

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 inexistantes. 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 débuter 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