Article 14 - Consultation des documents de la superficiaire

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

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible et transmissible ; 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 superficiaire à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiaire ne soit modifiée. -----

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

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

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

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

c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la superficiaire ; -----

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

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

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

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte ainsi que dans les conventions signées entre les parties dont la liste figure à l'article 1 ci-dessus. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert. -----

F. Retour des constructions

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

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

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

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre onze (11), la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf, lettre f (779 f), du Code civil suisse. -----

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la 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 superficiante 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 (1,5%) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité ; -----

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

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

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

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

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

Article 18 - Retour à l'échéance

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

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiaire. Celle-ci sera déterminée à dire d'expert désigné d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne. -----

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

III. DIVERS

Article 19 - Servitudes à constituer

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

Article 19bis Droit de préemption de la superficiaire

Le droit de préemption légal de la superficiaire est supprimé. ----

Article 20 - Autorisation à bien-plaire

Le local containers et vélos construit au-delà de la limite des constructions et hors de la surface du droit de superficie, fera l'objet de la délivrance d'une autorisation à bien-plaire. -----

Article 21 - Publicité

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

Article 22 - Contributions diverses

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

Article 23 - Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'exécution, l'inexécution ou l'interprétation du présent acte seront soumis à un tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente. La superficiante et la superficiaire désigneront chacune un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. 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), 15 (suppression du droit de préemption pour la superficiaire), 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 27 – Loi sur l'acquisition d'immeuble par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE)

Au sujet de Logacop Société coopérative immobilière dont le siège est 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 Logacop Société coopérative immobilière 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 Logacop Société coopérative immobilière 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 Logacop Société coopérative immobilière n'est pas assujettie aux dispositions de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. -----

Article 28 – Frais et droits de mutation

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 droit de superficie et

avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge de la superficière, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. -----

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

Article 29 - Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de nonante (90) ans en faveur de Logacop Société coopérative immobilière, société dont le siège est à Lausanne avec immatriculation comme droit distinct et permanent ; -----

2. Annotations : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre q (contrôle des loyers), 19bis (suppression du droit de préemption de la superficière), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) ; -----

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

DONT ACTE, -----

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

LAUSANNE, le [●] deux mille dix-sept. -----

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

Un tableau des parcelles communales pour lesquelles un droit de superficie distinct et permanent a été accordé sera mis à disposition, pour consultation, aux commissaires lors de la séance de commission.

18. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2017/07 de la Municipalité, du 16 mars 2017 ;

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° 20895, grevant 965 m² de la parcelle n° 2429, en faveur de la Société coopérative immobilière Logacop, pour la construction d'un bâtiment comprenant douze logements aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30% de l'hypothèque contractée pour réaliser les logements régulés (hors terrain), soit au maximum un montant de CHF 1'026'000.- pour une durée maximale de trente ans dès la signature du droit distinct et permanent de superficie, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du code des obligations.

Au nom de la Municipalité :
Le syndic : Grégoire Junod
Le secrétaire : Simon Affolter

Annexes :

- plan de situation et assiette du DDP
- plans des logements

Projet de construction d'un bâtiment, comprenant 12 logements sociaux, sis route du Châtelard 26

Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle no 2429 en faveur de Logacop Société Coopérative Immobilière



PREAVIS N°20-- / - - - --.20--

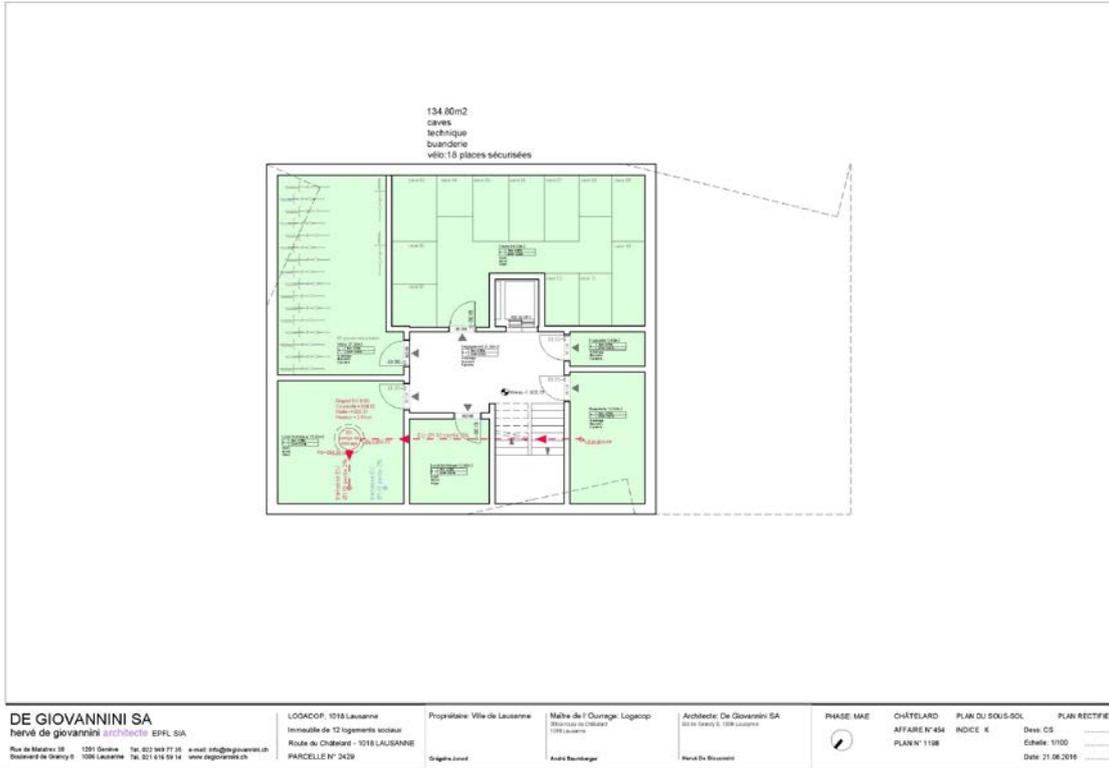
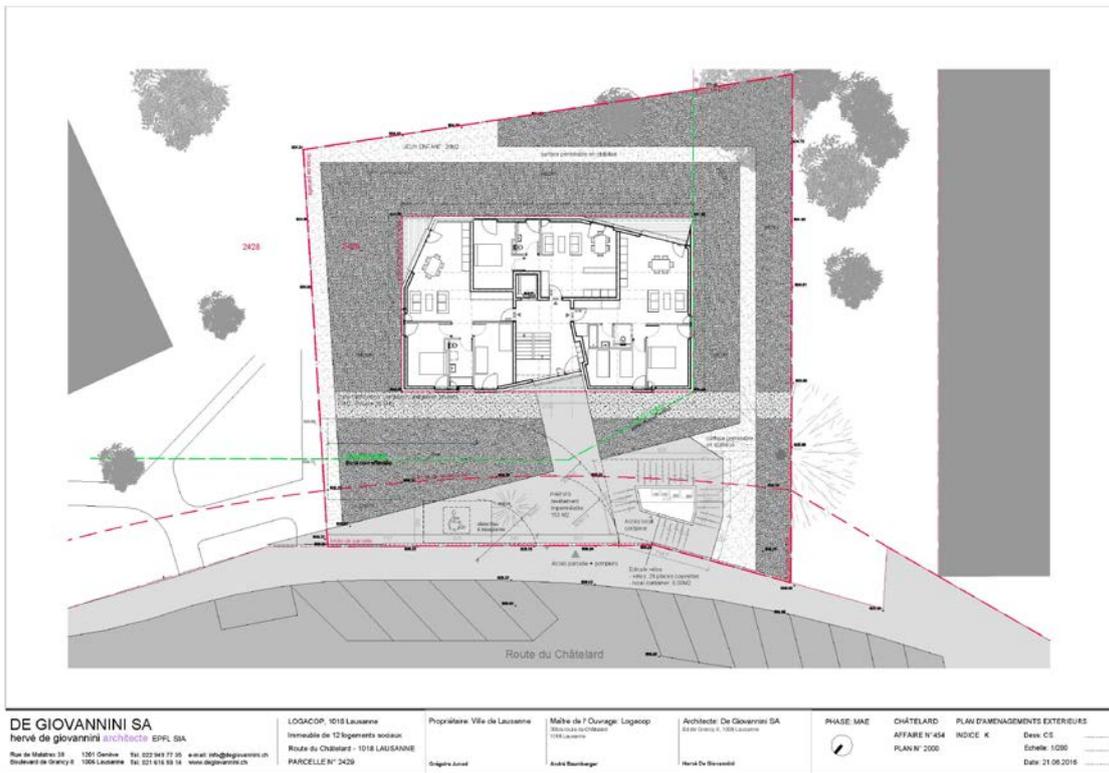
1:500

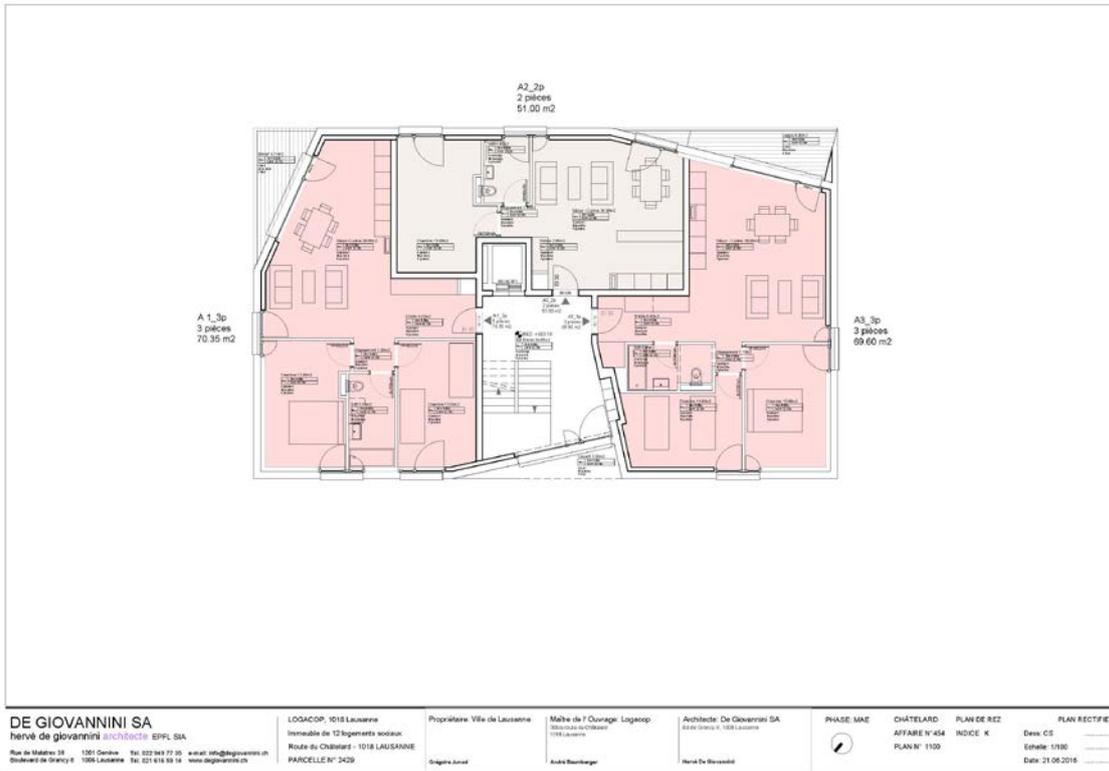
PROJET DU 20.01.2017

-  Limite des constructions
-  Périmètre du futur DDP, d'une surface de 965 m²
-  Nouveau bâtiment projeté, et local conteneur à déchets

L a u s a n n e

**direction du logement,
de l'environnement
et de l'architecture**
secrétariat général et cadastre







Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Alain Hubler (EàG), rapporteur, Quentin Beausire (Soc.), Géraldine Bouchez (Les Verts), Muriel Chenux Mesnier (Soc.), Xavier

Company (Les Verts), Jean-Marie Fürbringer (CPV), Jean-Pascal Gendre (PLR), Robert Joosten (Soc.), Henri Klunge (PLR), Sandrine Schlienger (UDC), Philipp Stauber (PLC), Anna Zürcher (Soc.)

Municipalité : M. Grégoire Junod, syndic

Rapport polycopié de M. Alain Hubler (EàG), rapporteur : -

Présidence : M. Alain HUBLER

Membres présents : M. Quentin BEAUSIRE
Mme Géraldine BOUCHEZ
Mme Muriel CHENAUX MESNIER (remplaçant M. Gianni-John Schneider)
M. Xavier COMPANYY
M. Jean-Marie FÜRBRINGER
M. Jean-Pascal GENDRE
M. Robert JOOSTEN
M. Henri KLUNGE
Mme Sandrine SCHLIENGER
M. Philipp STAUBER
Mme Anna ZÜRCHER

Représentants de la Municipalité et de l'Administration : M. Grégoire JUNOD, syndic
M. Maria RIERA, cheffe de projet au Bureau de développement et projet Métamorphose
M. Raphaël CRESTIN, chef de la planification au Service de l'urbanisme

Invités : Me Jean-Daniel THÉRAULAZ, maître de l'ouvrage – Logacop
M. Hervé DE GIOVANNINI, bureau d'architecture De Giovannini SA
Mme Charlotte SCHÜSSELÉ, bureau d'architecture De Giovannini SA

Notes de séance : Mme Céline COUPY, assistante au Bureau de développement et projet Métamorphose

Lieu : Salle des commissions, Hôtel-de-Ville, Lausanne

Date : mercredi 26 avril 2017 de 16h30 à 18h30

Présentation du préavis et discussion générale

Après avoir présenté les membres de l'Administration et les invités qui l'accompagnent, le syndic expose le contenu du préavis.

Le préavis à l'étude demande au Conseil communal de statuer sur l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP), en faveur de la Société coopérative immobilière Logacop, grevant 965 m² de la parcelle n° 2429, ceci afin de réaliser un bâtiment de douze logements, une place de parc extérieure et un couvert dédié au stationnement des vélos ainsi qu'au tri sélectif. Ce projet, s'il reste modeste par son ampleur, s'inscrit en tout point dans les objectifs de la Ville d'offrir du logement accessible à la classe moyenne. Par ailleurs, M. Junod précise que, dans un souci de mutualisation en termes de gestion, la Municipalité a décidé de réserver cette parcelle à Logacop qui est déjà au bénéfice d'un DDP sur une parcelle voisine.

Le syndic rappelle la pratique lausannoise en matière de DDP. Pour ce qui concerne les immeubles de logement, les DDP sont octroyés pour une durée de 90 ans. Cette durée découle de l'obligation faite au propriétaire immobilier d'amortir la totalité de son emprunt

à l'échéance du DDP. Au bout de 90 ans, avec un amortissement annuel de 1% du coût de l'opération, le maître de l'ouvrage a amorti 90% du coût de construction de son immeuble, soit son emprunt maximum, étant considéré qu'il a apporté 10% de fonds propres au début de l'opération. S'agissant du cautionnement, la Ville limite sa durée à 30 ans puisqu'elle ne garantit que 30% de l'hypothèque.

Au cours de la discussion générale, on apprend aussi que le DDP n'est octroyé que sur la surface constructible afin de préserver les droits de la Ville, par exemple, élargir le domaine public.

Discussion point par point

Seuls les points ayant suscité des interventions autres que purement informatives sont mentionnés.

4. Politique du logement

Suite à une question d'un commissaire, on apprend que, en raison de sa taille modeste, ce projet est traditionnel et qu'il ne s'inscrit pas dans le volet « produits spécifiques » et novateurs (salles communes, clusters, logements collectifs, etc.) de la politique communale du logement.

5. Historique et désignation de l'investisseur

Un commissaire se soucie du devenir des jeunes en formation de l'ALJF occupant actuellement la villa sise sur la parcelle. M. Junod explique que les contrats de confiance établis entre l'ALJF et la Ville de Lausanne excluent la responsabilité de la Ville à reloger les bénéficiaires. En effet, l'association gère de manière autonome son parc de logements et de chambres vacants. La Ville ne perçoit aucun loyer sur cette pratique.

7. Maître de l'ouvrage

Me Théraulaz expose les conditions permettant d'être coopérateur Logacop, à savoir : posséder des parts sociales correspondant à trois mois de loyer. Il n'y a pas de critères d'attribution des logements, sauf pour les logements subventionnés dont les critères sont ceux appliqués par la Ville. Logacop ne fonctionne pas comme la SCHL, par exemple, les parts versées à la coopérative servent uniquement de caution locative lors de l'attribution d'un bail. Aucune liste d'attente n'existe.

8.2. Caractéristiques générales et économiques du projet

Le rendement brut de l'opération avant paiement de la rente de DDP est de 5,1%

8.3.3 Accessibilité, stationnement

Me Théraulaz explique que Logacop est également propriétaire du bâtiment implanté sur la parcelle voisine qui est équipé d'un parking souterrain dans lequel il reste des places disponibles. Les besoins en places de parc des deux bâtiments pourront donc être mutualisés. La place « handicapé » devant le futur bâtiment pourra être mise en location « longue durée » si besoin.

8.3.4 Espaces extérieurs

Un commissaire s'interroge sur la pertinence d'implanter une petite place de jeux de 28 m². M. Junod rappelle que chaque nouveau projet de logements collectifs a l'obligation légale de construire une place de jeux. Mais la commission pourrait prononcer un vœu pour améliorer la place de jeux du projet en synergie avec la parcelle voisine grevée d'un DDP en faveur de Logacop.

9.2 Compatibilité avec la « Société à 2'000 watts »

Un commissaire fait remarquer que, dans le tableau comparant la cible 2'000 watts et le projet Châtelard 26, on peut constater que l'indicateur des gaz à effet de serre (GES) dépasse la cible de 23%. Malgré ce constat, le titre du préavis présente le projet comme

répondant au concept de « Société à 2'000 watts ».

Mme Riera précise que l'objectif premier du concept de « Société à 2'000 watts » est de limiter les dépenses en énergies fossiles. La cible énergétique étant atteinte et le dépassement en CO₂ restant limité, on peut considérer le projet conforme aux objectifs communaux. Cette tolérance vis-à-vis de la cible en CO₂ se justifie particulièrement dans le cas présent où la petitesse de l'immeuble induit une surconsommation de matériaux de construction par habitant et donc un bilan carbone moins avantageux. Relevons que le Plan de quartier limite la densité du bâtiment et de ce fait, la rationalité constructive et l'écobilan du projet.

Le syndic ajoute que la consommation, la construction et le mode de vie des habitants valent un tiers chacun dans le calcul. La partie « mode de vie des habitants » n'est pas prévisible dans sa totalité.

Le commissaire s'inquiète des conséquences légales du non-respect des critères de la « Société à 2'000 watts » et le syndic répond que ce n'est pas une norme et qu'il n'y a donc aucun risque juridique.

12. Comité de pilotage en phase de réalisation

Le syndic nous apprend que la Ville participe aux séances de chantier, mais qu'aucun nouveau groupe ou instance bloquant du personnel de la Ville n'est créé. Grâce à ce suivi, la Ville garantit l'application des décisions du préavis voté par le Conseil communal, notamment en termes économiques.

13.2. Valorisation foncière

En réponse à la question d'un commissaire, le syndic explique que les CHF 800.- /m² utile correspondent à la valeur moyenne pratiquée par la Ville sur la plupart de ses projets. La redevance annuelle du DDP est de 5% de la valeur du sol, soit CHF 40.- /m² utile. C'est grâce à cette politique de valorisation que la Ville de Lausanne peut proposer des logements à loyer accessible aux lausannois tout en offrant un rendement du sol raisonnable à la collectivité. En comparaison, le marché libre a certes des taux de valorisation plus bas, mais le prix du terrain est sans aucune comparaison, parfois jusqu'à 3 fois le prix proposé.

Dans le cas où la ville vendrait un terrain, le montant pourrait facilement être doublé voir triplé selon le terrain, mais à long terme, il est plus avantageux de louer car la valeur du terrain est perçue plusieurs fois sur la durée du DDP. Qui plus est, au bout de 90 ans, la Ville redevient pleinement propriétaire de sa parcelle dont la valeur se sera certainement appréciée. De surcroît, elle garde la maîtrise foncière.

13.2. Conséquences financières sur le budget de fonctionnement

On apprend qu'il est d'usage que la Ville de Lausanne perçoive les revenus des DDP six mois après l'entrée des premiers locataires et que la valeur au bilan de la parcelle n°2429 est de CHF 306'866.-. En 2013, le loyer mensuel perçu pour la villa était de CHF 2'027.-.

16. Droit distinct et permanent de superficie

Après examen du DDP, le soussigné soumet au vote le DDP qui est adopté à l'unanimité des dix commissaires.

Vœu

Le soussigné soumet à la Commission le vœu suivant :

« La commission souhaite que la Municipalité, d'entente avec Logacop, étudie la possibilité de réaliser une place de jeux mieux adaptée aux besoins des habitants en lieu et place de celle prévue de 28m². »

Ce vœu est **adopté à l'unanimité**.

Cependant, les notes de séance font part de l'appréciation du Bureau des permis de construire :

« Les règles du plan de quartier Bois-Gentil (360d) ainsi que les règles supplétives du Plan général d'affectation s'appliquent par parcelle dans le cas des nouvelles constructions. Il n'est donc pas possible de déroger à l'obligation de construire une place de jeux sur la parcelle 2429. La surface de place de jeux demandée par le règlement est de 20m², celle du projet est de 8m² plus généreuse. »

La parole n'étant plus demandée, la Commission passe au vote des conclusions.

Conclusion de la Commission

Les conclusions 1 & 2, regroupées, sont acceptées à l'unanimité.

Discussion

M. Alain Hubler (EàG), rapporteur : – Rien à rajouter Monsieur le Président.

La discussion est ouverte

M^{me} Muriel Chenaux Mesnier (Soc.) : – Le préavis qui vous est présenté ce soir pourrait aussi s'intituler « Comment construire des logements beaux, fonctionnels, et à un prix défiant toute concurrence ». Ce projet est exemplaire, tant dans sa qualité première, que des loyers qui seront pratiqués. Au niveau des loyers, le prix du deux-pièces à 1041 francs et du quatre-pièces à 1613, ces logements sont certes petits, mais très bien conçus et ils permettront à des personnes, avec des revenus modestes, de pouvoir se loger à un prix abordable. En termes de mobilité, le lieu est desservi par les lignes de bus n^{os} 1 et 21 et à l'horizon 2025, le terminus du nouveau métro M3 améliorera la connexion avec le centre-ville. Le projet a été attribué à la Coopérative Logacop, qui est une coopérative qui a de l'expérience dans la construction d'ateliers destinés aux personnes à mobilité réduite. Les logements qui vous sont proposés ce soir seront parfaitement adaptés à ce type de personnes. Pour l'ensemble des raisons mentionnées ci-dessus, le groupe Socialiste vous propose de suivre le vote de l'ensemble de la commission et d'accepter de rapport-préavis.

M. Xavier Company (Les Verts) : – Les Verts se réjouissent tout d'abord de cette construction pensée, tenant compte des intérêts écologiques et sociaux qui nous tiennent à cœur. Je me rallierai à ce que vient de dire ma préopinante. Le seul regret que l'on peut exprimer, c'est celui de la rigueur de la Municipalité. En effet, dans le titre, de même qu'à l'intérieur du DDP, il est indiqué que le bâtiment répond au concept de « Société à 2000 watts » alors que, comme on peut le voir dans le préavis, ce n'est pas le cas ; les limites sont dépassées concernant les émissions de gaz à effet de serre. D'ailleurs, comme les constructions sur les terrains de la Commune doivent assurer des standards écologiques – grâce au postulat de mon collègue Rossi, qui a donné lieu au rapport-préavis 2013/20 – il serait bien que la Municipalité soit plus précise dans les normes et standards qu'elle applique et qu'elle souhaite faire respecter en termes d'écologie notamment. Cela n'enlève rien à la qualité de cette construction et nous soutiendrons donc ce projet au sein de ce Conseil.

M. Guy Gaudard (PLR) : – Nous pouvons nous étonner qu'une coopérative, fondée il y a plus de cinquante ans, n'ait construit que 285 logements, et malgré le rendement locatif de son parc immobilier, qu'elle soit obligée d'avoir recours à un cautionnement de la part de la collectivité. On peut également se demander si la durée du cautionnement ne devrait pas correspondre au même pourcentage que ce dernier, à savoir 30 % de nonante ans, soit vingt-sept ans et pas trente. Enfin, il faudrait sérieusement envisager d'encaisser la première rente de DDP à la délivrance du permis de construire et non plus à celle du permis d'habiter. Un privé paie son terrain à la signature de l'acte notarié et non une fois que la construction est terminée.

M. Philipp Stauber (PLC) : – Je ne partage pas l'avis de nos amis de la gauche sur le côté abordable de ces loyers. En effet, nous construisons ici des bâtiments dont le loyer va

arriver à 245 francs le m² net par an, et c'est certainement, pour la plupart des Vaudois et encore plus pour la plupart des Lausannois, trop cher. On a entendu qu'un quatre pièces, 80 m², coûterait 1600 francs, qui serait un loyer abordable. Je suis désolé, à Lausanne les réalités sont un peu différentes. Cette superficie, donc le coût du m², est trop élevé et nous devrions, en principe, viser 10 – 15 ou 20 % meilleur marché pour permettre à la plupart des Vaudois ou Lausannois de pouvoir accéder à ce type de logement. Je ne mets pas en doute la qualité de l'objet en tant que tel, mais je constate que nous construisons trop cher pour des loyers qui sont définitivement trop cher pour la plupart des gens.

M. Grégoire Junod, syndic : – Pour répondre techniquement à M. Gaudard, pourquoi est-ce que le cautionnement s'étend sur trente ans et pas sur un petit peu moins puisque l'on a un prêt de nonante ans. Parce qu'en fait la coopérative investit, comme c'est l'usage, avec 10 % de fonds propres et donc en nonante ans elle a remboursé 100 % de son emprunt, à raison d'un pour cent par année. En ayant un cautionnement qui diminue sur trente ans, il est bien directement proportionnel au montant emprunté par la société coopérative. Voilà pour les éléments techniques par rapport à cet élément-là.

S'agissant des questions du loyer. Je vous entends bien, monsieur Stauber, mais en même temps il faut avoir un minimum de cohérence, vous faites partie de ceux qui s'opposent régulièrement dans ce Conseil à ce que l'on fasse trop de logements subventionnés. Si on décide effectivement de ne plus du tout rémunérer les terrains de la Commune, on arrive à des loyers qui se situent entre 240 et 260 le m². C'est lié à ce que sont les coûts de construction dans ce pays.

Par rapport à des loyers du marché sur des constructions neuves qui sont à Lausanne autour de 320 – 330 francs le m². Là où je vous rejoins, c'est que ce loyer de 245 francs reste élevé pour une catégorie de la population. Et c'est pour cela que je le dis et le redis ici, le logement neuf est de toute manière plus cher que des logements anciens, c'est pour cela que l'on a aussi besoin dans une ville d'avoir une série de logements anciens, qui n'ont pas tous été rénovés, qui permettent aussi d'avoir et de préserver des loyers qui sont nettement meilleur marché que des constructions neuves. Mais pour des constructions neuves, on est réellement sur des coûts qui sont concurrentiels, qui plus est pour un bâtiment qui a des gabarits qui sont relativement modestes car c'est aussi un des facteurs qui influence les coûts de construction. De ce point de vue-là, ce projet permettra aussi, notamment parce qu'il a des petites pièces, de sortir des loyers relativement compétitifs pour des logements de petite taille, ce qu'on ne fait pas habituellement mais qui est une bonne chose.

J'en profite pour répondre à une question que M. le Président évoquera peut-être tout à l'heure qui est celle d'un vœu de la commission et qui a trait à la place de jeux. Vous savez que notre Plan général d'affectation prévoit que toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une place de jeux. Dans l'absolu, c'est évidemment une extrêmement bonne règle, mais qui est toutefois un petit peu rigide. Dans un cas comme celui-ci où nous avons le même propriétaire de deux parcelles voisines et alors que la raison voudrait que l'on puisse réaliser un seul équipement pour les enfants avec des moyens et une surface qui soit plus importante, elle ne permet qu'un seul équipement réalisé pour un seul immeuble. Et c'est une des choses que l'on corrigera d'ailleurs dans le futur PGA, mais à l'heure actuelle on a effectivement une règle qui nous impose de devoir créer une place de jeux sur chaque parcelle avec parfois des places de jeux de qualité relativement modeste. En l'occurrence nous avons décidé ici de résoudre la question un peu différemment, pour suivre également le vœu de la commission, et de créer une place de jeux sur la parcelle voisine avec une servitude d'usage et de passage au profit de la parcelle nouvelle. Ce qui fait que nous pourrions créer, à proximité immédiate des jardins familiaux, une place de jeux plus grande et de meilleure qualité qui répondra aux besoins des deux immeubles plutôt que de créer une petite place de jeux pour un seul immeuble.

M. Philipp Stauber (PLC) : – J'aimerais juste préciser encore une fois ce que j'ai dit sur les coûts de construction. Je ne veux pas parler du prix du terrain mais uniquement du prix

de construction. Je veux revenir à la charge avec ce sujet, sans doute aussi par un document écrit, parce que cela fait maintenant quelque temps que j'étudie des projets de coopératives d'habitation à Zurich qui mettent sur le marché des appartements avec des loyers au m² qui sont nettement inférieurs. Alors vous me direz, et vous avez sans doute raison, que ce ne sont peut-être pas les mêmes standards, les mêmes spécifications, les mêmes cahiers des charges, etc. Selon mon niveau d'analyse, j'y trouve pour deux ou trois de ces projets les mêmes standards de construction, et où l'on arrive à 215-220 francs par m² nets de loyers calculés, parfois même en dessous, comme on le fait ici dans ce préavis.

C'est un sujet qui m'intéresse beaucoup et je crois que quelque chose au niveau des coûts de construction fait que chez nous c'est plus cher qu'à Zurich et ça je ne m'explique pas a priori. Je vais certainement transmettre à un moment donné un tel dossier pour que la Municipalité puisse analyser la chose avec les professionnels de vos services, mais il me semble que là on construit beaucoup et c'est certainement à un moment donné la question que l'on doit se poser : est-ce que nous sommes juste avec les coûts de construction ?

M. Grégoire Junod, syndic : – J'aimerais apporter quelques corrections. Parce que j'étais, il n'y a pas très longtemps, à Zurich pour voir une série de projets de coopératives et discuter avec les autorités zurichoises. L'ensemble de la Municipalité aura d'ailleurs l'occasion d'y retourner au mois de septembre, notamment pour regarder des projets de logements, mais on est sur des prix directement comparables à ce qui se fait ici. Et même parfois un peu plus élevés d'ailleurs en Suisse allemande, sous réserve des questions de valeurs foncières qui sont un élément important. Si vous ne percevez aucune rente foncière, vous pouvez effectivement avoir des projets qui sont de 20 – 30 – 40 francs inférieurs au prix au m². Ensuite il y a la question de la densité, monsieur Stauber, qui est aussi importante. La SCHL, par exemple, a fait des logements très économiques sur les terrains de Maillefer, avec des loyers qui sont meilleur marché que ceux que l'on a ici, mais on y trouve de plus grosses densités et sur un terrain qui était aussi particulièrement bon marché. Il faut toujours mettre en relation les prix de construction avec les m² de surface de plancher et de façade que nous avons, qui sont des éléments qui influencent directement le coût de construction.

Et dernier élément qu'il faut prendre en compte, celui-là positif pour les locataires, nous avons sur les nouveaux projets des charges de chauffage qui sont très inférieures à ce qu'elles sont sur les anciens immeubles. Il y a donc tout de même une partie de la hausse de loyer sur les nouveaux bâtiments qui est compensée, en tout cas en partie, par des charges inférieures que paie le locataire. Cela dit il va de soi que l'on est évidemment intéressé si vous avez des données à nous transmettre, nous sommes toujours prêts à discuter de toutes options s'agissant des coûts de construction. Mais avec les standards écologiques que nous souhaitons avoir en ville de Lausanne, nous avons des coûts de construction qui sont comparables à ce que fait le marché, il n'y a fort heureusement pas d'énormes différences sur les coûts de construction dans ce pays, qui sont aussi directement dépendantes de la densité des constructions que nous proposons.

Fin de la discussion

Le président : – La discussion générale est close. Je me dois de vous passer en revue les différents articles du droit distinct et permanent de superficie. Nous sommes à la page 15 du préavis. Si vous souhaitez intervenir, vous demandez la parole, et lorsque vous l'obtenez, vous précisez le numéro de l'article sur lequel vous intervenez.

Examen du Droit distinct et permanent de superficie

A. Constitution

Article 1.- Constitution du droit de superficie

Article 2.- Durée

Article 3.- Immatriculation au Registre foncier

- Article 4.-** **Constructions autorisées**
- Article 5.-** **Coût des constructions et impenses d'amélioration**
- Article 6.-** **Montant de la redevance de superficie**
- Article 7.-** **Entrée en possession**
- B.** **Responsabilité du superficiaire**
- Article 8.-** **Exclusion de la responsabilité de la superficiante**
- Article 9.-** **Garantie**
- Article 10.-** **Sites pollués ou contaminés**
- C.** **Obligations de la superficiaire**
- Article 11.-** **Obligations de la superficiaire**
- Article 12.-** **Modifications**
- D.** **Droit de contrôle de la superficiante**
- Article 13.-** **Visite des lieux**
- Article 14.-** **Consultation des documents du superficiaire**
- E.** **Cessibilité et transmissibilité du droit**
- Article 15.-** **Cession et transfert économique du droit**
- F.** **Retour des constructions**
- Article 16.-** **Retour anticipé d'une ou des constructions pour cause d'intérêt public**
- Article 17.-** **Retour anticipé pour cause de violation des obligations de la superficiaire**
- Article 18.-** **Retour à l'échéance**
- III.** **Divers**
- Article 19.-** **Servitudes à constituer**
- Article 19bis.-** **Droit de préemption de la superficiaire**
- Article 20.-** **Autorisation à bien-plaire**
- Article 21.-** **Publicité**
- Article 22.-** **Contributions diverses**
- Article 23.-** **Clause d'arbitrage et for**
- Article 24.-** **Annotation de clauses spéciales**
- Article 25.-** **Modifications éventuelles de la loi**
- Article 26.-** **Autres dispositions**
- Article 27.-** **Loi sur l'acquisition d'immeuble par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE)**
- Article 28.-** **Frais et droits de mutation**
- Article 29.-** **Réquisition pour le Registre foncier**

M. Alain Hubler (EàG), rapporteur : – Et non, monsieur le syndic, je ne vais pas parler de la place de jeux puisque vos services, et vous-même, avez trouvé une solution élégante et satisfaisante en lieu et place de cette pauvre petite place de 28 m², pas plus grande qu'un salon d'un appartement de deux pièces. La commission est satisfaite de la suite donnée à

son vœu. Ceci dit, la commission a regroupé les conclusions 1 et 2 et les a acceptées à l'unanimité.

Vote

Le président : – Je vous propose de voter ces conclusions 1 et 2 de manière groupée et ceci à main levée, si personne n'y voit d'inconvénient. Celles et ceux qui les acceptent le font savoir en levant la main. Une très large majorité. Il y a-t-il des oppositions ? Je n'en vois pas. Des abstentions ? J'en compte 5. Et cet objet est traité.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le préavis N° 2017/7 de la Municipalité, du 16 mars 2017 ;
- 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° 20895, grevant 965 m² de la parcelle n° 2429, en faveur de la Société coopérative immobilière Logacop, pour la construction d'un bâtiment comprenant douze logements aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30% de l'hypothèque contractée pour réaliser les logements régulés (hors terrain), soit au maximum un montant de CHF 1'026'000.– pour une durée maximale de trente ans dès la signature du droit distinct et permanent de superficie, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du code des obligations.

Opération foncière entre les parcelles n° 15'347 et 15'348. Projet de construction de deux bâtiments « Minergie-P-Eco® », comprenant 58 logements et un parking souterrain de 55 places, sis route de Berne 321, 323, 325 et 327. Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle no 15'347 en faveur de la Société coopérative d'habitation Lausanne – SCHL

Préavis N° 2017/09 du 23 mars 2017

Logement, environnement et architecture

Culture et développement urbain

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer, en faveur de la Société coopérative d'habitation Lausanne (ci-après SCHL), un droit distinct et permanent de superficie (DDP) grevant une partie de la parcelle n° 15'347 afin de permettre la réalisation de deux bâtiments comprenant 58 logements et un parking souterrain de cinquante-cinq places.

Pour permettre une urbanisation cohérente avec la parcelle voisine 15'348, propriété de la Fondation du Denantou, il est prévu un échange foncier avec soulte en faveur de la Ville de Lausanne. Cette opération foncière est également soumise à l'autorisation de votre Conseil.

2. Table des matières

[Supprimée]

3. Politique du logement

La transition énergétique, les bouleversements familiaux et l'évolution des modes de vie imposent de chercher de nouvelles formes d'habitat. La ville doit trouver un équilibre entre une densification mesurée et viable pour contrer la pénurie et des logements de qualité accessibles à tous. Elle agit notamment pour innover écologiquement et propose un parc de logements diversifié pour permettre à chacun de trouver un logement en fonction de ses besoins. Cette diversité permet d'offrir une variété de logements, en terme de taille, de statut d'occupation, de forme d'habitat (coopératives, innovations pour familles, étudiants et seniors) et de modes de financement (subventionné, contrôlé, libre) tout en veillant à une répartition homogène et équilibrée sur le territoire. Elle favorise ainsi le développement de la mixité sociale et générationnelle. C'est dans ce contexte que la Ville de Lausanne mène, depuis de nombreuses années, une politique du logement très active. Elle souhaite revitaliser les quartiers en favorisant l'installation de PME ou d'artisans dans les pieds d'immeubles et dynamiser les espaces extérieurs en aménageant jeux, potagers et mobilier urbain. Au sein même des immeubles, le « vivre ensemble » est pensé par l'aménagement de zones de rencontre dans des espaces correctement dimensionnés (paliers, entrées d'immeubles, création de salles communes, etc.). Finalement, la Ville de Lausanne s'attache à rendre ces logements accessibles à toutes les catégories de population, en imposant une politique volontaire et rigoureuse en termes de variété des typologies et des niveaux de loyers permettant de s'adresser au plus grand nombre.

4. Historique du projet

Le Plan partiel d'affectation (PPA) n° 741 « En Cojonnex »³, en vigueur depuis le 26 novembre 2013, permet essentiellement l'extension de l'Ecole hôtelière de Lausanne (EHL). Il est accompagné d'un rapport d'impact, première étape, qui définit notamment les mesures à prendre en compte pour les projets de construction compris dans le PPA. Cette procédure a nécessité une refonte complète sur 11 hectares de trois anciens plans et d'importants échanges de terrains : la Ville a mis à disposition de l'EHL un vaste terrain communal situé en zone intermédiaire directement attenant à l'EHL, en échange d'une parcelle (n° 15'349) se prêtant au développement de logements au nord du campus EHL, sur laquelle la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL) construit trois bâtiments⁴. Le PPA n° 741 affecte ce secteur en zone d'habitation de moyenne densité, complétée par la parcelle n° 15'348 appartenant à la Fondation du Denantou et une partie de la parcelle n° 15'347, totalisant ainsi un périmètre d'environ 12'000 m². Pour permettre à cette zone d'être affectée à du logement sur son ensemble, il est indispensable de prolonger la butte végétalisée qui borde la route cantonale.

En 2013, l'EHL a lancé un concours international d'architecture avec des étudiants de différentes universités, afin d'avoir des propositions diversifiées de développement du campus incluant le site du motel de Vert-Bois. Les meilleures idées issues des projets d'étudiants ont débouché fin 2013 sur un schéma directeur auquel le projet développé par la SILL sur la parcelle n° 15'349 s'est conformé. En effet, selon l'article 26 RPPA, dans le secteur Vert-Bois, il est obligatoire de se coordonner avec l'EHL. Dans le prolongement nord, un développement urbanistique cohérent a rapidement paru souhaitable bien que ce secteur ne soit pas soumis à la même contrainte légale.

Afin d'atteindre une cohérence urbanistique, plusieurs conventions ont été signées dans le cadre de la procédure de PPA, notamment celle du 22 août 2012, engageant la Fondation

³ Préavis N° 2012/56 « Plan partiel d'affectation "En Cojonnex" concernant les parcelles comprises entre les routes de Berne et de Cojonnex, la limite est de la parcelle n° 15'347 et la limite ouest de la parcelle n° 15'655 ». Ce préavis comprend la décision finale concernant le rapport d'impact qui accompagne le PPA. Cette décision indique notamment les éléments spécifiques qui doivent être intégrés à la demande de permis de construire pour tout bâtiment compris dans le PPA.

⁴ Préavis N° 2016/24 « Projet de construction de 3 bâtiments "Minergie-P-Eco®", sis route de Berne 309, 311 et 313 et constitution d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. – SILL S.A. ».

du Denantou (FdD) et la Commune, à organiser un concours d'architecture commun sur les parcelles n^{os} 15'347 et 15'348, respectivement propriété de la Fondation du Denantou et de la Ville de Lausanne. Fin septembre 2014, la SCHL et la FdD ont lancé un concours restreint d'avant-projets. En février 2015, le jury a désigné le projet lauréat « Les brigands du Jorat » du bureau Richter Dahl Rocha de Lausanne, le projet implantant judicieusement trois bâtiments dans le site, au plus proche du terrain naturel, avec les meilleures réponses en termes de typologies adaptables aux familles et aux étudiants. L'emprise au sol des futurs bâtiments des investisseurs empiète en partie sur la parcelle de l'autre. Un échange parcellaire, convenu entre les parties permettra, de régulariser cette situation.

La Ville de Lausanne souhaite, au travers d'un DDP, mettre à disposition de la SCHL la partie de la parcelle n° 15'347 située en zone d'habitation de moyenne densité, pour la construction de logements à loyers abordables pour familles. La Fondation du Denantou, en accord avec l'EHL, désire construire des logements pour étudiants.

5. Echange parcellaire

Les empiètements sur les parcelles voisines représentent, pour le bâtiment de la SCHL, une surface utile principale (SUP) de 252 m² alors que l'empiètement du bâtiment de la Fondation du Denantou représente 707 m² SUP.

L'échange foncier se base sur les mises en valeur respectives dont il résulte une différence de 455 m² SUP en faveur de la Fondation du Denantou qui doit être compensée par une soulte à verser à la Commune de Lausanne, l'échange se faisant avant la constitution du DDP en faveur de la SCHL.

Les nouvelles limites de parcelles tiennent compte des nouveaux bâtiments ainsi que de l'organisation du parking construit sous les immeubles. Elles ont pu être mises en place quasiment au droit des murs des immeubles grâce à la réglementation du PPA « En Cojonnex » qui n'impose pas de distance à la limite de parcelle (*article 4 chiffre 2 : La distance entre bâtiment et la limite de zone, ou un autre bâtiment indépendant est de 6.00 mètres au minimum*).

La valeur de la soulte a été estimée en valorisant la surface utile principale supplémentaire obtenue par la Fondation du Denantou, soit 455 m², à raison de CHF 800.- par m² et le montant dû arrondi à CHF 360'000.-, après négociation.

L'échange foncier exprimé en m² de surface de terrain revient à diminuer la surface de la parcelle n° 15347 propriété de la Ville de Lausanne de 783 m² qui sont transférés à la parcelle n° 15348 propriété de la Fondation du Denantou, alors que la parcelle n° 15348, propriété de la Fondation du Denantou cède 217 m² à la parcelle n° 15347 propriété de la Ville.

6. Parcelle

La parcelle n° 15'347 présente les caractéristiques suivantes :

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 15347

Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne

Numéro d'immeuble 15347

Forme de registre foncier fédérale

E-GRID CH 40964 52483 10

Surface 13'815 m², numérique

Mutation 22.02.2011 007-2011/770/1 SAU

06.06.2014 007-2014/2767/0 Division de bien-fonds , de P. 15348 : 543 m², à P. 15348 : 255

m², différence due aux arrondis : + 1 m²

Autre(s) plan(s):

No plan: 127

Désignation de la situation Route de Cojonnex 24

Couverture du sol Bâtiment(s), 359 m²

Accès, place privée, 699 m²

Champ, pré, pâturage, 7'337 m²

Jardin, 5'420 m²

Bâtiments/Constructions Bâtiment, 132 m², N° d'assurance: 9604

Bâtiment scolaire, 227 m², N° d'assurance:
9605

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 0.00 2014 (05.07.2016)

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne

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

10.08.2011 007-2011/4022/0 Repère de mensuration ID.007-2012/000146

Servitudes

01.08.1896 007-321993 (C) Canalisation(s) d'eau ID.007-2007/001962

en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

28.10.1903 007-322000 (C) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2007/001964

en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

28.05.2014 007-2014/2605/0 (D) Passage à pied, pour tous véhicules et

canalisations quelconques ID.007-2014/003521

à la charge de B-F Lausanne 132/15349

à la charge de B-F Lausanne 132/15369

à la charge de B-F Lausanne 132/15655

06.06.2014 007-2014/2767/0 (C) Passage à pied, pour tous véhicules et

canalisations ID.007-2015/003217

en faveur de B-F Lausanne 132/15348

Charges foncières

06.06.2014 007-2014/2767/0 (D) Zone/quartier : paiement de frais, Fr.12'000.00

ID.007-2015/003218

à la charge de B-F Lausanne 132/15348

7. Maître de l'ouvrage

La SCHL est une coopérative d'habitation fondée en 1920, reconnue d'utilité publique. Elle n'a pas de buts lucratifs. Elle gère son propre parc immobilier, composé actuellement de 2'094 logements, ainsi que celui de tiers. Le total des objets en gérance est de 5'700 dont environ 3'800 logements. Elle administre deux sociétés sœurs, soit la Fondation Pro Habitat Lausanne, propriétaire de logements au bénéfice de l'aide des pouvoirs publics, et LSR Logement Social Romand S.A., société d'utilité publique dans le domaine du logement en Suisse romande.

La SCHL est organisée de façon horizontale avec une forte spécialisation de chaque service dans son domaine. La direction chapeaute le service des bâtiments (gestion des projets de construction et rénovation, gérance technique et secrétariat), le service administratif (location, sociétariat et secrétariat de direction) et le service des finances (comptabilité). Sa longue expérience lui a permis de mettre au point des méthodes de gestion et de contrôle qui ont fait leur preuve par la qualité des constructions qu'elle a réalisées, par leur conception rationnelle, leur coût compétitif et le respect des devis et délais.

8. Caractéristiques du projet de construction

8.1. Contexte

Les deux bâtiments de la SCHL s'inscrivent dans le projet « Les brigands du Jorat » comprenant trois immeubles articulés autour d'un espace commun et d'un sous-sol comprenant places de parcs, caves et locaux techniques. Dans la suite de ce préavis, seront uniquement précisés les éléments liés aux bâtiments B et C, futures constructions de la SCHL sur le terrain de la Ville.

8.2. Implantation, morphologie

Le projet de deux bâtiments de la SCHL, situé à proximité de l'EHL et du Chalet-à-Gobet, s'inscrit dans un ensemble de trois immeubles architecturalement homogènes avec attiques, un objet sur la parcelle voisine, future propriété de la FdD, et deux objets sur une partie de la parcelle n° 15'347 qui seront réalisés par la SCHL. Les trois bâtiments forment un ensemble cohérent, certains espaces en sous-sols, comme la chaufferie, étant mutualisés.

Le projet complète la bande urbanisée qui accompagne la route de Cojonnex depuis l'EHL, dont il renforce la cohérence et marque l'achèvement. Les trois bâtiments s'organisent autour d'un espace public central qui est le pendant de l'espace central du projet de la SILL développé sur la parcelle n° 15'349. Le positionnement et l'orientation des volumes bâtis privilégient la perméabilité visuelle vers la forêt du Bois-Clos situé au nord. La dimension des façades sur la route de Cojonnex s'inscrit dans une logique de petite échelle, en cohérence avec la morphologie proposée par le schéma directeur de l'EHL. La forme des bâtiments s'adapte à la configuration particulière des parcelles ; leur volumétrie légèrement fragmentée répond à l'échelle du contexte et recherche un rapport d'équilibre avec les bâtiments existants.

Une inscription précise et judicieuse dans le site permet d'éviter des mouvements de terrain disproportionnés et crée une succession d'espaces et de perspectives entre les bâtiments. Il s'agit du projet le plus proche du terrain naturel, exigence dans le secteur de Vert-Bois et, par extension, suggéré dans ce quartier, permettant les liaisons mobilité douce.

8.3. Typologie

Les deux bâtiments, consacrés aux familles, sont réunis autour de la cour centrale et de sa place de jeu. L'immeuble qui borde l'aire naturelle protégée ferme le dispositif bâti et concentre tous les appartements de quatre pièces, tandis que le bâtiment en « L » réunit les appartements de deux et trois pièces. Un effort particulier a été mené pour ajuster la taille des appartements afin de maximaliser l'offre d'unités de logements, tout en garantissant une habitabilité de qualité. La diversité des types d'appartements contribue à la mixité sociale et générationnelle du quartier appelée par le programme du concours.

Le projet se situe dans un secteur sensible en termes de protection des eaux. De ce fait, le développement des sous-sols a fait l'objet d'une attention particulière afin de réduire au maximum leur impact sur le terrain.

Caractéristiques générales du projet :

Surface totale de la parcelle n° 15'347	13'815	m ²
Surface grevée par le DDP n° 20'859	3'370	m ²
Surface bâtie	1'405	m ²
Surface brute de plancher totale	8'911	m ²
Surface brute de plancher utile	5'844	m ²
Surface brute de plancher utile dédiée au logement	5'844	m ²
Cube SIA 416 total (y. c. parking et techniques)	26'668	m ³
CUS	1.73	-
COS	0.42	-
Coût de construction CFC 1 à 5	CHF 20'523'000	
Coût de construction CFC 1 à 5 par m ² SUP	CHF 4'780 / m ² SUP	
Rendement brut de la partie locative (rente DDP payé)	4.5	%

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

Affectations	Total [m ² net]
Logements	4'294 m ²
Total des surfaces nettes	4'294 m ²

Total des surfaces nettes locatives**4'294 m²**

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

Le projet prévoit la mise en location de 58 logements pour lesquels les loyers seront contrôlés (contrôle de droit privé) pour toute la durée du DDP.

Typologies	Surfaces moyennes <i>m² net</i>	Nombre de logements -	Surface totale <i>m² net</i>
2.5 pièces	53.8	18	968.4
3.5 pièces	74.7	17	1'269.9
4.5 pièces	89.4	23	2'055.8
Total		58	4'294.1

Tous les logements sont destinés à la location et les loyers seront contrôlés par la Ville de Lausanne durant toute la durée du droit de superficie. Le loyer moyen des appartements s'élèvera à CHF 230.-/ (m² net/an) tout compris, hors charges de chaleur, d'eau et d'électricité.

8.3.1. Parking - Accessibilité

Les stationnements sont prévus dans le sous-sol reliant les trois bâtiments du projet global, contenant notamment les locaux techniques et les communs. L'accès à chacun des bâtiments est possible depuis ce sous-sol. 55 places sont affectées au projet de la SCHL, auxquelles viennent s'ajouter 5 places de parc visiteurs extérieures.

Dix places de stationnement pour les motos se situent dans le parking.

En plus des espaces de stockages et des caves attribuées aux appartements, des places spécifiques pour vélos seront réparties entre l'intérieur et l'extérieur, respectivement quarante et vingt-quatre soit soixante-quatre places pour la SCHL.

L'accès au site en transports publics est possible grâce à quatre lignes de bus, deux régionales et deux d'agglomération. L'arrêt de bus Vert-Bois est desservi par les lignes régionales n^{os} 62 et 435 qui relient Epalinges Croisettes à Moudon pour la première et Thierrens pour la seconde.

8.4. Espace public

Une attention particulière a été portée au dimensionnement et à l'aménagement de l'espace public. Celui-ci s'articule en une séquence de lieux dont le caractère et la fonction varient selon leur position : une cour ouverte, dédiée à la rencontre et au jeu, et un « sous-bois » plus intime, gardant une part de la végétation originale et maintenant l'esprit des maisons existantes. Il réunit les cheminements de la mobilité douce provenant du campus EHL, les accès aux bâtiments et les espaces de rencontre et de jeu.

9. Respect des critères de développement durable

En vertu de la réponse au postulat de M. Vincent Rossi⁵, la Municipalité a demandé au maître de l'ouvrage que les bâtiments construits sur des terrains communaux répondent au standard énergétique et écologique le plus élevé, c'est-à-dire Société à 2'000 watts (Minergie-P-Eco[®] ou équivalent), et d'intégrer le respect des critères de développement durable selon la méthode SméO⁶ développée conjointement par la Ville de Lausanne et le canton de Vaud.

9.1. Mixité sociale et générationnelle

A l'échelle de cet ensemble de trois bâtiments, une mixité sociale et intergénérationnelle a été recherchée. En effet, la Fondation du Denantou réalise un immeuble comprenant 28 appartements pour étudiants en collocation. En revanche, dans les bâtiments de la SCHL, l'accent est mis sur les familles avec une quarantaine de logements de 3.5 et 4.5 pièces. De plus, un grand effort a été porté sur l'accessibilité financière au plus grand nombre avec des loyers raisonnables au prix de CHF 230.- le m² pour des logements compacts, rationnels et permettant des aménagements diversifiés et des lieux de rencontre conviviaux.

9.2. Compatibilité avec la Société à 2'000 watts

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 sept des émissions de gaz à effet de serre, par rapport au standard des consommations suisses. Pour permettre de satisfaire cet objectif ambitieux et d'assurer la cohérence du concept, une prise en compte holistique des consommations énergétiques du bâtiment est indispensable. Ainsi, les cahiers techniques SIA 2031, 2039 et 2040⁷ décrivent précisément les cibles énergétiques à respecter pour les trois postes de consommation liés au bâtiment, à savoir : l'énergie grise des matériaux de construction, l'énergie d'exploitation du bâtiment (la chaleur nécessaire à assurer le climat intérieur et la fourniture d'eau chaude sanitaire, l'électricité sollicitée par la ventilation, les auxiliaires pour le chauffage, l'éclairage artificiel et les appareils électriques) et enfin, les dépenses en énergie inhérente à la mobilité induite.

Sur ces trois postes de consommation, l'objectif 2'000 watts se résume à limiter les dépenses en énergie primaire non renouvelable à seulement 121 kWh/m²A_E.an⁸ et les émissions de gaz à effet de serre à 16.4 kgCO₂/m²A_E.an.

NRE : Non renewable Energy [kWh/m ²]	Cible 2'000 watts	Projet En Cojonnex SCHL
Matériaux de construction	31	36
Utilisation	55	43
Mobilité	36	39
Total	122	118 soit 97% de la cible
GES : gaz à effet de serre [kgCO ₂ /m ²]	Cible 2'000 watts	Projet En Cojonnex

⁵ Rapport-préavis N° 2013/20 « Réponse au postulat de M. Vincent Rossi - Construire Minergie à Lausanne est une pratique normale ».

⁶ Développé par la Ville de Lausanne et le Canton et mis à disposition des professionnels en mode *Open Source* depuis le site www.smeo.ch. SméO est une plate-forme d'évaluation multicritères de la durabilité des projets, basée sur la recommandation SIA 112/1.

⁷ Cahiers techniques SIA 2031 « Energie grise dans le bâtiment » ; SIA 2039: « Mobilité » et SIA 2040 « Objectifs de performances énergétiques – édition 2011 ».

⁸ A_E : surface de référence énergétique établie selon la SIA 416/1 et exprimée en m².

		SCHL
Matériaux de construction	8.5	9.8
Utilisation	2.5	3.1
Mobilité	5.5	8.1
Total	16.5	21.0 soit 127% de la cible

A la lecture du tableau ci-dessus, nous pouvons conclure que l'ensemble des mesures prises dans le cadre du présent projet permet de satisfaire à la cible 2'000 watts relative à l'énergie primaire non renouvelable. Quant aux émissions de gaz à effet de serre, les performances du projet affichent un dépassement d'environ 27% par rapport à la cible. Le plus gros poste d'émissions de gaz à effet de serre est la construction des bâtiments et, en particulier, l'utilisation de béton responsable de plus du tiers des impacts environnementaux de la construction. La situation excentrée du projet ainsi que la relative faiblesse de l'offre en transports publics péjorent également ce bilan.

9.2.1. *Energie grise des matériaux de construction*

L'efficacité du volume et le choix d'un mode constructif privilégiant les matériaux recyclés et recyclables réduisent l'impact écologique de la construction. A ce titre, les menuiseries triple vitrage seront en PVC, les éléments de structure en béton, qui peuvent être réalisés en béton recyclé, le seront à raison de 50% de leur masse au minimum. Le béton recyclé sera fourni à partir d'une gravière située dans un rayon de 25 km maximum autour du chantier. Au final, l'écobilan global de ces trois immeubles est en moyenne de 130 MJ/m²A_E.an, soit environ 8% de mieux que la valeur limite prescrite par le standard Eco[®] dans le cadre de ce projet.

9.2.2. *Energie d'exploitation*

Afin de limiter les besoins de chaleur pour le chauffage, l'accent a été mis sur la qualité thermique des enveloppes avec une isolation par l'extérieur et la mise en œuvre de triples vitrages compatibles avec l'obtention du label Minergie-P[®]. Ces enveloppes thermiquement efficaces posséderont également une étanchéité particulièrement soignée de manière à limiter les infiltrations d'air froid dans les immeubles. Cet aspect sera contrôlé sur le chantier à l'occasion d'un test de mise sous pression des immeubles, visant à faire la preuve de la bonne exécution des ouvrages de ce point de vue.

En complément de ces mesures statiques, un système de ventilation double flux permettra de réduire encore les besoins de chauffage du projet.

S'agissant des besoins en eau chaude sanitaire (ECS), un certain nombre de mesures seront prises pour les limiter. Le réseau de distribution sera isolé, conformément à l'annexe 4 du règlement d'application de la loi cantonale sur l'énergie. Les robinets et pommeaux de douche seront de classe énergétique A. De plus, même si le cadre légal ne l'impose pas, des compteurs volumétriques permettront d'établir un décompte des frais d'ECS par appartement. Cette mesure a pour objectif d'intéresser les futurs locataires à leurs économies d'eau chaude, de manière à les orienter vers un comportement responsable.

En ce qui concerne la production de chaleur, le choix s'est porté sur une technologie efficace utilisant une source renouvelable et pauvre en CO₂, à savoir une chaudière à pellets. La chaleur, produite dans la chaudière centralisée implantée au sous-sol de l'un des trois bâtiments, sera distribuée via un réseau de chaleur et stockée dans chaque bâtiment. Le choix du système de radiateurs avec vannes thermostatiques permettra une régulation pièce par pièce et une adaptation plus dynamique du chauffage, en comparaison des systèmes de planchers chauffants, parfois responsables de surchauffe dans les bâtiments. Cette solution permettra, en outre, de limiter la déperdition due à des ponts thermiques au niveau des dalles de loggias.

Une installation solaire thermique viendra couvrir les surfaces des toitures non occupées par les panneaux photovoltaïques (cf. ci-dessous). Ces espaces libres permettent l'installation de 100 m² de capteurs couvrant environ 40% des besoins standards en ECS.

Finalement, ce projet affiche un besoin théorique de chaleur pour le chauffage (établi sur la base des plans de mise à l'enquête de juillet 2016) de 19.6 kWh/m²A_E.an, ce qui représente une réduction de plus de 40% par rapport à la norme SIA 380/1 édition 2009, qui constitue le cadre légal actuel.

La limitation des besoins en électricité nécessite également plusieurs mesures. La valorisation de l'éclairage naturel a été optimisée en dimensionnant les ouvertures de manière à respecter les exigences du label Eco[®]. En complément, l'ensemble des éclairages artificiels des communs, du parking et des caves, sera économe (leds, tubes fluorescents et lampes basse consommation) et couplé à des détecteurs de présence.

Les ascenseurs seront de classe d'efficacité énergétique A ou B selon la norme VDI 4707.

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

Finalement, de manière à satisfaire la loi vaudoise sur l'énergie, deux installations photovoltaïques seront mises en place. Ces dernières, d'une puissance de 40.2 kWp, devront permettre de couvrir au minimum 20% des besoins standards en électricité du projet.

9.2.3. *Mobilité*

La limitation du nombre de places de parc et la proximité d'un arrêt de bus, sont des conditions cadres permettant de déconditionner le recours systématique au véhicule individuel motorisé. Compte tenu de ces hypothèses, du besoin moyen de déplacement des Lausannois (environ 37 km/personne/jour) et des performances du parc automobile actuel, les consommations d'énergie inhérentes à la mobilité ont été estimées selon le cahier technique SIA 2039. Ainsi, en 2016, elles devraient être de l'ordre de 44.7 kWh/m²A_E.an. Si nous nous projetons en 2050, date à laquelle l'ensemble du parc automobile aura été plusieurs fois renouvelé et techniquement amélioré, elles devraient se limiter à seulement 37.4 kWh/m²A_E.an et ainsi s'approcher des performances exigées par une Société à 2'000 watts (limite de 36.1 kWh/m²A_E.an dépassée de 4%).

9.3. *Pourquoi labéliser Minergie-P-Eco[®] ?*

L'octroi de la subvention cantonale encourageant la réalisation de bâtiments à faible consommation d'énergie étant conditionné par l'obtention du label Minergie-P[®], le maître de l'ouvrage a décidé de satisfaire aux exigences de ce label et de son complément Eco[®]. Ce label alliant sobriété énergétique, optimisation du confort thermique, acoustique, visuel et qualité environnementale du bâtiment, le présent projet est donc conforme aux volontés du Conseil communal en termes de durabilité.

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

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

Les aspects liés au label Minergie-P® ainsi que le volet écologie du bâtiment du label Eco® sont des éléments essentiels à l'atteinte des cibles de la Société à 2'000 watts. La plus-value du label Eco® par rapport à la Société à 2'000 watts réside essentiellement dans son volet santé.

9.3.1. Confort thermique, visuel et acoustique

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

S'agissant du confort visuel, l'ensemble des pièces de vie bénéficiera d'un apport conséquent en éclairage naturel (degré moyen de réalisation lumière supérieur à 70%).

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

9.3.2. Santé et écotoxicité

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

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

Afin d'identifier et pallier les éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des immeubles impliquant des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques susmentionnés, le suivi et l'analyse des consommations sera réalisé au minimum durant les trois premières années d'exploitation des bâtiments. A ce titre, la SCHL s'engage, conformément à l'article 11, lettre r) du contrat de droit distinct et permanent de superficie, à réaliser ce suivi et à le transmettre en tout temps à la superficiante sur simple demande de cette dernière.

L'objectif de la SCHL est non seulement de bénéficier d'un suivi régulier du bon fonctionnement des installations communes, mais aussi d'offrir à ses locataires le moyen de mesurer régulièrement et précisément l'impact de leur comportement sur leur consommation, respectivement leurs charges.

10. Etude d'impact sur l'environnement

Le PPA a fait l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement, 1^{ère} étape. Le projet présenté ici ne faisant pas l'objet lui-même d'un rapport d'impact 2^e étape. Cependant, le rapport (RIE) 1^{ère} étape qui traite de l'ensemble du périmètre du PPA relève que la restructuration des accès et les principes d'aménagement du PPA induisent une amélioration des immissions sonores au droit des constructions planifiées, à condition de réaliser des ouvrages antibruit en bordure de la route de Berne, en prolongeant la butte antibruit existante au nord. Cette butte antibruit a été prise en compte dans l'étude acoustique spécifique. Selon l'article 32 RPPA, cette butte doit en premier lieu être mise

en forme par les matériaux d'excavation du projet, pour optimiser les trajets des camions pour l'évacuation. De plus, selon la décision finale du RIE 1^{ère} étape (comprise dans le rapport-préavis concernant le PPA), la préservation des sols, notamment, doit faire partie intégrante du dossier de permis de construire. La mise en forme de la butte est à charge des propriétaires, selon le point 3 de la convention du 15 décembre 2015 signée par toutes les parties. La mise en place du surplus des sols devra pouvoir se faire sur le restant de la parcelle n° 15'347.

11. Planning prévisionnel

Le dossier de mise à l'enquête a été déposé le 14 juillet 2016. Dans le cas où l'autorisation de construire, d'une part, et l'octroi du droit distinct et permanent de superficie, d'autre part, interviendraient au printemps 2017, le chantier pourrait ouvrir en été et la livraison des bâtiments se faire fin 2019 (délai de réalisation estimé à vingt quatre mois).

12. Comité de pilotage en phase de réalisation

Dès l'ouverture du chantier et jusqu'à la livraison des bâtiments, la Ville de Lausanne sera représentée au sein du comité de pilotage chargé de suivre l'exécution du chantier, de manière à assurer le respect des engagements pris par la superficière. Par ailleurs, l'administration communale et ses représentants auront un accès total et en tout temps au chantier. Ainsi, un collaborateur du Bureau de développement & Métamorphose (BDM) assurera le suivi technique et financier du projet tandis qu'un représentant du Service du logement et des gérances veillera à l'application de l'offre diversifiée de logements, de la promotion d'un cadre de vie de qualité et de toute mesure possible favorisant le « mieux-vivre ensemble » sur ses parcelles.

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

Comme cela se pratique depuis le début de la précédente législature, une charte de collaboration sera établie entre la Ville, le maître de l'ouvrage et les entreprises adjudicataires. Cette charte vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de dumping social, tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Concrètement, le contenu de cette charte fera partie intégrante des contrats signés par la SCHL. Les conditions suivantes sont prévues :

- 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 – Fédération vaudoise des entrepreneurs) ainsi qu'à la Ville de Lausanne. Le maître de l'ouvrage est responsable de s'assurer auprès des partenaires sociaux du respect des dispositions légales et conventionnelles des sous-traitants et d'informer la Ville avant d'autoriser l'activité d'un sous-traitant ;
- les entreprises adjudicataires sont solidairement responsables de leurs sous-traitants en matière de respect de la législation sur le travail et des dispositions conventionnelles ; elles introduisent dans leurs contrats de sous-traitance des mesures coercitives fortes afin de dissuader totalement leurs sous-traitants d'avoir recours au travail clandestin ;
- elles mettent en œuvre des dispositions efficaces et régulières de contrôle des ouvriers intervenant sur le chantier.

Cette charte pourra être adaptée en cours de chantier dès lors qu'une modification du cadre législatif l'exigerait. De même, toute nouvelle mesure 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.

14. Coût de l'opération

14.1. Coût de construction

	CHF	%
CFC 0 Terrain ⁹	143'000.-	0.7
CFC 1 Travaux préparatoires	598'000.-	2.9
CFC 2 Bâtiments et parking	17'577'000.-	85.6
CFC 3 Equipements d'exploitation	69'000.-	0.3
CFC 4 Aménagements extérieurs	730'000.-	3.6
CFC 5 Frais secondaires	1'406'000.-	6.9
Total Réalisation CFC 0 à 6 (TTC, sans DDP, sans subvention)	20'523'000.-	100.0

Compte tenu de la performance énergétique et sous réserve du résultat du test de mise sous pression des bâtiments, ce projet recevra CHF 200'000.- de subventions cantonales au titre de l'obtention du label Minergie-P®. En déduisant les émoluments et frais relatifs à la certification (estimés à CHF 50'000.-), la subvention nette sera d'environ CHF 150'000.-, ramenant le montant à amortir à CHF 20'373'000.-.

14.2. Valorisation foncière

Le droit distinct et permanent de superficie n° 20'859 grèvera environ 3'370 m² de la parcelle n° 15'347, propriété de la Ville, dont la valeur a été évaluée à CHF 3'300'000.-. Ce prix correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Il tient compte du potentiel constructible utilisé, des affectations prévues par le projet et du coût de construction des deux immeubles.

La réalisation des deux immeubles de la SCHL sur cette parcelle n° 15'347, mais également les projets élaborés sur des parcelles voisines (EHL, SILL - préavis n° 2016/24 - , FdD), pourraient avoir un impact sur deux sources d'eau d'alimentation : les sources de Petit Gobet et du Bois-Clos. Une convention signée par les différentes parties définit, entre autres, le mode d'indemnisation de la Commune en cas de tarissement des sources et la répartition des coûts entre les différentes parties. Il est d'ores et déjà admis que :

- la répartition des coûts intervienne en fonction des surfaces de plancher déterminantes nouvellement construites sur le site de Cojonnex ;
- le risque soit partagé entre la superficiante et la superficiaire en tenant compte du pourcentage d'incidence foncière du projet.

Sur la base des coûts de construction et de la valorisation du terrain ci-dessus, l'incidence foncière pour la parcelle n° 15'349 est d'environ 15%. En cas de survenue du risque et sur la base de la répartition des coûts prévus par la convention précitée (tarissement partiel, total ou diminution du débit), la superficiante appliquera un abaissement de la rente sur dix ans. Cet abaissement permettra au superficiaire d'obtenir le remboursement des 15% des coûts mis à sa charge par la convention, ledit abaissement étant calculé sous la forme d'une annuité constante calculée avec le taux hypothécaire de référence en vigueur. Sans survenance du risque, la rente demeurera pleinement redevable.

Sous réserve de l'acceptation du présent préavis par le Conseil communal, il est proposé que la Ville octroie un DDP en faveur de la SCHL, avec une redevance annuelle correspondant à 5% de la valeur du terrain, soit CHF 165'000.- par an. Cette redevance représente un montant de CHF 38.40/m² de surface de plancher nette locative. La durée du

⁹ Terrain : valeur non incluse puisque faisant l'objet d'une redevance annuelle définie selon les conditions d'octroi du DDP. Ce poste correspond donc aux droits de mutation et frais liés à la constitution du DDP.

droit distinct et permanent de superficie est fixée à nonante ans et le montant de la redevance sera indexé à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.

14.3. Conditions de mise sur le marché

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

Logements : CHF 230.-/m² net/an, rente DDP incluse ;

Places de parc intérieures : CHF 180.-/place/mois, rente DDP incluse ;

Places de parc deux-roues : CHF 15.-/place/par mois, rente DDP incluse.

Le loyer de CHF 230.-/m² net/an comprend les frais accessoires, à l'exception des frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire, de la taxe d'épuration et de la taxe déchets (ainsi que de toutes nouvelles taxes qui seraient introduites) qui sont facturés séparément au locataire.

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

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

Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m ² net)	Loyers mensuels
2.5	53.8	CHF 1'031.-
3.5	74.7	CHF 1'437.-
4.5	89.4	CHF 1'713.-

Afin de préserver les locataires de hausses éventuelles de loyer qui iraient à l'encontre du but de l'opération et du présent préavis, l'article 11p de l'acte de droit de superficie garantit le contrôle des loyers sur toute la durée du DDP, c'est-à-dire que toute modification de loyer devra être justifiée et dûment autorisée par la Commune. La Ville s'assurera alors que les loyers proposés sont en lien avec la couverture des coûts et conformes aux dispositions du droit du bail.

15. Conséquences financières

15.1. Conséquences sur le budget d'investissement

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

15.2. Conséquences financières sur le budget de fonctionnement

S'agissant des futures recettes, une redevance annuelle correspondant à un montant de CHF 165'000.- sera perçue. Selon le planning actuel, le versement de cette dernière pourrait débiter à partir du troisième trimestre 2019.

	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Personnel suppl. (en ept)						
(en milliers de francs)						
Charges de personnel						

Charges d'exploitation						
Total charges suppl.	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Diminutions de charges						
Revenus	-360.0					-360.0
Revenus DDP	-	0	-165.0	-165.0	-165.0	-495.0
Total net	-360		-165.0	-165.0	-165.0	-855.0

16. Droit distinct et permanent de superficie

Le droit de superficie concerne 3'370m², son périmètre couvre une partie de la parcelle n° 15'347 et il porte le n° 20'859. Son assiette correspond à celle indiquée sur le plan annexé.

Structure du contrat

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

Clauses principales

- Durée du droit** 90 ans dès l'inscription de l'acte au Registre foncier.
- Redevance** La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les 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 la superficiaire : Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.

Retour à l'échéance

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

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

Contrôle des loyers

Un contrôle des loyers sera exercé par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. La superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiante mais dans tous les cas lors de modifications de loyer.

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

Par devant _____, notaire à Lausanne, canton de Vaud -----

comparaissent : -----

d'une part : -----

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par....., qui agit en vertu d'une procuration conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne le [●], pièce ci-annexée et de la décision du Conseil communale, 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 superficiante », -----

d'autre part : -----

La Société Coopérative d'Habitation Lausanne, société dont le siège est à Lausanne, ici valablement représentée par [●], à [●] et par [●], à [●] qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux, -----

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

Les comparantes ès qualité exposent préalablement ce qui suit :-

I. EXPOSE PREALABLE

La superficiante est propriétaire de la parcelle désignée comme il suit au Registre foncier (après échange avec la parcelle n° 15348): -----

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	15347
Adresse(s) :	Cojonnex Route de Berne
No plan :	132
Surface :	13'248 m ²

1.1. Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du registre foncier de la parcelle. -----

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

1.3. La superficiaire a l'intention de construire, sur la parcelle n° 15'347, deux bâtiments « Minergie-P-Eco[®] », comprenant 58 logements et un parking souterrain de 55 places, dans le cadre du programme de la Ville de Lausanne pour la création de 3'000 logements. -----

A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro 20859 au Registre foncier de Lausanne. -----

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

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE**D. Constitution****Article 1 - Constitution de servitude de superficie**

Afin que les nouvelles constructions précitées ne soient pas incorporées à la parcelle n° 15'347 susdésignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles n° 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse. -----

Cette servitude grève une partie de la parcelle 15'347, soit une surface de 3'370 mètres carrés, entourée d'un trait tillé rouge et désignée comme suit 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. -----

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20859

Adresse(s) :	Route de Berne - Cojonnex
No plan :	127
Autre plan :	---
Surface :	3'370 m ²

La superficiante 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 les parcelles qui seront grevées par le droit distinct et permanent de superficie à l'exception de :

1 La convention du 17 mars 2016 relative aux différents équipements impactés par les projets « En Cojonnex » de la Fondation de l'Ecole Hôtelière de Lausanne, de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A., de la Fondation du Denantou et de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne qui intègre les conventions foncières suivantes : -----

2 Convention relative aux échanges de terrains, à la réalisation des travaux d'équipements et aux constitutions de servitudes et charges foncières nécessaires à la concrétisation du PPA « En Cojonnex » entre l'EHL et la Commune du 22 novembre 2010. -----

3 Convention relative à la répartition des coûts liés à la réalisation d'un nouveau giratoire sur la route cantonale (RC 601) à la hauteur de l'EHL entre la Commune et l'Etat de Vaud du 7 mai 2012. -----

4 Convention relative à un échange de terrain entre la Fondation du Denantou et la Commune ainsi qu'à l'aménagement d'une butte et d'un chemin d'accès parallèle à la route de Berne formalisé par une servitude foncière entre la Fondation de Denantou et la Commune du 22 août 2012. -----

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

Tous les droits et obligations liés aux conventions foncières précitées sont repris intégralement par la superficiante à l'entière décharge de la superficiante. -----

Pour le surplus, la superficiante certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle. -----

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

Article 2 - Durée

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

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiante 4 ans (quatre) avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 90 ans, la superficiante

s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier. -----

En cas de prolongation du droit de superficie, la superficiante pourra adapter les clauses du contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière. -----

La prolongation du 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 superficie sera immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent. -----

Article 4 - Constructions autorisées

La superficiante s'engage à réaliser ou faire réaliser deux bâtiments « Minergie-P-Eco[®] », comprenant 58 logements et un parking souterrain de 55 places, conformément au permis de construire qui sera délivré à l'issue de l'enquête publique. -----

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiante 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 superficiante, la superficiante pourrait demander le retour anticipé de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des 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 superficiante). La superficiante 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 superficiante (article 17 – retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiante) cette dernière fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, étape par étape, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions et de leurs parties intégrantes. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante. -----

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 (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 superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. -----

Article 6 - Montant de la redevance de superficie

Taux -----

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

Valeur du terrain -----

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à trois millions trois cents mille francs (CHF 3'300'000.-). -----

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

Rente initiale -----

Le montant annuel de la rente initiale est fixé à cent soixante cinq mille francs (CHF 165'000.-). -----

En cas d'indemnité due par la superficiaire en raison du tarissement partiel ou total des sources de « Petit Gobet » et « Bois-Clos », la redevance sera réduite durant 10 ans pour que la part à charge de la superficiante, soit le 15% de l'indemnité due soit prise en compte. La réduction sera calculée par l'application de la méthode de l'annuité constante calculée sur 10 ans à l'aide du taux hypothécaire de référence en vigueur au moment du calcul de l'annuité. Sans survenance du risque, la rente demeurera pleinement redevable. -----

Exigibilité de la rente

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

Hypothèque légale -----

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit quatre cent nonante cinq mille francs (CHF 495'000.-). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale. -----

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque 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. La superficiante y consent d'ores et déjà. -----

Indexation -----

Ladite redevance pourra être ajustée tous les cinq (5) ans en tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder; -----

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

Article 7 - Entrée en possession

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

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

E. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiante

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

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

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

La 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 superficiante. -----

Article 9 - Garantie

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

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de pollution ou de contamination, ni au sujet des immeubles, ni dans la zone où ils se situent, à l'exception de la zone de la station service, et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent contrat, au cadastre des sites pollués comme « site pollué nécessitant un assainissement » (site contaminé), après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. En conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983. -----

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

F. Obligations de la superficiariaire

Article 11 - Obligations de la superficiariaire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

p) accepter un contrôle des loyers par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. Le plan financier de l'opération prévoit les conditions de mise sur le marché suivantes : -----

- logements : CHF 230.-/m² net/an, rente DDP incluse ; -----

- places de parc intérieures : CHF 180.- par place et par mois, rente DDP incluse ; -----

- places de parc deux-roues : CHF 15.- par place et par mois, rente DDP incluse. -----

Les loyers indiqués ci-dessus comprennent tous les frais accessoires à l'exception des frais de chauffage et d'eau chaude, de la taxe déchet, et de la taxe d'épuration qui font l'objet de décomptes séparés à l'intention des locataires

Ces conditions de mise en location sont établies sur la base d'un devis général. Elles sont donc définies sous réserve du coût effectif des travaux et pourront être adaptées en fonction des rentrées de soumissions et des conditions d'emprunt bancaire, à la hausse comme à la baisse et après validation par la Ville de Lausanne. Dans tous les cas, les éventuelles élévations de loyer seront plafonnées à 5% des montants définis ci-dessus. Le superficiante fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location et en tout temps à première réquisition de la superficiante, ainsi que lors de toute modification des conditions de location ; -----

q) soumettre pour approbation par la superficiante tous frais accessoires qui viendraient en sus du loyer, des frais de chauffage et d'eau chaude, de la taxe déchet, et de la taxe d'épuration. ; -----

r) suivre et analyser 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. En outre, la superficiante s'engage à transmettre en tout temps durant trois ans, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ; -----

s) 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 ; -----

t) s'abstenir de planter ou aménager, dans le périmètre du DDP, des espèces envahissantes figurant sur la liste noire (Black List) édités par la Confédération (centre national de données et d'information sur la flore de Suisse) ; -----

Article 12 - Modifications

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

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ;

- Modification du projet de construction ;
- Extension des bâtiments et installations.

D. Droit de contrôle de la superficiante

Article 13 Visite des lieux

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

Article 14 - Consultation des documents de la superficiante

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

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible et transmissible ; 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 superficiante à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiante ne soit modifiée. -----

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

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

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

Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiante 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 droit de superficie sera soumis à la superficiante avant que les contractants le signent. -----

Le droit de préemption légal du superficiante, prévus à l'article 682, alinéa 2, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au Registre foncier. -----

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte ainsi que dans les conventions signées entre les parties dont la liste figure à l'article 1 ci-dessus. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert. -----

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 superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. -----

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

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre onze (11), la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf, lettre f (779 f), du Code civil suisse. -----

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la 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 superficiante 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 (1,5%) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité ; -----

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

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

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

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

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

Article 18 - Retour à l'échéance

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

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiaire. Celle-ci sera déterminée à dire d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne.

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 superficiaire, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ». -----

III. DIVERS

Article 19 - Servitudes à constituer

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

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

Article 20 - Autorisation à bien-plaire

Néant. -----

Article 21 - Publicité

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

Article 22 - Contributions diverses

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

Article 23 - Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'exécution, l'inexécution ou l'interprétation du présent acte seront soumis à un tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente. La superficiaire et la superficiaire désigneront chacune un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. 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 q (contrôle des loyers), 15 (suppression du droit de préemption pour la superficiaire), 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 27 – Loi sur l’acquisition d’immeuble par des personnes domiciliées à l’étranger (LFAIE)

Au sujet de Société Coopérative d’Habitation Lausanne dont le siège est 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 Société Coopérative d’Habitation Lausanne certifient que ladite société n’agit pas à titre fiduciaire. -----

Sur la base des documents qui lui ont été fournis, le notaire soussigné est en mesure de certifier à propos de la Société Coopérative d’Habitation Lausanne que des personnes de nationalité suisse ou au bénéfice d’une autorisation d’établissement type « C » ou d’une autorisation de séjour type « B CE/AELE », domiciliées en Suisse : -----

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

Ils confirment également que la Société Coopérative d’Habitation Lausanne n’est pas assujettie aux dispositions de la Loi fédérale sur l’acquisition d’immeubles par des personnes à l’étranger.

Article 28 – Frais et droits de mutation

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 droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. -----

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

Article 29 - Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d’un droit de superficie de nonante (90) ans en faveur de Société Coopérative d’Habitation Lausanne, société dont le siège est à Lausanne avec immatriculation comme droit distinct et permanent ; -----

2. Annotations : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre q (contrôle des loyers), 15 (suppression du droit de préemption de la superficiaire), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) ;

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

DONT ACTE,

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

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

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

Un tableau des parcelles communales pour lesquelles un droit de superficie distinct et permanent a été accordé sera mis à disposition, pour consultation, aux commissaires lors de la séance de commission.

18. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2017/09 de la Municipalité, du 23 mars 2017 ;

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

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

décide :

1. autoriser l'échange foncier de 783 m² de la parcelle n° 15'347, propriété de la Commune de Lausanne, contre 217 m² de la parcelle n° 15'348, propriété de la Fondation du Denantou, contre le paiement d'une soulte de CHF 360'000.- par la Fondation du Denantou à la Commune de Lausanne ;
2. porter en revenu du Service du logement et des gérances, le montant de la soulte mentionné sous chiffre 1 ;
3. octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 20'859, grevant 3'370 m² de la parcelle n° 15'347 en faveur de la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL), pour la construction de deux bâtiments comprenant au total 58 logements et un parking souterrain de 55 places, aux conditions figurant dans le présent préavis.

Au nom de la Municipalité :

Le vice-syndic : Jean-Yves Pidoux

Le secrétaire : Simon Affolter

Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Romain Felli (Soc.), rapporteur, Quentin Beausire (Soc.), Jean-Christophe Birchler (CPV), Maurice Calame (PLR), Jean-Luc Chollet (UDC), Anne-Françoise Decollogny (Soc.), Alice Genoud (Les Verts), Janine Resplendino (EàG), Henri Ricart (PLC)

Municipalité : M^{me} Natacha Litzistorf, municipale, Logement, environnement et architecture

Rapport photocopié de M. Romain Felli (Soc.), rapporteur : -

Présidence : M. Romain Felli (soc.)

Membres présent-e-s : Mme. Anne-Françoise Decollogny (soc.), M. Jean-Luc Chollet (udc), M. Maurice Calame (plr), M. Quentin Beausire (soc.), M. Henri Ricart (en

- remplacement de M. C.A. Voiblet, plc), Mme Jeanine Resplendino (en remplacement de M. Claude Calame, la gauche), M. Jean Christophe Birchler (en remplacement de M. Axel Marion, centre), Mme Alice Genoud (verts)
- Membre excusé : M. Matthieu Carrel (plr)
- Membres absent-e-s: M. André Mach (soc.), Mme Géraldine Bouchez (verts)
- Représentant-e-s de la Municipalité et de l'administration : Mme. Natacha Litzistorf, directrice du Logement, de l'environnement et de l'architecture.
- Mme. N. Simon, cheffe du Service du logement et des gérances
- M. C.-A. Bruttin, délégué à la Commission immobilière
- M. R. Bouilloux, responsable de la stratégie énergétique
- M. S. Chevalley, secrétaire, Service du logement et des gérances, que nous remercions pour les notes de séance.
- Invité-e-s : Mme B. Boni, cheffe de projet, Richter Dahl Rocha & Associés architectes
- M. C. Leibbrandt, architecte, Richter Dahl Rocha & Associés architectes
- M. G. Andenmatten, chef du Service des bâtiments, SCHL
- M. I. Büchler, directeur SCHL

Lieu : Salle 368, Port-Franc 18 à Lausanne

Date et heure : 11 mai 2017, de 16h00 à 18h00

Le préavis examiné vise à accorder un droit distinct et permanent de superficie (DDP) grevant une parcelle de la ville située à proximité du Chalet-à-Gobet, en faveur de la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL). Cette société coopérative peut ainsi y faire construire deux bâtiments comprenant 58 logements à loyer abordable. Pour réaliser cette opération, une opération foncière doit aussi être réalisée qui comprend un échange de terrains avec soulte en faveur de la ville.

Néanmoins, afin d'examiner ces opérations foncières et la constitution d'un DDP en toute connaissance de cause, la commission a aussi été informée de la nature du projet immobilier de la SCHL. A cette fin, des représentants de la SCHL, ainsi que les responsables du bureau d'architecture mandaté (Richter Dal Rocha et Associés) étaient présents lors de la première partie de la séance de la commission.

Les architectes, et la SCHL, ont ainsi présenté le projet en détail, maquettes et plans à l'appui.

Le projet s'inscrit en réalité dans la construction d'un ensemble de trois bâtiments, construits par la SILL, même si la commission n'examine que les opérations foncières liées à deux d'entre eux – ceux qui reviendront à la SCHL. Le troisième sera opéré par la Fondation du Denantou, qui a vocation à construire des logements pour les étudiant-e-s.

L'architecte du projet rappelle que le cahier des charges demandait de construire des logements à loyers modérés tout en ayant de bonnes performances énergétiques. Les trois bâtiments sont compacts et s'intègrent dans la lignée des bâtiments actuellement construits par la SILL. Les trois bâtiments sont organisés autour d'un espace de rencontre et un parcours de mobilité douce traverse le quartier. Un des bâtiments de la SCHL permettra de protéger le couloir à faune des nuisances sonores. Cette contrainte du concours a abouti à orienter les appartements avec les chambres à coucher du côté de la forêt. La variété de la typologie des appartements a été étudiée. Les matériaux ont été choisis par rapport au site. Les socles seront minéraux et les façades en bois pré vieilli. Le sous-sol est commun aux trois bâtiments et les huit places visiteurs se situeront dans le parking souterrain.

Ainsi sans se prononcer sur le fond de ce projet de construction (ce qui n'était pas son objet) la commission a pu en prendre connaissance et poser des questions afin d'éclairer son examen ultérieur des questions foncières.

Après le départ des personnes invitées, le président a ouvert une discussion générale sur le préavis, puis a engagé à examiner le préavis points par points.

Lors de cette discussion les commissaires ont souligné la transparence de la Municipalité qui a présenté en détail le projet, la qualité du projet qui offre un excellent compromis entre ses dimensions sociales (accessibilité des loyers), des coûts de construction relativement bas, et de belles performances écologiques. Certains commissaires soulignent néanmoins que l'urbanisation du quartier situé aux alentours du Chalet-à-Gobet témoignait de la pression croissante exercée sur un des derniers « poumons verts » de la ville. D'autres font remarquer que l'extension importante de l'École hôtelière de Lausanne (EHL) contribue grandement à la renommée de la ville et amène des retombées économiques importantes ; dès lors l'urbanisation de cette zone, relativement bien desservie en transports publics malgré un éloignement du centre-ville se justifie.

Certains commissaires regrettent l'absence de plans détaillés, qui sont normalement joints aux préavis. La Municipalité en prend bonne note et fournira des plans avec les notes de séance.

Voici quelques-uns des thèmes abordés par les commissaires lors de la séance :

Mobilité et trafic

Les commissaires s'enquèrent du nombre de places de parkings disponibles (pour les voitures et les vélos), de l'accessibilité du site, et du risque que le parking public tout proche de Mauvernay ne soit utilisé par les locataires de ces nouveaux immeubles. La municipalité et l'administration répondent que le quota de places de parc est à peine inférieur à une place de parc par appartement. Sur l'entier du PPA, le total des places de parc se situe à 0.72 par appartement. Par ailleurs des emplacements « Mobility » seront disponibles à proximité immédiate.¹⁰

Certains commissaires s'inquiètent de la proximité de la route de Berne, du bruit et du trafic que cela induit ; du risque que l'urbanisation de ces quartiers n'augmente fortement la circulation ; et demandent des précisions sur les transformations des routes d'accès que le projet nécessitera. La Municipalité répond en précisant que la problématique du bruit a été intégrée à la fois par la topographie (construction d'une butte) dans la disposition des bâtiments et les matériaux utilisés. En ce qui concerne l'augmentation du trafic, elle est inévitable. Par ailleurs, le PPA précise le trafic qui devra passer par le giratoire en construction sur la route de Berne. La distribution se fera sur la contre-allée construite à l'intérieur du quartier afin que la route de Cojonnex soit tranquillisée. Un plan de situation sera joint aux notes de séance

¹⁰ Il est précisé, hors séance, à propos de la question d'un commissaire qui souhaitait savoir si les vélos électriques devaient être considérés comme des véhicules motorisés du point de vue de la location des places de parc que « suite à l'appel téléphonique du 15 mai 2017, M. Andenmatten confirme que les vélos électriques ne sont pas considérés comme des véhicules motorisés. »

Cadre de vie

Les commissaires s'inquiètent du cadre de vie des futurs habitant-e-s : qu'est-il prévu en matière scolaire ? Des commerces seront-ils disponibles ? L'accessibilité des personnes à mobilité réduite est-elle garantie ?

La municipalité n'a pas de réponse immédiate sur les écoles – un complément sera envoyé avec les notes de séance.¹¹ Pour les commerces, s'il n'y en a pas dans les deux immeubles considérés, il y en aura dans d'autres bâtiments immédiatement adjacents. Par ailleurs, les accès aux bâtiments pour les personnes âgées ou en situation d'handicap ont été intégrés, respectant en cela le programme de législation.

Par ailleurs, il est relevé qu'en vue d'inciter aux économies d'énergie des compteurs individuels d'eau froide seront installés dès l'origine dans les appartements. Une commissaire s'inquiète de la possibilité d'une tarification individualisée de l'eau. La Municipalité répond qu'elle ne souhaite pas une séparation des charges, ces compteurs visent seulement à inciter à la prise de conscience de la consommation de chacun-e.

Gouvernance du projet

Des commissaires félicitent la Municipalité pour l'instauration d'une charte de collaboration visant à lutter contre la sous-traitance et le travail clandestin, incluant en particulier la notion de « responsabilité solidaire » des entreprises avec leurs sous-traitants. Ils s'interrogent aussi sur la nature de l'accompagnement du projet mis en place par la Municipalité et souhaitent savoir s'il est prélude à une nouvelle politique en ce domaine. La Municipalité répond qu'une réflexion est en cours sur la maîtrise d'ouvrage par la ville et la possibilité de suivre plus en détail les chantiers.

Opérations foncières

La constitution du DDP nécessite au préalable l'approbation d'une opération d'échange de terrain entre la ville et la Fondation du Denantou et la constitution d'une soulte de 360 000.- en faveur de la ville. Un commissaire s'étonne que le m² soit vendu à CHF 800.- alors qu'actuellement le terrain se vend à CHF 1'500.-. M. Bruttin souligne que le montant de CHF 800.- porte sur les m² de surface utile principale et non sur les m² de terrain. Il s'agit d'un critère appliqué pour toutes les valeurs foncières. La valeur du terrain est calculée selon la surface constructible.

**

*

Le président passe en revue le droit de superficie (point 16 du préavis).

Une commissaire se demande, lorsqu'un DDP est accordé si le terrain revient à la Ville à l'échéance du droit ou si celui-ci est prolongé. M. Bruttin indique que les cas sont rares car les droits sont longs. En général, les DDP sont renouvelés avant l'échéance, notamment lors de rénovation lourde.

A l'article 11 du contrat, un commissaire souhaite, pour les prochains DDP, de prévoir des comptes de réserves pour l'entretien lourd en incluant un taux de 6% des montants de loyer. M. Bruttin indique que la lettre n) prévoit l'obligation d'amortir les constructions et installations fixes de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit. Cependant, certaines sociétés n'ont plus le droit d'amortir leurs immeubles et doivent les mettre à la valeur du marché. L'idée serait de corréliser la notion d'amortissement ou une constitution d'amortissement de provision pour l'entretien. Par

¹¹ Hors-séance : « Mme Litzistorf précise selon les informations transmises par le Service des écoles primaires et secondaires que la répartition des élèves se fera comme suit :

- Vers-chez-les-Blanc pour les 1-6 primaire
- Grand-Vennes pour les 7-11 secondaire »

contre, le montant ne peut pas être spécifié. Le cadre reste restrictif et, généralement, les immeubles sont bien entretenus.

**

*

Le président procède ensuite au vote des conclusions du préavis, à savoir :

1. autoriser l'échange foncier de 783 m² de la parcelle n° 15'347, propriété de la Commune de Lausanne, contre 217 m² de la parcelle n° 15'348, propriété de la Fondation du Denantou, contre le paiement d'une soulte de CHF 360'000.- par la Fondation du Denantou à la Commune de Lausanne ;
2. porter en revenu du Service du logement et des gérances, le montant de la soulte mentionné sous chiffre.
3. octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 20'859, grevant 3'370 m² de la parcelle n° 15'347 en faveur de la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL), pour la construction de deux bâtiments comprenant au total 58 logements et un parking souterrain de 55 places, aux conditions figurant dans le présent préavis.

Les trois conclusions sont votées séparément.

Elles ont toutes trois été adoptées à l'unanimité.

Discussion

M. Romain Felli (Soc.), rapporteur : – Je prie M^{me} Resplendino de m'excuser d'avoir écorché son prénom dans le rapport, et sinon je n'ai rien à ajouter.

La discussion est ouverte

M. Jean-Luc Chollet (UDC) : – Quelques remarques et réflexions qui me sont venues à l'étude et au cours de la discussion relative à ce préavis que mon groupe et moi-même approuveront par ailleurs. Ce préavis est atypique par plusieurs aspects. Tout d'abord, félicitons-nous, on ne nous demande pas d'argent. En plus de cela, les trois conclusions qui sont soumises au vote ne concernent qu'une très faible partie du préavis. En effet, la plus grande partie est consacrée au volet « économie d'énergie » et il est évident qu'il y a tout de même une certaine propension à prendre certains souhaits pour des réalités.

Lorsqu'on se projette en 2050 au niveau de la mobilité et que l'ensemble du parc automobile aura été renouvelé plusieurs fois, on nous fait une équation à laquelle je ne comprends rien. Mais enfin nous ne sommes pas en 2050 et je crois que l'on va rester prudemment en 2016, avec des véhicules qui sont ceux de cette année. Alors pourquoi labelliser Minergie-P-Eco ? J'en reviens à ma remarque qui est standard pour tous les projets qui visent le Graal du parfait économiseur d'énergie, j'ai un peu peur que le 5 % d'énergie économisé en plus pour atteindre ce Graal nous coûte plus que 5 % de frais supplémentaires. Ne me demandez pas de prouver ce qui est pour moi un sentiment.

D'autre part, reconnaissons que ce qui reste du poumon vert du Chalet-à-Gobet, mis à part la plaine de Sainte-Catherine et la route des Paysans, c'est la plaine de Mauverney et ce qui se trouve en face de l'Ecole hôtelière. Pour le reste, c'est un quartier d'habitations comme les autres, au-dessus de la commune d'Epalinges, avec l'avancée régulière de l'Ecole hôtelière. Ce n'est pas une critique, mais je crois que ce poumon vert se limite à cela et aux forêts bien sûr. Et nous sortons de la modification du Plan directeur cantonal durant lequel nous avons pu nous persuader une fois de plus de l'intangibilité de la surface forestière de ce pays, mais pour le reste il n'y a plus que la plaine de Mauverney.

Concernant le chauffage à pellets, il faut aussi dissiper quelque chose qui pourrait s'apparenter à une illusion dans cette quête du Graal écologique. Une fois de plus et mon attitude dubitative n'est pas liée à ce projet en particulier, mais d'une manière générale, les

pellets ne sont pas, à mon sens, un produit véritablement écologique, mais industriel. C'est un sous-produit de scierie, de la sciure passée dans des usines, mis en cubes, transportés par camion. Le véritable sous-produit de la forêt, ce sont les plaquettes qui sont hachées sur place, transportées et mises en silo, mais en aucun cas les pellets. On peut se demander si la géothermie profonde, par exemple, ou les plaquettes, n'auraient pas été préférables pour une meilleure position dans l'approche de ce Graal écologique.

Permettez-moi, pour terminer, de me questionner sur le parcage. Je crois qu'il ne suffit pas d'utiliser les normes VSS d'une manière relativement restrictive, d'avoir des places de parc à 180 francs par mois, pour penser que l'ensemble des automobilistes vont les utiliser. Et là le risque est réel puisque l'on se trouve à moins de 150 mètres d'une offre en places blanches d'environ 200 ou 220 places gratuites. Il faut une sacrée dose de civisme pour accepter de payer 180 francs par mois alors qu'à quelques enjambées on trouve des places de parc absolument gratuites. Je crois que l'on sous-estime là – lorsque je dis on, ce n'est pas seulement la Municipalité, mais également les constructeurs et promoteurs de ce projet – le fait que tous les Lausannois n'ont pas des finances extensibles à l'infini. Payer un peu plus de 2000 francs par année ou parquer à l'œil, il me semble que le choix sera vite fait. Et la pire des choses serait de se retrouver avec des volumes souterrains inutilisés, qui ont coûté fort cher, et des voitures sur des places qui ne leur sont pas destinées, parce que destinées à la piste Vita et aux activités sportives du Chalet-à-Gobet. Ces quelques réserves et réflexions d'ordre tout à fait personnel mises à part, le projet est bon et je vous recommande de l'accepter.

M^{me} Anne-Françoise Decollogny (Soc.) : – Comme son titre l'indique, le préavis 2017/9 nous soumet une opération foncière, permettant d'octroyer un DDP en faveur de la Société coopérative d'habitation Lausanne et un échange de terrain avec la Fondation du Denantou, avec une soulte de 360 000 francs pour la Ville. Ces opérations permettront la construction de deux bâtiments totalisant 58 appartements, dont 12 avec des loyers contrôlés. Quant à la Fondation du Denantou, elle construira également un bâtiment grâce à l'échange de terrain avec la Ville. Rappelons que nous nous situons dans la zone de l'Ecole hôtelière de Lausanne, dont une émission sur une chaîne de télévision française nous rappelait, il y a quelques jours, que c'était l'école hôtelière la plus réputée du monde.

De manière très transparente, le préavis décrit le projet de construction des deux bâtiments de la SCHL. Ils présenteront de bonnes performances énergétiques, avec des coûts de construction relativement bas. Ce qui nous permet évidemment de comprendre la nécessité de ces opérations foncières. La discussion a forcément porté sur l'urbanisation de ce quartier en bordure du poumon vert du Chalet-à-Gobet, comme le disait M. Chollet, avec des avis réservés, comme nous venons de l'entendre. Mais il apparaît toutefois que la bonne desserte en transports publics et la nécessité d'offrir des logements à proximité de l'Ecole hôtelière l'emportent sur le souci que l'on peut évidemment comprendre de densifier à cet endroit. Le nombre de places de parc pour les véhicules, qui prend toujours une bonne partie de la discussion, a été évoqué. La crainte de voir le parking de Mauverney envahi par des véhicules d'habitants n'ayant pas de place de parc, parce qu'en nombre insuffisant, les bruits de la route de Berne, les commerces de proximité, voici quelques questions qui ont été abordées par la commission et qui ont reçu des réponses satisfaisantes.

Nous nous sommes également préoccupés de la scolarisation des enfants, qui n'était pas évoquée dans le préavis, et qui viendront habiter ce quartier. Heureusement, le rapport de la commission, sur la base des informations qui ont pu être transmises par la Direction du logement, répond précisément aux questions que nous nous posions. Relevons également la nécessité pour les entreprises mandatées de signer une charte visant à lutter contre la sous-traitance et le travail clandestin, que nous saluons. Une question sur le prix du m² a également reçu une réponse satisfaisante, à savoir que les 800 francs concernent les m² de surfaces utiles et non la totalité de la surface du terrain. En conclusion, ce projet nous paraît fondé, cohérent, bien pensé et répondant à un besoin de logements dans cette partie

de la Ville. Le groupe Socialiste l'acceptera donc à l'unanimité et vous encourage à en faire de même.

M^{me} Alice Genoud (Les Verts) : – Pour être franc, ce rapport-préavis a reçu un accueil un peu mitigé au sein du groupe des Verts. Ce n'est pas tant le projet lui-même que la localisation qui, aujourd'hui, pose problème. Ce projet situé hors de la ville, dans une zone peu desservie par les transports publics, et aujourd'hui relativement préservée, est contraire à l'idée de densification du bâti qui, il faut rappeler, est chère aux Lausannois vu qu'ils ont voté à plus de 70 % pour la LAT.

Cet éloignement se traduit, dans le rapport-préavis, par une phrase extrêmement claire dans le calcul du bilan pour une « Société à 2000 watts », je cite : « *La situation excentrée du projet ainsi que la relative faiblesse de l'offre en transports publics, péjorent également ce bilan.* » Ainsi pour ce qui est des gaz à effet de serre, le projet de base de 27 %, la cible préconisée pour une société dite à 2000 watts, est un résultat qui ne peut pas être qualifié de bon au vu des enjeux de durabilité que posent les questions de construction dans le secteur du bâtiment. Dans ces conditions, les Verts vont, de façon majoritaire, s'abstenir dû au problème inhérent à l'emplacement du projet, même si en tant que tel il est très intéressant. Le fait de proposer des loyers à prix abordables permettant à des familles et à des jeunes avec des revenus modestes d'y avoir accès est une volonté exemplaire dans ce contexte immobilier tendu où les prix ont tendance à augmenter sans forcément de véritables raisons. Vous l'avez donc compris, les Verts, dans leur majorité, vont s'abstenir sur ce projet.

M. Guy Gaudard (PLR) : – On peut saluer la gestion de la SCHL qui n'a besoin d'aucun cautionnement pour financer cette opération. Je souhaite cependant faire quelques remarques concernant certains aspects de ce préavis. Comme pour le préavis précédent, nous devons nous interroger sur le paiement de la première rente. Celui-ci devrait intervenir lors de la délivrance du permis de construire et non pas du permis d'habiter. La limitation à un rayon de 25 kilomètres pour la fourniture de béton recyclé semble régulièrement favoriser les mêmes entreprises. On n'applique pas cette règle pour les autres prestataires, il y a donc deux poids-deux mesures, apparemment.

On exige que ces bâtiments répondent au label Minergie-P tout en sachant pertinemment que personne ne contrôle si ces critères sont appliqués. Au paragraphe 9, on parle de mixité sociale et générationnelle pour favoriser la location. Il est précisé que ce seront les familles et les étudiants en collocation qui seront visés. Pourquoi les seniors et les apprentis ne sont-ils également pas concernés ? Enfin, le sous-sol est composé de nombreuses nappes phréatiques qu'il convient de préserver. J'ose espérer que si l'une d'elles venait à être altérée par les travaux, tous les moyens seraient mis en œuvre pour la conserver et ne pas seulement la dévier dans le réseau des eaux claires.

Ma dernière remarque concerne le pilotage des constructions privées sur les parcelles communales. Comment arrivez-vous à mettre du personnel communal à disposition pour à peu près tous les chantiers de ce type sans augmenter l'effectif du Service du logement, de l'environnement et de l'architecture ?

M. Claude Calame (EàG) : – J'aimerais juste exprimer, au sujet de ce projet, un vœu qui en l'occurrence est d'ailleurs pieux. Je trouve qu'il y a quand même une certaine contradiction entre les critères écologiques qui sont imposés pour un bâtiment qui porte le label Minergie d'un côté, et la construction de 55 places de parc. Cela fait à peu près une place de parc par appartement, de plus en souterrain, ce qui implique évidemment une surface et surtout un bétonnage considérable.

Je rappelle, encore une fois, qu'il existe désormais dans le canton de Zurich, voire même dans la ville de Zurich, des coopératives qui ne fournissent pas la moindre place de parc et les appartements trouvent parfaitement preneurs. Et en l'occurrence, l'offre en transports publics n'est pas très dense et c'est la raison pour laquelle, en dépit de la contradiction que je viens de mentionner, le groupe Ensemble à Gauche se rallie à ce projet et à ce préavis.

M. Jean-Luc Chollet (UDC) : – Permettez-moi de revenir brièvement pour vous exprimer un sentiment un peu mitigé à l'écoute des paroles de la représentante des Verts, M^{me} Alice Genoud, qui exprime une certaine insatisfaction vu que la cible des 2000 watts ne paraît pas véritablement atteinte. Il faut tout de même savoir que pour s'en approcher nous avons véritablement jonglé avec les chiffres et les astuces de construction. On fait un système de ventilation double flux, parce qu'ouvrir la fenêtre serait un peu trop compliqué.

J'en reviens à la mobilité, qui pour moi s'apparente quand même à du grand guignol. Et je pense que si vous voulez véritablement atteindre cette société de 2000 watts alors il faut faire le pas, faire des murs en pisé, des toits en chaume et une douche commune froide accessible deux heures par semaine. Autrement vous n'y arriverez jamais. Alors c'est bien de se fixer des buts ambitieux, mais soyez un tout petit peu raisonnables et exprimez quand même une certaine satisfaction.

J'ai également entendu dire qu'effectivement l'endroit n'était pas le meilleur. Certainement que si l'on revenait trente ans en arrière on aurait eu une approche beaucoup plus globale du Chalet-à-Gobet et certainement privilégié davantage les espaces verts. On fait avec ce qu'il y a maintenant. Concernant les arguments d'ordre économique, oui l'Ecole hôtelière, c'est des places de travail, le nom de Lausanne qui est porté aux quatre coins du monde, un symbole d'excellence, une masse fiscale et des affaires qui se font. Il faut arriver à un consensus qui ne vous plaira pas et il ne me plaît pas véritablement non plus, mais je crois qu'il faut faire avec. La Municipalité est tout de même bien consciente, et là je ne ferai pas le procès d'intention, de vouloir continuer de construire au Chalet-à-Gobet. Ce qu'il en reste, notamment la plaine de Mauverney, demeure intangible pour le plus grand bonheur des générations qui nous suivront.

M^{me} Natacha Litzistorf, municipale, Logement, environnement et architecture : – Je vais tâcher de répondre à quelques éléments qui ont été abordés pendant cette discussion. Tout d'abord, quant à la localisation de ce projet, elle n'est peut-être pas forcément optimale, il n'en demeure pas moins qu'il reste dans le périmètre compact de l'agglomération et qu'il est proche, finalement, de ce qui constitue un *pool* d'attractivité et d'attraction et un lieu où se trouvent beaucoup de personnes, notamment en lien avec l'Ecole hôtelière. Par rapport à la localisation et à l'insertion de ce projet dans le site, il faut quand même relever que le projet permet une insertion qui n'est pas indolore et invisible dans le site, mais qui joue et qui dialogue de manière intelligente avec les échappées visuelles qui sont prévues au niveau des morphologies des bâtiments.

Sur la question de la mobilité et l'énergie qui ont été abordées de manière conjointe, oui nous sommes aussi dans un processus d'amélioration continue et oui on peut encore améliorer les choses. La quête du Graal évoquée par M. Chollet n'est pas forcément ce que nous cherchons, mais par contre de faire le mieux possible en matière énergétique est effectivement ce qui est visé. Le syndic a évoqué tout à l'heure que les francs investis à ce moment-là permettent un retour sur l'investissement qui est intéressant dans les années à venir. Pour la partie spécialement parking, nous avons évoqué ce risque en commission, sans en trahir les discussions, qui est finalement effectif par rapport à cette « mise à disposition » déjà existante d'un parking à proximité proche de la plaine de Mauverney. Il n'en demeure pas moins qu'en général lorsque l'on a une voiture, on aime bien aller au plus proche du plus proche de son domicile et il y a quand même quelques centaines de mètres à faire pour aller sur le parking de Mauverney. On ose ainsi espérer que le citoyen et l'habitant préférera prendre la place de parc qui est vraiment au pied de chez lui. Sur les calculs qui ont été faits, les normes VSS sont effectivement respectées, notamment ce qui est inscrit dans le PPA, que les deux partenaires ont respecté, soit le chiffre de 3,7 qui est aussi dans le PFGA.

Par rapport à la problématique qui a été évoquée pour une deuxième fois par M. Gaudard quant au versement de la rente, je ne vais pas répéter ce qu'a dit le syndic. Il y a aussi eu son affirmation par rapport à un traitement deux poids-deux mesures par rapport à certains

corps de métier et certaines activités. Nous pensons que nous ne faisons pas cette pratique-là. Il n'en demeure pas moins que nous avons aussi une approche écologique dans toutes les phases de ce genre de projet, y compris quant on choisit les types de matériaux et leur provenance. Encore une fois, on essaye de traiter de manière équitable l'ensemble des partenaires.

En ce qui concerne la question de la nappe phréatique qui nous a également animés pendant les débats de commission, il est vrai que l'on a tenu compte de ces zones et du positionnement de ce quartier alors qu'il est hors zone « S », donc pas dans les zones sensibles qui nous obligeraient à être très très attentifs comme l'a évoqué M. Gaudard. Bien sûr, toutes les précautions sont prises par rapport à des situations de risque s'il devrait être avéré.

Il y avait également la question du vœu pieux qui a été évoquée. Je crois que j'ai en partie répondu par rapport aux risques que nous avons évoqués lors de la commission, et comme tous les projets, celui-ci est aussi perfectible, c'est bien sur cette voie-là que l'on s'inscrit. Et dernier élément, le suivi des chantiers se fait de manière fine, mais pas uniquement avec des services qui sont dans ma direction. Il y a d'autres unités et d'autres personnes dans d'autres directions et services qui sont en charge de ces suivis. On aura l'occasion, vraisemblablement, d'y revenir pour d'autres thématiques qui nous sont chères, à M. Gaudard et à moi-même, et je crois que j'ai répondu à l'ensemble des questions.

La discussion est close.

Le président : – Il n'y a plus de demande de prise de parole et la discussion générale est close. En page 17 du préavis se trouve un droit distinct et permanent de superficie, je vais devoir donc me livrer à l'exercice fastidieux, une nouvelle fois, de la lecture de chacun de l'intitulé de ces articles. Si vous souhaitez intervenir sur l'un ou l'autre de ces articles, comme à l'accoutumée je vous prie d'indiquer sur quel article vous le faites lorsque vous intervenez.

Examen du Droit distinct et permanent de superficie

A. Constitution

Article 1.- Constitution de servitude de superficie

Article 2.- Durée

Article 3.- Immatriculation au Registre foncier

Article 4.- Constructions autorisées

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

Article 6.- Montant de la redevance de superficie

Article 7.- Entrée en possession

B. Responsabilité du superficiaire

Article 8.- Exclusion de la responsabilité de la superficiante

Article 9.- Garantie

Article 10.- Sites pollués ou contaminés

C. Obligations de la superficiaire

Article 11.- Obligations de la superficiaire

Article 12.- Modifications

D. Droit de contrôle de la superficiante

Article 13.- Visite des lieux

Article 14.- Consultation des documents du superficiaire

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15.- Cession et transfert économique du droit

F. Retour des constructions

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

Article 17.- Retour anticipé pour cause de violation des obligations de la superficiaire

Article 18.- Retour à l'échéance

III. Divers

Article 19.- Servitudes à constituer

Article 20.- Autorisation à bien-plaire

Article 21.- Publicité

Article 22.- Contributions diverses

Article 23.- Clause d'arbitrage et for

Article 24.- Annotation de clauses spéciales

Article 25.- Modifications éventuelles de la loi

Article 26.- Autres dispositions

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

Article 28.- Frais et droits de mutation

Article 29.- Réquisition pour le Registre foncier

M. Romain Felli (Soc.), rapporteur : – La commission a voté chacune des trois conclusions séparément et a accepté chacune de ces trois conclusions à l'unanimité.

Vote

Le président : – Je vous propose, si personne ne s'y oppose, que nous les votions de manière groupée dans un souci d'économie de procédure. Ça n'a pas l'air d'être le cas. Nous allons donc les voter de manière groupée et à l'électronique. Celles et ceux qui acceptent ces trois conclusions de manière groupée, votent oui. Celles et ceux qui s'y opposent, votent non. Il est possible de s'abstenir. Les écrans s'affichent et le vote est ouvert.

Le vote est ouvert puis clos.

Par 53 oui, contre 1 non et 14 abstentions, vous avez accepté les trois conclusions de ce préavis. Et cet objet est traité.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le préavis N° 2017/9 de la Municipalité, du 23 mars 2017 ;
- 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 l'échange foncier de 783 m² de la parcelle n° 15'347, propriété de la Commune de Lausanne, contre 217 m² de la parcelle n° 15'348, propriété de la

Fondation du Denantou, contre le paiement d'une soulte de CHF 360'000.- par la Fondation du Denantou à la Commune de Lausanne ;

2. de porter en revenu du Service du logement et des gérances, le montant de la soulte mentionné sous chiffre 1 ;
3. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 20'859, grevant 3'370 m² de la parcelle n° 15'347 en faveur de la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL), pour la construction de deux bâtiments comprenant au total 58 logements et un parking souterrain de 55 places, aux conditions figurant dans le présent préavis.

Projet ORASI 2017-2021 « Optimisation et rationalisation des accès aux systèmes d'information »

Préavis N° 2017/10 du 23 mars 2017

Logement, environnement et architecture

Sécurité et économie

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 3'518'000.- afin de faire évoluer les environnements de travail informatiques utilisés par le personnel de l'administration communale. Cette évolution est nécessaire en raison de l'obsolescence, matérielle et applicative, mais aussi en raison du renouvellement programmé des contrats des éditeurs de logiciels lesquels doivent être réglés de la manière la plus optimale (avantageuse).

Les opportunités qui nous sont offertes d'améliorer la qualité de service, de simplifier et d'améliorer la gestion des environnements de travail ont le potentiel de réduire sensiblement les coûts d'acquisition et, surtout, les coûts récurrents, tout en conservant des prestations de niveau au moins équivalent.

Par ailleurs, le projet prévoit un remplacement beaucoup plus échelonné que ce fut le cas lors des opérations similaires précédentes de 2003 et 2009. Les acquisitions seront effectuées lorsque cela sera nécessaire, en fonction des besoins fonctionnels et des pannes. Par contre, de nouvelles manières de travailler découleront des possibilités offertes par les versions récentes des logiciels d'administration du parc des stations de travail informatiques. Elles permettront des mises en œuvre plus rapides des futures évolutions techniques.

2. Table des matières

[Supprimée]

3. Préambule

Le présent préavis figure au plan d'investissement 2016-2024 à l'année 2017 sous le titre « SOI - Renouvellement du parc des micro-ordinateurs ». Il s'inscrit dans la continuité du précédent projet START2, dont le but et le résultat ont été le remplacement de tous les postes de travail informatique de l'administration communale. Toutefois il cherche à capitaliser sur les investissements réalisés, notamment sur les postes de travail (PC, tablettes, etc.), les logiciels (licences Microsoft acquises, etc.), tout en offrant une vision élargie de l'environnement de travail.

L'environnement de travail informatique dont il est question ici donne accès aux applications métiers et à toutes formes de logiciels nécessaires à un usage particulier. Le socle technique de gestion des postes de travail informatique est compris dans cette demande d'investissement.

Par contre, la lutte contre l'obsolescence applicative en général ou le remplacement de logiciels métiers spécifiques, comme le logiciel de gestion financière, figurent séparément dans le plan des investissements et feront l'objet de préavis en temps voulu. De même les investissements associés à la mise à jour des infrastructures techniques (data center, équipements réseaux, stockage de données et documents, sécurisation informatique, etc.) sont pris en charge dans des préavis qui ont été ou seront soumis à votre conseil.

Sur le plan financier, un compte d'attente de CHF 340'000.- a été ouvert en mai 2016 en vue de financer les études préliminaires relatives à l'ingénierie des postes de travail informatiques.

4. Situation actuelle

4.1 Fondements de la demande

La demande résulte du fait que ni les postes de travail actuellement utilisés, ni les outils de gestion et d'administration de ces postes ne peuvent répondre aux enjeux actuels.

Enjeux économiques et maîtrise des coûts

Au fil des ans, le développement des environnements de travail a augmenté le degré de dépendance relative envers certains éditeurs de logiciels, en particulier ceux qui propagent les « appliquestes »¹² ou développements spécifiques non cadrés. En parallèle, une inflation non maîtrisée de la production documentaire et de fichiers (données, documents bureautiques, images, vidéos, etc.), entraîne des surcoûts importants.

Dans le même temps, les coûts de gestion du parc des PC restent élevés malgré l'industrialisation des processus du Service d'organisation et d'informatique (SOI). C'est en effet l'automatisation du déploiement des postes informatiques, des logiciels et des mises à jour de sécurité qui a permis d'absorber l'augmentation des tâches, résultant de l'extension continue du nombre de terminaux d'accès. Par contre, l'hétérogénéité du parc – PC portables, tablettes, Smartphone, etc. – a pour conséquences une complexité plus élevée et une plus grande diversité d'outils de contrôle et d'actions.

Une part significative des coûts est induite par les licences et les politiques contractuelles des éditeurs de logiciels :

- le système des CAL Microsoft (Client Access Licence)¹³ ;
- le changement du modèle de licence, par exemple le passage de l'achat unique à la location annuelle (Adobe / Autodesk) ;
- le mode de comptabilisation des licences sur les environnements centralisés, par exemple compter une licence par processeur ou par cœur de processeur ;
- les licences dites « d'entreprise » dont les buts sont de simplifier le modèle contractuel, d'apporter une protection sur le plan financier et de garantir la réactivité des fournisseurs.

Sur ces coûts, la Ville de Lausanne n'a pas de prise, si ce n'est indirectement au travers de la Conférence suisse de l'informatique (CSI)¹⁴. Le renouvellement des licences du socle

¹² « appliquestes » : traduction largement répandue, bien que non-officielle, des applications qui sont téléchargeables par les boutiques en ligne au travers d'Internet (*apps*) ou des codes qui sont incorporés dans les navigateurs Internet (*applet*).

¹³ Voir annexe, mini glossaire.

¹⁴ La Conférence suisse de l'informatique (CSI) regroupe les administrations publiques fédérales, cantonales et communales ainsi que les régies fédérales, les universités et hautes écoles et les hôpitaux cantonaux. La CSI négocie les conditions préférentielles dont ses membres profitent. La Ville de Lausanne est représentée au sein de la CSI par le chef de service du SOI.

technique de gestion des postes de travail informatiques compte pour près de CHF 550'000.-/an. Il faut noter qu'une partie des licences Microsoft a été acquise par la Ville de Lausanne, ce qui permet de limiter la dépense liée au renouvellement des licences.

La politique de « licence d'entreprise » proposée par les éditeurs, a par ailleurs conduit à mettre à disposition des utilisateurs des fonctionnalités et services non utilisés entraînant un surcoût inutile.

Enjeux techniques liés à l'obsolescence de l'environnement de travail

Les enjeux techniques liés à l'obsolescence sont réels. Ils pénalisent fortement les utilisateurs et induisent des risques de blocage concrets et des incertitudes budgétaires, notamment :

- l'obsolescence du matériel : 2'500 Desktop (PC fixes à la place de travail) et 800 Laptop (PC portables) seront hors de toute garantie dès janvier 2017, soit sans aucune assurance que des pièces soient disponibles, même pour une réparation payante, sans aucune certitude que des techniciens restent formés à ces technologies anciennes ;
- l'obsolescence programmée des composants logiciels du socle technique en vigueur qui ont maintenant tous 2 générations de retard, ce qui se traduit par des difficultés à échanger documents, fichiers et données avec des systèmes plus récents ;
 - système d'exploitation Windows7 (fin de tout support¹⁵ en décembre 2019) ;
 - suite bureautique office 2007 (fin de support en janvier 2013) ;
 - logiciel collaboratif Sharepoint 2010 ;
 - messagerie unifiée (Lync 2010) qui inclut une composante de téléphonie ;
- l'obsolescence des composants influe sur la compatibilité des applications métiers et des logiciels distribués sur les postes de travail, comme c'est le cas pour les extractions de données ou l'édition de documents bureautiques par les applications.

Enjeux en matière de qualité de service

Le système d'information communal actuel résulte d'une stratégie, mais avec une construction progressive. Les choix du passé, s'ils étaient pertinents, ont été structurants. Par contre, ils ont induit au fil des ans une relative dépendance vis-à-vis de certains logiciels, voire de leurs éditeurs. Cette dépendance oblige à agir car elle va potentiellement péjorer la qualité de service sur les plans suivants :

- **dépendance et évolutivité** : des choix techniques empêchent l'adoption de normes et techniques nouvelles, par exemple celles qui concernent l'identification des utilisateurs et la gestion des droits qui sont réglés aujourd'hui réglés par le logiciel Active Directory de Microsoft, choisi à la fin des années 1990 ;
- **problème de montée de version et évolutivité** : la compatibilité entre les versions d'un même logiciel est quelques fois problématique, entraînant des effets de rupture et obligeant d'adopter les nouvelles versions sur tous les postes, pour tous les utilisateurs, en une seule nuit. C'est souvent un effort démesuré dont l'utilisateur est le premier à souffrir (cas de la téléphonie avec le logiciel Lync en version 2010 qui a touché tous les utilisateurs de ce produit, par exemple) ;
- **fin de support ¹⁶ et pérennité** : certains éditeurs ont déjà annoncé la fin du support de certaines versions de leurs logiciels, accélérant ainsi la nécessité d'une

¹⁵ Voir annexe, mini glossaire, page 17.

¹⁶ Voir annexe, mini glossaire, page 17.

solution de remplacement. Le cas le plus urgent est celui du navigateur Internet Explorer dont l'éditeur a annoncé la fin du support de toutes les versions antérieures à Internet Explorer V11 pour janvier 2016.

Enjeux environnementaux

Le remplacement de matériel doit être étudié également sous l'angle des enjeux environnementaux. Le matériel moderne est doté de matrice-écran à basse consommation, sans ventilation embarquée. La réduction de la consommation n'est pas significative pour une seule unité ; elle est par contre intéressante à l'échelle de tout un parc de plus de 5'000 PC.

Pour ce qui concerne l'énergie grise, il y a lieu de signaler que l'on admet communément que la quantité d'énergie grise nécessaire à la fabrication d'un PC est 1.5 fois celle qui résulte d'une utilisation de 6 ans, comme c'est le cas en moyenne à la Ville de Lausanne.

L'appel d'offre comportera les deux critères d'évaluation que sont la consommation intrinsèque de l'environnement de travail ainsi que les possibilités d'allonger la durée de vie des équipements, la durabilité des unités centrales et la garantie de disponibilité des pièces de rechange.

Opportunités liées au présent préavis

En 2014, le SOI a dénoncé le contrat de maintenance des logiciels de Microsoft Corporation, ce qui permit une économie non-négligeable. Les logiciels disponibles à la date de la dénonciation peuvent être librement utilisés dans le cadre du projet. Ils sont adéquats à nos besoins, au moins sur 3 ans, ce qui diffère la nécessité d'investir sur ce point. Est réservée toutefois l'augmentation du nombre de licences due à l'augmentation des besoins des services.

Par ailleurs, une part des investissements réalisés dans le cadre du précédent projet START2, préavis N° 2009/38 « Remplacement du parc des micro-ordinateurs », consiste en matériel suffisamment récent pour être repris dans le cadre du projet. Là, également, il est possible de différer des investissements jusqu'en 2018, date à partir de laquelle les nouveaux besoins de PCs seront inclus dans le préavis annuel des autorisations d'achats informatiques.

L'évolution technologique, couplée à une offre de plus en plus large de matériel et de services au travers de l'internet, permet d'envisager d'autres manières de travailler ainsi que l'adoption de substituts à des solutions informatiques propriétaires. C'est d'autant plus vrai que ces solutions amènent un « service-rendu équivalent », bien que sous une forme différente. On peut illustrer en comparant, par exemple, l'utilisation des bases de données territoriales classiques avec les plans et données de l'Office fédéral de topographie, complétées par les vues de Google StreetMap, toutes en libre-accès, très riches en informations. C'est recevoir « autant » de prestations, mais différemment. Le même phénomène commence à surgir pour ce qui concerne les documents d'archive, pourtant « chasse-gardée » des administrations.

De même, pour certains usages (PC en self service, environnements techniques, par exemple), à certaines conditions, l'utilisation des logiciels libres peut commencer, sans effet *big bang*, avec une bonne acceptabilité pour l'utilisateur.

Etat du parc

Dans le cadre du projet précédent (projet START2 – préavis N° 2009/38), les postes de travail avaient été remplacés par du nouveau matériel sur la base 6 configurations standards préfigurant la notion actuelle de socle technique :

1. les PC « bureautiques » ;
2. les PC techniques « graphiques » ;

3. les PC « portables lourds » avec grands écrans et clavier ;
4. les PC « portables légers » ;
5. les PC « portables tablette » permettant l'écriture manuscrite ;
6. les PC « techniques métiers » avec des équipements adaptés selon les besoins.

La plupart de ces postes de travail informatiques sont toujours opérationnels. Toutefois, ces postes de travail restent inadéquats pour suivre l'évolution de l'environnement logiciel qui exige une configuration du matériel de plus en plus performante.

Le Smartphone doit être considéré comme faisant partie intégrante de tout ou partie de l'environnement de travail pour deux raisons :

1. parce qu'il donne un accès à la messagerie, l'agenda, le répertoire de fichiers, directement avec les outils disponibles sur le smartphone, et doit donc être identifié et sécurisé par le SOI ;
2. parce qu'il est utilisé pour ses capacités à transporter des données (GPRS, 3G, 4G) dans des situations de mobilité (hors bureaux).

Pour ces raisons les smartphones, ainsi que les outils de contrôle et de communication avec les smartphones, sont inclus dans le projet. Par contre, le remplacement physique des smartphones n'a pas lieu d'être.

En résumé on dénombre actuellement **5'992** postes à la Ville de Lausanne, répartis comme suit :

Type	Remarque	Année 2016
PC bureautiques de bureau	PC fixes sous Windows	3'450
PC portables	PC sous Windows	1'050
Postes virtuels	PC individuels simulés sur un serveur	137
Postes techniques	PC individuels, en général utilisés sur un réseau dédié (conduite des automates industriels, par exemple)	415
Total des postes de travail informatique		5'052
Tablettes	En principe sous Android, hormis 12 machines sous IOS pour exploiter des applications de maintenance industrielle	140
Smartphone	En principe sous Android, sauf pour le corps de police qui utilise les applications d'aide à l'engagement du canton sous iOS	800
Total des appareils de mobilité		940
Total général		5'992

5. Le futur « environnement de travail »

Le futur environnement informatique de travail doit répondre aux enjeux précités et tenir compte de facteurs structurants pour la période à venir.

5.1 *Efficiency et approche par l'usage*

La multiplication des usages, la multiplicité des formes du terminal physique (PC, tablettes, etc.), la possibilité de simuler des postes de travail complexes grâce à la virtualisation, la séparation de moins en moins nette des domaines privé et professionnel obligent à repenser l'environnement de travail. On veut le « maîtriser » en terme d'usage plutôt qu'en terme de type de matériel, y compris en tenant compte de la dimension temporelle puisque le moment où on accède à son environnement de travail informatique implique des usages différents.

Cette approche, qui consiste à fournir à l'utilisateur un environnement de travail toujours adapté à son usage quels que soient le lieu et les conditions (mobilité par exemple), permet des gains financiers par la rationalisation de la gestion (administration, assistance sécurisation, etc.). Les éléments complémentaires liés à l'infrastructure, comme la virtualisation, le stockage sécurisé des données, etc. sont hors de ce projet et sont déjà inclus dans des préavis spécifiques.

5.2 *Authentification forte et sécurité*

Les moyens d'authentification des utilisateurs et le renforcement du contrôle d'accès à l'environnement de travail font bien évidemment partie du projet. Les études sont en cours, comprenant l'utilisation d'un système d'authentification forte par biométrie ou par SMS, le cryptage des données, la mise en place de couplages (usage, profil) avec un réseau d'accueil. Toutefois, l'investissement est d'ores et déjà porté par le préavis N° 2015/73 « Renforcement de la sécurité des Systèmes d'Information pour la période 2016-2019 » adopté par le Conseil communal le 26 avril 2016.

5.3 *Mobilité et continuité de l'expérience utilisateur*

L'utilisateur doit pouvoir bénéficier de son environnement de travail à tout instant, voire en tout lieu. Le développement rapide des usages « mobile » invite à abandonner les quatre profils de postes « portables » actuels pour adopter un profil d'usage « mobile » unique afin de simplifier les modèles, de diminuer la diversité des versions de logiciels, de réduire les coûts de la gestion, ceux de l'administration et de l'assistance au jour le jour, ainsi que ceux de la sécurisation.

5.4 *Virtualisation des postes de travail*

Certains sites administratifs, en particulier les bureaux éloignés et ceux qui sont logés dans des immeubles de location ne bénéficient pas d'un lien performant avec le réseau RECOLTE. Dans un tel cas, les usages très consommateurs de bande passante sont pénalisés par des performances insuffisantes. Il s'agit typiquement des usages liés à l'ingénierie, au dessin par ordinateur, aux outils graphiques. Le SOI veut corriger cette situation avec une solution simple qui consiste à virtualiser les postes de travail. Cette solution spécifique est basée sur une plateforme centralisée (serveurs) où sont hébergés des postes de travail virtuels, dont les périphériques sont accessibles à distance. Le stockage des données et les traitements s'effectuant sur des serveurs, le trafic sur le réseau informatique en est diminué, ce qui permet de retrouver des performances correctes. Cette mise en place sera précédée d'une phase d'expérimentation dont l'objectif sera de choisir les environnements pour lesquels la virtualisation est particulièrement adéquate.

A noter que l'infrastructure nécessaire à la virtualisation des postes de travail fait l'objet du préavis N° 2013/34 « Evolution et extension du réseau RECOLTE et des infrastructures informatiques 2013-2018 ». Les moyens nécessaires à la modernisation des infrastructures informatiques figurent au plan d'investissement, à l'année 2018, sous le titre « Evolution et extension du réseau RECOLTE et des infrastructures informatiques 2019-2024 ».

5.5 Adoption de solutions Open Source

On peut rappeler que les logiciels de bureautique libres, solutions dites « Open source », sont disponibles sur tous les postes de travail de l'administration. La réflexion sur les usages permet d'aller au-delà de cette simple « disponibilité » et d'identifier les postes pour lesquels il est possible de ne pas installer de logiciels payants. Ce sont en général des postes publics et/ou partagés. L'un des effets recherchés est de limiter la dépendance envers les éditeurs et de diminuer les coûts, en veillant à ce que le service rendu soit équivalent. Pour ces postes, les logiciels prévus sont :

- système d'exploitation : Linux ou Google Chrome ;
- suite bureautique : Libre Office ou Open Office.

6. Physionomie du nouveau parc

Le nouveau parc s'articule autour de quatre familles d'usages représentées et décrites ci-dessous.



6.1 Environnement de travail - usage « Standard »

Il est prévu de renouveler 700 à 900 postes par année (fixes et portables inclus). Compte tenu de l'état du parc, dont plus de la moitié des unités ont été installées en 2009, l'objectif est de remplacer 2'500 postes d'ici à fin 2019. Sauf en cas de panne, les écrans ne seront pas renouvelés dans le cadre du présent préavis. Les nouvelles demandes seront financées par les autorisations d'achats.

L'usage standard est basé sur le système d'exploitation Windows 10 et la suite bureautique Office 2013, Les logiciels de sécurité informatique et les compléments logiciels pour l'administration des postes feront l'objet d'une modernisation. C'est donc une évolution des postes actuels qui préserve les habitudes et ne fait que remettre à jour les connaissances des utilisateurs.

6.2 Environnement de travail - usage «Technique»

L'usage technique concerne les postes qui nécessitent des configurations spécifiques. Ces postes comprennent des cartes graphiques compatibles avec les logiciels de dessin assisté par ordinateur Autodesk et une mémoire vive (RAM) plus importante. La durée de vie de ces configurations est de 18 mois en moyenne.

La volumétrie actuelle est de 450 postes. Ceux-ci ne seront pas remplacés, mais seront utilisés comme un terminal d'accès à un poste de travail virtualisé¹⁷. Toutefois ces postes seront dotés du nouveau système d'exploitation Windows 10.

Tous les PC techniques des métiers, utilisés comme des contrôleurs des automates industriels ou de procédés semi-industriels, ne seront modernisés, ou remplacés, que lorsque l'évolution des infrastructures qu'ils contrôlent le nécessitera. Une provision financière est par contre incluse pour cela.

6.3 Environnement de travail - usage « Nomade »

L'usage nomade vise à offrir l'accès aux applications du système d'information de la Ville de Lausanne en tous lieux et à tout instant. Un besoin si extensif de mobilité est en général réservé à la consultation des données, éventuellement à des saisies simples ainsi qu'à la fonctionnalité messagerie-calendrier. L'usage nomade implique des terminaux de type tablettes (iPad et Samsung) ou Smartphones (sous Android ou iPad pour certains cas dûment autorisés par la Municipalité ou par les directives en vigueur). La sécurité informatique sera renforcée car ces équipements ne pourront accéder au système d'information de la Ville de Lausanne qu'au travers de la plateforme MyRecolte. Le renouvellement des tablettes et smartphones restera financièrement couvert par le préavis annuel des autorisations d'achat informatique.

Par contre, des tablettes techniques, de type Panasonic, sont allouées pour quelques rares cas spéciaux. Le renouvellement des tablettes techniques peut très difficilement être planifié. Il sera décidé au cas par cas, en prenant en compte la compatibilité de l'équipement avec l'image cible reposant sur Windows10. Actuellement, ce parc particulier est de 45 tablettes et son renouvellement est financièrement inclus dans ce préavis.

6.4 Environnement de travail - usage « Public »

Dans le cadre de l'optimisation et de la rationalisation, les postes de travail à usage public seront conservés, recyclés et reformatés avec des systèmes d'exploitation libres et gratuits de type Linux. La suite bureautique Microsoft sera remplacée par une suite de type Libre Office. La volumétrie du parc est estimée à 500 postes. L'objectif est d'avoir migré ces PC vers les logiciels libres d'ici à fin 2019.

Le préavis financera l'infrastructure logicielle nécessaire au contrôle d'exploitation de ces terminaux.

6.5 Les écrans

Hormis le cas des PC "graphiques" qui nécessitent des écrans professionnels à diagonale de 27", il n'est pas prévu de remplacer les écrans bureautiques actuels.

Un montant de CHF 100'000.- a cependant été prévu dans le cadre de ce préavis afin de prendre en compte les cas de panne qui nécessiteront le remplacement d'un écran, d'une part, et, d'autre part, ceux qui doivent être remplacés lorsqu'une application nécessite une diagonale d'écran plus conséquente. Il s'agira également de pouvoir livrer un second écran, comme cela est quelques fois nécessaire pour des tâches particulières.

¹⁷ Voir 6.4.

7. La mise en œuvre

La mise en œuvre réussie des nouveaux environnements de travail est conditionnée par le renforcement des compétences de l'équipe actuelle dans des domaines clés, en particulier la virtualisation et la maîtrise des environnements Open Source retenus pour certains postes. Ce renforcement prend la forme de formations groupées des équipes et d'accompagnements lors des études.

La formation des utilisateurs leur permettra de s'approprier les nouveaux environnements. Il s'agira de capitaliser sur les expériences préalablement réalisées par le SOI et d'impliquer l'ensemble des compétences informatiques existant à la Ville de Lausanne afin de limiter les coûts de déploiement.

De plus, pour tenir compte de la charge de travail et des délais impartis, il sera nécessaire de s'appuyer provisoirement sur une équipe dédiée, dont le personnel sera, pour partie, fourni par un ou plusieurs partenaires externes. Les renforts nécessaires, récapitulés dans le tableau ci-dessous, concernent les activités suivantes : la gestion de projet, la sécurité informatique, le développement, l'exploitation, le helpdesk, le soutien, ainsi que la gestion administrative. Le coût de ces prestations est calculé sur la base de l'expérience acquise dans le cadre du précédent projet START2.

7.1 Services de déploiement sur site

La précédente opération START2 a vu la durée du déploiement sur site concentrée sur quelque quatre mois. Le concept actuel prévoit un remplacement plus échelonné dans le temps. Il s'agit de disposer d'une force de travail pour préparer chaque poste, le transporter, l'installer sur le site de chaque utilisateur, effectuer la démonstration de base, retirer l'ancienne machine et les emballages et, finalement, de reconditionner l'ancienne machine. Dans une perspective de réduction des coûts liés à du travail répétitif et non spécialisé, le SOI confiera cette mission à un partenaire externe, si possible une société partenaire du fournisseur du matériel.

Ce service de déploiement sur site concerne l'ensemble des usages sur la période 2017 à 2019.

7.2 Préparation des images- « Packaging » des logiciels – virtualisation des packages¹⁸

L'ensemble de ces opérations sera réalisé par les équipes internes du SOI avec le soutien de partenaires externes tout au long de l'exécution de ce préavis.

Il faut préciser que le présent préavis ne couvre pas la mise en conformité des applications métiers utilisées par les services.

7.3 Service de support – Assistance aux utilisateurs/Formation pendant la phase de déploiement

Le déploiement de l'ensemble de la solution est estimé à 36 mois, durée à laquelle s'ajoute une période de préparation et de finalisation d'environ 9 mois.

Sur cette période de 36 mois, le Centre de service du SOI ainsi que les correspondants microinformatiques (CMI) des services seront fortement sollicités pour accompagner le changement auprès des utilisateurs dans les services.

8. Aspects financiers

8.1 Marché public

Le Partenariat des achats informatiques romand (PAIR) regroupe la majorité des administrations publiques romandes et a pour vocation de négocier des contrats cadres avec les fournisseurs de manière à pouvoir obtenir les meilleures conditions possibles sur le plus grand marché possible. Le PAIR publiera prochainement son appel d'offres pour

¹⁸ Voir annexe, mini glossaire

les postes de travail à acquérir durant la période 2017- 2020. L'adjudication de ce marché est prévue courant 2017.

La Ville de Lausanne, membre du PAIR, prévoit de participer à cet appel d'offres afin de continuer à bénéficier des meilleures conditions du marché et de pouvoir mutualiser l'effort important de définition des spécificités de cette mise au concours.

8.2 *Compte d'attente*

Les investissements nécessaires pour établir le concept et la structure du projet ont fait l'objet d'études préliminaires financées par un compte d'attente, dans les domaines suivants :

- Ingénierie des postes de travail, architecture et intégration des composants logiciels
- Preuve de concept en matière de déploiement progressif des nouvelles solutions
- Pré-détermination des variantes d'acquisition des logiciels
- Détermination des besoins d'accompagnement à venir.

Le compte d'attente n° 4910.581.142 a été ouvert conformément à la communication du 7 juin 2016 que la Municipalité a adressée à votre Conseil. A ce jour, ce compte de CHF 340'000.- accuse une dépense de CHF 246'000.- et sera balancé par prélèvement sur le crédit d'investissement du patrimoine administratif sollicité dans le cadre du présent préavis.

8.3 *Acquisition et mise en place des environnements de travail*

L'acquisition des postes de travail suivra la planification financière suivante :

<i>en CHF</i>	2016	2017	2018	2019	Total
Dépenses annuelles pour prestations de services	340'000	823'900	370'050	359'050	1'893'000
Dépenses annuelles pour matériels	-	775'000	500'000	350'000	1'625'000
% de la dépense / budget global	17.96%	43.52%	19.55%	18.97%	100.00%

La prévision de dépense pour les acquisitions de matériel est basée sur les tarifs du catalogue du PAIR, version août 2016. Il n'est pas attendu de variations significatives du coût du matériel informatique dans les prochaines années. Les postes de travail informatiques et l'écran standard du SOI figurent pour les montants suivants :

	Prix HT en CHF
Desktop avec clavier et souris	515.00
Laptop avec Clavier, souris et station d'accueil	925.00
Poste Technique type HP Z440	1'486.00
Tablette type HP Elite X2	1'450.00
Ecran 23"	145.00

8.4 *Ventilation des coûts sur certains services*

Il est prévu d'affecter aux services commercialisés, dont la gestion est effectuée au moyen du logiciel SAP, la part du crédit d'investissement qui les concerne, afin de permettre la récupération de la TVA correspondante. La répartition des dépenses est calculée au prorata du nombre de postes de travail des entités concernées, soit :

- Service d'organisation et d'informatique : 4'067 postes, soit 82.8% du parc ;
- Services industriels : 739 postes, soit 15% du parc ;
- Service de l'eau : 109 postes, soit 2.2% du parc.

Dès lors, la répartition des dépenses d'investissements est la suivante:

- Service d'organisation et d'informatique CHF 2'913'000.-, TVA comprise ;
- Services industriels CHF 528'000.-, hors TVA ;
- Service de l'eau CHF 77'000.-, hors TVA.

8.5 Plan financier

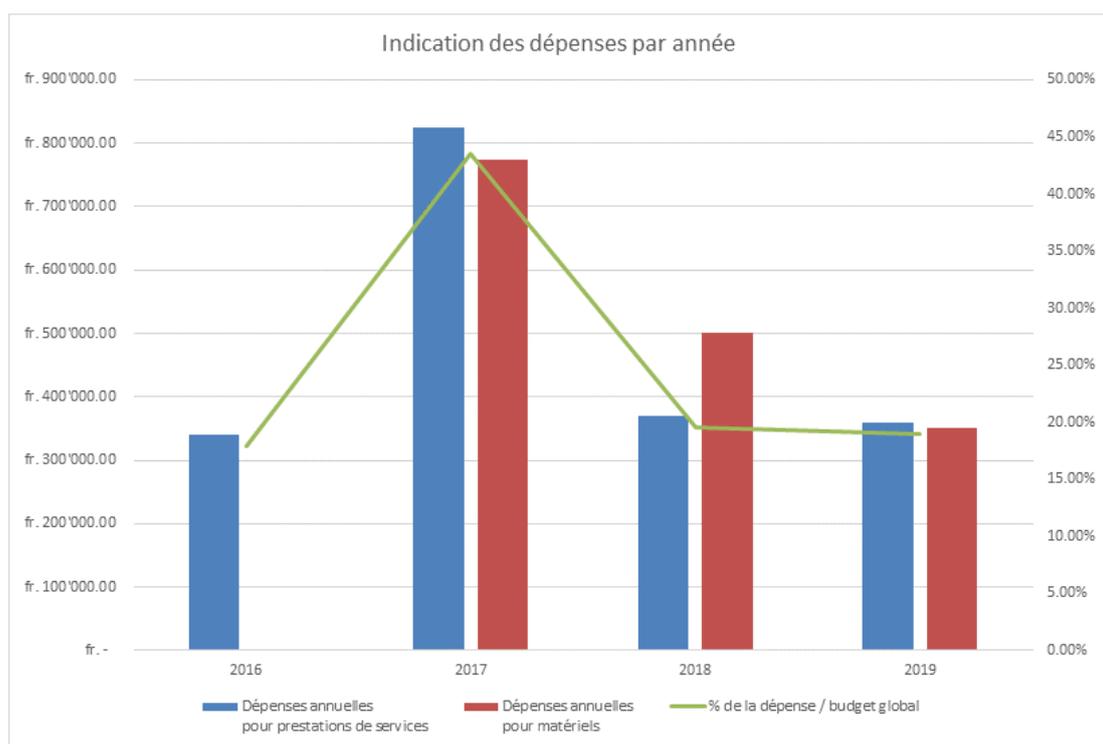
Le plan financier des dépenses sera aligné sur le modèle de gestion de projet HERMES, en vigueur à la Ville de Lausanne. La répartition des dépenses est prévue comme suit :

Coûts par phase HERMES en CHF	Service	Matériel	Totaux	% montant total
Conception	501'000	125'000	626'000	17.79%
Réalisation	314'000	300'000	614'000	17.45%
Déploiement	1'078'000	1'200'000	2'278'000	64.75%
Total	1'893'000	1'625'000	3'518'000	100.00%

La planification de détail des investissements annuels par phase, hors matériel, sera adaptée lors de l'élaboration du nouveau plan financier ; à ce jour elle est la suivante :

Conception					
Nature de la dépense en CHF	2016	2017	2018	2019	Total investissement
Architecte PDT + POC	250'000	-	-	-	250'000
CDP	59'800	89'700	-	-	149'500
Formation & accompagnement	-	-	-	-	-
Technicien Déploiement	-	-	-	-	-
Ingénierie PDT	30'200	71'300	-	-	101'500
TOTAL	340'000	161'000	-	-	501'000
Realisation					
Nature de la dépense en CHF	2016	2017	2018	2019	Total investissement
Architecte POC	-	75'000	-	-	75'000
CDP	-	69'000	-	-	69'000
Formation & accompagnement	-	115'000	-	-	115'000
Technicien Déploiement	-	-	-	-	-
Ingénierie PDT	-	55'000	-	-	55'000
TOTAL	-	314'000	-	-	314'000
Déploiement					
Nature de la dépense en CHF	2016	2017	2018	2019	Total investissement
CDP	-	110'400	128'800	128'800	368'000
Formation & accompagnement	-	34'500	11'500	11'500	57'500
Technicien Déploiement	-	187'500	218'750	218'750	625'000
Ingénierie PDT	-	16'500	11'000	-	27'500
TOTAL	-	348'900	370'050	359'050	1'078'000

La répartition des dépenses par année est schématisée ci-dessous :



Aucune recette n'est prévue.

L'échelonnement des dépenses et des recettes est projeté de la manière suivante :

(en milliers de CHF)	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Dépenses d'investissements	201.1	1'737.8	870.1	709.0	0.0	3'518.0
Recettes d'investissements	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total net	201.1	1'737.8	870.1	709.0	0.0	3'518.0

Le solde disponible du compte d'attente au 31 décembre 2016 a été intégré dans les dépenses prévues en 2017.

Les dépenses relatives au présent préavis sont en adéquation avec le plan des investissements pour les années 2017 à 2020.

8.6 Incidences sur le budget de fonctionnement

8.6.1 Charges de fonctionnement

L'augmentation de l'activité, la croissance du volume de l'infrastructure et l'arrivée des nouveaux logiciels généreront chaque année un surcroît de charges de fonctionnement qui sera absorbé dans l'enveloppe budgétaire ordinaire accordée au Service d'organisation et d'informatique.

8.6.2 Charges d'amortissement

Les charges d'amortissement prévues sur une durée de cinq ans, découlant de l'échelonnement des dépenses indiqué au point 9.4, s'élèvent à CHF 703'600.- par année, à compter de 2018.

Compte tenu de la répartition des dépenses d'investissement mentionnée au point 9.4, il s'ensuit que les charges d'amortissement seront portées aux budgets des trois services concernés, réparties comme il suit :

- à la rubrique 4910.331 du budget de fonctionnement du Service d'organisation et d'informatique pour un montant de CHF 582'600.- ;
- à la rubrique 331 du budget de fonctionnement des Services industriels pour un montant de CHF 105'600.- ;
- à la rubrique 291.331 du budget de fonctionnement du Service de l'eau pour un montant de CHF 15'400.-.

Le projet prévoyant des acquisitions échelonnées de matériel neuf, tous les PC actuellement en service ont atteint ou atteindront une durée de vie de cinq ans au moins. Dès lors, il n'y a pas lieu d'envisager un amortissement anticipé de la valeur résiduelle du matériel actuellement en service.

8.6.3 Charges d'intérêts

Calculés sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 2.75% pour le Service d'organisation et d'informatique, de 3% pour le Service de l'eau et de 3.25% pour les Services industriels les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis s'élèvent à CHF 55'000.- à compter de l'année 2018.

8.6.4 Tableau récapitulatif

Le tableau ci-après synthétise les éléments présentés aux points 9.5 et 9.6 ci-dessus :

(en milliers de CHF)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Personnel suppl. (en ept)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charges de personnel	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Autres charges de fonctionnement	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charges d'intérêts	0.0	54.8	54.8	54.8	54.8	54.8	274,0
Charges d'amortissement	0.0	703,6	703,6	703,6	703,6	703,6	3'518,0
Total charges suppl.	0.0	758.4	758.4	758.4	758.4	758.4	3'792,0
Diminution de charges	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Revenus	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total net	0.0	758.4	758.4	758.4	758.4	758.4	3'792,0

9. 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° 2017/10 de la Municipalité, du 23 mars 2017 ;

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 3'518'000.- destiné à financer le renouvellement du parc d'environnement de travail informatique ;
2. d'amortir annuellement et sur une durée de cinq ans le crédit mentionné sous chiffre 1, par la rubrique 4910.331 du budget de fonctionnement du Service d'organisation et

d'informatique, par la rubrique 71.331 du budget de fonctionnement des Services industriels et par la rubrique 291.331 du budget de fonctionnement du Service de l'eau ;

3. de faire figurer au budget de fonctionnement les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 1 sous les rubriques 4910.390 (Service d'organisation et d'informatique), 71.322 (Services industriels) et 291.390 (Service de l'eau) ;
4. de balancer le compte d'attente N° 4910.581.142, ouvert pour couvrir les frais d'études, par prélèvement sur le crédit mentionné sous chiffre 1.

Au nom de la Municipalité :

Le vice-syndic : Jean-Yves Pidoux

Le secrétaire : Simon Affolter

Annexe : mini glossaire

Annexe - Mini glossaire du préavis

CAL (Client Access Licence) : la CAL est une licence que le fournisseur Microsoft rend obligatoire dès qu'il y a "authentification" d'un poste de travail (device) ou d'un utilisateur (user) pour accéder aux services de base de Microsoft : Active Directory, partage de fichiers et/ou d'imprimantes, etc.

- La CAL par "user" est liée à un individu qui peut l'utiliser, pour se connecter, sur différents postes de travail.
- La CAL par "device" est liée à un matériel et tous les utilisateurs de ce matériel peuvent l'utiliser.

Domaine : périmètres d'usage accessibles par un même environnement de travail, permettant de mutualiser les outils (messagerie par exemple) tout en délimitant et contextualisant des espaces distincts à des fins de sécurité, confidentialité des données, etc. Domaine privé, domaine professionnel, etc.

Environnement de travail : ensemble des équipements, logiciels, applications métiers et accessoires nécessaires au déploiement d'un ou plusieurs usages.

Infrastructures : la partie des équipements et logiciels mutualisés qui est nécessaire au fonctionnement de l'environnement de travail (data center, serveurs, équipements réseaux, etc.).

Package : le « package » est l'ensemble du code et des fichiers d'un logiciel, pré-assemblés de telle manière à ce qu'il soit possible de le télécharger sur un PC et de le mettre en œuvre sans aucune intervention de l'utilisateur final.

RECOLTE : REseau COmmunal Lausannois de TELécommunication.

Socle technique : constitue la base sur laquelle s'appuie l'environnement de travail : équipements et logiciels. Ce socle technique ne comprend ni la partie applicative métier qui en tire parti pour un usage spécifique ni la quote-part des infrastructures nécessaire à son fonctionnement.

Soutien : se dit de l'assistance délivrée à l'utilisateur et de la préparation des PC.

Support : c'est un anglicisme répandu qui signifie « soutien, aide ». Le terme « support » est conservé parce qu'il est utilisé dans les contrats des éditeurs de logiciels. La « fin du support » signifie alors la cessation des prestations de maintenance ainsi que l'arrêt de la distribution des versions d'un logiciel qui ne peut ainsi plus être modernisé.

Système d'information (SI) : c'est l'ensemble organisé de ressources (données, procédures, matériel, logiciels, etc.) permettant d'acquérir, stocker, traiter et communiquer des informations sous forme de textes, images, sons, ou de données codées.

Usage : ce à quoi un environnement de travail est destiné, ou partiellement destiné : relevés de terrain, messagerie, gestion de concessions, etc.

Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Graziella Schaller (CPV), rapportrice, Aude Billard (Soc.), Séverine Evéquoz (Les Verts), Cédric Fracheboud (PLC), Robert Joosten (Soc.), Sébastien Kessler (Soc.), Yvan Salzman (Soc.), Stéphane Wyssa (PLR)

Municipalité : M^{me} Natacha Litzistorf, municipale, Logement, environnement et architecture

Rapport photocopié de M^{me} Graziella Schaller (CPV), rapportrice : -

Présidence : M^{me} Graziella SCHALLER

Membres présents : M. Sébastien KESSLER remplace Vincent BRAYER
M^{me} Aude BILLARD
M. Robert JOOSTEN
M. Yvan SALZMANN
M. Stéphane WYSSA

M^{me} Séverine EVEQUOZ
M. Cédric FRACHEBOUD

Membres excusés : M^{me} Karine ROCH
M. Pierre ETHENOZ

Membres absents : M. Pierre CONSCIENCE
M. Fabrice MOSCHENI

Représentante de la Municipalité

M^{me} Natacha LITZISTORF, directrice du Logement, de l'environnement et de l'architecture

Service d'organisation et d'informatique (SOI)

M. Denys PAPEIL, chef du service

M. François PHILBERT, chef de la division Infrastructure, exploitation et support

Notes de séances : M^{me} Sophie BONAUDI, qui est ici vivement remerciée

Lieu : Salle 368, Port-Franc 18

Date : 17 mai 2017

Début et fin de la séance : 18h à 20h

Après la présentation de ses collaborateurs, **Mme la Municipale Natacha Litzistorf** présente ce préavis qui va permettre de remplacer le parc informatique, faire évoluer les logiciels de base et réduire au maximum la dépendance de la ville vis-à-vis de certains fournisseurs de matériel ou de logiciels.

Ce préavis prévoit un remplacement informatique plus échelonné que lors des préavis de 2003 et 2009. Les remplacements seront faits en fonction des besoins réels, ce qui permettra de se diriger vers des changements moins rapides de matériel et, dans un souci de politique durable, vers le choix d'appareils qui consomment moins afin d'être en phase avec les enjeux et les défis énergétiques actuels.

Discussion générale

Ce préavis de 3.518 mio figure au plan des investissements 2016-2024, et un compte d'attente de 340'000.- a été déjà ouvert en 2016 pour financer les études.

La discussion générale a abordé de nombreuses questions techniques, auxquelles le SIO a pu apporter des réponses. Il a fourni, après la séance, des informations chiffrées qui sont incluses dans ce rapport.

M. Papeil prend bonne note de la remarque pertinente des bornes en libre accès qui sont souvent placées trop haut, et ne sont en général pas conçues pour des personnes handicapées ou de petite taille.

Choix et priorités de ce préavis:

- La virtualisation comme un axe fort
- Indépendance de l'infrastructure par rapport aux fournisseurs
- Limitation de la croissance de nouvelles fonctionnalités proposées par Microsoft, en supprimant la maintenance, dont le coût est important
- Utiliser au maximum ce qui est déjà en place

L'environnement virtuel présente des avantages en termes de coût, de sécurité et de disponibilité, ainsi qu'en terme de solidité du réseau, par rapport à un environnement physique (PC ou serveur).

Avec le recul, le choix de changer tous les PC en une seule vague (big bang) ne semble plus pertinent. Un changement graduel des PC est beaucoup plus sensé, moins coûteux en termes de soutien externe et permet de respecter les rythmes des services.

Des commissaires relèvent des questions récurrentes de lenteur de réseau, dont Monsieur Papeil prend bonne note.

Durabilité, précisions sur la chaîne environnementale et obsolescence programmée : Lausanne fait partie du PAIR (Partenariat des Achats Informatiques Romands) pour l'achat des PC, écrans et imprimantes. Elle est soumise à la loi sur les marchés publics. Le PAIR lance tous les 2 ans un appel d'offres conforme à cette loi. Des exigences sur la durabilité sont explicitement formulées dans le cahier des charges, et des tests précis sont imposés. Dans les appels d'offres purement matériels, 15% de la note finale est consacré à la durabilité et aux critères environnementaux. Au sein de la Ville, le programme RE-START voulu par la Municipalité est porté par le Service du travail en lien avec les ateliers ETS. Ces derniers réhabilitent les stations de travail qui ont terminé leur cycle de vie de 5 à 7 ans à la Ville. Le matériel est ensuite donné à des associations qui ont des projets pour équiper des hôpitaux ou des écoles dans d'autres continents.

Le matériel en panne servira à réparer d'autres machines, afin de prolonger leur vie et faire en sorte que le matériel dure le plus longtemps possible.

Une procédure automatique sécurisée d'extinction des PC à 19h est en place.

Les prix des licences sont négociés avec la Conférence Suisse Informatique, dont les membres sont la Confédération, les Cantons et les grandes villes suisses. Les achats sont réalisés de manière groupée.

Le montant financier prévu ne permet pas de remplacer tout le matériel, et les écrans seront changés en fin de vie. Mme la Municipale précise qu'il n'y aura pas de nouvelle demande de crédit avant 6 ans.

Logiciels libres : Libre Office est installé sur tous les postes de la Ville, mais n'est que peu utilisé. Les documents Word sont facilement compatibles dans un environnement libre, mais c'est plus difficile pour Excel par exemple.

M. Papeil évoque le désengagement progressif de la Ville par rapport à certaines solutions non open source qui sont moins visibles pour les utilisateurs finaux (logiciel de sauvegarde des données, l'Active Directory, etc.). Il est important de porter le maximum d'applications métier en mode web.

Experts externes : Les équipes du SOI sont fortement concernées par le travail de mise en place, et il faudra faire appel ponctuellement à des experts externes en soutien, sous forme de mandat, par exemple pour une assistance au déploiement ou pour redévelopper les programmes d'installation automatique des applications. En effet, pour des mandats aussi spécialisés et aussi courts, il est très difficile de trouver des experts indépendants, et donc de proposer des contrats à durée déterminée.

Des partenariats pourront être mis sur pied ; par ex, l'ORIF est déjà un partenaire envisagé.

Les conditions salariales des entreprises externes sont examinées et les entreprises prestataires sont soumises à toute une série de règles. S'il existe des différences de traitements, c'est plutôt entre les domaines de compétences qu'entre le fait d'être interne ou externe.

Le Service du travail procède à des contrôles réguliers auprès des entreprises mandatées par la Ville.

Points discutés lors de l'examen du préavis, précisions apportées :

4.1 Fondements de la demande

Mme Litzistorf précise que les CHF 550'000.- prévus par an pour le renouvellement des licences ne sont pas intégrés dans le présent préavis mais qu'ils figurent au budget de fonctionnement. Il s'agit des 24% mentionnés pour la maintenance qui n'ont pas pu être supprimés.

4.2 Etat du parc

Les postes publics sont compris dans le nombre des PC bureautiques de bureau. Il existe très peu de postes Open Source à ce jour.

5.1 Efficience et approche par l'usage

Le travail à domicile pour les collaborateurs du SOI est facilité, mais il n'est pas prévu d'aide financière à l'achat de matériel pour le travail à la maison. L'infrastructure pour se connecter à distance existe. Il n'est pas possible d'acheter son matériel informatique en quittant la Ville, pour ne pas entraver le programme RE-START évoqué plus haut. Le problème se poserait d'accorder un avantage uniquement à certains collaborateurs, ce qui ne serait pas équitable.

Un tiers des collaborateurs bénéficient d'un appareil de mobilité, et ces appareils sont destinés à des missions à l'extérieur.

6.4 Environnement de travail – usage « Public »

400 à 500 postes en libre-service à l'usage des citoyens se trouvent dans les bibliothèques, à Info cité, au Service social, etc.

Des filtres suffisamment puissants sont installés pour bloquer l'accès à des sites indésirables ou problématiques déjà connus ou selon leur contenu. Selon la loi, le fournisseur d'accès est responsable (en l'occurrence la Ville), ce qui pousse à une vraie réflexion sur le sujet.

Toutefois, une secrétaire pourra parfaitement commander son billet sur Easyjet. Ce sont les sites dangereux qui sont bloqués. La Municipalité a souhaité récemment ouvrir l'accès à différents sites comme YouTube, du fait que des vidéos postées par la Ville utilisent déjà ce media.

Pour le SOI, la préoccupation principale est de garantir la sécurité et ne pas perturber le fonctionnement des applications métier de la Ville. En cas de surconsommation de YouTube par exemple, une limite automatique se déclenche afin de garantir la priorité aux applications métier.

Sur les questions d'éventuelles usurpations d'identité et autres usages illicites, et sur l'identification des auteurs, il est assuré que ce point est en cours d'analyse par la sécurité informatique et qu'avant un déploiement, la solution devra être apportée.

6.5 Les écrans

Les écrans consomment moins actuellement. **M. Papeil** a mis en place un système de calcul selon le taux de panne et d'autres critères, afin de connaître le moment idéal pour changer un écran.

7.1 Service de déploiement sur site

Des spécialistes selon les domaines s'occupent du déploiement sur site (procédure de déploiement automatique, procédure d'installation de PC à la chaîne, etc..).

7.3 Service de support– Assistance aux utilisateurs /Formation pendant la phase de déploiement

M. Papeil signale qu'il est sensible à la forte sollicitation des collaborateurs du SOI, ainsi qu'au bien-être en général des collaborateurs. Les projets pour les équipes concernées dans les prochaines années seront allégés, le projet ORASI étant prioritaire.

8.1 Marché public

Les administrations publiques romandes mentionnées dans ce chapitre sont des communes, petites ou grandes, des cantons, qui se regroupent afin de lancer une seule offre de marché public, pour le matériel uniquement, et obtenir les meilleures conditions possibles.

8.3 Acquisition et mise en place des environnements de travail et 8.5 Plan financier

Le packaging est un système permettant une installation automatique sur un PC. Une réflexion sur un site comparable à l'AppStore est en cours, pour les applications n'ayant pas un coût. Il existe actuellement 950 packages différents.

Une commissaire estime que certaines informations sur le contenu précis du matériel manquent dans ce préavis, ce qui rend difficile le lien entre les chiffres donnés et l'analyse. Les informations des 2 tableaux ci-après ont été reçues après les notes de séance :

Répartition des 1,625 mios du matériel, qui concerne des charges de conception, réalisation et déploiement, par rubrique et par année :

Dans le coût des PC Virtuels, le coût de l'infrastructure de la salle machine est inclus.

Nature de la dépense	2017	2018	2019	2020	2021	Total investissement
PC Fixe	280'000	265'000	147'000			692'000
PC Portable	250'000	180'000	148'000			578'000
PC Vituel (y compris infra serveur)	205'000	25'000	25'000			255'000
Ecran	40'000	30'000	30'000			100'000
	775'000	500'000	350'000			1'625'000

Répartition des 1,625 mios de matériel (sur 4 ans) par type de postes et par phase :

	Total	Conception	Realisation	Déploiement
PC Fixes	fr. 692'000.00	fr. 50'000.00	fr. 85'000.00	fr. 557'000.00
PC portables	fr. 578'000.00	fr. 35'000.00	fr. 50'000.00	fr. 493'000.00
PC virtuel	fr. 255'000.00	fr. 25'000.00	fr. 150'000.00	fr. 80'000.00
Ecran	fr. 100'000.00	fr. 15'000.00	fr. 15'000.00	fr. 70'000.00
	Total	fr. 125'000.00	fr. 300'000.00	fr. 1'200'000.00

La conception du matériel pour un montant de CHF 125'000.- concerne la méthodologie Hermès de la Confédération qui gère les projets du SOI. Elle est composée en 4 phases :

- **Initialisation** : Définir la cible, Réaliser la pré-analyse => Elle doit permettre aux décideurs de valider le périmètre et le budget (phase actuelle)
- **Conception** : Elaborer le concept du système, Réaliser un prototype, Elaborer le concept d'intégration, Prendre la décision d'architecture du système
- **Réalisation** : Réaliser un prototype, Réaliser le système, Préparer l'intégration du système, Mettre en place l'infrastructure de test, Exécuter les tests
- **Déploiement** : Activer les tests, mettre à disposition des utilisateurs

Abréviations :

PDT = poste de travail

POC = Proof of Concept

CDP = chef de projet

8.4 Ventilation des coûts sur certains services

Mme Litzistorf précise que les Services industriels et le Service de l'eau peuvent récupérer la TVA car ce sont des services commerciaux assujettis à la TVA.

8.6 Incidences sur le budget de fonctionnement

Il a été assuré que l'enveloppe budgétaire du SOI sera respectée.

Vœu : La commission à l'unanimité formule le vœu que les montants chiffrés soient plus détaillés et explicites dans les prochains préavis. **Mme Litzistorf** ajoute qu'une réflexion est en cours afin d'harmoniser la présentation des préavis.

Conclusions de la commission :

En un seul vote, les conclusions du préavis N° 2017/10 « Optimisation et rationalisation des accès aux systèmes d'information » sont acceptées à l'unanimité.

Discussion

Mme Graziella Schaller (CPV), rapportrice : – Je n'ai rien à rajouter Monsieur le Président.

Le président : – La discussion générale est ouverte. Elle n'est pas demandée. Elle est close. Madame la rapportrice, puis-je vous demander de nous indiquer les déterminations de la commission.

La discussion n'est pas utilisée

Mme Graziella Schaller (CPV), rapportrice : – Les conclusions ont été votées en seul vote et ont été acceptées à l'unanimité.

Vote

Le président : – Je vous propose de voter ces conclusions également en bloc et à main levée, sauf si quelqu'un s'y oppose ? Ça n'a pas l'air d'être le cas. Celles et ceux qui

acceptent les conclusions de ce préavis le font savoir en levant la main. Une large et évidente majorité. Il y a-t-il des oppositions ? Je n'en compte pas. Des abstentions ? Pas davantage. Cet objet est traité.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le préavis N° 2017/10 de la Municipalité, du 23 mars 2017 ;
- 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 3'518'000.- destiné à financer le renouvellement du parc d'environnement de travail informatique ;
2. d'amortir annuellement et sur une durée de cinq ans le crédit mentionné sous chiffre 1, par la rubrique 4910.331 du budget de fonctionnement du Service d'organisation et d'informatique, par la rubrique 71.331 du budget de fonctionnement des Services industriels et par la rubrique 291.331 du budget de fonctionnement du Service de l'eau ;
3. de faire figurer au budget de fonctionnement les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 1 sous les rubriques 4910.390 (Service d'organisation et d'informatique), 71.322 (Services industriels) et 291.390 (Service de l'eau) ;
4. de balancer le compte d'attente n° 4910.581.142, ouvert pour couvrir les frais d'études, par prélèvement sur le crédit mentionné sous chiffre 1.

Lausanne Jardins 2019

Préavis N° 2017/12 du 30 mars 2017

Logement, environnement et architecture

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité propose à votre Conseil d'accorder à l'Association Jardin Urbain une subvention d'investissement de CHF 1'000'000.- pour réaliser le projet Lausanne Jardins 2019 (LJ 2019). Celui-ci perpétue et renouvelle l'héritage des cinq précédentes éditions de Lausanne Jardins, en 1997, 2000, 2004, 2009 et 2014. Cette manifestation a contribué à faire rayonner l'image de Lausanne, lui conférant une renommée internationale dans le domaine de l'art du jardin. Cette manifestation reste également novatrice pour la réflexion sur le jardin urbain.

2. Table des matières (pour les documents de 9 pages et plus)

[Supprimée]

3. Lausanne Jardins de 1997 à 2019 : une réputation bien affirmée, un potentiel à développer

Un esprit d'intégration

En 1997, 2000, 2004 et 2009 et 2014 la Ville de Lausanne a organisé cinq éditions de la manifestation Lausanne Jardins (LJ), qui s'est d'emblée forgée une réputation internationale. Evènement culturel mêlant paysagisme et réflexion sur la ville, elle possède

la caractéristique, unique au monde¹⁹, d'insérer des jardins dans l'espace urbain : rues, places, terrains délaissés, façades de bâtiments ou toitures. Il en résulte une très forte capacité d'intégration, entre professionnels de l'art du jardin, intellectuels, scientifiques, artistes, flâneurs et amateurs intéressés par la présence du végétal dans la ville.

De nombreux acteurs de la société lausannoise, associations à but culturel ou social, commerçants, artisans, se sont greffés de manière soutenue à la manifestation lausannoise. La population et les visiteurs ont pu découvrir des lieux méconnus de la ville, des paysages inattendus et des sites délaissés.

Les professionnels, paysagistes et urbanistes, et les chercheurs, biologistes ou sociologues, y ont découvert un vaste champ de réflexions et d'expérimentations, révélant le potentiel spécifique de la manifestation lausannoise dans la perspective générale d'un développement urbain durable et dans l'art des jardins en particulier.

Sur une initiative de Mme Yvette Jaggi, alors syndique de la Ville de Lausanne, la première manifestation de jardins urbains à Lausanne, intitulée Jardins faisant, a eu lieu en 1997. Quatre autres éditions ont suivi : en 2000, Jardins la ville ; en 2004, Jardins de passage, en 2009, Jardins dessus dessous et, en 2014, Landing.

Plus qu'une réflexion sur le jardin, cet événement est d'abord un regard sur la place du jardin en ville. Chaque édition propose des thématiques très différentes :

- la première investissait la ville, son centre et inaugurait différents modes de création de jardins dans l'espace public. La seconde édition concernait un nombre restreint de sites ayant pour particularité d'être déjà des espaces verts. Ces deux éditions furent menées par Mme Lorette Coen, fondatrice de la manifestation ;
- les deux éditions suivantes, menées par M. Francesco Della Casa, s'inscrivaient dans l'urbanité propre à la ville de Lausanne et à son évolution. Les friches de l'ouest à proximité des voies ferrées pour l'année 2004, le tracé du nouveau métro en 2009 et un parcours de haut en bas pour découvrir des quartiers excentrés ;
- les commissaires de la dernière édition, MM. Adrien Rovero et Christophe Ponceau, ont choisi d'œuvrer dans le centre ville. Le but étant de confronter le monde végétal à la réalité urbaine, chaque jardin réalisé devant s'intégrer à la vie citadine. Sur un plan de ville, ils ont jeté des graines, la façon la plus simple, selon eux, de démarrer un jardin.

3.1 *Un succès aux multiples facettes*

Si elle a su retenir immédiatement l'attention des spécialistes, la manifestation a par ailleurs séduit le grand public lausannois, suisse et étranger, lors de chacune de ses éditions. Ce succès résulte de l'effet conjoint de plusieurs facteurs :

- Ses jardins (34 en 1997, 29 en 2000, 34 en 2004, 30 en 2009 et 29 en 2014) sont réalisés dans la réalité concrète et contraignante de la ville, directement offerts à l'usage et au plaisir de la population et non dans l'espace exclusif et limité d'un lieu d'exposition ou d'un conservatoire botanique.
- Lausanne s'est révélée comme un pôle regroupant de multiples compétences dans ce domaine – l'Etablissement horticole de la Bourdonnette, l'Ecole polytechnique fédérale, l'Université et nombre d'artistes, d'historiens, d'horticulteurs et de paysagistes – qui ont trouvé dans les cinq premières éditions de la manifestation l'occasion de développer et de renforcer leur savoir.
- Le concours d'idées international qui permet de sélectionner les paysagistes, artistes, architectes, urbanistes, scénographes et autres professionnels du jardin et de la ville contribue à élargir l'audience et la réputation de la manifestation bien au-delà des frontières nationales.

¹⁹ Comme le signale l'ouvrage de référence de Jean-Pierre Le Dantec « Le Sauvage et le régulier », Editions du Moniteur, Paris 2002.

- Des partenariats avec des écoles locales ont eu lieu, comme par exemple en 1997 ou en 2014, avec l'ECAL, pour la création graphique et les supports de signalétique, ou encore avec la Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève (HEPIA) pour la réalisation de jardins d'étudiants.
- De nombreux colloques, conférences, expositions, projections de films et vidéos, accompagnés d'une animation artistique et sociale nourrissent l'information et le débat ouvert auprès des citoyens, suscitant une démarche participative qui se traduit par le travail volontaire et de multiples initiatives spontanées.
- La durée de la manifestation, déterminée par le temps du développement des végétaux, restitue dans l'espace urbain un rythme biologique directement perceptible par la population. En cela, elle a une signification temporelle plus riche que d'autres événements culturels qui, par nature, sont moins étroitement reliés au rythme naturel des saisons.
- Au fil des éditions, la manifestation a établi un lien étroit avec le thème des transports publics, du jardin établi au long des talus du parcours de la « Ficelle » en 1997, en passant par le « Jardin ferroviaire », planté sur une vingtaine de wagons en 2000, par la ligne FMR, une liaison ferroviaire voyageurs entre Lausanne et Renens via Sébeillon en 2004 jusqu'à la ligne du métro m2 qui a servi de « remonte-pente » pour les visiteurs et qui a même accueilli certains jardins. Elle remet à l'honneur la pratique de la flânerie, encourageant de ce fait les plaisirs de la marche au quotidien pour les déplacements à travers la ville.
- L'implication de milieux associatifs (Mouvement des aînés, Jardins familiaux, Appartenances, Fleur de pavé, Sleep in, Lausanne Roule, Société d'étudiants) et scolaires (jardins d'écoles) ainsi que de la population des quartiers (soupes confectionnées par des associations et distribuées aux visiteurs) ont participé à l'ancrage de la manifestation dans la mémoire affective de nombreux lausannois.
- Deux ouvrages (*Une envie de ville heureuse* et *Le jardin ferroviaire* sous la direction de Mme Lorette Coen) et plusieurs publications ont contribué à matérialiser la mémoire des trois premières manifestations. Les deux éditions du carnet de route de 2009 ont servi à la fois de guide et comme documentation des interventions éphémères. Le livre *Landing Gardens* retrace l'édition 2014 de manière ludique, en images et avec des textes de différents contributeurs.
- Les visites guidées, dont l'offre s'adresse à la fois à la population, aux professionnels et à diverses délégations provenant des autres villes suisses ou de l'étranger, sont toujours fort appréciées.
- Un site internet interactif présente une riche galerie de photographies de l'édition 2014 ainsi qu'un film retraçant l'ensemble des jardins. Le nombre de visiteurs approcha les 25'000 pendant le déroulement de la manifestation.

3.2 *Une méthode qui s'affine*

La méthode de travail, élaborée lors des cinq premières éditions, a incontestablement été validée par le succès rencontré.

Il est désormais acquis que le concours international de projets représente la forme la plus adaptée pour réunir des contributions originales de très grand intérêt. La notoriété acquise aujourd'hui par la Ville de Lausanne dans le domaine de l'art des jardins offre, en effet, la garantie d'une participation internationale extrêmement relevée, venue des cinq continents.

Par ailleurs, la manifestation a démontré sa faculté remarquable de susciter une fédération d'initiatives provenant d'associations, de privés ou de protagonistes de la scène artistique. Il convient de poursuivre et de renforcer cet aspect si particulier de la manifestation, qui révèle l'extraordinaire capacité de mobilisation de la population lausannoise en faveur d'un événement culturel de haut niveau.

Lors de chaque édition, les organisateurs ont eu le souci d'élaborer un concept inédit :

- en 1997 : Jardins faisant a fait découvrir le centre historique et sa liaison avec le lac, le long du parcours de la « Ficelle » ;
- en 2000 : Jardins la ville se déployait sur quatre pôles, le cimetière du Bois-de-Vaux, la colline de Montriond, l'esplanade de Montbenon et le quartier du Flon ;
- en 2004 : Jardins de passage parcourait la succession des quatre plateaux ferroviaires de la vallée fossile du Flon, de la place de l'Europe à la gare de Renens ;
- en 2009 : Jardins dessus dessous proposait de parcourir en surface les passages souterrains du nouveau métro (m2) ;
- en 2014 : Landing, s'inspirant de l'aléatoire, a « parachuté » les jardins dans l'hyper centre de Lausanne.

La capacité de renouveler les contenus de la manifestation sans en altérer l'esprit reste, aujourd'hui encore, l'un de ses défis majeurs.

3.3 *Des retombées concrètes pour la Ville*

Bien que temporaire, la manifestation a, au fil des ans, laissé des traces importantes dans le paysage urbain lausannois. En effet, depuis 1997, chaque édition de Lausanne Jardins a légué plusieurs jardins, rendus pérennes en l'état ou transformés pour les adapter au besoin des usagers. L'apport important d'idées et de savoir faire, grâce notamment au concours international, a en outre permis de nourrir la réflexion de la Ville autour des espaces publics et des espaces verts. Peu à peu, les massifs floraux composés des traditionnels bégonias, chrysanthèmes et géraniums ont laissé la place aux glycines, cosmos, graminées et autres plantes vivaces, renouvelant ainsi les pratiques dans le domaine du fleurissement urbain et de l'art du jardin.

De 1997 à 2009, une vingtaine de jardins ont été pérennisés. En 2014, ce sont dix-huit projets sur les vingt-neuf réalisés ont été conservés suivant trois catégories: pérennisation sur site, d'une durée de un à cinq ans ; pérennisation sur le site de Malley, pour annoncer et donner vie aux changements en cours; reconversion sur d'autres sites, sous forme d'aménagements pérennes, s'inspirant du concept de l'édition 2014, mais nécessitant une refonte afin de les adapter aux exigences des nouveaux lieux (voir liste exhaustive en annexe).

3.4 *Un bilan positif*

Les cinq manifestations de Lausanne Jardins (en 1997, 2000, 2004, 2009 et 2014) ont engendré pour la Ville de Lausanne une forte notoriété internationale dans le domaine de l'art du jardin, concrétisée par de nombreux articles dans la presse internationale, des émissions de radio et de télévision. Cette renommée se double d'un fort capital de sympathie auprès de la population lausannoise.

Ce travail de « révélation de la ville par le jardin », à la fois touche identitaire et fondement du succès de la manifestation, a permis d'accumuler une somme considérable de contacts, d'affiner un savoir-faire et d'asseoir une réputation. Il mérite d'être poursuivi et enrichi par de nouveaux développements.

4. **Terre à terre - le projet Lausanne Jardins 2019**

4.1 *Un réseau d'espaces publics*

Lausanne Jardins, c'est l'occasion de s'intéresser de près à la question de l'espace public comme élément déterminant de la qualité de vie en ville. En effet, un des enjeux autour du développement de la ville est aujourd'hui la reconquête des espaces libres. Or, avec l'évolution des mœurs et des usages, il apparaît que certains espaces sont inadéquats. Les espaces urbains doivent donc s'adapter à ces nouveaux usages tout en étant accessibles à

tous, dans un large souci de cohabitation. La question des usages doit donc être au centre de la manifestation.

Ainsi, Lausanne Jardins peut à la fois sensibiliser les citoyens à l'importance des espaces publics qui favorisent le « bien vivre ensemble », et offrir des réponses concrètes aux problématiques posées par les sites sélectionnés. C'est seulement ainsi que la manifestation jouera véritablement son rôle de laboratoire grandeur nature en testant, le temps d'un été, des propositions d'amélioration de la qualité d'usage et de l'esthétique des sites choisis grâce à l'art contemporain du jardin. Comment ces lieux peuvent-ils devenir des laboratoires pour répondre aux nouveaux défis imposés aux villes : changement climatique, nouveaux usages, nouveaux modes de consommation ou production alimentaire ? Voilà une des questions à laquelle les participants au concours devront répondre.

Lausanne Jardins permet de penser la ville du point de vue du paysage. Agir ainsi, c'est prendre en compte les vides comme des éléments positifs et plus particulièrement le réseau formé par ces vides. Car c'est la qualité de ce réseau qui contribue aussi à une forte cohérence à la ville.

4.2 *Méthodologie*

Lausanne Jardins 2019 se pose comme un postulat : faire la ville à travers le jardin, utiliser le jardin comme outil de transformation et de fabrication de la ville. Les jardins mettent le doigt là où ça fait mal, révèlent des lieux inconfortables de l'espace public, des délaissés, des lieux qui ne fonctionnent pas, mais aussi des lieux qui ont un potentiel.

Lausanne Jardins est un important instrument d'appréhension de la ville, d'animation urbaine et d'accompagnement des transformations. Dans le contexte actuel de mutation du paysage urbain, la manifestation reste pertinente mais doit se renouveler : se réappropriier la ville et refléter les enjeux qui s'y jouent.

Lausanne Jardins avec ses installations éphémères, donc réversibles, se prête de manière idéale à la fonction de laboratoire urbain. En effet, l'art contemporain du jardin peut servir d'outil pour la création et la transformation d'espaces publics à vivre : des espaces de cohabitation, de jeux, de rencontres dans le centre-ville et dans les quartiers. Tout cela dans le but de redonner à l'espace public, et donc à la ville, toute sa dimension culturelle, sociale et démocratique.

4.3 *Le parcours*

2019 marquera le début de certains grands chantiers et du projet de mobilité des Axes forts. Parmi lesquels figurent, l'enterrement des voies du LEB, le tram Lausanne-Villars-Ste-Croix, les lignes de bus à haut niveau de service (BHNS), le métro m3, la fermeture du Grand-Pont au trafic automobile : autant de chantiers qui vont bouleverser la perception de la ville et son usage. Lausanne jardins 2019 s'inscrit dans ce contexte en préfiguration des transformations à venir. Partant du Grand-Pont, soit l'hyper centre-ville, le parcours s'étend à l'est et à l'ouest le long de l'actuelle ligne de bus n° 9.

Le parcours de LJ 2019 traverse la ville de part en part. Il vient s'accrocher à l'ouest à la Commune de Prilly et se poursuit à l'est jusqu'à la Commune de Pully. Ce tracé s'appuie sur l'un des tracés historiques du premier tramway lausannois. Issu d'un geste urbanistique fort, il s'inscrit contre le mouvement naturel de la pente nord-sud. Cette traversée de quatre kilomètres de part en part de la ville n'a été rendue possible que grâce à des interventions majeures à la fin du XVIII^e siècle, comme la construction du Grand-Pont qui enjambe la vallée du Flon.

Cet axe a la particularité d'être posé sur une ligne de crête (promenade des Crêtes) et offre une succession de belvédères avec des percées spectaculaires sur le grand paysage et le lac. Malgré la faible dénivellation du tracé sur sa longueur (altitude 500 m +/- 35 m), le cheminement à travers les sites ne se fera donc pas sans l'expérience de la pente.

4.4 *Le thème : la pleine terre*

Le jardin, c'est le plaisir d'avoir les ongles noirs, de plonger ses doigts dans la terre. Ou ses orteils. Et de se sentir pousser des racines qui s'ancrent profondément dans le sol. La pleine terre, c'est le thème de la sixième édition de Lausanne Jardins. Ces quelques espaces urbains qui n'ont jamais été bétonnés, imperméabilisés et sont restés en contact avec le monde d'en-bas, celui qui donne une bonne partie de sa richesse au monde d'en-haut. Parce que le sous-sol s'exprime en surface. A travers les arbres notamment, pour qui la pleine terre est une condition nécessaire.

Il en reste encore de ces puits de terre, mais plus on s'approche du centre, plus ils se font rares. Flaques de terre, toits végétalisés, jardins suspendus : on passe des profondeurs à la culture hors-sol. Et à une végétation dont les ressources sont comptées.

Lausanne Jardins 2019 propose un parcours de terre à terre.

4.5 *Les sites*

Les sites viennent s'accrocher le long du parcours linéaire comme autant de perles sur un collier. Du parc de Valency à la Vuachère, ils nous parlent du sol et de ses qualités. En parcourant les différents types urbains et quartiers, on constate que la nature du sol change et donc la présence et la qualité de la végétation. Beaucoup de pleine terre dans les extrémités, beaucoup de hors-sol dans le centre. Quelle est la place du végétal tout au long de ce parcours ? Un jardin peut-il apporter de la qualité spatiale à un lieu qui ne fonctionne pas ? Comment le jardin peut-il servir au développement harmonieux de la ville ?

Chaque site posera une question précise dont la problématique est à la fois spécifique au lieu et plus globale. Les participants au concours international seront amenés à proposer des jardins qui répondent à la problématique posée.

4.5.1 *Des jardins à histoires*

Le fil de l'histoire de Lausanne Jardins 2019 consiste à révéler les sols de chacun de ces jardins, raconter leur histoire naturelle et culturelle, d'où ils viennent, quel est leur avenir et potentiel, en quoi ils participent à la valeur du trésor. Lever leur ambiguïté, leur donner une véritable identité de jardin.

4.5.2 *Des jardins à vivre*

L'édition de 2019 se distanciera des projets purement esthétisants qui placent le visiteur dans une position de spectateur et tâchera d'offrir une approche interactive pour lui faire « vivre » le jardin. L'animation des sites pourra renforcer encore l'intérêt de la population pour Lausanne Jardins, ainsi que son rôle de laboratoire urbain. Les événements seront proposés et organisés par les concepteurs eux-mêmes, par les usagers ou encore par les associations de quartiers et coordonnés par Lausanne Jardins. En favorisant des initiatives, des rencontres et des liens qui perdureront au-delà de l'été 2019, la manifestation aura atteint l'un de ses objectifs.

4.5.3 *Des jardins participatifs*

L'approche choisie de travailler de manière contextuelle se prête parfaitement à la démarche participative. Deux niveaux de participation ont été définis : sur les sites du parcours, une approche de diagnostic des usages et du réseau associatif ; dans les quartiers, une approche de co-création de jardins ou d'animation urbaine. L'idée est, d'une part, d'identifier et de rendre visible ce qui se fait déjà, et d'autre part, d'amener un souffle nouveau en mettant en lien l'offre actuelle avec des collectifs spécialisés dans l'animation urbaine.

D'une part, une collaboration étroite est envisagée avec les programmes déjà existants du Service des parcs et domaines (SPADOM) (Nature en ville et les démarches participatives), tout comme avec la Fondation pour l'animation socioculturelle lausannoise (FASL). L'équipe de Lausanne Jardins souhaite également s'appuyer sur d'autres relais de

l'administration publique : les services de la petite enfance et de la jeunesse, les établissements scolaires et parascolaires.

D'autre part, l'édition 2019 de Lausanne Jardins souhaite également intégrer les acteurs de la vie locale (sociétés de développement, associations, population, etc.) et économique. Des partenariats ciblés seront notamment proposés aux entreprises et commerces situés sur le parcours.

4.5.4 *Des jardins des Hautes Ecoles*

Dans la continuité de 2014, la prochaine édition Lausanne Jardins 2019 tient à mettre l'accent sur l'aspect pluridisciplinaire de la conception des jardins et sur la participation étudiante. LJ 2019 veut aller plus loin, en assurant la participation des étudiants des écoles d'art (ECAL), d'architecture (EPFL) et de paysage (HEPIA) de notre région qui offrent une ressource de matière pensante considérable. Il s'agit donc là d'un potentiel immense de réunir les futurs concepteurs de l'espace public et de la ville autour des thématiques de l'espace public et du jardin. L'objectif est de former des groupes pluridisciplinaires à l'image de la manifestation, afin de développer un ou plusieurs sites en considérant le jardin comme un outil de réflexion, de transformation et de fabrication de la ville.

4.5.5 *Des jardins à pérenniser*

Comme pour les éditions précédentes et notamment pour l'édition 2014, la question de la deuxième vie des jardins sera soigneusement examinée. En effet, il sera demandé, dans le cahier des charges des participants au concours, de réfléchir à l'après-manifestation afin de pérenniser (environ 30% des jardins), de transformer ou de recycler les œuvres projetées. Pour le solde, les éléments seront valorisés par le biais d'une vente aux enchères.

4.6 *Partenariats avec d'autres manifestations*

Afin d'ancrer la manifestation encore davantage dans le paysage culturel lausannois et la faire connaître au-delà de nos frontières, l'édition 2019 souhaite intensifier la synergie et les partenariats avec d'autres manifestations, mais aussi avec les musées communaux et cantonaux et le Service de la culture. Des contacts ont notamment été pris avec le Festival de la Cité ou le salon Habitat&Jardin, mais aussi avec des manifestations non lausannoises comme IBA BASEL 2020, le festival du paysage Déambules à Annecy, ou encore les JOJ 2020.

L'intervalle compris entre la manifestation de 2014 et la prochaine édition peut servir à faire vivre l'esprit de Lausanne Jardins et à promouvoir le projet sur le plan national et international. Dans le cadre de l'Année du Jardin 2016 – Espace de rencontres, un colloque a été organisé en octobre dernier avec des intervenants venus de Suisse et d'Espagne. Mise sur pied avec le SPADOM, une exposition et un catalogue recensent les espaces publics de qualité dans l'Arc lémanique et l'Aire Métropolitaine de Barcelone.

A travers ces actions, il s'agit de suivre les expériences, recherches et les débats qui se multiplient sur la question des espaces publics et leur rôle dans le développement urbain. Repérer les protagonistes de ces travaux les plus intéressants en Suisse et à l'étranger afin de les associer d'une manière ou d'une autre à Lausanne Jardins pour être « en phase » avec les grandes idées du temps.

4.7 *En résumé : la vision pour LJ 2019*

1. Insuffler un esprit de quartier :

- à travers le choix des sites, renforcer la vie dans les quartiers en identifiant leurs centres de gravité ;

- miser sur une démarche d'acupuncture du territoire. Chaque site représentant une aiguille plantée dans la ville, libérant des énergies renforçant l'identité et la dynamique des lieux ;
- identifier les potentiels en s'appuyant sur l'existant structurel (architecture, traces du passé) et humain (institutions, écoles, associations, habitants-bénévoles) ;
- révéler et valoriser des lieux singuliers, oubliés, délaissés. Donner en spectacle des lieux quotidiens.

2. Expérimenter de nouvelles pratiques urbaines :

- des jardins comme laboratoires grandeur nature pour répondre aux nouveaux défis imposés aux villes : changements climatiques, nouveaux usages, nouveaux modes de consommation et production alimentaire ;
- des jardins qui accompagnent les transformations du territoire, les passages, les étapes futures et intègrent ce qui fera la ville en 2019 ;
- des jardins qui s'approprient l'espace public pour rassembler, stimuler les échanges, cultiver l'ouverture, jouer et se prélasser ;
- des jardins comme œuvres d'art pour rendre la ville plus belle et attrayante.

3. Valoriser le processus autant que le résultat :

- aménager l'espace, mais aussi le temps, en valorisant toutes les phases de la manifestation ;
- intégrer les habitants aux réflexions et développer un art paysager au service de la qualité de vie ;
- réfléchir au jardin non pas comme un objet figé mais comme une animation qui évolue dans le temps. Marquer les esprits en créant des jardins-événements qui interagissent avec le public ;
- dépasser la finitude de la manifestation. Tout doit se transformer, s'enraciner, se démonter, se remonter, évoluer avec son temps.

5. Aspects financiers

5.1 Conséquences sur le plan des investissements

Pour Lausanne Jardins 2019, la Municipalité a inscrit le montant CHF 1'000'000.- au plan des investissements 2017-2020, y compris un compte d'attente de CHF 200'000.- ouvert selon la communication au Conseil Communal du 24 mars 2016 et dont les montants engagés au 9 mars 2017 s'élèvent à CHF 162'127.50.

5.2 Coûts de la manifestation

Les montants prévus pour l'édition de 2019 sont comparables à ceux dépensés lors des éditions précédentes. La subvention de CHF un million sera versée à l'Association Jardin Urbain, en charge de la réalisation et de la supervision du projet, qui devra compléter le budget de l'opération par l'acquisition de fonds privés. A titre indicatif, le budget de l'Association Jardin Urbain pour 2018 et 2019 ainsi que les dépenses engagées et à engager en 2016-2017 par le compte d'attente se présente de la manière suivante :

RECETTES (en francs)	2016-2017	2018	2019	TOTAL
Subvention communale				
y compris compte d'attente (CHF 200'000.-)	200'000.-	400'000.-	400'000.-	1'000'000.-
Mécénat, dons		200'000.-	500'000.-	700'000.-

Sponsoring		50'000.-	250'000.-	300'000.-
Total	200'000.-	650'000.-	1'150'000.-	2'000'000.-

DÉPENSES (en francs)	2016-2017	2018	2019	TOTAL
Concours & exposition	50'000.-	50'000.-	-	100'000.-
Jardins		250'000.-	750'000.-	1'000'000.-
Promotion et communication		100'000.-	150'000.-	250'000.-
Frais généraux		20'000.-	30'000.-	50'000.-
Mandats	100'000.-	160'000.-	170'000.-	430'000.-
Assurances, impôts, taxes		25'000.-	40'000.-	65'000.-
Divers et imprévus	50'000.-	-	55'000.-	105'000.-
Total	200'000.-	605'000.-	1'195'000.-	2'000'000.-

5.3 Incidences sur le budget d'investissement

La planification annuelle a été revue en fonction du budget communiqué par l'Association Jardin Urbain

(en milliers de CHF)	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Dépenses d'investissements	47.0	153.0	400.0	400.0		1'000.0
Recettes d'investissements	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total net	47.0	153.0	400.0	400.0	0	1'000.0

5.4 Charges d'intérêts

Calculés sur la base d'un taux d'intérêt de 2.75%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis s'élèvent à CHF 15'100.- par année, à compter de l'année 2018.

5.5 Charges d'amortissement

En prenant en compte la durée d'amortissement de deux ans, les charges d'amortissement s'élèvent à CHF 500'000.- par an, à compter de l'année 2018.

5.6 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation supplémentaires, engendrées par le surcroît d'entretien l'année de la manifestation, seront compensées par le rééchelonnement de certains travaux du service des parcs et domaines. Celles-ci seront sans incidence sur le budget du service.

Les charges d'exploitation ultérieures, engendrées par le maintien de certains aménagements, ne peuvent faire l'objet d'une estimation à ce jour. Cependant, ces coûts, ainsi que ceux nécessaires à la pérennisation, interviendront selon décision de maintenir ou non des objets concernés et seront pris en charge par le budget ordinaire du service.

5.7 Conséquences sur le budget de fonctionnement

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

(en milliers de CHF)	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Personnel suppl. (en ept)						
Charges de personnel						0.0
Charges d'exploitation						0.0
Charge d'intérêts	15.1	15.1	0.0	0.0	0.0	30.2
Amortissement	500.0	500.0	0.0	0.0	0.0	1'000.0
Total charges suppl.	515.1	515.1	0.0	0.0	0.0	1'030.2
Diminution de charges						0.0
Revenus						0.0
Total net	515.1	515.1	0.0	0.0	0.0	1'030.2

6. 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° 2017/12 de la Municipalité, du 30 mars 2017 ;

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'approuver le présent rapport de la Municipalité sur le projet Lausanne Jardins 2019 ;
2. d'allouer à la Municipalité une subvention d'investissement du patrimoine administratif de CHF 1'000'000.- pour subventionner l'Association Jardin Urbain, afin de réaliser le projet Lausanne Jardins 2019 ;
3. d'amortir annuellement la dépense prévue sous chiffre 2 sur une durée de deux ans par la rubrique 4510.331 du Service des parcs et domaines ;
4. de porter à la rubrique 4510.390 du Service des parcs et domaines les intérêts relatifs à l'octroi du crédit mentionné sous chiffre 2 ;
5. de balancer le compte d'attente n° 4510.581.682 ouvert pour financer les frais d'études par prélèvement sur le crédit mentionné sous chiffre 2.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : Grégoire Junod

Le secrétaire : Simon Affolter

Annexe : liste des jardins pérennisés

Liste des jardins pérennisés

De 1997 à 2009 :

- La loggia aux cyprès du Palais de Rumine (LJ 1997)

- La treille de glycines de la place Riponne (LJ 1997)
- Le jardin potager de l'Ecole de Floréal (LJ 2000)
- Le jardin de la promenade Ansermet (LJ 2000)
- Le « carrousel » du giratoire de l'avenue du Chablais
- Le potager de Praz-Séchaud devenu plantage (LJ 2009)
- Le jardin Hosepipe Garden dans la station m2 CHUV (LJ 2009)
- Le jardin Looping dans les vitrines du Tunnel de la Barre (LJ 2009)

En 2014 :

Dix-huit projets sur les vingt-neuf réalisés ont été conservés suivant trois catégories :

1. Pérennisation sur site, d'une durée de un à cinq ans :

01_Aucupare, chemin de Mornex / Petit-Chêne

10_Nestor, le Jardin Loupe, av. JJ Mercier / Av J. Gonin

13_Les Jardiniers Invisibles, promenade Schnetzler

14_L'Île Verte, terrain de la Vigie

15_Racines Urbaines, administration communale Chauderon

18_Weed Pots, rue de la Tour

22_Pick up flowers, place de la Riponne

25_Dessous d'un Bois, place du Nord

26_Tohu Bohu, talus de Couvaloup

2. Pérennisation sur le site de Malley :

07_Salix Colonia, rue de la Mercerie

11_Garden Balance, esplanade Montbenon

20_Places de Parc, av. Vinet

23_Swiss hill, place du Tunnel

27_Par Monts et par Vaux, Cathédrale

3. Reconversion sur d'autres sites, sous forme d'aménagements pérennes, s'inspirant du concept de l'édition 2014, mais nécessitant une refonte afin de les adapter aux exigences des nouveaux lieux :

02_Botanic Box, av. de la Gare - Tour Edipresse

03_Bubble, promenade de Derrière Bourg-

21_Garden Collective, Basilique Notre-Dame du Valentin

28_Swag Wagon

Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Jean-François Cachin (PLR), rapporteur, Véronique Beetschen (Les Verts), Aude Billard (Soc.), Jean-Luc Chollet (UDC), Alice Genoud (Les Verts), Cédric Fracheboud (PLC), Jean-Marie Fürbringer (CPV), Mathieu Maillard (PLR), Philippe Mivelaz (Soc.), Paola Richard-de Paolis (Soc.), Filippo Rivola (Soc.)

Municipalité M^{me} Natacha Litzistorf, municipale, Logement, environnement et architecture

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

Présidence :

M.	CACHIN Jean-François	Libéral-Radical	Rapporteur, remplace Pierre Ethenoz
----	----------------------	-----------------	--

Membres présents :

M.	MAILLARD Mathieu	Libéral-Radical	Remplace Diane WILD
Mme	RICHARD-DE-PAOLIS Paola	Socialiste	
M.	MIVELAZ Philippe	Socialiste	
M.	RIVOLA Filippo	Socialiste	
Mme	BILLARD Aude	Socialiste	
Mme	GENOUD Alice	Les Verts	
Mme	BEETSCHEN Véronique	Les Verts	
M.	FRACHEBOUD Cédric	Libéral-conservateur	
M.	FÜRBRINGER Jean-Marie	Le Centre	
M.	CHOLLET Jean-Luc	UDC	

Membres excusés :

Mme	RESPLENDINO Janine	Ensemble à Gauche	Pas remplacée
-----	--------------------	-------------------	---------------

Représentant de la Municipalité :

Mme	LITZISTORF Natacha	Conseillère municipale, Directrice Logement, Environnement et Architecture
-----	--------------------	---

Représentant de l'administration communale :

M.	BALESTRA Etienne	Chef du service Parcs et domaines.
Mme	KELLER Monique	Commissaire générale de l'exposition Lausanne Jardins 2019

Notes de séances :

Mme.	PANCHAUD Brigitte	Secrétaire, service Parcs et domaines .
------	-------------------	---

Lieu : Bâtiment administratif du Flon, rue du Port-Franc 18 (Salle 357 du 3^{ème} étage)

Date : Lundi 15 mai 2015

Début et fin de la séance : de 08h00 à 09h20

Rappel de l'objet du préavis 2017/12 :

Par le présent préavis, la Municipalité propose au Conseil communal d'accorder à l'Association Jardin Urbain une subvention d'investissement de CHF 1'000'000.- pour réaliser le projet Lausanne Jardins 2019 (LJ 2019). Celui-ci perpétue et renouvelle l'héritage des cinq précédentes éditions de Lausanne Jardins, en 1997, 2000, 2004, 2009 et 2014. Cette manifestation a contribué à faire rayonner l'image de Lausanne, lui conférant une renommée internationale dans le domaine de l'art du jardin. Cette manifestation reste également novatrice pour la réflexion sur le jardin urbain.

Présentation du concept de Lausanne Jardins 2019 par Madame Monique Keller, Commissaire de l'exposition Lausanne Jardins 2019.

La Commissaire de l'exposition Lausanne Jardins 2019 présente le manifeste du projet par un power point de 53 planches.

1. **La pleine terre**, par extension les parcs, les jardins, les platebandes, les talus, les rivières et les forêts qu'elle nourrit et supporte, **est** (plus que jamais) **le trésor des villes**.

2. **Les autres sols**, encore libres et accessibles, socle des rues, des cours, des patios et des passages, **font partie intégrante du trésor**. De leur qualité dépend directement celle de ces jardins de toute nature.
3. **Assemblées**, révélées, reliées, **ces pièces** d'un même trésor **augmentent mutuellement leur valeur en constituant un réseau**, cohérent et lisible, pour les usagers humains, animaux, végétaux. **Lausanne Jardins donne l'opportunité de créer un tel réseau**.
4. **Les pièces maîtresses** du trésor sont celles qui sont **restées en pleine terre** comme les rivières et les forêts, les talus, les parcs et les jardins. **Elles sont solidaires de celles qui ne le sont plus** – dents creuses, jardins en bacs, toitures plates, passages, cours, murs. Elles les adoptent et les intègrent, les parrainent et **les élèvent au statut de jardins à part entière**.
5. **Les maillons liants du trésor sont les arbres et leur parcelle**.

Suite à la présentation discussion et questions à Madame Monique Keller sur le concept 2019 de Lausanne Jardins

Un 1^{er} commissaire demande une explication sur la pérennisation des jardins. Il fait part de son coup de cœur pour Valency qui a été cultivé pendant la guerre dans le cadre du plan Wahlen et pour lequel son grand-père avait reçu un prix en 1940-1941 pour les jardins.

Mme. la Directrice répond qu'à chaque édition, des jardins ont été pérennisés. Selon le résultat obtenu sur chacun des sites, il est décidé de pérenniser le jardin ou pas et qu'aucune décision ne peut être prise au préalable.

La Commissaire générale de Lausanne Jardins 2019 précise quant à elle, qu'elle essaie de travailler sur l'historique des sites, que des visites ont été faites avec M. Dewarrat, historien et qu'elle souhaite effectivement parler du plan Wahlen.

Un 2^{ème} commissaire revient sur la remarque du 1^{er} commissaire et explique qu'à l'époque, on labourait les parcs publics, en particulier celui de Valency, et à l'heure actuelle on met en jachère de très bonnes terres cultivables dans la campagne vaudoise et suisse. Il se souvient de la première édition Jardins 1997 où le tandem Yvette Jaggi / Lorette Cohen étaient enthousiastes. C'étaient deux dames qui vous renversaient des montagnes. Elles portaient de rien, cela a eu un succès extraordinaire et ensuite il y a eu l'idée de la pérennisation de la manifestation. Le concept de Lausanne Jardins a pris ses marques et le pire serait que l'on tombe dans la routine. Il faut donc recréer l'esprit à chaque fois.

Au niveau des finances, où figure un budget de CHF 2'000'000.-, avec un partenariat public privé d'environ CHF 1'000'000.-, il pense que ce partenariat privé qui apporte environ la moitié doit rester.

Il relève également qu'il ne faut pas oublier que cette exposition engendre une charge de travail supplémentaire pour les équipes des parcs et domaines qui ont déjà beaucoup à faire avec les entretiens courants.

Un 3^{ème} commissaire demande des informations plus détaillées sur la démarche participative, quels sont les quartiers qui seraient impliqués.

Un 4^{ème} commissaire s'informe sur le calendrier prévu pour la fermeture du Grand Pont et souhaite savoir également s'il est possible d'intégrer la vision future de la mutation de la Ville.

Mme. la Directrice tient d'abord à rassurer les commissaires en précisant qu'il est tenu compte des activités des équipes du SPADOM.

Concernant la démarche participative, elle précise qu'au moins deux sites seront retenus avec le souhait de faire participer les habitants.

La Commissaire générale de Lausanne Jardins 2019 ajoute qu'en ce qui concerne la participation, d'autres projets sont prévus dans les quartiers avec les maisons de quartier et de créer des antennes selon les idées qui émergeront.

Elle revient sur la réflexion d'un commissaire et exprime l'envie d'établir une réelle relation avec les politiques publiques et les grands projets menés, et même composer avec les futurs chantiers.

Elle informe qu'elle est en collaboration avec le Service des routes et mobilité afin de se caler sur leur calendrier.

Un 5^{ème} commissaire apprécie l'idée de faire participer le public. Il aime cette manifestation et se réjouit du futur.

Un commissaire parle du "massacre" de la forêt du Flon et demande comment intégrer cet élément dans la réflexion Lausanne Jardins et faire vivre cette contradiction.

Mme la Directrice répond que Lausanne Jardins a comme vocation de faire des tests, d'être un laboratoire tourné vers l'avenir et non de faire revivre des débats politiques à travers cette manifestation.

Un commissaire relève le fait que Lausanne Jardins n'a pas à s'occuper d'urbanisme, de trafic routier, etc.

Un autre commissaire s'informe sur les dates de la manifestation.

La Commissaire générale de Lausanne Jardins 2019 lui répond que c'est de mi-juin à mi-octobre.

Le président de la Commission clôt les questions à La Commissaire générale de Lausanne Jardins 2019 et la remercie pour la présentation.

Présentation du préavis par Madame Natacha Litzistorf, Conseillère municipale et Directrice de la direction du Logement, de l'environnement et de l'architecture.

Mme La Conseillère municipale explique le rôle de cette manifestation qui montre notamment comment fonctionne un aménagement d'un espace public qualifié en terme de jardin, en fonction des usages des gens. L'agriculture urbaine est très en lien avec la réalité de nos projets. On a vu l'importance de mettre des espaces publics au cœur de l'action publique. La synergie avec l'ensemble des acteurs concernés est vraiment très importante. Pour cette édition, on sent une volonté encore accrue des différents acteurs de l'économie au sens large, très précisément des commerçants, des hôteliers et un acteur également important : les écoles.

Un commissaire relève que Lausanne est le plus gros propriétaire public terrien de Suisse ce qui signifie qu'elle a une politique réaliste en ce qui concerne l'économie forestière, les domaines agricoles et les vignobles. A côté de ça, il y a la Lausanne citadine qui a une certaine nostalgie de la Lausanne rurale et qui permet aux citoyens de travailler la terre grâce aux jardins collectifs par exemple. Il relève la profondeur de cet intérêt pour la nature et la terre et tant que la Ville offre cette possibilité, il y a encore de beaux projets à réaliser.

Un 2^{ème} commissaire trouve que le préavis part dans tous les sens mais que la Commissaire générale de Lausanne Jardins 2019 a réussi à concrétiser les choses. Pour lui, la thématique du sol est une excellente idée et la participation du public intéressante.

Un 3^{ème} commissaire demande à quel point le financement privé est assuré et quelle forme il aura.

Mme. La Conseillère municipale répond qu'il y a des acteurs qui sont traditionnellement partie prenante de cette manifestation et qui, en général, mettent des montants assez conséquents, telle que la Loterie Romande. Le panel d'acteurs est assez vaste entre les

sponsors, les PME, etc. Il y a également les acteurs qui offrent des prestations en nature comme les TL, les CFF, etc.

Un 4^{ème} commissaire remarque, en réfléchissant au tracé du parcours de cette édition, que la ligne de bus n° 9 traverse des quartiers populaires et bourgeois et trouve qu'il serait intéressant de mettre en avant les changements urbanistiques.

Mme La Conseillère municipale répond qu'une réflexion est en cours sur la réalisation de projets en lien avec le lieu dans lequel ils seront présentés.

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. Table des matières (pour les documents de 9 pages et plus)

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

3. Lausanne Jardins de 1997 à 2019 : une réputation bien affirmée, un potentiel à développer

3.1 Un esprit d'intégration

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

3.1.a Un succès aux multiples facettes

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

3.2 Une méthode qui s'affine

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

3.3 Des retombées concrètes pour la Ville

Un commissaire exprime le fait qu'il est allergique aux graminées et il se demande s'il y a eu une réflexion par rapport à ce genre de problèmes, notamment pour les projets à proximité des écoles.

Le Chef de service de SPADOM répond que les plantes envahissantes dangereuses pour la santé sont automatiquement éradiquées, qu'il y a eu des réflexions quant aux graminées, mais qu'actuellement nous maintenons la ligne en plantant des espèces indigènes sans prendre en compte leur production de pollen.

3.4 Un bilan positif

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

4. Terre à terre – le projet Lausanne Jardins 2019

4.1 Un réseau d'espaces publics

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

4.2 Méthodologie

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

4.3 Le parcours

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

4.4 Le thème : la pleine terre

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

4.5 Les sites

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

4.5.1 Des jardins à histoires

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

4.5.2 Des jardins à vivre

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

4.5.3 Des jardins participatifs

Un commissaire espère que l'on ne va pas refaire le débat sur le naming mais si les partenariats sont ciblés auprès des entreprises et commerces, on ne devrait pas les empêcher d'avoir une carte de visite ou un petit panneau avec leur nom.

4.5.4 Des jardins des Hautes Ecoles

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

4.5.5 Des jardins à pérenniser

Un commissaire relève qu'il y a 30% des jardins à pérenniser et demande si ce chiffre figurait déjà dans le précédent préavis.

Mme. La Conseillère municipale répond que c'était une proposition de M. Henchoz d'avoir une cible quantitative dans le préavis de l'édition précédente et qu'à l'origine il n'y avait pas de cible de jardins à pérenniser.

Un 2^{ème} commissaire demande s'il y a une réflexion préalable dans le choix du projet artistique à développer en vue d'une éventuelle pérennisation ou si on attend de voir la réaction de la population au jardin pour décider de le pérenniser ou pas.

Mme La Conseillère municipale répond que les deux éventualités sont envisagées mais que selon le choix de certains types de jardin, on sait déjà qu'ils ne pourront pas être pérennisés à cause des structures notamment. Mais, si les structures ont besoin d'être travaillées pour pouvoir pérenniser un jardin, on ne va pas hésiter à faire le nécessaire. Une fois que les projets sont passés par le jury, on peut déjà se rendre compte aussi de ceux qui pourront être pérennisés.

Un 3^{ème} commissaire demande si 30% correspond à la surface ou au nombre.

Mme La Conseillère municipale lui répond que c'est le nombre de jardins.

Un 4^{ème} commissaire trouve la démarche très sage puisque c'est durant le temps de l'exposition que l'on se rendra compte sil est souhaitable de pérenniser.

Un 5^{ème} commissaire pense que ce n'est pas un but en soi de pérenniser au maximum et que la qualité de cette exposition c'est justement son caractère.

4.6 Partenariats avec d'autres manifestations

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

4.7 En résumé : la vision pour LJ 2019

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

5. Aspects financiers

5.1 Conséquences sur le plan des investissements

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

5.2 Coût de la manifestation

Un commissaire demande ce qui se passerait si la partie privée est plus grande que prévue ou moins grande.

Mme La Conseillère municipale répond que s'il y a trop d'argent, celui-ci est remis dans la manifestation suivante. Dans le cas contraire, le nombre de jardins est réduit.

Un 2^{ème} commissaire trouve le descriptif peu détaillé et demande une clarification. Elle aimerait connaître à quoi correspondent les mandats et pourquoi la promotion et communication sont aussi mandatées.

Mme La Conseillère municipale l'informe que les mandats correspondent au travail de Commissaire générale de Lausanne Jardins 2019 et de toute son équipe.

Un 3^{ème} commissaire demande pourquoi les communes de Prilly et Pully ne sont pas mentionnées en tant que soutien financier, même si on n'arrive pas à chiffrer leur participation.

Mme La Conseillère municipale répond qu'aucune participation financière n'a été demandée à ces communes à ce stade, mais juste l'autorisation d'aller sur leur territoire ce qui est déjà important.

5.3 Incidences sur le budget d'investissement

Un commissaire demande ce que veut dire le fait qu'il n'y ait que des "0" dans les recettes d'investissement.

Le Chef de service du SPADOM répond que s'il y avait eu d'autres sources de financement comme le Fonds de Développement Durable par exemple, il aurait été mentionné ici.

5.4 Charges d'intérêts

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

5.5 Charges d'amortissement

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

5.6 Charges d'exploitation

Un commissaire prend acte que les travaux du SPADOM seront rééchelonnés.

5.7 Conséquences sur le budget de fonctionnement

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

6. Conclusions

Le Président-rapporteur de la Commission du préavis n° 2017/12 propose de voter le point 1 et les points 2, 3, 4 et 5 des conclusions en un bloc.

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

1. D'approuver le présent rapport de la Municipalité sur le projet Lausanne Jardins 2019.
2. D'allouer à la Municipalité une subvention d'investissement du patrimoine administratif de CHF 1'000'000.- pour subventionner l'Association Jardin Urbain, afin de réaliser le projet Lausanne Jardins 2019.
3. D'amortir annuellement la dépense prévue sous chiffre 2 sur une durée de deux ans par la rubrique 4510.331 du Service des parcs et domaines.
4. De porter à la rubrique 4510.390 du Service des parcs et domaines les intérêts relatifs à l'octroi du crédit mentionné sous chiffre 2.
5. De balancer le compte d'attente n° 4510.581.682 ouvert pour financer les frais d'études par le prélèvement sur le crédit mentionné sous chiffre 2.

Au vote, la conclusion n°1 ci-dessus a été adoptée par 11 Oui, soit à l'unanimité des membres présents.

Au vote, les conclusions n°2, 3, 4 et 5 ci-dessus, regroupées, ont été adoptées par 11 Oui, soit à l'unanimité des membres présents.

Le Président-rapporteur de la Commission No 79 du préavis 2017/12 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 09h20.

Discussion

M. Jean-François Cachin (PLR), rapporteur : – Je n'ai rien à rajouter Monsieur le Président.

La discussion est ouverte

M. Guy Gaudard (PLR) : – La Ville avait décidé, lors de l'édition 2014, de construire une structure végétalisée au travers de la rue de l'Université rendant ainsi impossible l'accès à l'entrée du parking, côté Riponne. Une pétition et un recours gagnés auprès du Tribunal cantonal ont contraint la Ville à démonter cette décoration qui aurait eu tout son sens sur la place de la Riponne et non sur la route. L'édition 2019 est plus ambitieuse. Elle prévoit de traverser la ville, de Prilly à Pully, passant par le Grand-Pont construit au 18^e siècle pour enjamber la vallée du Flon. C'est cet ouvrage que la Ville entend fermer au trafic automobile, sous réserve bien entendu que la bretelle Vigie-Gonin soit réalisée. Etant donné l'allure à laquelle cela se déroule, gageons que ce n'est pas encore chose faite.

Toutefois la Ville rappelle, au point 4.3, qu'en plus de cette fermeture d'autres grands chantiers démarreront tels que les axes forts, l'enterrement des voies du LEB, le tram Villars-Ste-Croix, le métro M3 ou encore les lignes à haut niveau de service. Elle oublie l'éventrement de la place de la Gare ainsi que les traditionnels interminables chantiers d'entretien de la voirie, à l'image de celui sans fin de César-Roux. On peut raisonnablement se demander si elle se souvient qu'en 2020, nous accueillons les Jeux olympiques de la jeunesse ainsi que les Championnats du monde de hockey. Est-ce une ville en chantier qu'on veut offrir aux visiteurs venus des quatre coins de la planète ? Dès

lors il serait sans nul doute judicieux d'envisager un échelonnement de ces travaux titanesques et d'en différer certains.

M^{me} Anita Messere (UDC) : – Lausanne Jardins a eu lieu en 97, en 2000, en 2004, en 2009, en 2014, soit tous les trois – tous les quatre – tous les cinq – tous les six ans, pourquoi est-ce tout d'un coup une urgence municipale ? Est-ce que l'on n'aurait pas pu plus anticiper ce préavis que de le mettre maintenant en urgence municipale juste avant les vacances ?

M. Filippo Rivola (Soc.) : – Lausanne Jardins est une manifestation phare qui fait connaître la ville de Lausanne loin à la ronde, on peut dire même sur l'ensemble de l'Europe, voire même du monde entier. C'est une belle occasion de partir à l'exploration de la ville, de découvrir ou redécouvrir des lieux que l'on ne connaît pas ou que l'on ne visite pas normalement. C'est donc sur cette lignée que Lausanne Jardins 2019 se poursuit et va nous amener à découvrir, en suivant la ligne 9, plein de lieux oubliés ou en pleine vue dont on ne connaît pas l'histoire. Et c'est en explorant le sous-sol de ces territoires que l'on pourra découvrir l'histoire de la ville, mais aussi se projeter dans l'avenir, comme l'a très bien dit M. Gaudard, en découvrant les grandes et petites métamorphoses qui vont concerner notre ville à l'avenir. C'est donc une très belle occasion de réapprendre la Ville par la marche à pied, par l'utilisation des transports publics et de redécouvrir une nature en Ville que l'on a souvent tendance à oublier.

Il y a aussi un lien avec la démarche participative, de mieux faire connaître les projets, de ne pas se limiter à faire une jolie œuvre d'art qui va durer l'espace d'une saison, mais aussi de la pérenniser à la suite, comme l'ont démontré les nombreux exemples qui par le passé ont continué à parsemer notre Ville. Je pense notamment au Tunnel et à d'autres jardins éphémères qui sont pour finir restés longtemps. On nous a présenté, dans le rapport-préavis, que cette manifestation est une démarche d'acupuncture urbaine et c'est donc en souhaitant l'« ouverture des chakras » de la ville que le groupe Socialiste soutiendra avec enthousiasme ce préavis très important.

M. Jean-Daniel Henchoz (PLR) : – J'ai quelques petites questions, à valeur d'information et de compréhension, pour permettre au PLR d'affiner son soutien à ce préavis. Dans le chapitre intitulé « Un succès aux multiples facettes », il est question de l'implication des milieux associatifs. Or et quand bien même en est-il fait état assez souvent dans cet hémicycle, est-ce volontairement ou involontairement que les sociétés de développement n'ont pas été invitées à participer à l'ancrage de la manifestation ?

Toujours au chapitre des succès, je lis que pour l'édition 2014 il a été recensé 25 000 visiteurs sur le site internet. Or lors de l'édition 2009, Préavis 2012/12, chiffre 2.2, dernier alinéa, il est dit que le site a été visité par 60 000 visiteurs. Comment explique-t-on ce constat ? Le préavis, à son chapitre 4.5.4, parle des hautes écoles qui sont parties prenantes à la manifestation. Les écoles primaires et secondaires lausannoises restent-elles associées à ce projet comme pour la dernière édition ? Quant aux aspects financiers, quand bien même les temps sont difficiles pour obtenir un sponsoring et tout en souhaitant plein succès à l'Association Jardin Urbain dans ses recherches, qu'en serait-il dans l'hypothèse où les dites recherches n'aboutiraient que partiellement, engendrant un déficit de la manifestation ; qui supporterait cette perte ?

M^{me} Alice Genoud (Les Verts) : – Comme beaucoup de jeunes et moins jeunes lausannoises et lausannois, j'ai eu la chance de grandir avec la manifestation Lausanne Jardins, découvrant lors de chaque édition de nouveaux lieux de ma ville, de nouvelles réflexions sur la nature et l'urbanisme, chaque fois avec un regard nouveau et un plaisir sans cesse renouvelé. C'est donc avec grand enthousiasme qu'en tant que membre de la commission, j'ai pu découvrir le projet Lausanne Jardins 2019, sur le thème de la « Pleine terre », une réflexion plus qu'intéressante dans notre rapport à la nature et à la terre comme élément constitutif de notre ville. Le fait de pouvoir relier les différents quartiers de la ville, d'axes est-ouest, permettra à chacun de s'approprier ces jardins, découvrant son

quartier et sûrement d'autres quartiers, avec un regard nouveau. Le fait aussi de vouloir intégrer les habitants et les associations de Lausanne dans la cocréation de ces jardins, et sûrement des projets qui auront lieu on l'espère autour, permettra, nous l'espérons, de valoriser les nombreuses initiatives de quartier, individuelles ou d'associations qui fleurissent – et c'est le cas de le dire – en Ville de Lausanne, comme par exemple la dernière journée « Nature en Ville », organisée par la ville de Lausanne, a pu en témoigner. Vous l'aurez compris, les Verts vont soutenir avec enthousiasme ce rapport-préavis en espérant qu'une partie non négligeable de ces jardins puissent être pérennisés après la manifestation, comme ce fut le cas dans la précédente édition de 2014.

M. Jean-Luc Chollet (UDC) : – Il y a vingt-deux ans, en 1995, lorsque la syndique de l'époque Yvette Jaggi assistée de son infatigable bras droit, M^{me} Lorette Cohen, avaient annoncé pour 1997 « Lausanne Jardins », il fallait une sacrée dose d'optimisme, de courage et de vision pour lancer l'idée d'une manifestation dédiée spécifiquement aux jardins dans une ville qui avait déjà une bonne réputation d'être une ville verte. Il fallait également beaucoup d'enthousiasme et d'entregent pour avoir un financement, dès le départ, qui serait public-privé à raison de 50 %, et depuis, l'objectif a été tenu. Lausanne Jardins va son petit bonhomme de chemin, sans tomber dans la routine. Ça n'est pas de l'éphémère total dans ce sens qu'il reste, à chaque fois, quelques traces pérennes. Ça n'est pas non plus quelque chose qui doit être pérenne parce que l'on ne peut pas affecter des surfaces sans fin à cette manifestation.

Je crois que Lausanne se taille une solide réputation avec Lausanne Jardins alors bien sûr il y a un langage un peu « dithyrambo-lyrique » auquel je ne comprends pas grand-chose dans la lecture du préavis. Mais enfin ça accompagne Lausanne Jardins, c'est comme une commissaire d'exposition qui vous fera des explications auxquelles j'ai peine à cacher le fait que je ne comprends rien. Mais au-delà de cela, je crois que Lausanne Jardins suscite l'adhésion de la population lausannoise et ce n'est pas la moindre de ses vertus. Garantie nous a été donnée qu'au cas où le financement privé ne suivrait pas, le budget public serait réduit d'autant, mais il n'y aura pas de l'argent de notre budget qui viendra compenser ce que le privé ne donnerait pas.

N'oublions tout de même pas que cela représente une grosse charge de travail supplémentaire de la part du personnel communal affecté au SPADOM, donc anciennement « Parcs et promenades », et qu'eux aussi doivent et peuvent être associés à l'enthousiasme qui prévaut à cette manifestation d'envergure. Ceci pour vous dire que nous accepterons Lausanne Jardins tel que présenté par la Municipalité.

M^{me} Natacha Litzistorf, municipale, Logement, environnement et architecture : – Peut-être pour rappeler d'emblée, effectivement Lausanne Jardins est un merveilleux laboratoire d'idées, le moment où la Ville de Lausanne teste des aménagements et des usages qui nous permettront par la suite de peut-être pérenniser certains jardins et aménagements qui correspondent à des usages souhaités à un moment donné, mais peut-être dans d'autres lieux. Comme l'a rappelé M. Chollet et pour répondre à M. Gaudard, cette envie que l'on a de garder ce qui est finalement l'héritage de M^{me} Jaggi et de M^{me} Cohen, c'est à dire la vision pour la ville toujours en mutation, soit du courage, de l'audace et de l'enthousiasme et je pense que l'on n'en manque pas, quand on est partie prenante à Lausanne Jardins.

Pour répondre maintenant spécifiquement aux questions qui ont été posées. La première tout à fait pertinente de M^{me} Messere, pourquoi une urgence maintenant ? Alors j'aurais une réponse très « ras-les pâquerettes », si vous me passez l'expression, mais finalement peut-être n'avez-vous pas regardé les autres éditions de Lausanne Jardins, mais en termes de procédure nous avons toujours procédé de la sorte. Nous faisons un rétro-planning et quelquefois grâce à l'état d'avancement de l'ordre du jour, nous n'avons pas besoin de demander une urgence. Tandis que là on sait que si on veut tenir cette édition en 2019, il faut qu'en juin 2017, comme aujourd'hui, on présente ce préavis pour que l'on puisse

ensuite dérouler les autres phases, notamment celle du concours. Car c'est un concours qui est lancé au niveau international et je crois que M. Rivola a aussi fait la petite phrase et la remarque en disant : oui le monde entier s'intéresse à ce concours et à Lausanne Jardins. C'est une réalité. Lors de la dernière édition, nous avions à peu près la moitié des candidats qui venaient justement du reste du monde, même de Nouvelle-Zélande et du continent nord-américain.

Quelques éléments ont été évoqués par rapport à des thématiques qui nous sont chères et qui reviennent de manière périodique pour tester ces aménagements et ces usages. Pour rassurer M. Gaudard, il n'est pas question de ne pas être raccord, si vous me passez l'expression, avec toutes les évolutions de tous les chantiers. Et à ce titre-là, il y a une collaboration étroite avec les services, et notamment le service de M^{me} Germond, de Routes et mobilité, pour s'assurer que nous n'empêcherons pas non plus la tenue idéale des chantiers. Mais peut-être aussi de voir comment les chantiers peuvent finalement être aussi une opportunité à saisir pour une manifestation telle que Lausanne Jardins.

Nous avons aussi des questions précises posées par M. Henchoz sur notamment l'implication des partenaires associatifs. Alors que je rassure M. Henchoz, comme on l'a fait dans d'autres projets, notamment dans le cadre du projet des Fiches Nord où l'on a associé la Société de développement de l'endroit, il en sera de même ici. Nous n'avons bien entendu pas encore présagé du vote de ce soir sur Lausanne Jardins et donc commencé les démarches auprès des associations, mais bien entendu que les sociétés de développement feront partie, comme il se doit et comme dans d'autres projets que nous menons, des partenaires privilégiés.

Nous avons également eu cette question sur les indicateurs de succès. J'avoue, monsieur Henchoz, ne pas avoir eu l'occasion de contrôler vraiment ces chiffres. Ce que je peux vous dire aussi c'est que lors de la dernière édition, nous avons beaucoup combiné les modes de communication, peut-être pas de la même façon que dans l'édition encore précédente, ce qui fait peut-être ce différentiel de chiffres sur le site internet. Nous avons beaucoup utilisé les réseaux sociaux, car les deux commissaires que nous avions en étaient des férus. Nous avons développé beaucoup la partie, pour en citer deux, sur Facebook et sur Instagram, ce qui a aussi permis d'aller capter d'autres types de public cible avec ce type de média.

Par rapport à l'implication des hautes écoles, ce sera, comme vous l'avez déjà mentionné, monsieur Henchoz, de nouveau des partenaires privilégiés pour la mise sur pied de différents jardins. Et dans la partie participative il est aussi entendu que l'on fasse le lien avec les écoles, surtout si elles sont à proximité des sites que l'on imagine, puisqu'il y a aussi cette idée de faire les liens avec les quartiers si des écoles sont partie prenante et ont envie de contribuer à ce Lausanne Jardins.

Par rapport aux aspects financiers, une petite précision par rapport à la question qui a été posée par M. Henchoz et la réponse qui a été donnée par M. Chollet. Nous travaillons de concert avec M^{me} Germond pour les aspects financiers et donc si d'aventure le budget n'est pas trouvé pour la partie complémentaire, avec le sponsoring notamment, on diminue la voilure de la manifestation. Et c'est plutôt dans ce sens-là que l'on va. Par exemple, pour la dernière édition nous avons au début imaginé 35 jardins et, pour non seulement des raisons financières mais aussi de gestion, avons réduit la voilure pour arriver à peu près à 29 jardins. Mais on se donne aussi les moyens, en termes de suivi financier, de faire des revues très périodiques et par phase de projet qui nous permettent à chaque moment, le cas échéant, de réduire la voilure si d'aventure les financements complémentaires ne sont pas arrivés.

La discussion est close

M. Jean-François Cachin (PLR), rapporteur : – La conclusion 1 a été votée indépendamment des conclusions 2, 3, 4 et 5. Pour la 1, elle est adoptée par 11 oui, soit à

l'unanimité des membres. Et les conclusions 2, 3, 4 et 5, votées en bloc, ont également été adoptées par 11 oui, soit à l'unanimité des membres.

Vote

Le président : – A la lumière des votes de la commission, je propose que l'ensemble de ces conclusions soient votées de manière groupée, à moins que quelqu'un ne s'y oppose ? Ça n'a pas l'air d'être le cas. Nous allons donc voter les conclusions 1 à 5 en bloc et à main levée. Celles et ceux qui les acceptent le font savoir en levant la main. Une très large et évidente majorité. Il y a-t-il des oppositions ? Je n'en vois pas. Des abstentions ? Je compte 1 abstention. Le préavis est donc accepté.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le préavis N° 2017/12 de la Municipalité, du 30 mars 2017 ;
- 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'approuver le présent rapport de la Municipalité sur le projet Lausanne Jardins 2019 ;
2. d'allouer à la Municipalité une subvention d'investissement du patrimoine administratif de CHF 1'000'000.– pour subventionner l'Association Jardin Urbain, afin de réaliser le projet Lausanne Jardins 2019 ;
3. d'amortir annuellement la dépense prévue sous chiffre 2 sur une durée de deux ans par la rubrique 4510.331 du Service des parcs et domaines ;
4. de porter à la rubrique 4510.390 du Service des parcs et domaines les intérêts relatifs à l'octroi du crédit mentionné sous chiffre 2 ;
5. de balancer le compte d'attente n° 4510.581.682 ouvert pour financer les frais d'études par prélèvement sur le crédit mentionné sous chiffre 2.

**Mise en œuvre du nouveau système de rémunération des fonctionnaires communaux.
Instauration d'un dispositif transitoire pour les salarié-e-s proches du maximum de fonction**

Préavis N° 2017/13 du 13 avril 2017

Finances et mobilité

1. Objet du préavis

Le présent préavis fait suite à la volonté de la Municipalité d'adoucir la transition vers le nouveau système de rémunération pour certaines situations individuelles, notamment afin de tenir compte des revendications du personnel.

La concertation avec les syndicats et associations de personnel reconnus a consisté en six rencontres étalées sur les mois de novembre et décembre 2016. Elle a débouché sur la signature subséquente, le 30 novembre 2016, d'une convention entre la Municipalité et ces derniers.

Cette démarche répond également aux demandes formulées dans le cadre des interpellations de Mme Gianna Marly et consorts « Mise en œuvre d'Equitas » et de M. Hadrien Buclin et consorts « Equitas – une mise en œuvre inéquitable pour de très nombreux employés de la Ville ! » ainsi qu'aux résolutions de M. Benoît Gaillard traitées en séance du 22 novembre 2016 par le Conseil communal.

Le présent préavis expose donc les intentions de la Municipalité de se doter d'un dispositif transitoire suite à l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2017, du nouveau système de rémunération des fonctionnaires communaux et sollicite les modifications réglementaires indispensables à sa mise en œuvre.

2. Préambule

Le 1^{er} janvier 2017, la Ville de Lausanne a introduit un nouveau système de rémunération, transparent, cohérent et équitable. Lancé en 2009, le projet Equitas devait remédier aux faiblesses de l'ancien système en introduisant une méthode d'évaluation analytique et non discriminante. D'un coût estimé à CHF 8.7 millions de francs, la réforme prend désormais en compte l'évolution des métiers et corrige les écarts salariaux observés entre hommes et femmes.

Au cœur de cette réforme, une méthode analytique d'évaluation des fonctions permet leur valorisation par rapport à des compétences et sollicitations communes. Chaque fonction est associée à une seule classe de salaire. La nouvelle échelle des salaires compte 16 classes (27 dans l'ancien système). Quelle que soit la classe, la durée et l'amplitude de progression, plus rapide en début de carrière, sont similaires.

Consciente qu'une telle mutation ne pouvait se faire sans l'ensemble des acteurs concernés, la Ville a mis sur pied une démarche participative tout au long du projet, incluant aussi bien les collaborateurs et collaboratrices, les chefs et cheffes de service que les répondants et répondantes en ressources humaines. Les partenaires sociaux ont également été associés au sein d'une plateforme d'échange avec les représentants de la Municipalité. Dès le mois de novembre 2016, cette dernière a entrepris des négociations avec les représentant-e-s du personnel afin de tenir compte de leurs revendications.

Dans ce contexte et lors de la mise en œuvre finale du projet, le Conseil communal a adopté, dans sa séance du 22 novembre 2016, la résolution de M. Benoît Gaillard, disant que le Conseil communal « souhaite que la Municipalité poursuive la négociation ouverte avec les représentants du personnel en vue de maintenir, dans le cadre de la transition vers le nouveau système, des perspectives de progression salariale principalement pour les personnes dont le blocage intervient en milieu de carrière, ceci pour reconnaître l'engagement des employés communaux ».

Il en a résulté, le 30 novembre 2016, la signature d'une convention entre la Municipalité et les syndicats et associations du personnel.

3. Description du dispositif ratifié

Afin de tenir compte de certaines situations de blocage de la progression salariale induites par la transition vers le nouveau système de rémunération, la Municipalité, les syndicats et associations de personnel reconnus ont convenu d'un dispositif permettant d'améliorer les perspectives de progression salariale des salarié-e-s proches du maximum de fonction.

Ce dispositif cible spécifiquement les deux populations suivantes :

- les collaborateur/trice-s nouvellement en situation de salaire garanti lors de la transition. Les personnes dans cette situation se verront servir, dès l'année 2018, année après année, 10 annuités de la 3^e zone de l'échelle des salaires du nouveau système de rémunération dans laquelle elles sont colloquées, jusqu'à concurrence de CHF 100'000.- ou 110% du maximum de leur classe. La limite la plus favorable s'applique afin de favoriser les rémunérations les plus modestes. Toutefois, le salaire maximum prévu par l'ancien droit ne peut pas être dépassé ;
- les collaborateur/trice-s en situation de progression lors de la transition proches du maximum de leur classe. Les personnes en situation de progression salariale au 1^{er} janvier 2017 se voient également accorder la garantie de bénéficier de 10 annuités, quand bien même elles arrivent au maximum de leur classe dans les neuf ans qui suivent la transition.

Les limites précitées s'appliquent. Le nombre d'annuités supplémentaires décroît proportionnellement au nombre d'annuités ordinaires servi (cf. tableau récapitulatif du chapitre 3.2).

Les modalités de ce dispositif ont été formulées sous la forme d'articles et sont reprises ci-après.

3.1 Article 1 – Définition des bénéficiaires

Le dispositif prévu s'applique au personnel compris dans le périmètre du nouveau système de rémunération et en emploi au 31 décembre 2016.

Le personnel concerné est celui qui se trouve dans l'une des deux situations suivantes :

- A. le/la collaborateur/trice en situation de *salaire garanti (progression actuelle²⁰)* dont le salaire annuel de base (brut 100% *13) est soit :
 1. inférieur à CHF 100'000.- (brut 100% *13) ou ;
 2. inférieur à 110% du maximum de la nouvelle classe salariale ;
- B. le/la collaborateur/trice en situation de *progression* lors de la transition et qui sera bloqué au plus tard le 1^{er} janvier 2026.

3.2 Article 2 – Définition de la mesure

La mesure consiste en annuités supplémentaires de la 3^e zone de l'échelle des salaires de l'article 34 du Règlement pour le personnel de l'administration communale (RPAC) selon le tableau suivant :

Bénéficiaires	Premier versement d'une annuité supplémentaire	Nb d'annuités ordinaires dès 2017	Nb d'annuités supplémentaires au-delà de 2017
Rang 1 (art.1 – lettre A)	2018	0	10
Rang 2 (art.1 – lettre B)	2018	1	9
Rang 3 (art.1 – lettre B)	2019	2	8
Rang 4 (art.1 – lettre B)	2020	3	7
Rang 5 (art.1 – lettre B)	2021	4	6
Rang 6 (art.1 – lettre B)	2022	5	5
Rang 7 (art.1 – lettre B)	2023	6	4
Rang 8 (art.1 – lettre B)	2024	7	3
Rang 9 (art.1 – lettre B)	2025	8	2
Rang 10 (art.1 – lettre B)	2026	9	1

3.3 Article 3 – Plafonnement de la mesure

Le nouveau salaire obtenu en application de l'article 2 ci-dessus :

- A. ne peut être supérieur au maximum de la classification en vigueur jusqu'au 31 décembre 2016 (hors classe au mérite) ;

²⁰ Le dispositif ayant été ratifié en 2016, il s'agit de la progression possible dans l'ancien système de rémunération.

- B. pour le/la collaborateur/trice dont le maximum de la nouvelle classe augmenté à 110% est inférieur à CHF 100'000.- (brut 100%*13), ne peut dépasser CHF 100'000.- ;
- C. pour le/la collaborateur/trice dont le maximum de la nouvelle classe augmenté à 110% est supérieur à CHF 100'000.- (brut 100%*13), ne peut dépasser le 110% du maximum de la nouvelle classe salariale.

3.4 Article 4 – Nature des annuités

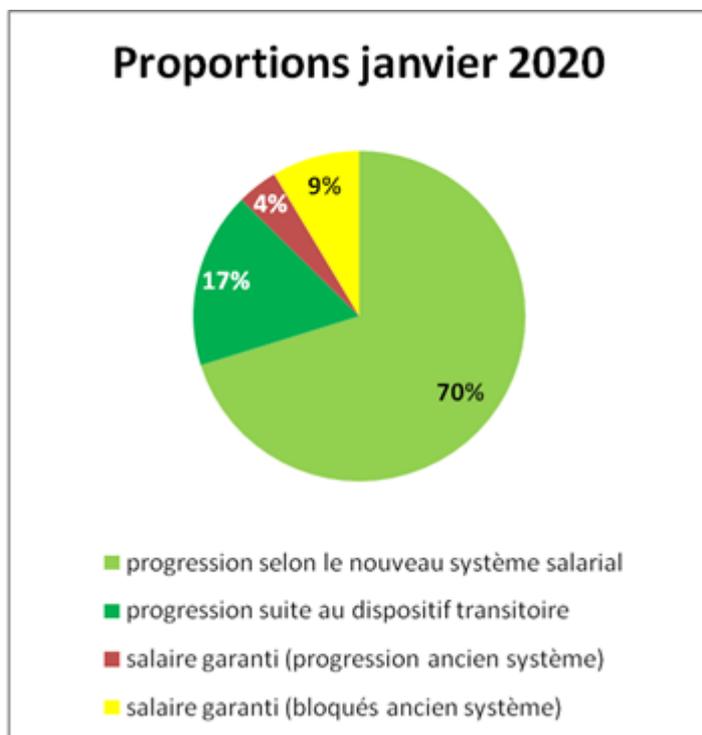
Les annuités prévues font partie intégrante du salaire.

4. Conséquences des mesures transitoires

Au total, le dispositif transitoire prévu par la Municipalité redonne ou améliore les perspectives de progression salariale pour 2'128 titulaires. Il englobe notamment l'ensemble des titulaires des fonctions colloquées dans les classes suivantes :

- 21-12 (secrétaire, comptable) ;
- 18-12 (ouvrier/ère professionnel-le d'usine) ;
- 22-14 (ouvrier/ère d'usine) ;
- 21-15 (ouvrier/ère professionnel-e, horticulteur/trice, conducteur/trice de camion) ;
- 24-17 (ouvrier/ère collecte et tri) ;
- 23-17 (conducteur/trice de machines) ;
- et de nombreuses autres fonctions.

Le graphique ci-dessous présente les projections, pour janvier 2020, de la répartition des situations individuelles des collaborateur/trice-s de la Ville en tenant compte du dispositif transitoire.



Commentaire :

Le dispositif transitoire permet d'améliorer les perspectives de progression pour 17% du personnel.

Ainsi, seul 13% du personnel se trouve dans une situation de blocage salarial.

5. Aspects financiers

Les conséquences financières de l'introduction de ces mesures ont été évaluées à environ CHF 4.5 millions par an au maximum de leur amplitude. Ajoutés aux CHF 8.7 millions prévus par le rapport-préavis d'ores et déjà adopté par le Conseil communal, les coûts totaux de la mise en œuvre de la réforme s'élèvent à CHF 13.2 millions.

6. Aspects règlementaires

Après examen par la Municipalité, il apparaît que les éléments relatifs au dispositif transitoire qu'elle propose d'introduire pour les situations de salarié-e-s proches du maximum de fonction nécessitent la modification du droit transitoire figurant dans le Règlement pour le personnel de l'administration communale (RPAC).

En effet, tant l'article 36 RPAC *Traitement initial, augmentations ordinaires et déclassement* que les articles 5, 6 et 7 du droit transitoire disposent que la progression salariale s'interrompt une fois le maximum de fonction atteint. Or, la mesure telle que décrite à l'article 2 de la convention implique le versement d'annuités supplémentaires pendant une durée déterminée.

S'agissant d'une mesure temporaire et la convention définissant à son article 1 que *le dispositif prévu dans la présente convention s'applique au personnel compris dans le périmètre Equitas et en emploi au 31 décembre 2016*, seule une modification du droit transitoire est soumise à approbation.

6.1 Modifications du règlement pour le personnel de l'administration communale (RPAC)

Droit transitoire

Article 5 Version actuelle	Article 5 Nouvelle version proposée
<p>Rattrapage</p> <p>¹ Le collaborateur dont le traitement nominal avant le passage dans le nouveau système est inférieur au salaire cible bénéficie d'un rattrapage.</p> <p>² Le salaire cible est atteint au maximum après trois ans par des montants de rattrapage versés avec le traitement de décembre. La Municipalité arrête les modalités qui tiennent compte des priorités suivantes :</p> <p>1) rattrapage jusqu'au minimum salarial de la nouvelle fonction, puis</p> <p>2) rattrapage en fonction de l'écart avec le salaire cible.</p> <p>³ Le collaborateur perçoit les annuités prévues à l'article 36 al. 2 RPAC jusqu' à concurrence du maximum de la classe de salaire.</p>	<p>Rattrapage</p> <p>¹ Inchangé.</p> <p>² Inchangé.</p> <p>³ Inchangé.</p> <p>^{3bis} Des augmentations supplémentaires peuvent être servies en application de la convention du 30 novembre 2016 entre la Municipalité et les syndicats et associations de personnel reconnus.</p>

⁴ Il bénéficie de l'indexation prévue à l'article 33 RPAC.	⁴ Inchangé.
---	------------------------

Article 6 Version actuelle	Article 6 Nouvelle version proposée
<p>Progression salariale</p> <p>¹ Le collaborateur dont le traitement nominal avant le passage dans le nouveau système est égal ou supérieur au salaire cible, mais inférieur au salaire maximal de la classe, perçoit sur la base de ce salaire nominal les annuités complètes de l'article 36 al. 2 RPAC jusqu'au maximum salarial de la classe.</p> <p>² Il bénéficie de l'indexation prévue à l'article 33 RPAC.</p>	<p>Progression salariale</p> <p>¹ Inchangé.</p> <p>^{1 bis} Des augmentations supplémentaires peuvent être servies en application de la convention du 30 novembre 2016 entre la Municipalité et les syndicats et associations de personnel reconnus.</p> <p>² Inchangé.</p>

Article 7 Version actuelle	Article 7 Nouvelle version proposée
<p>Garantie du salaire nominal</p> <p>¹ Le collaborateur dont le traitement nominal avant le passage dans le nouveau système est égal ou supérieur au maximum de la classe de traitement conserve son traitement nominal.</p> <p>² Il bénéficie de l'indexation prévue à l'article 33 RPAC.</p>	<p>Garantie du salaire nominal</p> <p>¹ Inchangé.</p> <p>^{1 bis} Des augmentations supplémentaires peuvent être servies en application de la convention du 30 novembre 2016 entre la Municipalité et les syndicats et associations de personnel reconnus.</p> <p>² Inchangé.</p>

Commentaire des modifications proposées :

Un alinéa supplémentaire est ajouté à l'ensemble des articles traitant de la situation salariale (rattrapage, progression et salaire garanti) du personnel présent lors de la transition. Il permet de dépasser les maxima salariaux de la classe de traitement via le versement d'augmentations supplémentaires.

7. 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° 2017/13 de la Municipalité, du 13 avril 2017 ;

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

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

décide :

1. d'adopter les modifications de l'article 5 du droit transitoire du règlement pour le personnel de l'administration communale ;
2. d'adopter les modifications de l'article 6 du droit transitoire du règlement pour le personnel de l'administration communale ;
3. d'adopter les modifications de l'article 7 du droit transitoire du règlement pour le personnel de l'administration communale.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Grégoire Junod*

Le secrétaire : *Simon Affolter*

Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Léonore Porchet (Les Verts), rapportrice, Hadrien Buclin (EàG), Carine Carvalho Arruda (Soc), Thérèse de Meuron (PLR), Benoît Gaillard (Soc.), Alice Genoud (Les Verts), Latha Heiniger (Soc.), Philippe Miauton (PLR), Anita Messere (UDC), Jacques-Etienne Rastorfer (Soc.), Graziella Schaller (CPV)

Municipalité : M^{me} Florence Germond, municipale, Finances et mobilité

Rapport photocopié de M^{me} Léonore Porchet (Les Verts), rapportrice : -

Ont pris part à cette séance :

M. Philippe Miauton, Mme Carine Carvalho, Mme Latha Heiniger, Mme Léonore Porchet (présidenterapportrice), M. Hadrien Buclin, Mme Alice Genoud, Mme Thérèse de Meuron, Mme Graziella Schaller, M. Jacques-Etienne Rastorfer, M. Benoît Gaillard et Mme Anita Messere.

La Municipalité était représentée par Mme Florence Germond, accompagnée de M. Michel Diserens, Chef de service du personnel (SPEL), de M. Christian Badan, Chef de l'unité Rémunération globale et monitoring RH au SPEL et de Mme Audrey Golightly, assistante du Chef de service du SPEL. La rapportrice remercie très sincèrement cette dernière pour la qualité de ses notes de séance

En préambule, Madame la Municipale résume les buts du **nouveau système de rémunération Equitas** : résoudre les problèmes d'inégalité salariale entre professions féminines et masculines ; mettre un terme aux blocages arbitraires des collaborateurs/trices dans leur progression salariale ; motiver le personnel en début de carrière par une progression salariale plus rapide ; mettre en place un système salarial cohérent. Elle relève néanmoins **un problème de transition**, qui avait été sous-estimé par la Municipalité et qui pénalise les fonctionnaires proches du maximum de fonction, qui ne bénéficieront pas de la bonne progression salariale du début de carrière et qui se retrouveront au contraire bloqués dans leurs perspectives salariales. **La mesure transitoire** proposée a l'avantage de s'éteindre d'elle-même progressivement et d'éviter ainsi les effets de seuil. Elle ne concerne que les personnes bloquées lors de la transition et celles et ceux qui le seront dans les dix prochaines années. Cette mesure ne touche donc que les personnes pénalisées par le changement de système. Plus globalement, il convient de relever qu'Equitas n'est pas remis en question mais qu'il s'agit uniquement d'un système transitoire.

Les commissaires qui s'expriment saluent généralement la volonté de la Municipalité de corriger les erreurs de jeunesse d'Equitas sans pour autant le remettre en question. Un commissaire considère que cette disposition améliore significativement le système de base et se félicite de la mobilisation des partenaires syndicaux, même s'ils demandaient un montant plus important pour les annuités. Un commissaire regrette ces deux temps, alors qu'une autre commissaire considère au contraire qu'il est sain que les politiques publiques soient évaluées et modifiées au besoin.

Plusieurs questions sont posées à Madame la Municipale. Elles concernent les différents temps d'information au personnel et de négociation ; l'impact du dispositif transitoire sur Equitas, son périmètre d'application (en particulier dans le parapublic) et son planning ; les autres pistes de travail de la Municipalité en ce qui concerne les reconnaissances non salariales. On demande aussi des précisions concernant la problématique des recours individuels/du changement de classification (décrit comme assez complexe et long).

Les recours déposés par le personnel communal ont été l'objet de nombreuses questions concernant le timing de traitement des recours et la manière de les traiter ; la crainte qu'une partie du personnel ait abandonné la procédure de recours en raison de sa complexité ; le nombre total de recours et les revendications ; le pourcentage de personnes faisant recours concernés par le dispositif transitoire ; les mécontentements relatifs aux descriptifs de fonctions et les moyens pour y remédier.

Madame la Municipale répond comme suit à l'ensemble des questions : la Ville a envoyé deux courriers distincts aux collaborateurs/trices (octobre et mi-décembre 2016). La première information leur a permis de prendre connaissance de leur collocation, de leur future progression salariale et d'anticiper un éventuel recours individuel. Suite de quoi, les négociations avec les partenaires sociaux ont démarrés. La 2^e lettre a formellement ouvert le droit de recours dans un délai d'un mois. De facto, 3 mois se sont écoulés entre l'information et la fin du délai de recours. La Municipalité estime que ce temps a été suffisant pour permettre aux collaborateurs/trices de déposer leur recours – appuyé-e-s par les partenaires sociaux qui ont eu la possibilité et le temps de transmettre toutes les informations nécessaires au personnel par le système de messagerie officiel de la Ville. L'employeur a également pu ajuster quelques erreurs manifestes durant cette période. Les négociations avec les partenaires sociaux ont conduit à la création d'une commission d'évaluation et de corrections des fonctions (CECF), laquelle a été mise en place dès le début de l'année 2017.

Il y a une insatisfaction sur **la manière dont certaines fonctions ont été décrites** à cause du vocabulaire technique utilisé. Certaines fonctions présentaient des scores à zéro, qui indiquent que cela n'est pas plus élevé que la moyenne et non pas que les compétences sont évaluées à zéro. Il s'agit d'une maladresse dans la communication qui est en cours d'être réglée.

Madame la Municipale confirme **que ces dispositions ne remettent pas en cause le système Equitas**, qui valorise et instaure l'équité entre les fonctions majoritairement masculines et féminines (70 % des collaboratrice-s sont en rattrapage ou en progression). De plus, le projet permettra au SPEL d'effectuer des démarches de contrôle de l'équité homme/femme via le logiciel Logib fourni par la Confédération et qui fait référence en la matière. Cela permettra ensuite de passer à une certification formelle. Elle confirme de plus que **le système transitoire sera appliqué à tout le personnel compris dans le périmètre Equitas** et présent lors de la transition. Des conditions de plafonnement de la mesure s'appliquent aux ayants-droits pour ne pas créer de distorsion dans le système Equitas et favoriser les plus petits salaires (limite supérieure de CHF 100'000.- pour ces derniers et non de 110 % du nouveau maximum).

Madame la Municipale assure que la thématique des **reconnaisances non monétaires** est un sujet important. Il existe déjà de très bonnes conditions de travail à la Ville (horaire de

40 h par semaine, congé paternité, etc.). La Ville travaillera à l'avenir à développer ces aspects et également sur la communication et leur mise en valeur.

Commission de recours individuel (CRI)

Instituée en décembre, elle est totalement indépendante de la Municipalité et de l'administration. Elle est composée d'une présidente (ancienne présidente du tribunal cantonal), de trois représentant-e-s pour les employé-e-s et de trois représentant-e-s pour l'employeur. Elle a commencé par rédiger son règlement qui est maintenant finalisé. En attendant, les recours n'ont pas été traités ni par le SPEL ni par la Municipalité. Les lettres ont été stockées et classées de manière confidentielle. Les chef-fes de service ainsi que le personnel ont été informés de cette procédure et des désagréments qu'elle pourrait causer (délai pour l'envoi des accusés de réception). La CRI a maintenant ouvert toutes les lettres et rédige les accusés de réceptions. Les premiers dossiers ont déjà été transmis au SPEL pour la rédaction des déterminations de l'employeur. La CRI choisira sa méthode de fonctionnement, notamment en définissant si les collaborateurs/trices seront ou non reçu-e-s en audition. A ce titre, ni le SPEL ni la Municipalité ne sait qui sont les personnes ayant fait recours.

Suite à l'inquiétude exprimée par une commissaire, Madame la Municipale assure que la Municipalité est consciente de l'enjeu que représente les moyens mis à disposition de la CRI. Des locaux lui sont attribués et ses besoins seront réévalués s'il le faut. Une commissaire informe la commission que des entretiens ont été réalisés par certains services, ce qui étonne Madame la Municipale et Monsieur le Chef de Service, car cela va à l'encontre des directives données par le SPEL.

Madame la Municipale indique que plus de 1'600 enveloppes ont été comptées, mais des doublons, des erreurs d'adressage et des recours non motivés ont été signalés par la CRI. Ce nombre reste élevé, ce qui est probablement le reflet des efforts de la Municipalité pour permettre de rendre accessible et transparente la procédure des recours. Suite à une question à ce sujet, Madame la Municipale confirme que les éducateurs/trices de la petite enfance ont transmis une requête collective via l'association « l'entrée en matière ».

La discussion générale se termine, la discussion du préavis point par point débute.

Le **point 2** donne lieu à une discussion sur la part de participation offerte par la Municipalité aux partenaires sociaux dans la mise en place du nouveau système. Une commissaire considère que le terme « démarche participative » est abusif. À son sens, le fait qu'il y ait eu tant de recours montre que le personnel n'a pas été suffisamment intégré, notamment en comparant le nombre de recours lors du changement du système de rémunération du personnel de l'Etat de Vaud. D'autres commissaires assurent au contraire que le nombre de recours montre que la ville a bien fait son travail d'information et facilité la voie de recours. Un commissaire considère également que ce ne sera que 3 lorsque l'on aura le même recul pour Equitas que pour la démarche cantonale que des comparaisons pourront être effectuées. Madame la Municipale précise que, pour l'ensemble du projet, la participation du personnel a été une préoccupation permanente, d'où le terme « participatif ».

Le **point 3** permet à Madame la Municipale de confirmer que le système du plafond de CHF 100'000.- permet de favoriser les salaires modestes. Elle confirme également que si un collaborateur bloqué dans 9 ans aura bien droit à une annuité supplémentaire si aucune des 3 limites n'est atteinte.

Le **point 4** permet de donner des précisions sur la population de 2'128 titulaires et des 17 % indiqués dans le graphique : les 2'128 personnes sont les titulaires concernés par le dispositif au 01.01.2017 (il s'agit en quelque sorte d'une « photo »). En ce qui concerne les 17 % mentionnés, il s'agit d'une projection à trois ans tenant compte des effets du renouvellement du personnel. Certains fonctionnaires « sortiront » de cette mesure avant

les 10 années prévues, car il faut prendre en compte les départs (retraites, démissions), ainsi que l'atteinte des plafonds de la mesure (cf. article 2).

La question de la rémunération face au marché est posée. Madame la Municipale répond que c'est l'équité interne qui a été la préoccupation première, mais que cette question n'est pas éludée. La Ville a cependant d'autres avantages pour ses employés et aucun départ massif n'a été constaté.

Le **point 5** permet de clarifier les montants annoncés et de développer un peu plus les aspects financiers. L'effort financier annuel pour la Ville est d'environ CHF 500'000.- par année. Le coût maximal de la mesure, en tenant compte du renouvellement du personnel, s'établit à CHF 4.5 millions. Pour ce qui est de la caisse de pensions, les montants des charges sociales ont été intégrés. Vu les révisions récentes des modalités de calcul des prestations de sortie, l'impact sur la caisse sera limité et ne remettra pas en cause le chemin de recapitalisation. Les 1^{er} et 2^e rangs incluent environ mille titulaires (en 2018) puis une moyenne de 100 fonctionnaires par rang est prévue jusqu'à extinction du dispositif. Ce dispositif n'entrera en vigueur qu'en 2018 et ce sera donc le budget 2018 qui sera concerné. Elle précise également que les coûts de la CRI, pour cette année, sont pris en charge par le budget ordinaire du SPEL.

Type de coût/année	2018	2019	2020
Rattrapages (mio)	6.5	8.7	8.7
Dispositif transitoire (mio)	0.6	1.1	1.6
Total (mio)	7.1	9.8	10.3

Les coûts indiqués le sont annuellement (il ne s'agit pas de coûts cumulés, même si les injections dans la masse salariale sont pérennes). La Municipalité n'a jamais souhaité d'analyse sur plus de trois ans, au vu du nombre de facteurs extérieurs.

Le **point 6** permet de préciser les modifications du règlement font directement référence à la convention signée avec les partenaires sociaux et que les termes de cette dernière sont repris dans le préavis.

La parole n'est ensuite plus demandée et la commission passe au vote.

La présidente/rapporteuse fait procéder au vote en bloc : la commission adopte à l'unanimité les trois conclusions du préavis.

Discussion

M^{me} Léonore Porchet (Les Verts), rapportrice : – Simplement préciser que la commission a tenu à prendre un peu de temps dans ses débats en ce qui concerne les recours. Alors même que ce n'est pas l'objet même du rapport que nous traitons ce soir, et cet objectif était que toutes ces discussions puissent être si possible évitées ce soir au Conseil communal. Et donc je me permets de retransmettre ici ce souhait de la commission.

La discussion est ouverte

M. Benoît Gaillard (Soc.) : – Le préavis qui nous est soumis répond à deux types de demande. Il y a d'une part celle du personnel de l'administration, relayé par leurs syndicats et leurs associations représentatives, au moment ou à la suite de l'information reçue par l'ensemble des employés sur les effets concrets, sur leur cas particulier et personnel, de la bascule vers le nouveau système de rémunération que nous avons voté il y a de cela une année. Ce préavis répond aussi, et c'est suffisamment notable pour être ici souligné, à deux résolutions adoptées par notre Conseil qui appuyaient les revendications syndicales et qui demandaient explicitement à la Municipalité, par le biais du souhait qui est notre formule de politesse préférée à nous, de prévoir un mécanisme pour garantir à nouveau des

perspectives de progression à un certain nombre de personnes qui se retrouveraient, en raison de cette bascule, bloquées ou très limitées dans le nouveau système.

Pour mémoire, le système Equitas, le nouveau système de rémunération, résolvait un certain nombre de défauts, au premier rang desquels des amplitudes de progression entre les différentes classes salariales très différentes, variant de 17 à 53 % du salaire le plus bas de la classe et se répartissant, selon un principe pas tout à fait juste, selon lequel plus on gagnait plus on pouvait monter haut et moins on gagnait, moins on pouvait progresser. La progression salariale, dans l'ancien système, était moins rapide en début qu'en fin de carrière, ce qui ne correspond évidemment pas aux besoins d'une majorité des employés. On avait un système extrêmement peu lisible. Quiconque avait regardé ce qui était annexé au rapport annuel de la Municipalité, la liste de toutes les fonctions, pouvait le constater, plus de 500 fonctions, dont un certain nombre ne concernait qu'une seule personne. On n'a probablement pas un système très efficace lorsque l'on fait des fonctions avec une seule personne dans chacune d'entre elles.

Et il y avait aussi le système des paliers d'attente, relativement arbitraires à certaines étapes de la carrière. Il fallait patienter une année, deux ans, pour bénéficier à nouveau d'une progression. Evidemment, *last but not least*, le système de rémunération précédent, hérité du passé, présentait d'importantes inégalités, historiques, de rémunérations entre les fonctions, souvent entre celles majoritairement féminines et les majoritairement masculines. Des différences qui allaient bien au-delà de compétences réelles requises pour exercer les fonctions en question.

Alors que s'est-il passé dans la bascule ? Chaque employé a reçu un état de sa situation et deux types de cas problématiques se sont présentés. Un certain nombre de personnes avaient un salaire supérieur au maximum de la classe dans laquelle elles se retrouvaient avec le nouveau système. Elles étaient en situation dite de salaire garanti, c'est à dire qu'il n'était pas prévu de diminuer leur salaire pour leur faire rejoindre le plafond de leur nouvelle classe, mais elles perdaient toute possibilité de progresser. Premier cas problématique.

Deuxième cas problématique, des gens qui atterrissaient, si j'ose dire, très proche du plafond de leur nouvelle classe, sans y être tout à fait, et qui passaient d'une perspective de progression, à plus ou moins long terme, avec ces moments d'arrêts plus ou moins arbitraires que j'ai évoqué tout à l'heure, mais qui se retrouvaient avec tout à coup des perspectives de progression nettement réduites, celles qui correspondent à la différence entre leur salaire du moment de la bascule et le maximum de leur nouvelle classe. La Municipalité, suite à des négociations avec les représentants du personnel, et comme je l'ai dit tout à l'heure sur l'impulsion également de notre Conseil, a proposé un système correctif qui permet de maintenir des perspectives de progression. La logique est relativement simple, je crois que le préavis est presque trop synthétique pour que l'on puisse dire qu'une rapide lecture permet de le comprendre, mais enfin si on s'y reprend à deux ou trois fois on finit par y arriver, et c'est ce qu'on a constaté aussi en commission.

Pour les personnes qui se retrouvent dans les deux situations que je viens de décrire, et sous condition de ressources, selon des mécanismes que je ne vais pas décrire à nouveau maintenant, des perspectives de progression sont ré-ouvertes avec la possibilité de bénéficier au maximum pendant dix ans, dans un certain nombre de cas et sous un certain nombre de conditions, d'annuités de progression salariale. La logique de cette modification est simple. L'ancien système avait d'évidents défauts. Le nouveau système est fondé sur une description des fonctions qui est plus juste et transparente, mais l'employé individuel n'a pas à subir les conséquences de la transition au travers d'un blocage total de sa rémunération. C'est un problème qui concerne tout le monde et non pas les individus pris séparément. Ils n'ont pas à payer parce qu'ils se trouvent au mauvais endroit de leur ancien chemin de progression. Ils n'ont pas à payer en quelque sorte nos bonnes décisions de transition d'un système de rémunération à un autre. Et c'est d'autant plus vrai que pour

certaines des professions citées en page 5 du préavis, les perspectives d'évolution professionnelle au sens d'une progression vers d'autres fonctions à travers la formation, de nouvelles compétences et de nouvelles responsabilités, ne sont pas nombreuses.

L'effort est important sur la base de la structure actuelle des employés communaux, le système transitoire générera sur la masse salariale, à son ampleur la plus grande, 4,5 millions de dépenses supplémentaires sur une année. Il s'ajoutent aux 8,7 millions prévus au bout de la troisième année de la transition vers Equitas par le premier préavis, celui que nous votions il y a une année. Ce sont des dépenses qui sont néanmoins nécessaires, pour assurer la juste rémunération d'une part, et la bonne motivation d'autre part, des employés qui garantissent au quotidien le service public communal aux Lausannois, mais évidemment aussi à tous les non Lausannois qui, comme on le sait, en profitent tout à fait largement. Ce sont aussi, on me permettra la parenthèse, des dépenses qui permettent de relativiser les propos de notre collègue Buclin, que nous regretterons néanmoins, lorsqu'il évoque avec une régularité enviable l'austérité larvée dont se rendrait coupable, à ses yeux, la majorité municipale. Monsieur Buclin, lorsque l'on fait des efforts à hauteur de plus de 10 millions annuels sur la masse salariale pour une transition vers un meilleur système, je crois que l'austérité, larvée ou non, a un autre visage. Ce préavis nous présente un mécanisme ingénieux. Il offre notamment l'avantage de soumettre les suppléments ou les augmentations de salaire aux cotisations de prévoyance professionnelle. Il atteint les effets souhaités, à savoir d'éviter à l'individu, à l'employé individuel, les conséquences de la bascule. Il repose sur un accord avec les syndicats et il répond à une impulsion de notre Conseil. Je crois qu'il serait étonnant que ce projet ne reçoive pas notre soutien, plein et entier.

M. Hadrien Buclin (EàG) : – Je rebondis tout d'abord brièvement sur les propos de M. Gaillard, en précisant que je n'ai pas parlé d'austérité dans la dernière discussion sur les comptes, mais de rigueur budgétaire excessive. Les mots ont un sens et je ne suis pas en train de prétendre, ce serait bien caricatural, que nous sommes dans un scénario à la grecque à Lausanne avec une austérité brutale contre les services publics. Revenons, si vous me le permettez, à ce préavis. Je serai, je vous le rassure, un peu moins détaillé que notre éminent collègue Gaillard. Je commencerai en rappelant que la mise en œuvre concrète de cette nouvelle grille salariale avait suscité à l'automne dernier un large mécontentement et une large mobilisation syndicale parmi les employés de la Ville. Le groupe Ensemble à Gauche était intervenu dans ce Conseil en faveur d'une renégociation de la mise en œuvre du système Equitas dans un sens plus favorable aux employés. Et on a aujourd'hui un bon exemple, c'est pour moi le point central, que la lutte syndicale et la mobilisation collective des salariés sont des moyens d'action qui paient puisque le préavis qui nous est soumis améliore de manière significative la transition vers le nouveau système pour plusieurs centaines d'employés. On peut s'en féliciter et féliciter les employés de s'être mobilisés collectivement, démocratiquement, avec plusieurs assemblées et des débats larges sur les conséquences de cette réforme.

J'aimerais toutefois avancer deux bémols par rapport à ce préavis et ce système de transition. Premièrement, les syndicats espéraient, à nos yeux de manière légitime, des annuités plus élevées dans le cadre du dispositif transitoire, et il nous paraît, au groupe Ensemble à Gauche, que la Municipalité aurait dû faire un petit effort budgétaire supplémentaire dans ce sens. Le deuxième bémol est un point que M. Donzé a déjà évoqué lors de la discussion sur les comptes. Selon nos informations, et apparemment M. Donzé a les mêmes, avec Equitas les salaires de certaines professions techniques, c'est le cas par exemple pour les informaticiens ou certaines fonctions dans le secteur urbanisme et travaux, sont désormais inférieurs à ce qu'offre tant l'Etat de Vaud que le secteur privé. On a par exemple, s'agissant des informaticiens, des salaires d'embauche de 15 à 20 % inférieurs à ce que l'on trouve à l'Etat de Vaud. Ce qui pourrait entraîner des difficultés pour l'embauche de certains spécialistes, d'ailleurs elles existent déjà dans l'Administration communale, et nous invitons la Municipalité à examiner sérieusement

cette question et à envisager des réévaluations salariales pour ces spécialistes. Malgré ces réserves, sachant que ce préavis a fait l'objet d'un accord avec les organisations du personnel, le groupe Ensemble à Gauche lui apportera son soutien.

M^{me} Thérèse de Meuron (PLR) : – M. Gaillard l'a rappelé, nous avons accepté ce nouveau système de rémunération juste avant la fin de la dernière législature. Nous n'allons donc pas refaire le débat sur ce système qui a permis de nombreuses améliorations, notamment en termes salariaux pour les professions féminines jusqu'alors fortement discriminées, il faut bien le reconnaître, par rapport aux professions masculines.

Je rappelle que si les salaires ont été garantis et n'ont en aucun cas été baissés suite à la mise en œuvre d'Equitas, il faut bien admettre que certains ou certaines fonctionnaires ont tout de même été pénalisés par ce changement. Je ne veux pas faire trop de technique, mais je crois aux vertus didactiques, je vais donc quand même répéter un tout petit peu ce qu'a dit M. Gaillard, mais en termes peut-être un peu plus vulgarisés. Prenons un exemple : M. ou M^{me} X n'avait pas atteint le sommet de sa fonction dans l'ancien système de rémunération et pouvait espérer bénéficier d'une progression salariale grâce aux annuités. Ce même M. ou M^{me} X se retrouve, dans le nouveau système, bloqué au sommet ou au-delà de la nouvelle classe salariale dans laquelle sa fonction a été colloquée. En d'autres termes, M. ou M^{me} X ne pourrait plus toucher les annuités escomptées. Pour pallier cet effet assez brutal, pour certains et pour certaines, la Municipalité a décidé donc de mettre en place un dispositif transitoire et d'offrir dix annuités supplémentaires au maximum. Ainsi, et selon les termes de la convention, un ou une fonctionnaire continuera à bénéficier de ses annuités tant qu'il n'aura pas atteint le sommet de son ancienne fonction ou le 110 % du maximum de la nouvelle classe salariale, respectivement 100 000 francs. Mais, et je le répète, il ne pourra pas aller au-delà de 10 annuités supplémentaires. Je n'entre pas dans le détail des aspects financiers, M. Gaillard l'a fait.

Je pense que les vertus didactiques ne sont ici pas nécessaires. Il ne s'agit en fait pas de maladie de jeunesse, comme cela a été dit dans le cadre de la commission, mais je pense plutôt d'une non-anticipation de l'ancienne Municipalité qui n'avait pas mesuré tous les effets d'Equitas. Enfin, et M^{me} Porchet l'a rappelé, nous avons dans le cadre de la commission ad hoc qui a examiné ce préavis, abondamment parlé des recours déposés par les fonctionnaires. Je vais quand même citer 1600 recours, ce qui représente tout de même un tiers du personnel, autant dire que c'est considérable. Toutefois, le groupe PLR estime sagement que cette question n'est pas l'objet du préavis et nous ne souhaitons pas, ce soir, faire un débat sur cette question, comme cela a été demandé dans la commission et nous avons entendu M^{me} la présidente.

En revanche, je me permettrai de revenir sur cette question par voie d'interpellation et nous aurons alors tout loisir de poser ce que nous estimons les bonnes questions, et d'avoir probablement les bonnes réponses dans la mesure où la Commission de recours sera en pleine activité. Au nom du groupe PLR, je vous invite à accepter les conclusions du préavis puisque ces mesures transitoires permettent d'atténuer pour certains les effets négatifs d'un passage d'un système à un autre étant entendu tout de même que le nouveau système a aussi des effets très positifs, notamment dans le cas de la suppression des discriminations salariales hommes-femmes.

M^{me} Alice Genoud (Les Verts) : – Les tenants et aboutissants de ce rapport-préavis ayant été expressément bien expliqués par mes préopinants, je vais me permettre de ne pas être totalement exhaustive sur ce sujet là. Juste peut-être remarquer les nombreux écueils qui montrent la difficulté pour la mise en place de ce projet de grande envergure qu'est Equitas et qui touche donc les 5000 personnes employées par la Ville de Lausanne. C'est un projet qui a duré presque une décennie pour assurer vraiment une mise en œuvre effective, mais qui permet aujourd'hui une véritable égalité avec un « E » majuscule dans les questions de rémunération de la Ville.

Je l'avais mentionné lors de mon intervention lors du premier rapport et préavis Equitas, si l'on peut l'appeler comme ça, sur le fait que la démarche de consultation était un point extrêmement important pour les Verts dans ce projet d'Equitas. Et d'une certaine façon il a continué avec ce deuxième rapport-préavis où la Municipalité a accepté les reproches qui lui étaient faits que le projet n'était peut-être pas parfait parce que ce n'est pas possible d'avoir un projet parfait pour une telle envergure et les Verts aimeraient aussi souligner ce geste de la Municipalité envers les revendications.

Il permet aussi de surmonter cette problématique du blocage qui avait déjà été relevée lors de la commission Equitas, et qui permet aussi d'apaiser un peu une situation qui s'était relativement tendue comme on a pu suivre les événements, notamment en fin d'année 2016. Je ne vais pas faire plus de discours, surtout que l'heure avance, je vous invite donc, ainsi que le groupe des Verts, à accepter ce projet.

M^{me} Florence Germond, municipale, Finances et mobilité : – Merci pour ces diverses interventions qui, je crois, ont vraiment permis de dresser le panorama complet de ce projet. En effet, rappeler que le système que vous avez voté il y a une année dans ce Conseil, et la Municipalité en est convaincue, est bon dans sa globalité. Il se base désormais sur des critères transparents, ce qui n'était pas le cas auparavant : il n'était pas possible d'expliquer pourquoi telle profession était colloquée à tel endroit. Il est aujourd'hui de notre devoir, en tant qu'employeur, d'avoir un système de rémunération qui est transparent, avec des critères que l'on peut contester mais qui au moins existent. Un système qui est par ailleurs plus adapté en termes de parcours de vie puisqu'il comprend des progressions salariales plus importantes en début de carrière.

Une thématique aussi très importante pour la Municipalité consistait à remettre de l'équité entre les professions majoritairement masculines et celles majoritairement féminines. Et enfin, il fallait apporter de la cohérence. Mais il est vrai, le nouveau système en lui-même est bon, par contre les impacts de la transition ont peut-être été sous-estimés et c'est la raison pour laquelle la Municipalité a souhaité entrer en discussion. Dans le cadre de pareilles révolutions, en tout cas dans le domaine de la gestion du personnel de l'une des plus grandes collectivités publiques de ce pays, il n'est pas toujours possible d'estimer précisément tous les impacts et c'est suite à vos interventions et aux réactions du personnel que la Municipalité a souhaité entrer en négociation avec les partenaires sociaux. Et nous avons pu négocier l'accord qui vous a été présenté, évidemment sous réserve de l'accord du Conseil communal. Un accord équilibré qui a l'avantage de s'éteindre de lui-même. C'est à dire qu'aujourd'hui il garantit dix ans d'annuités et que ces dix paliers vont s'éteindre d'eux-mêmes, d'année en année ; ainsi dans dix ans il n'y aura ni dix ans d'annuités ni zéro, mais une seule annuité. Le système est un peu complexe, mais savoir qu'il prend fin de lui-même, sans effet de seuil, est un élément extrêmement important de la négociation. Voilà la position de la Municipalité, et suite à cet accord avec les partenaires sociaux nous vous invitons évidemment à accepter le rapport-préavis qui vous est présenté.

La discussion est close

M^{me} Léonore Porchet (Les Verts), rapportrice : – La commission a voté, en bloc, et à l'unanimité, les trois modifications réglementaires.

Le président : – Il y a une modification logique du RPAC qui nécessite d'être passée en revue très brièvement. Alors comme à l'accoutumée, si vous souhaitez prendre la parole, merci d'indiquer sur quel article vous entendez le faire.

Examen du droit transitoire du règlement pour le personnel de l'administration communale (RPAC)

Article 5.- Rattrapage

Article 6.- Progression salariale

Article 7.- Garantie du salaire nominal

Vote

Le président : - C'est un passage en revue qui est autrement plus bref que celui des droits distincts et permanents de superficie, vous l'aurez constaté. Voilà, je vous propose de voter ces conclusions en bloc et à main levée, sauf si quelqu'un s'y oppose ? Ça n'a pas l'air d'être le cas. Celles et ceux donc qui acceptent ces conclusions le font savoir en levant la main, s'il vous plaît. Une très large majorité. Merci. Il y a-t-il des oppositions ? Je n'en vois pas. Des abstentions ? J'en compte 2. Je vous remercie et ce préavis est accepté.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le préavis N° 2017/13 de la Municipalité, du 13 avril 2017 ;
- vu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'adopter les modifications de l'article 5 du droit transitoire du règlement pour le personnel de l'administration communale ;
2. d'adopter les modifications de l'article 6 du droit transitoire du règlement pour le personnel de l'administration communale ;
3. d'adopter les modifications de l'article 7 du droit transitoire du règlement pour le personnel de l'administration communale.

Droit transitoire du règlement pour le personnel de l'administration communale (RPAC)

Modification des articles 5, 6 et 7

Article 5 – Rattrapage

¹ Le collaborateur dont le traitement nominal avant le passage dans le nouveau système est inférieur au salaire cible bénéficie d'un rattrapage.

² Le salaire cible est atteint au maximum après trois ans par des montants de rattrapage versés avec le traitement de décembre. La Municipalité arrête les modalités qui tiennent compte des priorités suivantes :

- 1) rattrapage jusqu'au minimum salarial de la nouvelle fonction, puis
- 2) rattrapage en fonction de l'écart avec le salaire cible.

³ Le collaborateur perçoit les annuités prévues à l'article 36 al. 2 RPAC jusqu' à concurrence du maximum de la classe de salaire.

^{3 bis} Des augmentations supplémentaires peuvent être servies en application de la convention du 30 novembre 2016 entre la Municipalité et les syndicats et associations de personnel reconnus.

⁴ Il bénéficie de l'indexation prévue à l'article 33 RPAC.

Article 6 – Progression salariale

¹ Le collaborateur dont le traitement nominal avant le passage dans le nouveau système est égal ou supérieur au salaire cible, mais inférieur au salaire maximal de la classe, perçoit sur la base de ce salaire nominal les annuités complètes de l'article 36 al. 2 RPAC jusqu'au maximum salarial de la classe.

^{1 bis} Des augmentations supplémentaires peuvent être servies en application de la convention du 30 novembre 2016 entre la Municipalité et les syndicats et associations de personnel reconnus.

² Il bénéficie de l'indexation prévue à l'article 33 RPAC.

Article 7 – Garantie du salaire nominal

¹ Le collaborateur dont le traitement nominal avant le passage dans le nouveau système est égal ou supérieur au maximum de la classe de traitement conserve son traitement nominal.

^{1 bis} Des augmentations supplémentaires peuvent être servies en application de la convention du 30 novembre 2016 entre la Municipalité et les syndicats et associations de personnel reconnus.

² Il bénéficie de l'indexation prévue à l'article 33 RPAC.

Plan de quartier « Ecole de Riant-Pré » concernant la parcelle n° 7302 et une partie de la parcelle n° 7299

Préavis N° 2017/19 du 4 mai 2017

Culture et développement urbain

Enfance, jeunesse et quartiers

1. Objet du préavis

Ce préavis porte sur le Plan de quartier (PQ) « Ecole de Riant-Pré », qui permettra la construction d'un nouvel établissement scolaire et d'accueil pré et parascolaire (APEMS) afin de répondre aux besoins des habitants du quartier des Fiches et des quartiers avoisinants, en cours de réalisation depuis 2014.

La morphologie globale du nouveau quartier des Fiches découle du projet lauréat d'un concours d'urbanisme lancé en 2008. Une école de six à huit classes était initialement prévue au sud-est du quartier, sur une parcelle que la Commune venait d'acquérir. Ce lieu un peu excentré, idéal pour du logement, présentait quelques inconvénients pour une école, notamment sa difficulté d'accès pour les secours incendie, ainsi que le manque de surfaces planes pour les préaux et le terrain de sport extérieur. Parallèlement, l'ancienne école Petit-Vennes, inscrite en note *3* au recensement architectural, a été réaménagée en centre de vie enfantine (CVE), préavis N° 2014/81²¹. La synergie avec le CVE et la proximité de la station Fourmi du m2 ont été des critères déterminants pour évaluer la possibilité d'implanter l'école, dont le programme avait entre-temps doublé, sur une portion de territoire en mains communales. Colloquée en aire forestière selon le Plan général d'affectation (PGA), le Service cantonal des forêts, de la faune et de la nature (SFFN) a donné son accord de principe en avril 2011 sur ce défrichage, ce qui requiert une procédure de changement d'affectation pour rendre le terrain constructible.

Dans ce contexte, la Municipalité a décidé, dans sa séance du 1^{er} juin 2011, de modifier l'affectation des parcelles N°s 7'302 et 7'299 en zone d'utilité publique pour permettre la réalisation de l'école de Riant-Pré. La compensation forestière, projetée 250 m plus à l'est, sera formellement légalisée dans le cadre de la prochaine révision du PGA.

Le projet de collège a fait l'objet d'un concours d'architecture jugé en 2015. Le PQ « Ecole de Riant-Pré » a été établi sur la base du projet lauréat « Twist » du bureau Fil rouge architecture.

2. Table des matières

[Supprimée]

Préambule

²¹ BCC 2015 N° 17 1^{ère} partie, p. 922 à 936.

3.1 Localisation

Le périmètre du PQ « Ecole de Riant-Pré » fait partie du quartier des Fiches situé au nord-est du centre urbain de Lausanne, à l'est de la route de Berne, au sud de l'autoroute A1 et bordé à l'est par la forêt de Valmont. La future école de Riant-Pré, attenante à l'ancienne école « Petit-Vennes » réaffectée en CVE, se trouve à l'articulation entre le quartier en construction des Fiches et le quartier existant mixte de Riant-Pré au sud.

Le périmètre du PQ comprend la parcelle N° 7'302 de 4'883 m² et une partie de la parcelle N° 7'299 de 205 m², toutes deux propriétés de la Commune, ainsi qu'une aire forestière de 1'575 m² à déclasser pour permettre la réalisation de l'école et l'accès au PQ au nord-ouest depuis le chemin de Bérée. Il ne comprend pas le bâtiment de l'ancienne école « Petit-Vennes » qui ne nécessite pas de changement d'affectation.

Une adaptations de limites de parcelles est projetés entre les parcelles communales N^{os} 7'302 et 7'299 afin de définir une seule parcelle sur l'entier du périmètre du PQ. Une modification de l'emprise du droit distinct et permanent de superficie (DDP) N° 20'330 (fiduciaire Favre) est également prévue. Au terme de cette procédure, la parcelle N° 7'302 couvrira 5'088 m² correspondant à la surface du PQ. La servitude 2006/1467, permettant l'accès au CVE depuis le chemin de Bérée, sera adaptée en fonction de la modification de la limite de l'emprise du DDP. Dans ce cadre, les cinq places de stationnement existantes sur l'assiette de cette servitude seront déplacées afin de dégager un vis-à-vis plus agréable autour du préau principal. Le bénéficiaire du DDP a signé un acte authentique de modification de son droit de superficie réglant ces différents aspects.

3.2 Statut actuel du sol

La partie nord du périmètre du PQ est située en zone mixte de forte densité, qui limite la longueur d'un bâtiment à 36 m et sa hauteur à 14.50 m à la corniche. Deux niveaux de combles ou d'attiques peuvent être ajoutés. L'ordre non contigu est obligatoire.

La partie sud du périmètre du PQ, affectée en aire forestière et de manière résiduelle en zone mixte de moyenne densité, rend le changement d'affectation obligatoire. Cette planification nécessite un défrichement forestier définitif de 1'575 m², objet d'un rapport spécifique qui a été soumis à l'enquête publique simultanément au PQ. Le SFFN a donné son accord de principe sur ce défrichement en 2011.

3.3 Objectifs du plan de quartier

Le but du PQ est de permettre la réalisation de l'établissement scolaire de « Riant-Pré » et des activités qui y sont liées.

Le dimensionnement des besoins du PQ se fonde sur le programme du concours d'architecture, qui a été évalué en fonction du nombre d'enfants prévisibles au quartier des Fiches²² et qui peut se résumer ainsi :

- un collège comprenant douze classes pour les degrés de 1P à 6P, deux salles de dégagement, une salle spéciale, une salle des maîtres, etc. ;
- une salle de gymnastique, des annexes et un terrain multisports extérieur ;
- un groupe santé disposant d'une entrée indépendante avec des bureaux de consultation ;
- un APEMS comprenant deux réfectoires et deux espaces de vie.

Le programme détaillé figurera dans le préavis spécifique de demande de crédit d'ouvrage de l'ensemble de l'établissement scolaire et des aménagements qui y sont liés. Il est prévu que ce préavis soit soumis au Conseil communal à la fin de l'été 2017.

²² Cette estimation a été faite en pondérant le nombre d'enfants vivant dans les logements construits à Lausanne depuis 2010 par le nombre et les types de logements projetés aux Fiches.

3. Caractéristiques du plan

4.1 *Équipement du terrain*

La parcelle N° 7'302 fait partie des terrains à équiper par convention entre propriétaires du quartier des Fiches. Le financement des équipements collectifs à charge de la Commune a été soumis au Conseil communal par le préavis N° 2012/4²³. Aujourd'hui, tous les lots du quartier des Fiches sont équipés. La majorité des bâtiments au centre et au sud du quartier est construite et habitée.

4.2 *Urbanisation*

Le projet lauréat « Twist » a convaincu le jury par sa simplicité et la clarté de son concept. Il se caractérise par l'implantation de deux volumes compacts : le premier au sud accueillera le collège sur quatre niveaux, soit six classes par étage, orientées sur les quatre façades. Deux circulations verticales permettent de rendre indépendantes les classes spéciales ouvertes en dehors des heures de cours. Par sa position centrale, ce bâtiment articule les différents espaces, préaux et cheminements. Le second volume au nord accueillera l'APEMS sur deux niveaux. Il forme un écran de protection parallèle à la rampe d'accès au parking souterrain commun.

Le PQ définit deux aires d'implantation des constructions. Celles-ci offrent peu de marge autour du projet de construction déjà bien avancé, compte tenu de l'exiguïté du site et de la proximité des bâtiments voisins. Seule l'aire d'implantation située au nord permet de surélever le bâtiment de l'APEMS d'un niveau. Il comprend également une aire de dégagement et une aire d'accès pour les véhicules motorisés depuis la rampe commune qui se trouve au nord-ouest du périmètre du PQ.

Afin de créer un espace harmonieux entre la façade du bâtiment route de Berne 52 à l'ouest et les deux bâtiments scolaires formant le préau principal, l'avant-projet des aménagements extérieurs propose de relocaliser les cinq places de stationnement qui longeaient la propriété, au sud du bâtiment précité. Un petit espace de rebroussement est prévu vers le CVE (objet de la servitude 2006/1467). Pour les besoins du PQ, treize places de stationnement pour voitures et deux places motos sont autorisées dans le parking souterrain accessible depuis la rampe commune qui se trouve au nord du périmètre.

4.3 *Affectation et utilisation du sol*

L'ensemble du périmètre du PQ est affecté en zone d'installations (para)publiques. L'utilisation du sol est définie par les deux aires d'implantation des constructions suivantes et leurs cotes d'altitude maximales respectives :

- l'aire d'implantation nord, d'une emprise de 286 m² sur trois niveaux, permet de réaliser environ 858 m² de surface de plancher déterminante (SPd) ;
- l'aire d'implantation sud, d'une emprise de 835 m² sur quatre niveaux et la salle de gymnastique en sous-sol représentent approximativement 4'700 m² de SPd.

On obtient un coefficient d'utilisation du sol²⁴ de l'ordre de 1.1.

4.4 *Espaces verts, espaces extérieurs*

Aire de dégagement

Cette aire couvre l'essentiel du périmètre et permet d'aménager tous les prolongements extérieurs indispensables à une école : préau, terrain de sport, couverts pour vélos, etc. C'est également dans cette aire qu'au minimum 750 m² doivent rester en surface verte et que quatorze arbres d'essence majeure doivent être maintenus ou replantés.

²³ BCC 2012 N° 16 1^{ère} partie, p. 693 à 714.

²⁴ Rapport entre la surface de plancher déterminante et la surface de la parcelle.

Aire d'accès des véhicules

Sur les pourtours nord, une aire d'accès est prévue afin de permettre les accès occasionnels limités, par exemple pour les véhicules de secours, de déménagement ou de livraison.

4.5 Mobilité et stationnementMobilité douce

Le quartier des Fiches Nord, dans lequel s'inscrit l'école de Riant-Pré, limite au maximum l'emprise des véhicules motorisés en surface et favorise la mobilité douce ; les enfants peuvent se rendre à l'école à pied ou en vélo en toute sécurité. Ce PQ s'inscrit dans ce cadre, en proposant de nombreux couverts à vélos et aucun espace de dépose minute sécurisé.

Transports publics

Le métro m2 assure une excellente desserte en transports publics. C'est notamment un atout majeur pour le « groupe santé » qui desservira également les élèves en provenance d'autres groupes scolaires.

Véhicules motorisés, stationnement

Le stationnement à l'air libre n'est pas autorisé. L'accès au parking souterrain se fait, via la rampe commune qui se trouve au nord-ouest du périmètre du PQ, par le petit giratoire qui se trouve en sous-sol. Cet accès conjoint distribue les parkings des parcelles N^{os} 1'887 (ECA), 7'784 (Vaudoise Assurance) et 7'302 (école).

Le dimensionnement du parking souterrain se réfère à la norme VSS 640'281, qui doit non seulement inclure le programme de l'établissement scolaire et des activités qui y sont liées, mais également intégrer les places réservées pour le CVE aménagé dans l'ancienne école Petit-Vennes (hors périmètre du PQ) et pour la réserve de droits à bâtir (étage supplémentaire sur l'APEMS). Les valeurs indicatives VSS sont les suivantes :

Destination	Offre VSS	Unité	Plan de quartier	Places
Ecole primaire	1.2	/ salle de classe	16 classes (12+4)	19.2
Salle de sport	2.0	/ 100 m ² de halle	400 m ²	8.0
Groupe santé	3.0	/ 100 m ² SPd	env. 170 m ²	6.0
APEMS	0.12	/ places assises	84 enfants + 42 étage sup.*	15.12
Crèche/garderie (Ancienne Ecole)	1.2	/ salle de classe	3 espaces + comble*	4.8
				53.12

La proximité du périmètre du PQ de la station de m2 justifie la localisation « A » de la norme VSS, qui préconise entre 20% et 40% de la valeur spécifique indicative figurant dans le tableau précédent, soit une offre comprise entre 11 et 22 places.

Il est souhaité de créer un complexe scolaire ouvert et multifonctionnel, utilisé au-delà du temps scolaire, à l'instar des salles de musique, ou de la salle de sports destinée à accueillir en journée et en soirée des entraînements et des matches avec des clubs de toute la région. De même, il est prévu que l'APEMS fonctionne comme lieu de réunion pour le quartier et ponctuellement pour un public plus large (fêtes, assemblées, conférences, etc.). La mutualisation des places de stationnement n'est dès lors pas souhaitable, les différentes fonctions étant amenées à être utilisées simultanément.

Par ailleurs, le groupe santé est un lieu spécifique de prise en charge des élèves du nord-est lausannois qui réunira plusieurs types de professionnels : médecin, infirmière, psychologue, psychomotricien-ne, logopédiste, assistant-e social-e, qui travaillent sur différents sites et doivent se déplacer de l'un à l'autre rapidement, ce qui nécessite l'usage d'un véhicule individuel.

Tenant compte de ce qui précède, le PQ autorise au maximum treize places de stationnement pour véhicules légers, dont une pour handicapés, soit deux places de plus que le minimum requis par le plan des mesures de l'ordonnance pour la protection de l'air (OPair) qui recommande de prendre la fourchette basse de la norme VSS ; ceci permet de tenir compte des spécificités du fonctionnement du collège développées plus haut. Au moins deux places pour deux-roues motorisés sont exigées en souterrain. Ce minimum représente 15% de celui des places voitures, correspondant au ratio des chiffres d'immatriculation des deux types de véhicules à Lausanne.

Stationnement vélos

Les besoins en places de stationnement pour les vélos nécessaires à l'exploitation du complexe scolaire sont estimés à au moins huitante places couvertes, conformément à la norme VSS applicable en vigueur (SN 640065). Ces places devront être couvertes.

4.6 Aspects environnementaux

Bien qu'une étude d'impact sur l'environnement ne soit pas obligatoire, une notice d'impact sur l'environnement, annexée au rapport explicatif, accompagne le dossier. Les chapitres suivants en sont extraits.

Bruit

Le règlement du PQ attribue le degré de sensibilité II (DS II), soit une valeur limite d'immission de jour fixée à 60dB(A), qui est respectée selon l'analyse figurant dans la notice d'impact.

Les nuisances sonores supplémentaires générées et perçues par le projet sont soumises à l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB). La limitation des émissions d'une nouvelle installation fixe (art. 7 OPB) concerne essentiellement le terrain de sport projeté à l'est du périmètre du plan. Une directive « Bruit des installations sportives » (OFEV 2013) permet d'évaluer les nuisances engendrées par un tel équipement. En conclusion, la notice d'impact recommande de mettre en place un règlement d'utilisation limitant les horaires et les appareils sonores, tels que haut-parleurs et radios. La direction Enfance, jeunesse et quartier s'est engagée à édicter ce règlement comme cela se pratique dans d'autres établissements lausannois.

Rayonnement non ionisant

Un poste de transformation souterrain, prévu à l'extrémité est du périmètre, requiert une distance minimale de 11 m à respecter pour des lieux à usage sensible, ce qui est le cas du terrain de sport, qui se trouve à plus de 15 m, et des aires d'implantation des constructions, situées à plus de 70 m. Aucune autre installation existante émettrice de rayonnement non ionisant (station de base de téléphonie mobile, lignes à haute tension, etc.) n'est présente à proximité du périmètre du PQ.

Energie

Le règlement du PQ (art. 18) exige que tout nouveau projet de construction favorise un standard énergétique élevé et soit raccordé au chauffage à distance, conformément à l'article 25 de la Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne). Les hypothèses globales de calcul pour déterminer les besoins en énergie du projet s'appuient sur la norme SIA 380/1:2009.

La notice d'impact évalue, en conclusion, que les besoins globaux en énergie sont de 137 MWh/an pour le chauffage, de 251 MWh/an pour l'eau chaude sanitaire et de 47 MWh/an pour l'électricité.

La toiture de l'école offre des surfaces largement supérieures aux 50 m² nécessaires à la pose de panneaux solaires photovoltaïque pour répondre aux exigences de la LVLEne en matière de production d'électricité (production sur le site de 20% des besoins)..

Accidents majeurs

La route de Berne est une voie de communication de grand transit (plus de 20'000 véhicules/jours) sur laquelle peuvent être transportées des marchandises dangereuses. Selon l'article 11a de l'ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM), les plans d'affectation doivent prendre en considération la prévention des accidents majeurs lorsqu'ils se trouvent dans les 100 m de part et d'autre d'une telle route. Les aires d'implantation des constructions du PQ se trouvent entre 65 m et 120 m de la route de Berne. Le règlement du PQ rappelle (art. 20) qu'il faut éviter les prises d'air sur les façades ouest et compléter le dossier de permis de construire par un rapport spécifique présentant les mesures retenues.

4.7 Dossier de défrichement – reboisement

La loi fédérale sur les forêts (LFo) précise que les défrichements sont interdits (art. 5 al. 1 LFo) et qu'une autorisation peut être accordée à titre exceptionnel lorsqu'il est démontré que le défrichement répond à des exigences primant l'intérêt à la conservation de la forêt (art. 5 al. 2 LFo). Dans un tel cas, il est exigé de compenser tout défrichement en nature dans la même région avec des essences adaptées à la station (art. 7 al. 1 LFo). L'Office fédéral de l'environnement (OFEV) édicte des directives concernant le contenu d'une telle demande de défrichement (art. 5 al. 3 OFo). Celle-ci contient le dossier de défrichement – reboisement qui suit la procédure du PQ. Le rapport qui compose le dossier doit exposer l'intérêt public prépondérant du projet et les éléments justifiant le défrichement, ainsi qu'analyser la localisation, le rôle, les essences de la forêt existante et la compensation proposée. Les paragraphes suivants sont basés sur le dossier de défrichement – reboisement.

Type de forêt existante

L'essence des arbres en présence est assez éloignée de la composition usuelle de la station, plus couramment fournie en frênes, peupliers, merisiers, érables, épicéas ou pins. L'association végétale de ce petit massif de 1'575 m² se situe dans le registre de la « hêtre à aspérule » plus répandue au pied du Jura ou dans les Alpes. Du fait de son abandon, des buissons (sureau, aubépine, noisetier) et des ronces ont envahi ce boisé. Isolé des corridors écologiques, il ne joue qu'un rôle de micro-refuge à l'avifaune et aux micromammifères et n'exerce ni un rôle d'accueil, ni un rôle de fonction de production.

Compensation écologique et paysagère (voir plan annexé)

Le reboisement, de surface équivalente, propose de renforcer la forêt de Valmont particulièrement étroite dans le secteur visé. Or cette forêt est d'un intérêt biologique supérieur et représente un élément stratégique du réseau écologique lausannois qui mérite d'être renforcé. Du fait du contexte fortement urbanisé de la zone, le renforcement du boisé accompagnant le cours d'eau stabilisera le terrain notamment en cas de crues et participera à une meilleure structuration du paysage. Il sera principalement composé d'essences feuillues indigènes, similaires à celles du peuplement attenant : principalement du hêtre, du frêne et du chêne pédonculé, avec à ses abords une transition buissonnante.

5. Agenda 21 – Développement durable

Le PQ permet une utilisation optimisée du sol dans un périmètre extrêmement bien desservi en transports publics. Il favorise l'utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables. Les toitures végétalisées permettent la rétention des eaux de surface et favorisent les milieux pour la flore et les insectes.

6. Planifications de rang supérieur

6.1 *Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger (ISOS)*

Selon l'ISOS, dont l'inventaire pour Lausanne est entré en vigueur le 1^{er} octobre 2015, le périmètre du PQ est compris dans le périmètre environnant (PE) N° LXIV en pleine évolution. Ce périmètre, assez vaste, est délimité au nord par l'autoroute, à l'est par la forêt de Valmont, au sud par l'esplanade du quartier des Fiches, correspondant à une rupture de pente, et à l'est par la route de Berne et le secteur de Vennes. Il est décrit ainsi : « Secteur en pleine expansion de part et d'autre de la route Berne, immeubles locatifs entourés d'espaces engazonnés, dès le milieu du 20^e siècle, complétés le long de l'axe par des bâtiments administratifs, dès années 1960, au nord, maisons individuelles, fin 20^e siècle; projets en cours de construction, orientant le secteur vers un pôle d'administrations, origine rurale, 19^e siècle ». L'ISOS a attribué à ce périmètre un objectif de sauvegarde « b », qui suggère la conservation des valeurs existantes avec le site construit. Le PQ ne va pas à l'encontre de cet objectif.

L'ISOS relève pour l'ancienne école de « Petit-Vennes » (ECA N° 7'241) en limite du périmètre du PQ (EI – LXIV.0.1) : « Deux niveaux, toit à croupes surmonté d'un clocheton, se distinguant du reste du tissu par son gabarit inférieur, 1838 ». Un objectif de sauvegarde « A » lui a été attribué.

6.2 *Plan directeur cantonal (PDCn) – 3e adaptation du 1er janvier 2016*

Le présent plan est conforme aux exigences du PDCn. Il s'inscrit en particulier dans les lignes d'actions et mesures suivantes :

A1 - Localiser l'urbanisation dans les centres : le projet propose un équipement de quartier dans un site central et bien desservi en transports publics.

A14 - Projets d'intérêt public : l'un des buts du projet est de permettre l'extension d'équipements d'intérêt public, comme les infrastructures scolaires accompagnant les secteurs fortement habités.

6.3 *Entrée en vigueur de la 1ère révision de la LAT au 1er mai 2014*

Le périmètre du PQ est majoritairement en zone constructible, alors que 1'575 m² sont colloqués en aire forestière. Par le biais de la présente procédure, cette aire est défrichée définitivement et compensée 250 m au sud-est du périmètre, sur une surface identique colloquée en zone de parcs et espaces de détente. Le moratoire de la LAT implique que toute nouvelle zone à bâtir doit être compensée par une surface équivalente à déclasser (cf. art. 38a LAT). Compte tenu de l'intérêt public prépondérant de ce projet, le Canton a confirmé, dans son rapport d'examen préalable du 28 novembre 2016, qu'il se chargeait de compenser cette extension de la zone à bâtir conformément à l'article 52a, al. 2, lettre a de l'OAT.

6.4 *Projet d'agglomération Lausanne-Morges – PALM 2016*

Les nouvelles prévisions du PALM fixent le potentiel d'accueil à 80'000 nouveaux habitants dans le périmètre compact du PALM d'ici à 2030. Pour éviter un étalement urbain et le mitage du paysage, le PALM a mis sur pied une double politique : créer du logement dans des sites stratégiques et densifier la ville sur elle-même dans les autres quartiers.

Le périmètre du PQ « Ecole de Riant-Pré » se situe dans le site stratégique A « Les Fiches – Vennes – Croisettes ». Les objectifs du présent plan sont conformes aux orientations stratégiques du PALM, notamment de développer l'agglomération vers l'intérieur et de coordonner l'urbanisation et les transports, en étant à proximité immédiate de la station Fourmi du m2.

6.5 *Plan directeur communal (PDCom 1996 – en cours de révision)*

Les dispositions du PQ sont conformes aux objectifs du PDCom en vigueur en renforçant le centre du quartier des Fiches à créer, qui se développe le long de l'esplanade. Il répond

également au PDCom en cours de révision qui localise le secteur des Fiches dans le site majeur de mutation urbaine « nord-est », lequel contribue à accueillir les principaux potentiels de développement en habitants et en emplois de la commune.

7. Règlement

Titre I – Dispositions générales

1. But

Le présent plan de quartier a pour but de permettre la réalisation d'un établissement scolaire et des activités qui y sont liées.

2. Périmètre

Le plan de quartier « Ecole de Riant-Pré » s'applique au périmètre défini sur le plan.

3. Composition du dossier

Le plan de quartier « Ecole de Riant-Pré » comprend un plan et deux coupes à l'échelle 1:500, ainsi qu'un règlement. Il est accompagné par un dossier de défrichement.

Titre II – Zone d'installations (para)publiques

Chapitre 1 : Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

4. Destination

¹ La zone d'installations (para)publiques est destinée aux constructions et installations publiques en lien avec l'école, l'accueil de la petite enfance, la santé et la culture, ainsi qu'à leurs prolongements extérieurs tels que préaux, places de jeux, terrains de sports et autres installations à l'usage des services publics (tri des déchets, dépôt, etc.).

² Un logement de service peut être autorisé.

5. Composition

Cette zone comprend les aires suivantes :

- a. aire d'implantation des constructions ;
- b. aire de dégagement ;
- c. aire d'accès des véhicules.

Chapitre 2 : Aire d'implantation des constructions

6. Constructibilité

Pour chaque aire d'implantation des constructions, le plan et les coupes fixent la cote d'altitude maximale à la corniche.

7. Constructions souterraines

Sous réserve du respect de l'article 12, les constructions souterraines peuvent déborder des aires d'implantation des constructions, et ce jusqu'en limite du périmètre du plan de quartier, pour autant qu'elles n'induisent pas de mouvements de terre modifiant sensiblement le terrain naturel.

8. Empiètements

Les marquises, avant-toits, porches d'entrée, sauts-de-loup, rampes, escaliers ou autres empiètements analogues peuvent déborder au maximum de 2.00 m des aires d'implantation des constructions.

9. Toitures

Les toitures sont plates ou à faible pente. Elles intègrent des mesures de gestion des eaux pluviales à l'exception des surfaces aménagées en terrasse accessible. Les toitures sont végétalisées de façon à permettre le développement d'une végétation extensive indigène, diversifiée et favorable à la biodiversité, sur un substrat irrégulier de 12 cm d'épaisseur minimum, après tassement.

10. Superstructures

La hauteur maximale des superstructures à fonction technique ou des garde-corps est limitée à 2.00 m, mesurée à partir de la cote réelle de la construction. A l'exception des panneaux solaires, les superstructures doivent être groupées et réduites au minimum nécessaire.

Chapitre 3 : Aire de dégagement

11. Destination et constructibilité

Cette aire est destinée aux aménagements extérieurs, cheminements de mobilité douce et aux espaces verts : préaux, places de jeux, terrains de sport, ouvrages légers tels que murets, escaliers, édicules, couverts et stationnement vélos, etc.

12. Espaces verts et plantations

¹ Le chapitre 3.5 du Plan général d'affectation intitulé espaces verts, places de jeux et plantations, n'est pas applicable.

² Sur l'ensemble du périmètre du plan, les surfaces vertes doivent être de 750 m² au minimum. Sont comprises les surfaces végétalisées perméables qui permettent le développement d'une végétation en pleine terre. Les sols semi-perméables (p.ex. gravier stabilisé, dalles engazonnées, etc.) peuvent être considérés comme surfaces vertes à hauteur de 50%. Les surfaces réservées aux préaux et aux activités sportives ne sont pas comptabilisées comme surfaces vertes.

³ Les aménagements extérieurs doivent favoriser les essences indigènes, le maintien d'arbres existants et la continuité du réseau écologique.

⁴ Au moins 14 arbres d'essence majeure doivent être maintenus ou replantés sur l'ensemble du périmètre du plan.

Chapitre 4 : Aire d'accès des véhicules

13. Destination et constructibilité

¹ Cette aire est destinée à la circulation pour tous véhicules motorisés, vélos et piétons, au stationnement, ainsi qu'aux accès aux bâtiments. Son emprise est figurée à titre indicatif.

² Des constructions légères, telles qu'édicule, petit pavillon, couvert à conteneurs et à vélos, installation technique, etc., sont autorisées.

Chapitre 5 : Stationnement

14. Stationnement pour voitures et deux-roues motorisés

¹ Les places de stationnement pour voitures et deux-roues motorisés doivent être aménagées en souterrain.

² Le parking souterrain a une capacité maximale de 13 places pour voitures (dont une pour handicapé) et au moins 2 places pour deux-roues motorisés.

15. Stationnement pour vélos

Au moins 80 places de stationnement couvertes pour vélos doivent être aménagées et réparties en plusieurs emplacements distincts sur le site du collège.

Titre III – Dispositions complémentaires

16. Bruit

Le degré de sensibilité II est attribué à l'ensemble du plan, en application de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), du 15 décembre 1986.

17. Gestion des eaux

Les bâtiments, installations et aménagements nouveaux doivent être conçus de manière à limiter au maximum le débit des eaux météoriques rejetées à l'exutoire. Des mesures globales de gestion des eaux claires sont obligatoires pour l'ensemble des nouveaux aménagements; le débit des eaux claires rejetées à l'exutoire est fixé par la directive communale y relative.

18. Energie

Tout nouveau projet de construction doit favoriser un standard énergétique élevé et, conformément à l'article 25 de la Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne), être raccordé au chauffage à distance (CAD).

19. Sous-station électrique

Suivant les puissances en énergie électrique demandées par les nouvelles constructions, un local ou un emplacement indispensable aux sous-stations de transformation électrique doit être mis à disposition du service de l'électricité, selon ses directives.

20. Accidents majeurs

Selon l'ordonnance fédérale sur les accidents majeurs (OPAM), afin de réduire les conséquences d'un éventuel accident majeur sur la route de Berne, des mesures doivent être intégrées à toute nouvelle construction habitable, notamment en évitant les prises d'air en façade ouest. Un rapport spécifique présentant les mesures retenues doit être intégré au dossier de permis de construire.

21. Etapes

La première demande de permis de construire doit porter sur les deux bâtiments, hormis les équipements techniques qui peuvent faire l'objet de demandes indépendantes (transformateur électrique, téléphonie mobile, etc.).

Titre IV – Dispositions finales

22. Champ d'application

Le présent plan abroge, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition de plan légalisé antérieurement.

23. Dispositions supplétives

Sont réservées les dispositions légales et réglementaires, édictées par la Confédération, le Canton et la Commune, notamment celles du Plan général d'affectation (PGA), approuvé le 26 juin 2006, qui s'appliquent à titre supplétif.

24. Entrée en vigueur

Le présent plan de quartier entre en vigueur à la date fixée par le Département compétent.

8. Procédures de droit public et privé

8.1 Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)

Le 25 mai 2011, la Municipalité a donné son accord de principe sur le déboisement en ouvrant la présente procédure de plan. Le projet d'école a fait l'objet d'un concours

d'architecture à un degré organisé en procédure ouverte, selon le règlement SIA 142, jugé début 2015.

Le résultat du concours ainsi que le projet de PQ ont été présentés le 8 septembre 2015 aux voisins immédiats habitant au sud du périmètre (chemin de Riant-Pré 9-11-13) ainsi qu'aux deux administrateurs des PPE.

Plusieurs rencontres ont eu lieu avec la Fiduciaire Favre Immobilier S.A., bénéficiaire du DDP N° 20'330, afin d'optimiser le partage de l'espace commun entre la fiduciaire et le collègue. Des pourparlers ont eu lieu également avec la Vaudoise Assurance, propriétaire de la parcelle N° 7784 sur laquelle ont été érigés les immeubles d'habitation sis chemin de Bérée 8a, 12a, 12b et 12c, occupés depuis le printemps 2016.

Conformément à l'article 56 LATC, le projet de PQ a été envoyé au Service cantonal du développement territorial (SDT) le 14 juillet 2016 pour examen préalable, puis pour ultime contrôle le 22 décembre 2016. Suite au préavis favorable du SDT du 2 février 2017, l'enquête publique s'est déroulée du 1^{er} au 31 mars 2017.

Une opposition et une observation ont été déposées durant la période de l'enquête publique, alors qu'une seconde opposition a été postée hors délai, son timbre postal datant du 7 avril 2017. En application de l'article 57 alinéa 3 LATC, le Tribunal fédéral a considéré que pour qu'une opposition puisse être prise en compte, elle doit être formulée par écrit durant le délai de mise à l'enquête publique (Arrêt TF 1c_92/2009 du 1^{er} avril 2009 considérant 3). Dès lors, cette opposition n'est formellement pas recevable, ainsi elle est citée dans le présent préavis à titre informatif.

8.2 Opposition de Mme Houda Arrouf, chemin de Bérée 8a

Après une longue réflexion, j'ai décidé de vous écrire concernant le projet mentionné en titre.

Etant une résidente du chemin de Bérée 8A, je suis directement touchée par le futur projet qui entoure l'immeuble où je réside. Maman d'un petit garçon qui jouira, sans doute un jour de ces futures installations, je suis en total accord avec la création d'une école à proximité, car les besoins sont évidents en ce qui concerne la création d'une école primaire dans un nouveau secteur d'habitation, comme les Fiches Nord.

Cependant, je m'oppose au terrain de sport prévu devant mon immeuble le 8A ainsi qu'à la coupe des arbres restants qui procurent un peu de fraîcheur dans ce secteur d'habitation où les arbres sont très rares. Je ne comprends pas pourquoi c'est à cet endroit précis que l'emplacement a été décidé ainsi. A proximité, juste à l'arrière (vers les PPE), l'espace est suffisant pour y installer un terrain de sport.

Pourquoi les résidents du 8A devront subir les impacts liés au terrain de sport, au préau, à l'école et tout cela autour de leur logement, à quelques mètres de la porte d'entrée, de la quiétude des locataires ? Vous ne trouvez pas que cela est mal réparti dans ce vaste territoire développé ?

Ce qui m'inquiète, c'est également le gabarit de l'école ainsi que la proximité du préau qui est, selon ma réflexion, très très proche de l'immeuble 8A. Le 8A deviendra donc un bâtiment résidentiel dans une cour d'école.

L'idée d'un APEMS est certes excellente, encore faut-il faire le nécessaire pour ne pas créer un site de rassemblement devant le 8A.

Bref, j'étais au départ très optimiste quant à votre projet, c'était même la raison pour laquelle nous avons emménagé dans ce quartier. Cependant, le développement autour du même bâtiment est pour ma part, une raison qui m'incite à vous écrire mes doléances aujourd'hui.

Réponse

A réception de cette opposition, la Municipalité a invité l'opposante à participer à une séance de conciliation, conformément à l'article 58 LATC. L'opposante a décliné l'invitation.

Ci-après, la Municipalité se détermine comme suit :

Emplacement du terrain de sport : le terrain est prévu le long de l'esplanade qui s'inscrit sur le seul replat naturel du site des Fiches Nord, qui a en moyenne une pente de l'ordre de 6%. Cela permet un aménagement harmonieux sans grands mouvements de terrain. Il a été convenu avec la Vaudoise Assurance, propriétaire du bâtiment dans lequel l'opposante habite, qu'aucune construction ne sera érigée à cet emplacement afin de préserver le dégagement sud. Situé au sud-est du quartier des Fiches, l'espace libre proposé en alternative par l'opposante est non seulement éloigné de l'école, mais dans un espace très en pente qu'il est souhaité maintenir en nature de verdure et de parc, proche de la forêt.

Nuisances du terrain de sport : la limitation des émissions de cette nouvelle installation fixe sera prise en charge. La notice d'impact recommande de mettre en place un règlement d'utilisation limitant les horaires et les appareils sonores, tels que haut-parleurs et radios. La direction Enfance, jeunesse et quartier s'est engagée à édicter ce règlement comme cela se pratique dans d'autres établissements lausannois.

Arbres abattus : le règlement du PQ spécifie (art. 12 al. 3) que « *les aménagements extérieurs doivent favoriser les essences indigènes, le maintien d'arbres existants et la continuité du réseau écologique.* ». L'emplacement et/ou l'état phytosanitaire de certains arbres ne permettent pas leur maintien, mais le maître d'ouvrage s'engage à maintenir quelques arbres en bout de parcelle et à planter quelques grands spécimens.

Impacts, site de rassemblement : l'esplanade a, dès la conception du plan d'urbanisme du quartier des Fiches, été destiné au rôle rassembleur et social.

Gabarit : le gabarit de l'école est similaire au gabarit du bâtiment voisin situé à l'ouest. Ceux situés au nord du périmètre comportent davantage de niveaux.

8.3 Observation de Mme Hélène Lischer et M. Frank Vidal, chemin de Bérée 8a

Par ces lignes, nous vous informons des remarques et objections suivantes :

A la relecture de l'ensemble des documents en notre possession, nous constatons à regret que :

Le plan de quartier n'avait pas bien planifié l'emplacement de l'école. Il aurait été souhaitable que l'école soit construite en même temps que les logements.

Conséquences :

- *Le bâtiment doit sacrifier le seul point de forêt restant.*
- *Certains projets d'écoles épargnaient une bonne partie de cette même forêt.*

Remarques et objections :

- *Comment se fait-il que la Commune se soit autorisée à commencer à défricher ladite forêt, sans changement d'affectation de la zone forestière ? A souligner que certains riverains n'ont, de leur côté, même pas eu l'autorisation d'ététer ces arbres.*

Malgré que le site ne soit pas utile pour des activités de loisirs, il s'agit tout de même d'un coin de verdure abritant une riche biodiversité : Espace naturel relictuel et un refuge pour les oiseaux, petite faune et insectes.

Conséquences :

- *La disparition du biotope est définitive et ne pourra pas être remplacée en tant que telle, malgré les mesures de compensation.*

- *Les mesures de compensation sont effectuées 200 m plus loin.*

Remarques et objections :

- *Lors de la séance d'information du 8 mars 2017, une grave confusion a été faite dans les esprits en résumant une zone de biodiversité en un simple abattage d'arbres.*
- *Il faut faire des aménagements avec des plantes indigènes partout dans le quartier pour garder un sentiment de bien-être et de nature pour la population et pour la biodiversité.*
- *Pour rappel, la voie du développement durable choisie par la Ville de Lausanne ne doit pas être oubliée. Afin de coller à l'image d'un quartier durable, des efforts dans ce sens doivent être consentis lors du projet définitif de l'école.*
- *Comment se fait-il qu'il n'y a aucune réflexion sur la préservation ou la création de couloirs de passage de la petite faune dans l'ensemble du quartier des Fiches ? La proposition retenue pour l'école sacrifie le seul point de transition possible pour la faune qui se voit une fois encore obligée de réduire son territoire.*

Nous sommes au regret de constater que de nombreux habitants des Fiches Nord se retrouvent comme nous devant le fait accompli. En effet, une fois installés, dans un cadre avec encore de la nature, nous nous voyons obligés d'accepter, en lieu et place de ce qui nous a incités à venir, une énorme place bétonnée.

Réponse

A réception de cette observation, la Municipalité a invité les intervenants à participer à une séance de conciliation, conformément à l'article 58 LATC. Celle-ci a eu lieu le 12 avril 2017.

Ci-après, la Municipalité se détermine comme suit :

Emplacement de l'école : en 2008, à l'époque du projet d'urbanisme du quartier des Fiches, une petite école était prévue sur la parcelle N° 7'277, sans que les besoins et les exigences scolaires ne soient réellement connus. Or depuis le développement urbanistique de Vennes, de la Feuillère et des Fiches, une augmentation significative du nombre d'enfants est constatée et a largement dépassé les pronostics. Dès lors, des synergies avec d'autres programmes d'intérêt public (CVE, APEMS, salle de gymnastique, lieu de réunion, etc.), ont été recherchées et l'intérêt de regrouper ces différents programmes s'est imposé à proximité du m2 et du petit collège qu'il était désormais convenu de conserver.

Simultanéité de la construction de l'école et du quartier : afin d'obtenir un projet d'école de qualité, il a été décidé d'organiser un concours d'architecture sur le périmètre qui fait l'objet du plan de quartier proposé. Pour l'élaboration de ce dernier, les résultats du concours devaient être connus. Dès lors, les deux procédures se sont cumulées, ce qui décale la construction de ces équipements par rapport à l'arrivée des premiers habitants du quartier des Fiches.

Projet d'école plus en accord avec le maintien de la forêt : pour les raisons évoquées précédemment, la parcelle sur laquelle se trouve la forêt a été désignée pour accueillir le programme scolaire. Vu l'ampleur dudit programme, le cordon boisé ne peut pas être maintenu.

Disparition de la forêt qui abrite une riche biodiversité : la biodiversité de la forêt existante est intéressante mais pas exceptionnelle ; elle sert avant tout de refuge pour la microfaune. La compensation forestière à l'est de la parcelle N° 7'277 apportera davantage à la petite faune, ainsi que le maintien de l'espace vert adjacent en zone de verdure et de parc.

Défrichement anticipé : quelques arbres ont dû être préalablement coupés pour permettre d'étendre les réseaux souterrains (électricité, eaux, CAD, fibres optiques, etc.) afin d'équiper un nouveau quartier d'une telle importance (cf. préavis N° 2012/4 déjà cité).

Quartier durable des Fiches : le quartier des Fiches a fait l'objet d'une charte urbanistique signée par tous les propriétaires, qui se sont notamment engagés à se raccorder au CAD, réaliser des bâtiments Minergie Eco ou équivalents et évacuer les eaux de pluie par bassins de rétention. Par ailleurs, la recherche de mixité sociale, la morphologie générale du quartier, les espaces extérieurs libérés de véhicules motorisés, le traitement des espaces publics sont autant de caractéristiques d'un quartier écologique. Le présent PQ se conforme à ces principes généraux tout en limitant l'ambition à son périmètre.

Lors de la séance de conciliation, des sujets hors cadre du PQ ont également été discutés : les intervenants ne souhaitent pas bloquer la réalisation de cette école, dont ils comprennent parfaitement la nécessité pour le quartier, mais améliorer certains points. Les engagements pris en ce sens par le Service des écoles primaires et secondaires (SEP+S) seront précisés dans le préavis traitant de la demande de crédit d'ouvrage et du projet architectural : présentation de l'avant-projet au voisinage, plantation de grands arbres, création à terme d'une commission d'établissement, etc. A ce stade, les intervenants ne pensent toutefois pas retirer leur observation.

8.4 Opposition de M. Roberto Noya et Mme Lucile André, chemin de Bérée 8a

Cette opposition n'est pas recevable formellement car déposée hors du délai d'enquête publique.

En résumé, le courrier d'opposition relate les faits suivants : les opposants ont emménagé dans le quartier des Fiches pour la situation et la qualité de l'environnement. Ils étaient toutefois conscients de la mutation du quartier à venir et de la construction d'une future école qui était représentée sur les plans d'ensemble par un bâtiment unique à l'ouest. Lors de l'enquête publique du PQ, ils ont pris connaissance de l'évolution du projet scolaire. Ils regrettent que le bâtiment prévu au sud leur ôte une part de lumière naturelle en fin de journée et que le petit bois soit rasé pour laisser place à un terrain de sport. Ils estiment ainsi perdre tous les avantages qui les ont fait opter pour la location de leur appartement.

8.5 Loi forestière vaudoise (LVLFo)

Il est de la compétence du Service cantonal des forêts (DGE-Forêt) de statuer sur les oppositions dans la mesure où elles ont trait à la demande de défrichement, aux préalables matériels de l'autorisation de défricher (conditions de l'art. 5 LFo), aux mesures compensatoires requises (art. 7 ss LFo et art. 8 ss OFo) ou à la dérogation à la bande inconstructible des 10 m à la lisière forestière (art. 5 LVLFo).

Il n'est en revanche pas de la compétence de la DGE-Forêt de se prononcer sur la recevabilité de l'opposition M. Noya et Mme André arrivée hors délais. Pour la bonne forme, les griefs invoqués dans cette opposition sont abordés dans la présente détermination. Il appartient à l'autorité compétente d'en disposer selon les règles de la procédure directrice.

Considérants sur les griefs d'opposition

Après étude des documents soumis à consultation et des griefs d'opposition, l'inspection des forêts du 18^{ème} arrondissement considère que :

Le projet de construction d'une nouvelle infrastructure d'accueil scolaire, pré et parascolaire nécessitant le défrichement de 1'575 m² de forêt située sur la parcelle N° 7'302 à Lausanne répond de manière objective et convaincante aux conditions dérogatoires définies dans l'article 5, alinéa 2 de la Loi fédérale sur les forêts du 4 octobre 1991, à savoir que :

- l'ouvrage est imposé par sa destination ;
- l'ouvrage remplit matériellement les conditions en matière d'aménagement du territoire ;
- le défrichement ne présente pas de sérieux dangers pour l'environnement ;

- les exigences de la protection de la nature et du paysage sont respectées.

Lors de l'examen préalable, la DGE-Forêt a demandé que le projet de défrichement comprenne l'ensemble du boisé situé sur la parcelle N° 7'302 à Lausanne. Un défrichement partiel du massif ne répondait en effet pas aux critères quantitatifs et qualitatifs définissant la forêt au sens de l'article 4 de la Loi vaudoise sur les forêts du 8 mai 2012.

La suppression du régime forestier sur la parcelle N° 7'302 n'implique pas nécessairement l'abattage de tous les arbres qui se trouvent sur la parcelle. Le PQ « Ecole de Riant-Pré » prévoit dans son règlement que sur l'ensemble du périmètre, « les surfaces vertes doivent être de 750 m² au minimum » (art. 12, al. 2), que « les aménagements extérieurs doivent favoriser les essences indigènes, le maintien d'arbres existants et la continuité du réseau écologique » (art. 12, al. 3) et que « au moins 14 arbres d'essence majeure doivent être maintenus ou replantés » sur le périmètre du plan » (art. 12, al. 4).

Si le rôle macro-paysager du boisé situé sur la parcelle N° 7'302 n'est pas discuté, sa taille, son isolation et sa structure limitent considérablement la connectivité écologique de ce milieu. Dans ce contexte, le boisement compensatoire prévu sur la parcelle N° 7'277 (Lausanne) renforce le couloir biologique du ruisseau de Vennes dans une zone d'étranglement. Cette mesure combinée avec le boisement anticipé prévu dans le périmètre du PAC Vennes, à moins d'un kilomètre, constitue un renforcement stratégique de cette trame verte et bleue.

Conclusion

Sous réserve de la recevabilité de l'opposition arrivée hors délais, les déterminations ci-dessus mettent en évidence que les motifs d'opposition au PQ « Ecole de Riant-Pré » (ACV 165004) contre la délivrance d'une autorisation de défricher le boisé situés sur la parcelle N° 7'302 à Lausanne doivent être levées.

8.6 Extraits de la convention signée entre la fiduciaire Favre Immobilier S.A. et la Commune

Dans le cadre de l'élaboration d'un plan de quartier en vue de la construction d'un nouvel établissement scolaire à réaliser sur la parcelle N° 7'302 de Lausanne, l'assiette de ce droit de superficie doit être modifiée afin d'adapter les limites de parcelles de ce droit à son usage réel.

Cela exposé, la fiduciaire Favre Immobilier S.A. et la Commune de Lausanne, ci-après « les comparants », conviennent de modifier comme suit l'assiette du droit de superficie susdésigné :

Modification de l'assiette du droit distinct et permanent de superficie (DDP)

L'assiette de la servitude est modifiée. La nouvelle assiette du droit de superficie est représentée par un liseré traitillé de couleur rouge, soit une surface de 1'530 m², conformément aux plan et tableau de mutation établis le 15 décembre 2016 par l'ingénieur géomètre breveté de la Commune, qui seront produits au Registre foncier (RF) à l'appui du présent acte.

Pour le surplus, les conditions du droit distinct et permanent de superficie restent inchangées.

Modification et extension de la servitude ID.007-2006/002788

Les parcelles N^{os} 7'299 et 20'330 de Lausanne sont chacune fonds dominant et fonds servant de la servitude foncière suivante :

24.03.2006 007-2006/1467/0(D/C) :

Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2006/002788

Afin de permettre la desserte, depuis le chemin de Bérée, des bâtiments à construire sur la

parcelle N° 7'302 de Lausanne, les comparants déclarent modifier le tracé et l'exercice de la servitude ID.007-2006/002788, passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, qui s'exercera désormais conformément au tracé figuré en jaune sur le plan établi le 20 décembre 2016 par l'ingénieur géomètre breveté de la Commune, et qui sera produit au RF à l'appui du présent acte. Dans ce même but, les comparants décident de modifier dite servitude en ajoutant également la parcelle N° 7'302 de Lausanne comme fonds dominant de cette servitude.

Les frais d'aménagements, d'entretien et de renouvellement du passage, ainsi que ceux relatifs aux services de propreté et hivernal seront répartis entre les propriétaires des fonds dominants et servants, proportionnellement à la valeur ECA des bâtiments desservis.

Conditions

Les présentes opérations sont conditionnées à l'entrée en force du plan de quartier « Ecole de Riant-Pré », tous délais de recours échus.

Pour le cas où cette question ne serait pas remplie d'ici au 31 décembre 2022, les comparants seront déliés de leurs obligations sans avoir d'indemnité quelconque à payer de part ni d'autre et le présent acte deviendra caduc à cette date. Les frais du présent acte et des opérations accessoires seront alors à la charge de la Commune de Lausanne.

Divers

Afin de permettre le dégagement devant l'école, les comparants prévoient que les coûts relatifs aux aménagements nécessaires au déplacement des six places de parc le long de la limite Est de la parcelle N° 20'330 de Lausanne sont à la charge de la Commune de Lausanne. Toutefois, un coût plafond maximum est fixé à CHF 47'000.- TTC.

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du RF, les frais de géomètre, les éventuels droits de mutation cantonal et communal, ainsi que tous les frais en relation avec la modification du présent droit de superficie et la modification de la servitude objet du présent acte sont à la charge de la Commune de Lausanne, sans préjudice de la solidarité entre les comparants prévue par les lois en la matière.

Les modifications de l'emprise du DDP et de la servitude 2006/1467 seront inscrites au RF au terme de la présente procédure de PQ. Les autres servitudes existantes ne sont ni impactées par le PQ, ni par le remaniement parcellaire.

9. Incidences financières

La demande du crédit d'ouvrage de l'ensemble de l'établissement scolaire et des aménagements qui y sont liés fera l'objet d'un préavis spécifique qui sera prochainement soumis au Conseil communal.

9.1 Conséquences sur le budget de fonctionnement

Néant.

9.2 Taxe sur l'équipement communautaire

S'agissant d'une parcelle communale, la perception de la taxe sur l'équipement communautaire ne s'applique pas conformément au règlement y relatif, adopté le 17 février 2015 par le préavis N° 2014/70²⁵.

9.3 Taxe sur la plus-value du défrichement

En 2012, le SFFN a évalué la taxe sur la plus-value forestière (art. 9 LFo et art. 10 LVLFo). Celle-ci s'élèvera à CHF 225'000.- à verser au fonds cantonal de conservation des forêts en fin de procédure et figurera dans le préavis demandant le crédit d'ouvrage.

²⁵ BCC 2015 N° 14 1^{ère} partie, p. 476 à 507.

10. 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° 2017/19 de la Municipalité, du 4 mai 2017 ;

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

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

décide :

1. d'adopter comme fraction du Plan général d'affectation le plan de quartier « Ecole de Riant-Pré » concernant la parcelle N° 7'302 et une partie de la parcelle N° 7'299 ;
2. d'approuver les réponses de la Municipalité à l'opposition et à l'observation déposées pendant l'enquête publique et de prendre acte qu'une seconde opposition a été déposée hors délai ;
3. d'adopter le principe de compenser 1'575 m² de forêt sur la parcelle communale N° 7'277 en renforcement de la forêt de Valmont, en prenant acte que l'affectation de cette parcelle en aire forestière sera réglée lors de la prochaine révision du plan général d'affectation ;
4. de donner à la Municipalité les pleins pouvoirs pour répondre aux actions qui pourraient lui être intentées, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable ;
5. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
6. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction culture et développement urbain, rubrique N° 1930.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 4 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
7. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé des expropriations ou des achats à l'amiable faits au cours de cette période.

Au nom de la Municipalité :

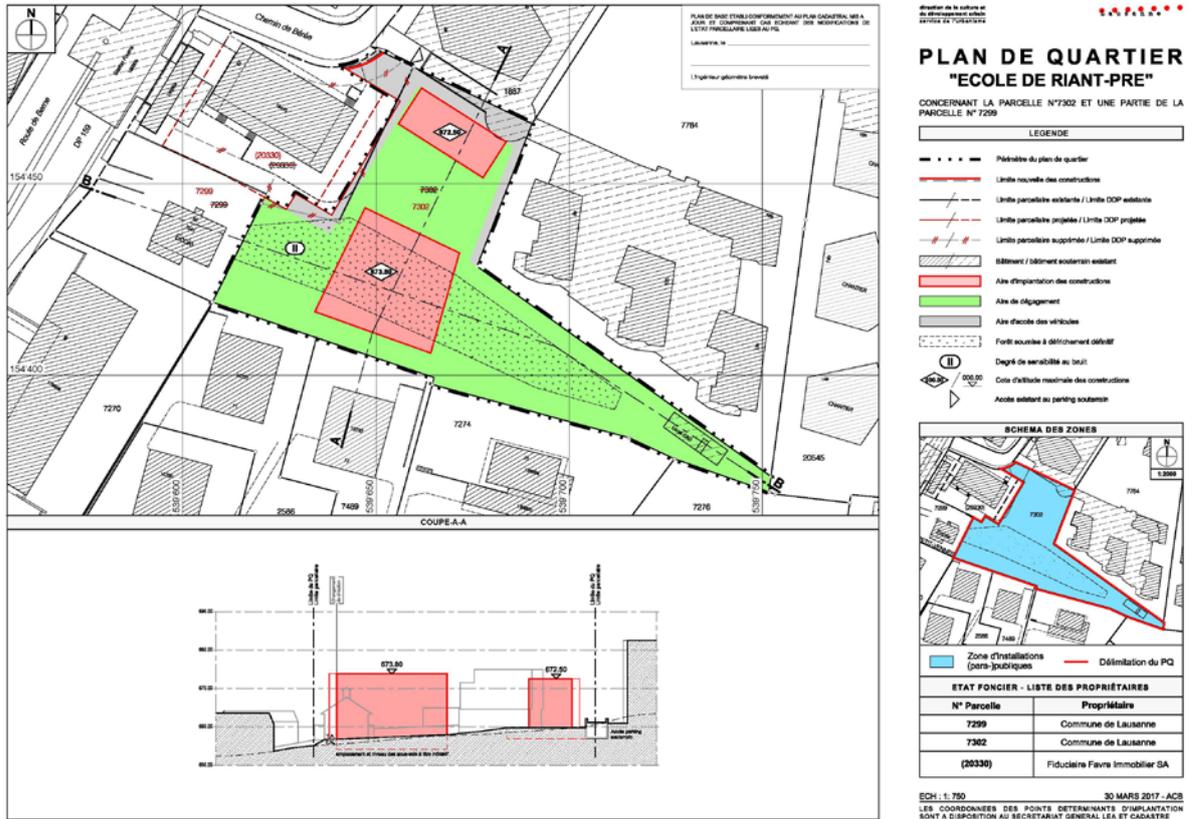
Le syndic : *Grégoire Junod*

Le secrétaire : *Simon Affolter*

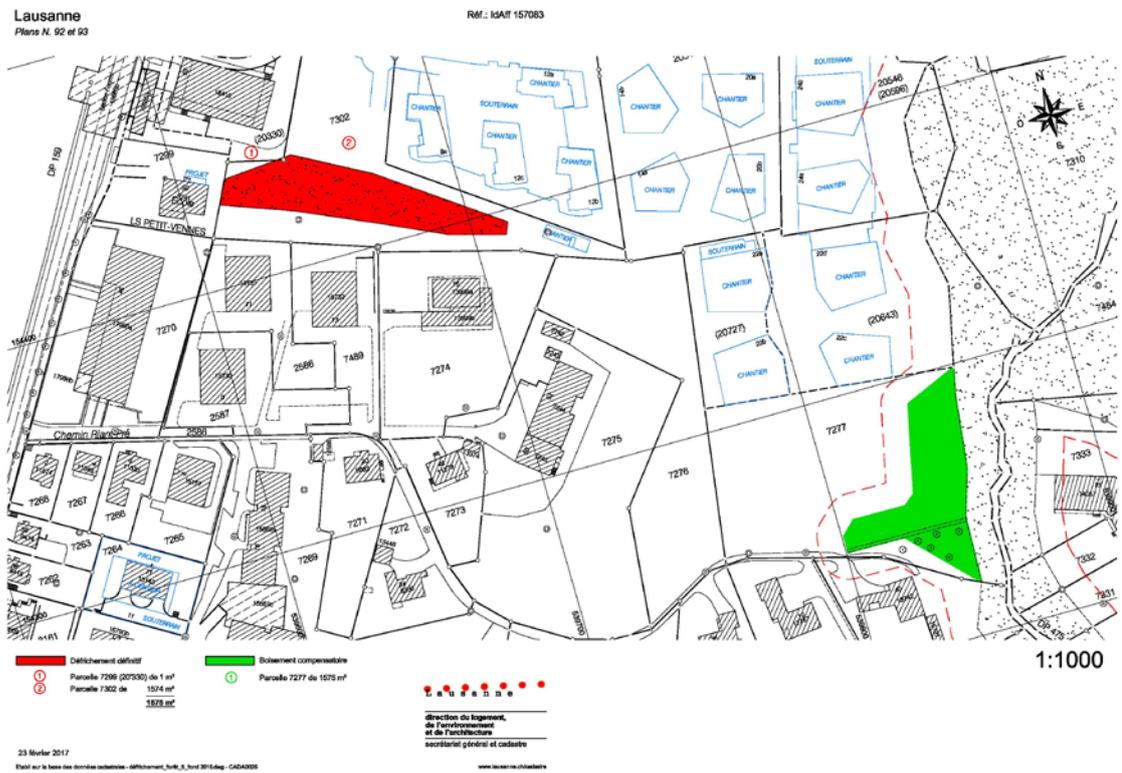
Annexes : - hors-texte du plan de quartier

- plan cadastral (hors échelle) extrait du dossier de défrichement reboisement

Plan de quartier



Plan de défrichement



Rapport

Membres de la commission : M^{mes} et MM. Alain Hubler (EàG), rapporteur, Jean-Christophe Birchler (CPV), Géraldine Bouchez (Les Verts), Alix Olivier Briod (PLR), Delphine Brun (Les Verts), Sébastien Kessler (Soc.), Henri Klunge (PLR), Anita Messere (UDC), Laurence Munding-Jaccard (Soc.), Jacques-Etienne Rastorfer (Soc.), Gianni John Schneider (Soc.)

Municipalité : M. David Payot, municipal, Enfance, jeunesse et quartiers

Rapport polycopié de M. Alain Hubler (EàG), rapporteur : -

Présidence : M. Alain HUBLER

Membres présents : M. Jean-Christophe BIRCHLER (remplaçant Mme Graziella Schaller)
Mme Géraldine BOUCHEZ
M. Alix-Olivier BRIOD (remplaçant M. Stéphane Wyssa)
Mme Delphine BRUN (remplaçant Mme Véronique Beetschen)
M. Sébastien KESSLER
M. Henri KLUNGE
Mme Anita MESSERE (remplaçant Mme Sandrine Schlienger)
Mme Laurence MUNDINGER-JACCARD
M. Jacques-Etienne RASTORFER
M. Gianni John SCHNEIDER

Absent : Monsieur Pierre OBERSON

Représentants de la Municipalité et de l'Administration : M. David PAYOT, directeur d'Enfance, jeunesse et quartiers
M. Philippe MARTINET, chef du Service des écoles primaires et secondaires
M. Raphaël CRESTIN, chef de la planification au Service de l'urbanisme

Notes de séance : M. Jean-Philippe DAPPLES, responsable administratif au Service de l'urbanisme

Lieu : Salle des commissions, Hôtel-de-Ville, Lausanne

Date : mardi 6 juin 2017 de 10h00 à 11h05

Présentation du préavis et discussion générale

Après avoir présenté les membres de l'Administration qui l'accompagnent, le directeur d'Enfance, jeunesse et quartiers précise que ce plan de quartier (PQ) fait l'objet d'un calendrier particulièrement serré pour lequel le traitement en urgence de ce préavis est demandé. Les étapes sont 1) légalisation du droit du sol par le présent PQ, 2) présentation de la demande de crédit de construction de 23,8 millions au Conseil communal avant l'été avec l'objectif de l'obtenir d'ici la rentrée d'août, 3) adjudications et enquête publique en automne, 4) obtention du permis de construire au 1er trimestre 2018, 5) réalisation sur 18 mois devrait permettre d'ouvrir les classes pour la rentrée scolaire d'août 2019.

M. Crestin rappelle l'évolution du quartier des Fiches et présente les principes de sa charte urbanistique. Initialement l'école devait prendre place au sud du quartier, mais il a été jugé plus pertinent de la positionner à l'ouest, à proximité de l'arrêt du m2, pour tirer parti des synergies avec l'ancienne école Petit-Vennes, actuellement réaménagée en centre de vie infantine (CVE) et bénéficier d'une topographie plane, plus adaptée au programme de

l'école. Les parcelles sur lesquelles le programme scolaire prend place nécessitent une réaffectation du sol liée au défrichement de l'aire forestière. Le concours d'architecture a eu lieu en 2015, le projet lauréat a exploité au mieux la forme complexe de l'espace en proposant 2 bâtiments : l'APEMS au nord et les classes d'écoles au sud. Les espaces extérieurs donneront lieu à un traitement paysager et une arborisation de qualité, avec notamment 14 arbres majeurs de grande taille permettant de créer une ombre naturelle. Les toitures plates seront végétalisées et accueilleront les panneaux solaires correspondants aux dispositions de la Loi sur l'énergie. Concernant les 13 places de parc, les normes VSS ont été appliquées en prenant la fourchette basse. Deux places supplémentaires ont toutefois été attribuées pour tenir compte de la spécificité de l'école qui comprend un groupe de santé scolaire et qui est par ailleurs ouverte le soir et le week-end à d'autres activités (associations, habitants du quartier, etc.). Enfin, l'assiette de la servitude de passage 06/1467 sera modifiée pour garantir l'accès au CVE, au droit du bâtiment de la Fiduciaire Favre.

Plusieurs commissaires s'étonnent que le PQ pour l'école arrive si tard, après que le quartier soit construit et doive être traité en urgence par le conseil communal. M. Payot explique que depuis 2016 suite au concours d'architecture, deux opérations importantes ont eu lieu et ont nécessité du temps. La première consistait à finaliser l'achat d'une partie du terrain et la deuxième a été la coordination et l'examen préalable avec les services cantonaux. Par ailleurs, le développement des quartiers avoisinants ne permet plus à leurs écoles d'accueillir les enfants du quartier des Fiches.

Une commissaire estime que la construction de cette école est une conséquence directe de la croissance démographique voulue par une majorité de Vaudois, que la Ville a pêché par manque d'anticipation et que les 1575 m² de verdure vont être remplacés par un « bunker » et un parallélépipède en béton recouvert d'une peau de bois. Enfin, elle remet en cause l'équilibre de la compensation forestière 250 m à l'est.

Une autre commissaire estime que l'information et la consultation des habitants ont été bien faites. Elle salue le programme d'arborisation par de grands arbres et la volonté de prévoir des espaces verts. Si elle regrette la disparition de la petite forêt, elle salue également la compensation qui permettra de renforcer la forêt située à proximité à l'est.

Une discussion sur la dépose-minute qui sera abordée plus tard s'engage.

Discussion point par point

Seuls les points ayant suscité des interventions autres que purement informatives sont mentionnés.

4.2 Urbanisation

Où l'on apprend que les personnes à mobilité réduite pourront compter sur un ascenseur reliant l'APEMS et le parking en sous-sol.

4.4 Espaces verts, Espaces extérieurs

La commission est informée que la salle de gym et les classes pourront être utilisées le soir par des clubs et des associations et que les terrains de sport seront accessibles au public selon des horaires établis en concertation avec l'association de quartier en cours de création.

4.5 Mobilité et stationnement

Plusieurs commissaires s'inquiètent du fait qu'il n'est pas prévu de zone de « dépose-minute » pour les parents menant leurs enfants à l'école en voiture. Le municipal répond que le principe de ne pas autoriser de dépose-minute est conforme aux besoins du programme scolaire. Cependant certains commissaires craignent une « dépose-minute » sauvage ainsi que les problèmes et les dangers que cela peut induire. Du coup la Commission émettra un vœu avant le vote des conclusions.

Un commissaire remet en cause le nombre de place de parc du programme. M. Crestin répond que ce nombre résulte de l'application des fourchettes basses des normes VSS qui est imposée par le plan de protection de l'air (Opair) à l'échelle du PALM.

Vœu

Le soussigné soumet à la Commission le vœu suivant :

« *La Commission souhaite que la Ville de Lausanne soigne particulièrement l'étude de la problématique de la dépose-minute* »

Ce vœu est **adopté à l'unanimité**.

La parole n'étant plus demandée, la Commission passe au vote des conclusions.

Conclusion de la Commission

Les conclusions 1 à 7, regroupées, sont acceptées par 10 « oui » contre 1 « non ».

Discussion

M. Alain Hubler (EàG), rapporteur : – J'ai commis une erreur impardonnable dans les conclusions de la commission. J'ai écrit « les conclusions 1 et 2 sont acceptées par... », la réalité est « Les conclusions 1 à 7, regroupées... » Il y a donc bel et bien sept conclusions, elles ont été toutes regroupées et votées en bloc.

La discussion est ouverte

M^{me} Anita Messere (UDC) : – Est-ce que l'on sera plus heureux en étant plus nombreux ? 680 logements, voilà ce qui a été construit depuis 2008 rien que sur la prairie et les forêts de Riant-Pré. La Municipalité est d'ailleurs très fière et se touche les pectoraux de satisfaction. Et tout à la fin, après les logements, une fois qu'il reste encore deux trois arbres debout, on arrive avec les écoles et l'APEMS. Imaginons que l'on construise une maison et que l'on perce les fenêtres à la fin, c'est comme cela que l'on anticipe à la lausannoise, par des urgences municipales. Monsieur Tétaz, est-ce que vous voulez bien mettre l'image (*Une photo est projetée à l'écran*) ? Voici donc l'APEMS en question, avec les feuilles mortes, c'est ce qui va remplacer la forêt, un beau cube de béton brut. Une fois donc que c'est loué ou vendu avec la qualité de vie restante, on arrive avec des projets de cube en béton pour les chérubins. Mais comme c'est bien manœuvré... Qui sont donc les affreux égoïstes qui oseront s'opposer aux enfants ? Pratiquement personne. On va pouvoir bétonner le dernier trait de verdure, sans opposition, en avant les traxs, c'est pour la bonne cause, c'est pour les enfants.

On racontera que la forêt que l'on va détruire est de toute façon pauvre, et si ça ne suffit pas qu'elle sera malade, voire foutue, et puis de toute façon on racontera qu'on replantera ailleurs bien plus beau et bien plus sain, bien plus riche et diversifié, bien sûr. Et on entendra le *gimmick* : la Municipalité nous a donné une réponse satisfaisante. Pas besoin de verveine avec des politiciens aussi habiles communicateurs et bétonneurs. Parfois les Verts lèvent un sourcil, oubliant que les prix de l'immobilier dépendent aussi de la croissance démographique. Ce sont des milliers et des milliers de m² bétonnés pour répondre à un soi-disant manque de logements. Est-ce que depuis 2008 on a observé une détente immobilière ? Est-ce que l'on a plus de facilité à trouver des logements à force de bétonner ? Je tresse ici les lauriers aux municipalités successives de ces vingt dernières années en rappelant combien elles ont respecté leur promesse de bétonner un max.

J'aime aussi encore plus rappeler combien la pénurie de logements dure de manière pérenne. A Lausanne on a un robinet qui coule à plein régime et qu'est-ce que l'on fait ? On met des seaux dessous. On pourrait baisser le débit, mais non on préfère mettre des seaux jusqu'à ce que l'on n'en ait plus. Faut-il rappeler à la population lausannoise que ce n'est pas l'UDC qui autorise et détruit des m² de surfaces vertes pour planter des cubes de béton ? Oui il le faut. Il faut rappeler que la qualité de vie de cette ville a été mise à mal, pour ne pas dire mise à la poubelle, par la majorité de cette Municipalité soutenue par son

Conseil communal, en rangs d'oignons derrière, et que l'UDC locale ne veut que la préservation de la qualité de vie des habitants de la commune. Ce n'est pas l'UDC qui bétonne la commune, chers concitoyens, chères concitoyennes, c'est bien la majorité de ce Conseil communal, qui ne parviendra pas à détendre le marché immobilier si elle n'agit pas aussi sur le facteur numéro un de la pénurie, c'est à dire l'accroissement démesuré et déraisonnable de la population. Rappelez-vous que les autorités élues veulent accueillir 80 000 personnes entre Lausanne et Morges à l'horizon 2030, et 180 000 sur le canton. L'UDC ne veut pas de ça ! Et donc, par principe, je vous invite à rejeter ce préavis.

M^{me} Delphine Brun (Les Verts) : – Je ne vais pas m'étendre sur la densité démographique et les aspects esthétiques des infrastructures, mais je tiens quand même à rappeler que la votation fédérale sur l'initiative ECOPOP a été refusée par la population lausannoise à près de 83 %. Dès lors, la Municipalité répond à la volonté populaire exprimée. Sinon, constatons que le futur établissement scolaire de Riant-Pré, contenant notamment un APEMS, correspond à un réel besoin des habitants du quartier des Fiches Nord et des zones avoisinantes. Les Verts ne peuvent que saluer la mise sur pied de ce projet qui rendra service à de nombreuses familles vivant au nord-est du centre urbain lausannois. Regrettons le défrichement nécessaire d'un massif abandonné, pas une forêt, de 1575 m² qui permettra la construction de ces nouvelles infrastructures. Les Verts constatent, après avoir pris connaissance du préavis et de l'étude d'impacts sur l'environnement, que cette zone de verdure est toutefois éloignée des corridors écologiques et de ce fait n'exerce pas de rôle essentiel dans l'accueil ou la fonction de production.

Conscients que la réduction des zones de verdure, notamment dans les villes, n'est jamais une solution idéale, les Verts observent néanmoins que le Plan d'affectation prévoit de compenser ce défrichement par un reboisement de la forêt de Valmont. En effet cette forêt, qui se situe à proximité du quartier des Fiches, possède un intérêt biologique supérieur au massif défriché et mérite d'être renforcée. De surcroît, 750 m² d'espaces verts sont également prévus dans le plan de quartier, dont une toiture végétalisée. L'aire de dégagement devra en outre contenir des arbres d'essences majeurs. Fort de ce qui se précède, les Verts soutiendront ce préavis.

M. Alix Olivier Briod (PLR) : – Le présent préavis porte sur la modification du plan de quartier « Ecole de Riant-Pré » à la suite d'une décision de la Municipalité du 1^{er} juin 2011. On peut donc être quelque peu surpris de l'urgence de traitement de cet objet qui nous est demandé aujourd'hui seulement. Sur le fond, on ne saurait s'opposer à la construction d'un nouveau complexe scolaire pour le quartier des Fiches, lequel dépend effectivement précisément de l'objet de ce préavis. Quelques remarques tout de même. Sous « Mobilité douce », il est indiqué « ... *aucun espace de dépose minute sécurisé.* », c'est ce qui s'appelle de l'irresponsabilité induite par une politique de l'autruche. Par ailleurs, la capacité du parking souterrain autorisé sera de treize places de stationnement pour véhicules légers, dont une pour handicapé et au moins deux places pour deux-roues motorisés. Aucune place véhicules en surface, mais je rassure les cyclistes, ils disposeront de 80 places couvertes. On s'appuie sur la norme VSS 640.281 pour déterminer le nombre de places de parc, ce qui donne des valeurs entre 11 et 22 places. Sachant qu'il est prévu un complexe scolaire ouvert et multifonctionnel à usage d'un groupe santé (médecins, infirmières, psychologues, psychomotriciens, logopédistes, assistants, etc.), il est inacceptable de tirer au mince sur les places de parc. Ces questions devront faire l'objet d'une attention particulière dans le futur préavis qui traitera la demande de crédit de construction du complexe scolaire. Cela dit, le groupe PLR acceptera en majorité les conclusions du présent préavis et vous invite à en faire de même.

M^{me} Laurence Mundinger-Jaccard (Soc.) : – Vu l'heure tardive de la soirée et les excellentes remarques, notamment de ma préopinante Verte, je tiens simplement à informer que le groupe Socialiste soutient ce plan de quartier et ce rapport.

M. David Payot, municipal, Enfance. Jeunesse et quartiers : – J'interviendrai assez brièvement par rapport aux propos de M^{me} Messere, peut-être pour regretter qu'elle juge nécessaire d'intervenir au moment où l'on parle d'école et qu'elle n'ait pas jugé nécessaire d'intervenir lorsqu'on parlait de construction de logements plus tôt dans la soirée. Et pour signaler que le bâtiment de l'APEMS qui était exposé n'est nullement construit sur le cordon boisé qui doit être défriché, mais sur un terrain qui se trouve plus au nord de la parcelle.

En ce qui concerne la raison pour laquelle un quartier dont les prémices ont été évoquées en 2011 déjà, n'a pas fait l'objet immédiatement d'une école, il y a une interpellation qui est depuis un certain temps à l'ordre du jour qui explique assez clairement la chronologie. Elle montre que c'est d'une part une évaluation démographique globale au niveau de la ville de Lausanne qui fait que l'accueil des élèves dans les bâtiments scolaires avoisinants n'est malheureusement plus possible vu l'augmentation démographique et la sollicitation croissante de ces bâtiments. Et d'autre part, le fait que le nombre de logements dans le projet final des Fiches a sensiblement augmenté par rapport à ce qu'il était initialement. Néanmoins, l'école a pu être prévue à un endroit qui paraît optimal puisqu'il est particulièrement bien centré par rapport au quartier, à proximité d'une station de M2 et à quelques pas du petit collège du début du XIX^e siècle qui est maintenant devenu une garderie. Ces différents éléments amènent à penser que cet endroit est particulièrement adapté à l'école et que la mobilité douce, d'une part pour des personnes qui peuvent venir à pied depuis le reste du quartier, et d'autre part depuis les transports publics avec le métro, ont amené à opter pour une variante basse des places de parc, respectant néanmoins les normes VSS. Reste naturellement la question des déposes minute qui a préoccupé la commission et qui a fait l'objet d'un vœu, auquel naturellement nous prendrons soin de répondre au moment de la construction, ceci non pas tant afin de favoriser la dépose minute que de s'assurer que celle qui doit avoir lieu à cet endroit-là n'ait pas un impact négatif sur la circulation des piétons ou des cyclistes dans le quartier.

La discussion est close

Le président : – La parole n'étant plus demandée, la discussion générale est close. J'en viens à la lecture du Règlement qui se trouve en page 9 du préavis, le point 7. Dans un souci d'économie de procédure, je vous propose de procéder par titre. Si vous souhaitez intervenir sur un article en particulier, eh bien vous indiquez sur quel article vous le faites.

Examen du Règlement

Titre I – Dispositions générales

Titre II – Zone d'installations (para)publiques

Titre III – Dispositions complémentaires

Titre IV – Dispositions finales

La parole n'est pas demandée. Elle va donc à M. le rapporteur pour nous rappeler les déterminations de la commission.

M. Alain Hubler (EàG), rapporteur : – Je rappellerai aussi que la commission a voté un vœu, ce qui devrait satisfaire vos remarques, faites par M. Briod : « *La commission souhaite que la Ville de Lausanne soigne particulièrement l'étude de la problématique de la dépose minute.* » J'en arrive aux conclusions de la commission. Nous avons voté les conclusions 1 à 7, regroupées, et elles ont été acceptées par 10 oui et 1 non.

Vote

Le président : – Je vous propose de voter ces conclusions, 1 à 7, en bloc et à main levée si personne n'y voit d'inconvénient ? Ça n'a pas l'air d'être le cas. Celles et ceux qui acceptent ces conclusions 1 à 7 le font savoir en levant la main. Une très large majorité. Il y a-t-il des oppositions ? J'en compte 2. Il y a-t-il des abstentions ? Je n'en vois aucune. Et ce préavis est donc accepté.

Le Conseil communal de Lausanne

- vu le préavis N° 2017/19 de la Municipalité, du 4 mai 2017 ;
- vu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'adopter comme fraction du plan général d'affectation le plan de quartier « Ecole de Riant-Pré » concernant la parcelle n° 7'302 et une partie de la parcelle n° 7'299 ;
2. d'approuver les réponses de la Municipalité à l'opposition et à l'observation déposées pendant l'enquête publique et de prendre acte qu'une seconde opposition a été déposée hors délai ;
3. d'adopter le principe de compenser 1'575 m² de forêt sur la parcelle communale n° 7'277 en renforcement de la forêt de Valmont, en prenant acte que l'affectation de cette parcelle en aire forestière sera réglée lors de la prochaine révision du plan général d'affectation ;
4. de donner à la Municipalité les pleins pouvoirs pour répondre aux actions qui pourraient lui être intentées, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable ;
5. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
6. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction culture et développement urbain, rubrique no 1930.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 4 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
7. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé des expropriations ou des achats à l'amiable faits au cours de cette période.

La séance est levée à 22 h 45