

Bulletin du Conseil communal

N° 2



Lausanne

Séance du 5 septembre 2017

Volume II : Préavis, rapports-préavis
et rapports de commission les concernant



Bulletin du Conseil communal de Lausanne

Séance du 5 septembre 2017

2^e séance publique à l'Hôtel-de-Ville, le 5 septembre 2017, à 18 h et à 20 h 30

Sous la présidence de M^{me} Marlène Voutat, présidente

Sommaire

Démolition et reconstruction de trois immeubles de logements à loyers subventionnés de la Caisse de Pensions du Personnel Communal, d'un parking souterrain et d'un abri PCI, sis à la route du Pavement 41 à 63 (43 à 59 futurs). Octroi des aides publiques prévues par la loi du 9 septembre 1975 sur le logement

Préavis N° 2017/14 du 13 avril 2017 37

Rapport 49

Logement, environnement et architecture

Démolition et reconstruction de trois immeubles de logements à loyers subventionnés de la Caisse de Pensions du Personnel Communal, d'un parking souterrain et d'un abri PCi, sis à la route du Pavement 41 à 63 (43 à 59 futurs)

Octroi des aides publiques prévues par la loi du 9 septembre 1975 sur le logement

Préavis N° 2017/14

Lausanne, le 13 avril 2017

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Les trois immeubles, sis sur la parcelle privée n° 2773 à la route du Pavement 41 à 63 (43 à 59 futurs), ont été construits à la sortie de la 2^e guerre mondiale par la Société coopérative Le Logement Salubre (Colosa) et font partie du patrimoine de la Caisse de Pensions du Personnel Communal (CPCL) depuis 2009, suite à sa recapitalisation.

Compte tenu de l'état de vétusté avancé et de l'obsolescence des trois immeubles existants, la propriétaire souhaite les démolir et les reconstruire avec l'aide des pouvoirs publics pour l'abaissement des loyers.

Les trois immeubles projetés comprendront :

- 99 logements d'une surface globale de 6'859 m², trois salles communautaires de 55 à 71 m², vingt dépôts totalisant une surface de 430 m² et un abri PCi pour 207 personnes ;
- un parking souterrain abritant 50 places pour voitures (nombre minimal requis par le Plan général d'affectation de la Ville de Lausanne) incluant 2 places pour les personnes à mobilité réduite (recommandations de l'AVACAH), 27 places pour motos/scooters et 28 places pour vélos ;
- 5 places pour voitures et 29 places pour motos/scooters situées à l'extérieur, ainsi que 129 places couvertes pour vélos.

Le coût total de cette opération est devisé à CHF 39'873'000.-, terrain compris.

Le présent préavis a pour objet de demander l'autorisation de subventionner les loyers de cette réalisation, conformément aux dispositions prévues par la loi sur le logement du 9 septembre 1975.

Grâce aux prises en charge assurées à parts égales par l'Etat et la Commune, les loyers pourront être réduits de 20% selon le principe d'un subventionnement linéaire sur quinze ans.

La CPCL s'est engagée à reconstruire ces trois immeubles avec les aides des pouvoirs publics afin que les loyers puissent rester accessibles à des locataires disposant de revenus modestes.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Table des matières	2
3. Politique du logement	3
4. Le site	3
5. Cadre légal	4
6. Historique du projet	4
7. Maître de l'ouvrage	4
8. Aspects conventionnels	5
9. Caractéristiques du projet de construction	5
9.1 Description du projet	6
9.2 Espace public	7
9.3 Principes typologiques	7
9.4 Parking – Accessibilité	7
9.5 Matérialisation	7
10. Respect des critères de développement durable	7
10.1 Mixité sociale et générationnelle	8
10.2 Energie	8
10.3 Confort	8
11. Planning prévisionnel	8
12. Comité de pilotage en phase de réalisation	9
13. Coûts de l'opération	9
13.1 Coûts de construction	9
14. Aspects spécifiques de la partie logements subventionnés	9
14.1 Financement de l'opération et répartition des coûts de construction	9
14.2 Charges de la partie logements à loyers modérés	10
14.3 Participations des pouvoirs publics	10
14.4 Loyers des logements subventionnés	10
14.5 Loyers des places de parc et des dépôts	10
15. Conséquences financières	11
15.1 Conséquences financières sur le budget de fonctionnement	11
16. Conclusions	12

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. Le site

Le quartier du Pavement est situé au pied du versant ouest du bois de Sauvabelin au-dessus de la route Aloys-Fauquez, principale artère de communication de cette partie de la ville.

Les trois immeubles appartenant à la CPCL, d'un volume de 29'550 m³, ont été réalisés en 1946-49 sur des terrains propriété de la Ville de Lausanne, par les architectes Béboux, Ramelet, Pahud et Amman.

Ils sont implantés perpendiculairement à la route du Pavement et décalés d'un demi-niveau entre eux en suivant la pente nord-sud du terrain. Dans le sens est-ouest, la pente est exploitée pour dégager en contrebas à l'ouest des surfaces habitables d'un demi-étage.

Cette disposition structure les aménagements extérieurs entre chaque immeuble, avec des cours asphaltées, accessibles depuis la route du Pavement, accueillant une douzaine de places de stationnement à ciel ouvert et des aires engazonnées qui, partiellement arborisées, se raccordent au niveau du terrain naturel à l'ouest.

Chaque immeuble comprend quatre cages d'escalier. Les entrées principales sont situées au sud en retrait de la façade. Un accès secondaire au nord est possible par le premier palier intermédiaire. De part et d'autre de la cage d'escalier sont répartis deux appartements traversants ou deux appartements traversants et un mono-orienté au sud.

Les trois immeubles actuels comptent 132 appartements :

- Immeuble A : 1 studio de 40 m², 25 deux pièces de 47 m² et 18 trois pièces de 58 m²
- Immeuble B : 1 studio de 40 m², 25 deux pièces de 47 m² et 18 trois pièces de 58 m²
- Immeuble C : 1 studio de 40 m², 34 deux pièces de 47 m² et 9 trois pièces de 58 m²

La surface des logements est de 50% inférieure aux standards actuels. Le hall d'entrée des logements, avec armoires de petite taille, est à peine habitable. Les cuisines sont équipées d'un évier en grès et d'une armoire. Les salles de bains sont petites. Les chambres ont des tailles modestes : 9.3 m² à 16.5 m². Le séjour n'est pas identifiable des autres chambres par sa taille. La moyenne des pièces, chambres à coucher et séjours confondus, est de 13 m².

À l'exception de l'entretien courant, ces bâtiments n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation importants depuis leur construction et sont dans un état d'obsolescence avancé, notamment en ce qui concerne les installations techniques.

5. Cadre légal

Les constructions sises sur la parcelle n° 2773, propriété de la CPCL, sont soumises aux règles du Plan partiel d'affectation (PPA) 643, approuvé par la Municipalité le 11 novembre 1987 et par le Conseil d'État le 9 juin 1989.

Ce PPA donne la latitude au patrimoine des logements sociaux des années 40 de pouvoir s'adapter aux exigences actuelles en matière de confort et de surfaces habitables (art. 1).

Il permet une augmentation sensible des surfaces habitables en plan d'environ 10%. En cas de reconstruction, l'art. 4 fige sa forme à l'implantation existante, c'est-à-dire sept barres disposées est-ouest de quatre niveaux sur rez, qui peut être affecté à l'habitation seulement sur la moitié, avec toitures à pans ; ceci pour préserver les droits acquis du voisinage, la transparence est-ouest, la valeur d'ensemble urbanistique et l'équité de traitement entre les trois propriétaires.

Au nord, la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL) a transformé ses bâtiments, aménagé un parking couvert entre les immeubles et réalisé l'entier de sa surface brute.

Au sud, vu les faibles droits à bâtir initiaux, la Régie Chamot & Cie SA a obtenu une compensation par voie d'addenda. La nouvelle construction a été réalisée il y a cinq ans.

Au centre, une fois la reconstruction réalisée, la CPCL bénéficiera de la plus forte densité. La disposition intérieure des surfaces sera nettement améliorée pour un gain d'environ 2.5%.

6. Historique du projet

En novembre 2007, après que Colosa a confié à un bureau d'architectes une étude préalable ayant permis de mettre en valeur trois variantes, le Conseil d'administration de la CPCL a pu se déterminer sur l'une d'entre elles en mai 2008 et confirmer ainsi une suite de mandat aux architectes sous la forme d'une prestation d'avant-projet sommaire. Cette étude, présentée en avril 2009 et accompagnée d'un rapport, constituait déjà la base du projet actuel.

S'en est suivi une longue période de questionnement au sujet de la démolition ou non de ces immeubles (ou d'une partie seulement) finalement levée à la suite d'une étude démontrant l'impossibilité de mettre ces constructions aux standards actuels dans des coûts acceptables, au vu de l'obsolescence des immeubles et la nécessité de construire des ascenseurs au détriment des surfaces habitables.

En juin 2013, la CPCL confiait à un bureau d'architectes le mandat d'étude pour la phase 1 (avant-projet, projet et autorisations), suivi, fin 2015, du mandat pour la phase 2 (appels d'offres).

Le permis de construire a été accordé le 14 novembre 2016.

7. Maître de l'ouvrage

Les immeubles du Pavement appartenant à Colosa ont rejoint le patrimoine de la CPCL en 2009, suite à la recapitalisation de cette institution.

Conformément à sa stratégie de placement, la CPCL investit une partie de sa fortune dans l'immobilier. Elle est propriétaire de 99 immeubles, ou groupes d'immeubles, dont 86 sur le territoire communal lausannois et 13 répartis sur neuf autres communes vaudoises.

La gestion du parc immobilier est déléguée par mandat au Service du logement et des gérances (SLG) de la Ville de Lausanne.

8. Aspects conventionnels

Les immeubles existants ont été construits dans les années 1946-49 par la Société coopérative Le Logement Salubre (devenue Colosa) avec les subventions et les prêts de la Commune de Lausanne, en application du règlement communal du 11 mars 1947 concernant l'encouragement à la construction de logements, de l'ordonnance du Département militaire fédéral du 5 octobre 1945 et de l'arrêté fédéral du 30 juin 1942.

Les droits et obligations, ainsi que les relations foncières et financières entre la Ville de Lausanne et la Coopérative Le Logement Salubre relatives à la construction des trois immeubles au Pavement 41 à 63 et à leur exploitation, ont été définis en application des législations susmentionnées dans une convention le 17 novembre 1947 passée entre la Commune et la coopérative. La Confédération et l'Etat de Vaud ont renoncé à faire valoir leurs droits sur les immeubles et les mentions en leur faveur ont été radiées du Registre foncier le 6 janvier 1978.

Puis, à l'occasion de la recapitalisation de la CPCL et conformément au chapitre 11 du préavis N° 2008/59¹ ainsi qu'à « l'acte de transfert du patrimoine, soit, le transfert d'actifs et de passifs provenant en particulier de la Société coopérative Colosa en liquidation, de la Commune de Lausanne à la CPCL », une convention du 11 décembre 2009 – Commune/CPCL – Immeubles route du Pavement 41 à 63 – a été paraphée, aux termes de laquelle la CPCL s'est engagée, afin de garder le caractère social des immeubles, à n'effectuer aucun travaux sans l'accord préalable de la Commune (notamment art. 1 et 8 de la convention).

9. Caractéristiques du projet de construction

Le projet présente les caractéristiques générales suivantes :

Surface bâtie (SB _{SIA 416})	2'630 m ²
Surface brute totale des planchers (SP _{SIA 416})	9'831 m ²
Volume (VB _{SIA 416})	48'608 m ³
Coefficient d'occupation du sol COS	0.37
Coefficient d'utilisation du sol CUS	1.379

Surfaces nettes (exprimées en m² SUP_{SIA 416})

Logements subventionnés	6'859 m ²
Salles communautaires	181 m ²
Dépôts	430 m ²
Total surfaces nettes	7'470 m²

À noter que les surfaces nettes locatives mentionnées ci-dessus correspondent à la surface utile principale (SUP) définie selon la norme SIA 416².

¹ BCC N° 9/I du 23.06.2009 - Recapitalisation CPCL - Révision statuts - Mesures pénibilité - Dissolution COLOSA et création nouvelle SI. Réponse à 3 motions.

² Norme SIA 416 : 2003 – Surfaces et volumes des bâtiments.

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.

Les surfaces des balcons ne sont pas intégrées dans la surface nette locative mais pourront être mentionnées séparément lors de la mise en location.

9.1 Description du projet

L'opportunité de reconstruction des trois immeubles de la route du Pavement mérite d'être analysée non seulement sur le plan technique, économique et social, mais également sous l'aspect de sa relation avec le contexte urbanistique et paysager.

Le concept d'implantation des barres de logements de la fin des années 40, dont est issu le quartier du Pavement, était une réponse « hygiéniste » au manque d'ensoleillement des quartiers plus denses des centres-villes. La dimension des vides entre les immeubles a été déterminée en mesurant la distance appropriée entre les barres en fonction de l'angle de l'ombre portée et de la pente générale du terrain vers le sud.

Les trois immeubles seront réalisés par étapes successives depuis le sud, après démolitions échelonnées des immeubles existants afin de ne pas devoir résilier tous les locataires en même temps et de le faire successivement pour faciliter les possibilités de relogement de ces locataires.

Immeubles existants	A	B	C	Tot.	Immeubles projetés	A	B	C	Tot.
1 pièce env. 40.00 m ²	1	1	1	3	1 pièce 31.20 à 31.70 m ²	1	1	1	3
2 pièces env. 47.00 m ²	25	25	34	84	2 pièces 50.95 à 54.10 m ²	6	6	6	18
3 pièces env. 58.00 m ²	18	18	9	45	3 pièces 65.25 à 70.70 m ²	18	18	18	54
					4 pièces 87.25 m ²	8	8	8	24
Totaux	44	44	44	132		33	33	33	99

Comparaison faite entre les capacités d'hébergement actuelles et futures, il en résulte certes une diminution de 33 unités d'habitation, mais ce redimensionnement est pondéré par le fait que le nombre de pièces projetées (299) est très proche du nombre existant (306).

Le rez-de-chaussée de chaque immeuble abritera les trois halls d'accès aux cages d'escalier, les locaux à poussettes et vélos correspondant à ces entrées, une salle communautaire destinée aux activités des locataires (fêtes, bricolage, etc.) et, côtés sud et ouest, des appartements d'une, deux et trois pièces légèrement surélevés par rapport aux espaces aménagés pour en préserver l'intimité.

Les caves, les buanderies ainsi que des locaux-dépôts à louer seront situés dans les sous-sols.

Les appartements restants seront répartis sur quatre niveaux et seront tous accessibles aux personnes à mobilité réduite grâce à un passage piétonnier sans escalier situé au sud du bâtiment A qui permettra l'accès au site et aux entrées des immeubles, reliées entre elles par des passages en pente douce au-dessous des immeubles, et aux ascenseurs desservant le niveau du parking souterrain.

Tous les appartements répondront aux directives cantonales pour les logements subventionnés.

9.2 Espace public

Des passages couverts au niveau des rez-de-chaussée abritent la plupart des vélos du complexe et assurent les liaisons entre les cours qui sont exclusivement piétonnières.

Les espaces verts (prairie fleurie avec arbustes et arbres d'essences indigènes), les zones de détente et les aires de jeux pour les enfants sont aménagés entre les immeubles sur le toit du parking. Des bancs (ergonomiques, avec accoudoirs) assurant la transition entre les surfaces minérales et végétales des cours, permettront aux habitants de se rencontrer face aux entrées, tout en jetant un regard sur les activités des enfants.

9.3 Principes typologiques

Le plan type des appartements de trois et quatre pièces est particulièrement performant. Pour une surface totale respectueuse des directives sur les logements subventionnés, il offre des chambres de 14 m² et une grande cuisine habitable en façade. Toutes ces pièces sont regroupées autour d'un séjour central et ont accès à une loggia.

Les espaces de circulation non habitables sont pratiquement inexistant. L'homogénéité des pièces dans leurs proportions, leur répartition au nord et au sud autour de l'espace de vie, offre une grande flexibilité d'usage.

La disposition en diagonale cuisine-séjour-chambre génère, d'un angle à l'autre, des perspectives exceptionnelles pour des logements de cette taille.

9.4 Parking – Accessibilité

Le parking partiellement enterré de cinquante places (nombre minimal exigé dans le respect des distances aux limites), situé entre les immeubles, est accessible depuis la route du Pavement par une desserte au sud de la parcelle.

Côté ouest, il présente des façades grillagées agrémentées de plantes grimpantes qui, combinées avec les sorties piétons situées à l'est des cours, permettent la ventilation naturelle de cette infrastructure.

Toutes les cages d'escalier sont accessibles de plain-pied au parking, permettant ainsi aux personnes à mobilité réduite d'atteindre aisément leur véhicule.

9.5 Matérialisation

La structure porteuse des bâtiments est réalisée en béton armé, les cloisons non porteuses sont en plaques de plâtre.

Les parois et les plafonds sont recouverts d'un enduit pelliculaire.

Les revêtements de sol des zones communes et des zones de vie des appartements (cuisine, salle à manger et séjour) sont en carrelage, ceux des chambres à coucher sont en bois.

Le traitement des façades est réalisé sobrement avec un enduit minéral sur isolation périphérique en laine de roche. Les fenêtres et les portes-fenêtres sont en PVC-métal, assurant ainsi une bonne durabilité et performance énergétique.

10. Respect des critères de développement durable

En plus de répondre aux exigences de la nouvelle loi sur l'énergie (LVLEne 01.07.2014), la CPCL a décidé de satisfaire aux prescriptions du label *Minergie*[®], alliant sobriété énergétique et optimisation du confort dans les bâtiments.

10.1 Mixité sociale et générationnelle

A l'échelle de cet ensemble de trois bâtiments, une mixité sociale et intergénérationnelle a été recherchée. Une variété des typologies a été étudiée allant de la personne seule, aux couples et familles. De plus, un grand effort a été porté sur l'accessibilité financière au plus grand nombre avec des loyers raisonnables au prix de CHF 240.- le m² pour des logements compacts, rationnels et permettant des aménagements diversifiés et des lieux de rencontre conviviaux. De plus, le subventionnement permettra de porter les loyers à CHF 192.- le m², entrant ainsi complètement dans la cible des demandeurs de logements subventionnés.

10.2 Energie

L'accent a tout d'abord été mis sur la qualité thermique de l'enveloppe, associée à un système de ventilation double flux, réduisant les besoins de chauffage calculés selon la procédure Minergie® à seulement 21.7 kWh/m²AE.an), ce qui représente une réduction de 36% par rapport à la norme SIA 380/1³.

En ce qui concerne la production de chaleur, la connexion à la conduite à distance (CAD) des Services industriels de la Ville, outre le fait d'offrir un kWh thermique efficient tant sur le plan environnemental qu'économique, permettra d'optimiser, via la régulation, le fonctionnement des trois bâtiments et leur signature énergétique respective.

Une installation photovoltaïque en toiture, d'une puissance de 180 kWp, permettra de répondre aux exigences de la nouvelle loi sur l'énergie qui impose de couvrir au moins 20% des besoins d'électricité dans des conditions normales d'utilisation (norme SIA 380/1) par une source renouvelable.

Finalement, ce projet affiche un besoin de chaleur calculé selon la procédure Minergie® de 34.9 kWh/m².an (chauffage et eau chaude sanitaire).

10.3 Confort

La mise en œuvre d'une isolation extérieure limite 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, le chauffage de sol régulé par des thermostats permettra de garantir le confort individuel des habitants.

11. Planning prévisionnel

Un premier dossier de mise à l'enquête a été déposé le 28 avril 2015. Suite aux exigences formulées par le Bureau des permis de construire (BPC), une deuxième demande a été déposée le 23 octobre 2015.

L'enquête publique s'est déroulée du 19 janvier au 18 février 2016 et a suscité huit oppositions et deux interventions qui, fondées soit sur des exigences non recevables, car relevant du droit privé (obligation d'établir des contrats et des conventions), soit sur des aspects liés à l'esthétique et à la volumétrie des nouvelles constructions, ont été levées avec le permis de construire, accordé le 14 novembre 2016.

Dès lors, et sous réserve de l'acceptation du présent préavis par le Conseil communal, le chantier pourrait démarrer au plus tôt à l'été-automne 2017.

³ SIA 380/1 : 2009 L'énergie thermique dans le bâtiment.

La durée de ce dernier étant estimée à cinq ans pour les trois immeubles, le dernier bâtiment pourrait être livré à la fin de l'année 2022 :

- chantier immeuble A : septembre 2017 – mai 2019
- chantier immeuble B : juin 2019 – février 2021
- chantier immeuble C : mars 2021– novembre 2022.

Les habitants pourront intégrer les immeubles au fur et mesure de leur achèvement.

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 ailleurs, l'administration communale et ses représentants auront un accès total et en tout temps au chantier. Ainsi, une personne du Service du logement et des gérances assurera le suivi technique et financier du projet et veillera également 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 ».

13. Coûts de l'opération

L'ensemble des montants spécifiés par la suite s'entendent toutes taxes comprises (TTC).

13.1 Coûts de construction

Ces montants sont issus du devis général du 1^{er} juillet 2016, dont 93% des coûts de construction (CFC 1, 2 et 4) découlant des rentrées des soumissions.

Le devis général susmentionné fait partie du dossier de requête préalable de subventionnement.

En l'état, ces coûts sont considérés comme le maximum admissible par les autorités cantonale et communale.

		CHF	%
CFC 0	Terrain	7'038'000.-	17.7
CFC 1	Travaux préparatoires	2'139'400.-	5.4
CFC 2	Bâtiment	27'127'700.-	68.0
CFC 4	Aménagements extérieurs	628'900.-	1.6
CFC 5	Frais secondaires et comptes d'attente	1'570'900.-	3.9
CFC 6	Réserves pour divers et imprévus	1'359'000.-	3.4
CFC 9	Mobilier et équipements	9'100.-	0.0
Total	Réalisation CFC 0 à 9	39'873'000.-	100.0

14. Aspects spécifiques de la partie logements subventionnés

14.1 Financement de l'opération et répartition des coûts de construction

L'opération est entièrement financée avec des fonds propres. Le coût de construction peut être réparti ainsi :

	CHF	%
Logements	36'935'400.-	92.6
Autres surfaces (rez/parking)	2'937'600.-	7.4
Total	39'873'000.-	100.0

14.2 Charges de la partie logements à loyers modérés

		CHF	%	CHF
Fonds propres	(100%)	36'935'400.-	2.75	1'015'723.-
Frais généraux	(100%)	36'935'400.-	1.70	627'902.-
Total				1'643'625.-

14.3 Participations des pouvoirs publics

			%	CHF/an
Canton	Abaissement des loyers	1'643'625.-	10	164'363.-
Commune	Abaissement des loyers	1'643'625.-	10	164'363.-
Total annuel des abaissements de loyers				328'726.-
Total des participations cantonales sur quinze ans				2'465'438.-
Total des participations communales sur quinze ans				2'465'438.-

14.4 Loyers des logements subventionnés

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

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m ² net)	Loyers mensuels arrondis sans aide	Loyers mensuels abaissés
			240 CHF/m ² net.an	192 CHF/m ² net.an
3	1	31.55	631	505
18	2	51.95	1'039	831
54	3	69.15	1'383	1'106
24	4	87.25	1'745	1'396

Dans ces conditions et compte tenu du taux hypothécaire de référence actuel (1.75%), le revenu locatif total des logements sera de CHF 1'643'625.-/an. Cet état locatif maximum autorisé sera réévalué lors de la requête définitive qui interviendra en cours de chantier, dès lors que le taux de référence aurait subi une évolution.

14.5 Loyers des places de parc et des dépôts

Indépendamment de toute subvention ou participation des pouvoirs publics, les places de parc et les dépôts situés dans les sous-sols seront mis en location selon les conditions suivantes :

50 places de parc intérieures (voitures)	CHF 160.- /mois	CHF 96'000.- /an
27 places de parc intérieures (motos)	CHF 60.- /mois	CHF 19'440.- /an
29 places de parc extérieures (motos)	CHF 30.- /mois	CHF 10'440.- /an
20 dépôts totalisant 429.60 m ²	CHF 100.- /m ² net/an	CHF 42'960.- /an
État locatif total places de parc/locaux		CHF 168'840.- /an

15. Conséquences financières

15.1 Conséquences financières sur le budget de fonctionnement

Le budget de fonctionnement doit inclure la dépense suivante :

- la participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières correspondant à la part communale de l'aide linéaire versée en faveur de l'abaissement des loyers des 99 logements subventionnés. Cette dernière sera de CHF 164'363.- par an, pendant quinze ans. Elle devrait débiter en juin 2019, à l'entrée du premier locataire pour le premier bâtiment, pour s'achever en novembre 2037 pour le dernier bâtiment.

	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(en milliers de CHF)						
Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières	32.0	54.8	100.5	114.2	164.4	465.8
Total charges suppl.	32.0	54.8	100.5	114.2	164.4	465.8 ⁴

⁴ Bâtiment A – entrée locataires 01.06.2019, Bâtiment B – entrée locataires 01.03.2021, Bâtiment C – entrée locataires 01.12.2022

16. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2017/14 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'autoriser la Municipalité à accorder à la Caisse de Pensions du Personnel Communal les appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 99 logements sis à la route du Pavement 41 à 63 (43 à 59 futurs), sur la parcelle privée n° 2773 ;
2. d'autoriser la Municipalité à ajouter, au plus tôt au budget 2019, à la rubrique 4900.365 « Subventions à des institutions » de la Direction du logement, de environnement et de l'architecture, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 164'363.-, ceci en application des dispositions prévues au point 1.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Grégoire Junod

Le secrétaire :
Simon Affolter

CONSEIL COMMUNAL DE LAUSANNE

Rapport de la Commission n°82 chargée de l'examen du préavis 2017/14

Objet du Préavis :

Démolition et reconstruction de trois immeubles de logement à loyers subventionnés de la Caisse de Pensions du Personnel Communal, d'un parking souterrain et d'un abri PCi, sis à la route du Pavement 41 à 63 (43 à 59 futurs).

Octroi des aides publiques prévues par la loi du 9 septembre 1975 sur le logement

Présidence :

M. CACHIN Jean-François Libéral-Radical Rapporteur,

Membres présents :

M. BRIOD	Alix Olivier	Libéral-Radical	Rempl. J-Pascal GENDRE
M. DANA	Louis	Socialiste	
M. BRAYER	Vincent	Socialiste	Rempl. Carine CARVALHO-ARRUDA
M. FELLI	Romain	Socialiste	
M. MACH	André	Socialiste	
Mme SANGRA	Marie-Thérèse	Les Verts	
Mme CRAUSAZ MOTTIER	Magali	Ensemble à Gauche	
M. BIRCHLER	Jean-Christophe	Le Centre	

Membres excusés :

M. GENDRE	Jean-Pascal	Libéral-Radical	
Mme CARVALHO ARRUDA	Carine	Socialiste	
M. DI GUIULIO	Nicola	Libéral-conservateur	
M. MOSCHENI	Fabrice	UDC	

Membre absent :

Mme BOUCHEZ Géraldine Les Verts

Représentant de la Municipalité :

Mme LITZISTORF Natacha Conseillère municipale, Directrice Logement, Environnement et Architecture

Représentant de l'administration communale :

Mme SIMON	Nadège	Cheffe du service Logements et gérances
M. TEODORI	Franco	Chef de projet, Architecte, service Logement et gérance
Mme. FAUCHERRE	Andrea	Responsable Office communal du logement

Notes de séances :

Mme DURANTE Letizia Secrétaire, service Logement et gérances

Lieu : Bâtiment administratif du Flon, rue du Port-Franc 18 (Salle 357 du 3ème étage)

Date : Mardi 4 juillet 2017

Début et fin de la séance : de 08h00 à 09h00

Rappel de l'objet du préavis 2017/14 :

Par le présent préavis, la Municipalité propose au Conseil communal d'accorder à la Caisse de Pensions du Personnel Communal les appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement pour les trois immeubles, sis sur la parcelle privée n° 2773 à la route du Pavement 41 à 63 (43 à 59 futurs), qui ont été construits à la sortie de la 2^{ème} guerre mondiale par la Société coopérative Le Logement Salubre (Colosa) et font partie du patrimoine de la Caisse de Pensions du Personnel Communal (CPCL) depuis 2009, suite à sa recapitalisation.

Compte tenu de l'état de vétusté avancé et de l'obsolescence des trois immeubles existants, la propriétaire souhaite les démolir et les reconstruire avec l'aide des pouvoirs publics pour l'abaissement des loyers.

Les trois immeubles projetés comprendront :

- 99 logements d'une surface globale de 6'859 m², trois salles communautaires de 55 à 71 m², vingt dépôts totalisant une surface de 430 m² et un abri PCI pour 207 personnes ;
- un parking souterrain abritant 50 places pour voitures (nombre minimal requis par le Plan général d'affectation de la Ville de Lausanne) incluant 2 places pour les personnes à mobilité réduite (recommandations de l'AVACAH), 27 places pour motos/scooters et 28 places pour vélos ;
- 5 places pour voitures et 29 places pour motos/scooters situées à l'extérieur, ainsi que 129 places couvertes pour vélos.

Le coût total de cette opération est devisé à CHF 39'873'000.-, terrain compris.

Le présent préavis a pour objet de demander l'autorisation de subventionner les loyers de cette réalisation, conformément aux dispositions prévues par la loi sur le logement du 9 septembre 1975.

Grâce aux prises en charge assurées à parts égales par l'Etat et la Commune, les loyers pourront être réduits de 20% selon le principe d'un subventionnement linéaire sur quinze ans.

Présentation du préavis par Madame Natacha Litzistorf, Conseillère municipale et Directrice de la direction du Logement, de l'environnement et de l'architecture.

Le Président de séance passe la parole à Madame la Directrice, celle-ci demande d'entrer directement dans l'objet du préavis.

Un commissaire demande au Chef de projet, architecte au service du Logement et des gérances de nous donner des informations sur les constructions projetées.

Le Chef de projet explique qu'il s'agit de trois immeubles parallèles entre eux et perpendiculaires à la route du Pavement. L'ensemble s'inscrit dans un plan partiel d'affectation entouré au Sud par la propriété Baumgartner et au Nord par la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL).

Les bâtiments projetés seront à la même place que les existants, légèrement plus larges, environ de la même longueur et ils comprendront 4 étages au-dessus du rez-de-chaussée.

Seule la moitié sud des rez-de-chaussée sera occupée par des logements. La partie Nord accueillera les entrées, les locaux poussettes et vélos ainsi que les salles communautaires.

Un niveau de sous-sol comprendra les caves, les abris PCI et un parking entre les immeubles.

Le projet utilise toute la surface de construction permise par le plan d'affectation. L'architecte a proposé une disposition des logements en diagonale, de manière à ce que depuis les loggias, il y ait une vue soit sur la colline de Sauvabelin, soit sur la vallée qui domine la Louve et plus loin la Pontaise.

En toiture, des monoblocs pour la ventilation contrôlée double-flux seront installés. Le plan partiel d'affectation oblige la construction de toits en pente qui abriteront les monoblocs. Enfin, pour pouvoir s'adapter au terrain, le parking sera en légère pente entre la partie nord-est et sud-ouest (de la parcelle). Entre les immeubles, le toit du parking sera aménagé et exclusivement piétonnier.

Discussion générale

Un commissaire s'interroge sur la réalisation du chantier qui devrait, en principe, commencer encore cette année. Qu'en est-il des locataires actuels encore en place, comment les reloger et à quelles conditions, où trouver des autres logements avec qualité et prix égaux.

Mme la Directrice répond que les travaux seront entrepris immeuble par immeuble afin de procéder à des rocades dans les bâtiments et ainsi engendrer le moins de nuisances possibles auprès des locataires.

La Responsable Office communal du logement explique que la question s'est posée de construire les trois bâtiments en même temps, ce qui aurait été plus économique et, finalement, il a été décidé de réaliser les trois immeubles successivement.

Des rocades ont été faites sur le premier bâtiment, l'immeuble a quasiment été vidé. Certains locataires ont été logés dans le dernier bâtiment. Dès qu'un appartement était libre, les habitants étaient informés en premier ; il reste trois familles à reloger qui le seront avant le début du chantier.

Le Chef de projet confirme que les trois familles restantes dans le premier bâtiment ont déjà un appartement réservé dans le dernier immeuble. La Caisse de pensions du personnel communal (CPCL) paie les déménagements des habitants depuis le début des rocades.

Le commissaire demande si ces personnes se retrouvent dans des appartements à loyer équivalent.

Le chef de projet répond par l'affirmative. Les locataires ayant peu de revenus ont été relogés dans le parc ex-Colosa.

Un 2^{ème} commissaire rappelle que l'objet de ce préavis n'est pas la construction des bâtiments mais l'octroi d'une subvention afin d'abaisser le coût des loyers. L'idée est, qu'avec cette subvention, le coût des loyers peut être réduit de 20% sur 15 ans, c'est-à-dire que le subventionnement dure sur cette période. Il se demande ce qu'il se passera après les 15 ans.

La Responsable Office communal du logement répond qu'il s'agit d'aides linéaires sur 15 ans. Une éventuelle prolongation est anticipée avec le Canton qui est paritaire. Les locataires signant un bail pour ce type d'immeuble sont informés de la situation et du montant du loyer à la fin du subventionnement.

Le commissaire expose que lorsque ces immeubles sont passés de la Commune à la CPCL, le but était de garder leur caractère social et souhaite savoir comment cette mission sera remplie au-delà des 15 ans.

La Responsable Office communal du logement indique qu'il existe des conventions avec l'Etat et les propriétaires. En général, la durée des aides est de 15 ans avec une prolongation possible de 5 ans. Au terme, des conventions sont établies entre le propriétaire et la Ville de Lausanne pour préserver le caractère social des immeubles. Pour exemple, les bâtiments du Pavement ont gardé leur caractère social au-delà des 20 ans.

Mme la Directrice confirme qu'il faut être vigilant pour que le caractère social perdure.

Un 3^{ème} commissaire demande par quel bâtiment les travaux vont débiter, et comment se passera la relocation.

Le Chef de projet répond que les travaux commenceront par le bâtiment A se situant au sud du site et ensuite par le B et le C. Dès qu'un bâtiment est terminé, il sera mis à disposition avec la priorité aux locataires habitants le site, et qui souhaiteraient intégrer les nouveaux logements.

Un 4^{ème} commissaire revient sur la question posée, à savoir qu'il s'agit de 15 ans plus 5 ans, puis l'augmentation des loyers est de 20%. C'est-à-dire que la subvention baisse le prix des loyers, et quand celle-ci cesse, le loyer augmente de 20% pour les résidents après les 20 ans.

La Responsable Office communal du logement répond qu'effectivement un loyer est fixé intégrant l'abaissement dû à la subvention. Sur le bail, il est mentionné le loyer avec et sans subventions cantonale et communale.

Dans le système des aides dégressives le loyer évoluait de manière progressive pour rejoindre à terme le montant non abaissé. Toutefois, malgré les fluctuations, les loyers n'augmentent pas. Le locataire sait après les 20 ans, combien il devra payer. Qu'il s'agisse du principe dégressif ou linéaire, un jour les loyers reviennent au prix hors abaissement qui n'est pas le prix du marché libre.

Il demande si les appartements disparaîtront de la catégorie subventionnée après les 15 plus 5 ans.

La Responsable Office communal du logement informe que pour la Ville, ils passent dans la catégorie « contrôlés » et ne sont plus subventionnés.

Il demande également si la Ville doit les remplacer par d'autres logements subventionnés.

La Responsable Office communal du logement répond par l'affirmative si on parle de purs subventionnés. Cependant, l'ancien parc subventionné est aujourd'hui contrôlé. Ces dernières années, il est constaté que le parc contrôlé correspond au parc subventionné au vu des loyers pratiqués et font partie du parc social.

Il demande s'il y a une possibilité que ces appartements soient libérés de tout contrôle.

La Responsable Office communal du logement indique que cela est possible. Certaines sociétés auraient théoriquement le droit de demander la libération du contrôle. Les subventions obligent les propriétaires à se soumettre à différentes prescriptions. A l'échéance de ce délai, les propriétaires peuvent sortir formellement du marché subventionné. La Commune s'attache à ce que ces immeubles passent alors dans le parc contrôlé.

Un 5^{ème} commissaire constate que 132 logements sont répartis entre ces trois bâtiments alors qu'après la reconstruction, il en est prévu 99. Il demande s'il s'agit du volume maximum exploitable et s'il est possible d'ajouter un étage.

Mme la Directrice répond que le maximum est exploité.

Le Chef de projet affirme qu'il y a une baisse du nombre d'appartements mais le nombre de pièces est quasiment équivalent. La construction de logements plus grands a été favorisée afin d'accueillir des familles. Actuellement, il y a des appartements de 2 ou 3 pièces relativement exigus.

Mme la Directrice souligne qu'il faut rester vigilant afin de garder un parc social même s'il n'est plus répertorié comme subventionné avec un prix restant en dessous du marché. La politique de la Ville est de garder cette catégorie et de ne pas les libérer à tout prix. Concernant la question du commissaire, la qualité et la typologie des appartements ont été favorisées par rapport au nombre d'appartements afin de correspondre au standard actuel et d'avoir plus d'espace de vie pour les familles.

Un commissaire demande s'il n'y a pas une plus forte pression à la fin du contrôle des loyers, maintenant que ces immeubles sont en mains de la CPCL qui doit faire du rendement pour verser les rentes, alors qu'auparavant, sous un autre régime, la question du rendement était moindre.

Mme la Directrice confirme que la pression est grande, raison pour laquelle, il a été évoqué la vigilance à appliquer surtout dans ces périodes et sur ce type d'objet. Cependant, le positionnement de la Ville est clair et le souhait est de maintenir ce type de parc.

Un autre commissaire s'interroge sur la nécessité de cette subvention car la CPCL a besoin de rendement. Il ne s'agit pas des mêmes objectifs initiaux. D'après les différents calculs, le rendement avec le parking se situe autour des 3.7%, ce qui n'est pas négligeable. Il n'est pas persuadé que la CPCL a besoin de cette aide complémentaire pour compenser ce manque de rendement, compensation artificielle s'agissant du même argent qui rentre et sort étant donné que le terrain leur appartient. Il ne comprend pas la pertinence du calcul.

Mme la Directrice lui répond que s'agissant d'une Caisse de pensions, elle doit également répondre à des exigences et atteindre des objectifs précis. Il s'agit également de nos futures pensions. Etant donné que les deux partis sont soumis à des pressions pour les raisons évoquées aussi par le commissaire il est nécessaire d'aller dans la même direction avec la CPCL afin que chaque parti puisse s'y retrouver dont la fameuse phrase de notre ancien syndic « situation win win ».

Un commissaire confirme qu'au sujet du subventionnement, ce sont les locataires qui bénéficient de cette aide et non la CPCL. Il s'agit de locataires socialement défavorisés qui sont choisis pour ces raisons. Il aimerait savoir qu'elles sont les manquements de la Ville pour répondre à cette demande spécifique de logements subventionnés.

La Responsable Office communal du logement répond qu'il y a environ 7'500 logements subventionnés et contrôlés, dont la moitié sont des subventionnés actifs et l'autre moitié sont contrôlés (ancien parc subventionné). Cela représente environ 10% du parc immobilier de la Ville de Lausanne, ce qui est une bonne proportion par rapport à d'autres villes. La force de la Ville de Lausanne est d'avoir su garder cet ancien parc. La sollicitation pour des logements subventionnés est de 3'000 demandeurs.

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

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

3. Politique du logement

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

4. Le site

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

5. Cadre légal

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

6. Historique du projet

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

7. Maître de l'ouvrage

Un commissaire demande s'il y a eu un marché public et comment il a été procédé pour l'attribution des chantiers.

Le Chef de projet informe que les travaux réalisés par la CPCL ne sont pas soumis au marché public. Des procédures rigoureuses sont suivies et des négociations sont possibles.

L'année passée, il a été mis en soumission environ le 90% des travaux. Dès lors que le préavis sera adopté par le Conseil, il sera possible de demander le crédit de construction à la CPCL.

Un autre commissaire demande si la gestion du parc immobilier géré par le Service du logement et des gérances (SLG) de la Ville de Lausanne, est une prestation gratuite ou facturée.

Mme la Directrice répond qu'il s'agit d'une prestation facturée par le SLG.

8. Aspects conventionnels

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

9. Caractéristiques du projet de construction

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

9.1. Description du projet

Un commissaire demande si la volonté de construire des logements plus spacieux avec la réduction de 132 à 99 logements, répond à une demande du marché.

Mme la Directrice répond que la typologie et la taille des logements actuels ne correspondent plus aux attentes. Ils ont pris en compte les types de ménage qui existent sur Lausanne et l'évolution sociale des foyers. Depuis quelques années, une réflexion est menée pour intensifier cette évolution avec les familles monoparentales ou les regroupements familiaux.

La Cheffe de service indique que les appartements de 3 pièces permettent d'accueillir plusieurs types de famille et offrent de la souplesse et de la flexibilité pour l'accueil des ménages.

9.2. Espace public

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

9.3. Principes typologiques

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

9.4. Parking - Accessibilité

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

9.5. Matérialisation

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

10. Respect des critères de développement durable

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

10.1. Mixité sociale et générationnelle

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

10.2. Energie

Concernant les doubles ventilations, un commissaire demande si elles posent des problèmes thermiques en été.

Le Chef de projet informe que le réglage à effectuer est relativement fin et implique une discipline de la part de l'utilisateur.

La Cheffe de service complète en disant que ce système n'a pas la vocation de rafraichir. Il s'agit d'un système conçu d'avantage pour l'hiver afin de préchauffer l'air avant de l'insuffler à l'intérieur pour économiser de l'énergie.

Il insiste sur le fait que pour les personnes âgées, ce système peut devenir inconfortable en été.

Mme la Directrice indique qu'un système énergétique très performant peut être installé mais la sensibilisation de l'utilisateur est nécessaire. Le comportement a un impact important sur les performances énergétiques. Pour cette raison, le SLG et la SILL informent les futurs locataires.

10.3. Confort

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

11. Planning prévisionnel

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

12. Comité de pilotage en phase de réalisation

Un commissaire s'interroge sur les réflexions d'autres projets récents, notamment sur l'accompagnement des projets en cours de construction, le suivi par la Ville dans des projets qui sont subventionnés, et notamment la question de la lutte contre la sous-traitance qui a été intégrée par le biais de la charte, ceci n'apparaissant pas dans le point 12. Il aimerait en connaître les raisons.

Mme la Directrice informe qu'il s'agit d'une lacune lors de la rédaction du préavis mais le suivi est pratiqué de manière identique sur l'ensemble des objets car il s'agit d'une volonté politique.

Il demande s'il pourrait être envisagé d'ajouter une nouvelle conclusion relatant que le versement des subventions est conditionné à la signature de la charte prévenant contre la lutte de la sous-traitance dans la construction comme c'était le cas pour d'autres objets.

Mme la Directrice répond par l'affirmative.

La Responsable Office communal du logement précise que les aspects liés à la construction ont été moins développés car l'objet du préavis portait sur le subventionnement. Toutefois, les mêmes modes de fonctionnement sur les différents projets sont appliqués.

Le chef de projet informe que lorsque les travaux sont mis en soumission, il est demandé aux entreprises de fournir des attestations de paiement de charges sociales, impôts à la source et toutes les attestations usuelles afin de pouvoir vérifier la rectitude de l'entreprise. Hormis pour les échafaudages, la sous-traitance n'est pas interdite et toutes les entreprises qui font appel à des sous-traitants doivent l'annoncer. Les noms des entreprises et des sous-traitants sont transmis à UNIA et à la Fédération Vaudoise des Entrepreneurs pour vérification d'éventuels contentieux ouverts avec les partenaires sociaux. Lors de la rentrée des soumissions et l'adjudication des travaux s'écoule un laps de temps important, les contrôles sont opérés une nouvelle fois avant la signature des contrats.

Un autre commissaire indique qu'il ne s'agit pas uniquement de la lutte contre la sous-traitance mais également de demander aux entreprises d'annoncer leurs sous-traitants afin d'avoir un contrôle sur ceux-ci et de lutter contre le travail au noir.

Le commissaire précise que tous ces contrôles sont nécessaires mais souligne la dimension légèrement plus performative dans l'idée que les entreprises signent cette charte de respect.

Le Chef de projet explique que parmi les documents à fournir, il y a la « Clause contractuelle sociale » précisant les relations entre l'entreprise et les sous-traitants. Pour les paiements, il est demandé au sous-traitant de signer un document attestant qu'il a été payé pour la prestation fournie envers l'entreprise

adjudicataire des travaux. La somme finale n'est jamais libérée tant que les documents attestant du paiement des sous-traitants ne sont pas remis.

Il demande s'il y a une responsabilité solidaire des entreprises et de leurs sous-traitants.

Le Chef de projet répond par l'affirmative. Si une entreprise n'annonce pas ces sous-traitants et que ceci est découvert, des pénalités doivent être payées et le contrat peut être résilié.

Il demande également que la note sur la clause contractuelle sociale des entreprises, soit jointe aux notes de séance et souhaite que le Chef de projet fournisse une explication.

La Cheffe de service précise que le schéma n'est pas tout à fait le même qu'avec un projet comportant un DDP. Le maître de l'ouvrage, au travers d'une convention, est obligé à respecter ses engagements, alors que pour ce projet, le lien est direct avec les entreprises. Le niveau du contrôle est plus important et le processus de suivi est plus détaillé.

13. Coût de l'opération

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

13.1. Coût de construction

Un commissaire demande si on peut confirmer que le terrain appartient à la CPCL et que les CHF 7 millions au budget sont de manière comptable.

La Responsable Office communal du logement répond par l'affirmative.

Un 2^{ème} commissaire souhaite savoir quels travaux seront entrepris avec cette somme.

La Responsable Office communal du logement répond qu'il s'agit de la valeur foncière et pas l'achat du terrain.

La Directrice indique que le CFC 0 ne fait pas partie des coûts de construction et doit être signalé comme valeur foncière des terrains.

La Responsable Office communal du logement explique que la valeur foncière du terrain doit être mentionnée afin de connaître les subventions.

Un 2^{ème} commissaire indique qu'en réalité le montant des travaux correspond à CHF 32 millions.

14. Aspects spécifiques de la partie logements subventionnés

14.1. Financement de l'opération et répartition des coûts de construction

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

14.2. Charges de la partie logements à loyers modérés

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

14.3. Participations des pouvoirs publics

Un commissaire demande si l'accord du Canton a déjà été obtenu.

La Responsable Office communal répond que le Canton fait les calculs en amont afin que le projet soit soumis au Conseil. La signature de Mme Mettraux vient après.

14.4. Loyers des logements subventionnés

Un commissaire s'interroge sur le calcul des loyers mensuels arrondis sans aide. Il souhaite savoir comment le calcul de rendement de 3.7% est fait.

La Responsable Office communal répond que tous les CFC sont réunis et que la cible correspondant à du neuf subventionné est de CHF 240.-. Le Canton donne parfois des pistes afin de changer et/ou adapter le projet. Des allers-retours avec le Canton ont été réalisés afin d'arriver à cette cible.

La Cheffe de service indique en complément que le montant des loyers n'est pas une résultante du calcul, mais une donnée d'entrée. Les résultantes sont le rendement et éventuellement le prix du projet adapté.

14.5. Loyers des places de parc et dépôts

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

15. Conséquences financières

15.1. Conséquences financières sur le budget de fonctionnement

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

16. Conclusions

Le Président-rapporteur de la Commission du préavis n° 2017/14 propose de voter le point 1 et 2 séparément.

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

1. D'autoriser la Municipalité à accorder à la Caisse de Pensions du Personnel Communal les appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 99 logements sis à la route du Pavement 41 à 63 (43 à 59 futurs), sur la parcelle privée n° 2773.
2. D'autoriser la Municipalité à ajouter, au plus tôt au budget 2019, à la rubrique 4900.365 «Subventions à des institutions» de la Direction du logement, de l'environnement et de l'architecture, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 164'363.-, ceci en application des dispositions prévues au point 1.

Au vote, la conclusion n°1 ci-dessus a été adoptée par 9 Oui, soit à l'unanimité des membres présents.

Au vote, les conclusions n°2, ci-dessus, a été adoptées par 9 Oui, soit à l'unanimité des membres présents.

Le Président-rapporteur de la Commission No 82 du préavis 2017/14 remercie les membres de la Commission, la représentante 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 09h00.

Le Président-rapporteur de la Commission
J.-F. Cachin, Conseiller communal

Lausanne, le 24 juillet 2017

PS : Les documents demandés en séance de commission (Annexe 1 - Clause contractuelle sociale + les plans des constructions dressés pour l'enquête) ont été envoyés par le SLG avec les notes de séance aux membres de la commission du préavis 2017/14.