



Logement Idéal SC – Assainissement énergétique des cinq immeubles à loyers modérés sis au chemin de l’Ancien-Stand 2-28 et à la route des Plainnes-du-Loup 10-24 – Octroi des aides publiques prévues par la loi du 9 septembre 1975 sur le logement – Prolongation et modification de cinq droits distincts et permanents de superficie nos 173, 181, 242, 351 et 399 – Réaménagement et financement des espaces extérieurs

Préavis N° 2024 / 07

Lausanne, le 29 février 2024

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

Logement idéal-Société coopérative, dont le siège est à Pully, souhaite d’une part prolonger de 90 ans les cinq droits distincts et permanents de superficie (DDP) numéros 173, 181, 242, 351 et 399, en sa faveur, sur les parcelles n^{os} 2’589,1’969, 2’542 et 2’045, sises au Chemin de l’Ancien-Stand 2 à 28 à Lausanne, ainsi que sises à la route des Plainnes-du-Loup 10 à 24 à Lausanne¹. Les actes constitutifs de ces droits de superficie sont prolongés et modifiés à cette occasion pour les rendre payants alors que jusque-là ils étaient gratuits, mais une réduction est proposée sur 10 ans à titre d’encouragement pour l’assainissement énergétique. D’autre part, l’objectif est de repartir avec un subventionnement de l’opération par l’octroi d’une aide à la pierre pendant 15 ans au sens de la Loi sur le logement du 9 septembre 1975 sur les cinq bâtiments comprenant 310 logements pour une surface de location de près de 22’000 m², permettant ainsi de pérenniser des logements à loyers modérés. Les constructions ont été entretenues, mais sont relativement vétustes, de sorte que la coopérative va procéder à un assainissement énergétique de tous les bâtiments et une rénovation des logements pour un montant total de CHF 44’700’000.-. Les locataires seront maintenus dans leur logement durant les travaux, hormis les locataires des surfaces commerciales. De plus, les aménagements extérieurs vont être refaits grâce à un concours et un financement public-privé. Les aménagements extérieurs, hors de l’emprise des DDP, n’ont pas été remis en état depuis la construction du quartier et nécessitent également une réfection. Ces espaces étant publics et sous gestion de la commune, une part de ses travaux revient à la Ville de Lausanne.

Le présent préavis participe à la mise en œuvre des objectifs suivants du programme de législation :

1. Un développement urbain & des logements de qualité
2. La politique énergétique contre le réchauffement climatique
12. Soigner l’environnement & la biodiversité

2. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet de demander la prolongation de la mise à disposition de ces terrains communaux de la part de Logement idéal-Société coopérative auprès de la Ville de

¹ Cf. Annexe 1 Plan de situation des parcelles et des bâtiments

Lausanne, par la création de cinq nouveaux droits de superficie, dans le cadre de l'assainissement énergétique des immeubles mentionnés, en passant d'une gratuité à une perception d'une rente, et demander l'aide à la pierre afin de les réaliser avec l'aide des pouvoirs publics. Grâce aux aides financières assurées à parts égales par l'État et la Commune, les loyers pourront être réduits de 20% selon le principe d'un subventionnement linéaire sur une période de 15 ans. Il est demandé également un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 4'000'000.- afin de réaliser les travaux de réaménagement des espaces extérieurs.

3. Politique du logement et de l'habitat

La transition énergétique, pour lutter contre les changements climatiques, les bouleversements familiaux et l'évolution des modes de vie, imposent de chercher de nouvelles formes de logement. La Ville de Lausanne doit trouver un équilibre entre une densification mesurée et viable pour contrer la pénurie et proposer des logements de qualité accessibles à tous. Les logements mentionnés dans ce préavis sont des logements à loyers modérés (LLM), anciennement appelés logements subventionnés, sont destinés aux personnes à revenus modestes. Leurs loyers sont plus bas que les loyers des logements du marché libre. La Ville souhaite maintenir ce statut afin que les locataires qui en bénéficient actuellement puissent rester dans leur logement et que celui-ci corresponde à leurs moyens financiers. Ainsi, la Ville encourage les rénovations et les assainissements énergétiques avec des loyers mesurés. Par ailleurs, la Ville de Lausanne profite de ces opérations pour matérialiser sa politique en matière d'espaces extérieurs, lieux de création de lien sociaux et de valorisation de la nature en ville et de la biodiversité.

4. Maître de l'ouvrage

Logement idéal-Société coopérative, dont le siège est à Pully, a été constituée en 1960. Ses buts sont d'acquérir des immeubles (à loyers modérés ou non) et de « promouvoir la construction d'immeubles à loyers modérés avec ou sans subventions des pouvoirs publics, sur des terrains loués ou achetés, ou pour lesquels la coopérative bénéficierait d'un droit de superficie ». Elle s'interdit toute activité à caractère spéculatif. Des tiers non sociétaires ont la possibilité de louer des logements. Au 31 décembre 2022, son capital social s'élevait à CHF 38'200'244.-.

La première réalisation de la société correspond aux 41 appartements de l'Ancien-Stand 12/14/16/18 à Lausanne. A ce jour, son patrimoine immobilier comprend 1'532 logements, dont 1'412 sont situés sur la Commune de Lausanne.

5. Droit de superficie distincts et permanents

5.1 Contexte et historique des contrats de DDP

Entre 1961-1967, différents immeubles de logements à loyers modérés (LLM) ont été construits sur les terrains suivants.

5.1.1 Droits de superficie distincts et permanents 181 et 242

Le Conseil communal a adopté le 18 décembre 1962 le préavis 81 au terme duquel il a octroyé deux DDP gratuits. Deux immeubles composés de cinq niveaux sur rez ont été construits sur ces terrains.

- Ancien-Stand 2 à 10, bien-fonds 2589, DDP 181, 51 logements (LLM)

Le droit de superficie actuellement en vigueur, inscrit au Registre foncier le 30 avril 1963, prend fin au 30 avril 2033.

- Ancien-Stand 12 à 18, bien-fonds 1969, DDP 242, 41 logements (LLM)

Le droit de superficie actuellement en vigueur, inscrit au Registre foncier le 30 avril 1963, prend fin au 30 avril 2033.

5.1.2 Droit de superficie distinct et permanent 351

- Ancien-Stand 20, bien-fonds 2542, DDP 351, 82 logements (LLM)

Le Conseil communal a adopté le 14 avril 1964 le préavis 181 au terme duquel il a octroyé ce DDP gratuit. Un immeuble composé de 13 niveaux sur rez et deux rez inférieurs a été construit entre 1965 et 1966. L'immeuble dispose également d'une surface commerciale louée à la Commune de Lausanne pour l'exploitation d'un accueil pour écoliers.

Le droit de superficie actuellement en vigueur, inscrit au Registre foncier le 20 novembre 1964, prend fin au 20 novembre 2034.

5.1.3 Droit de superficie distinct et permanent 399

- Ancien-Stand 22 à 28, bien-fonds 2542, DDP 399, 56 logements (LLM)

Le Conseil communal a adopté le 4 août 1964 le préavis 221 au terme duquel il a octroyé ce DDP gratuit. Un immeuble composé de sept niveaux sur rez et deux rez inférieurs a été construit sur ce terrain entre 1965 et 1966. L'immeuble dispose également d'un parking souterrain existant de 103 places de parc pour voitures et trois places motos entièrement louées ainsi qu'une surface commerciale louée à la Commune de Lausanne pour l'exploitation d'une garderie. Il est prévu la remise aux normes actuelles du parking et le nombre de places restera identique. Il existe également 34 places extérieurs, ce qui fait un total de 140 places pour 310 logements. Dans le cadre de la rénovation, ces différentes places de parc seront maintenues, sans augmentation.

Le droit de superficie actuellement en vigueur, inscrit au Registre foncier le 20 novembre 1964, prend fin au 20 novembre 2034.

5.1.4 Droit de superficie distinct et permanent 173

- Route des Plaines-du-Loup 10 à 24, bien-fonds 2045, DDP 173, 80 logements (LLM)

Le Conseil communal a adopté le 18 décembre 1962, le préavis 81 au terme duquel il a octroyé ce DDP gratuit. Un immeuble composé de cinq niveaux sur rez et rez inférieur a été construit sur ce terrain entre 1964 et 1965. L'immeuble dispose également de surfaces commerciales d'une surface totale d'environ 1'400 m². Il est prévu de revoir complètement la partie commerciale afin de la rendre plus moderne et attractive.

Le droit de superficie actuellement en vigueur, inscrit au Registre foncier le 30 avril 1963, prend fin au 30 avril 2033.

5.2 Modifications des contrats de DDP

Pour chacun de ces immeubles érigés sur les DDP susmentionnés, l'assainissement permettra d'améliorer les aspects énergétiques des constructions et une rénovation des logements existants permettra d'améliorer le confort des habitantes et des habitants. Les DDP sont modifiés de la façon suivante :

1. les DDP sont prolongés de 80 ans ;
2. les DDP passent de gratuits à payants ;
3. une réduction de rente sur 10 ans est proposée à titre d'encouragement à l'assainissement énergétique des bâtiments ;
4. une reconduction des aides à la pierre pendant 15 ans est proposée afin de pérenniser des logements à loyers modérés.

Chaque DDP va être adapté dans les nouveaux actes constitutifs des droits de superficie distincts et permanents de la façon suivante :

- a) **Perception d'une rente** : ces droits de superficie ont été accordés gratuitement conformément à l'article 10 bis de la Loi sur le Logement du 8 décembre 1953. Ils deviendront payants à l'avenir ;

- b) **Conditions de retour à l'échéance du DDP** : si, à l'échéance, les droits de superficie ne sont pas prolongés ou renouvelés, la Commune de Lausanne, superficiante, deviendra propriétaire des constructions édifiées sur la parcelle grevée. La superficiante s'engage à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier ;
- en contrepartie, une indemnité correspondant à la valeur des bâtiments sera due à la superficiante, la Société coopérative « Logement Idéal ». L'indemnité de retour des constructions sera déterminée à dire d'expert désigné d'un commun accord. En cas de désaccord 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 couvrira que la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, excluant tout objet ou aménagement de nature mobilière. La valeur intrinsèque est définie comme suit : « 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 » ;

- c) **Emprise des DDP** : les emprises des DDP et des biens-fonds qui les supportent seront ajustées lors de ces renouvellements de DDP afin qu'elles correspondent aux assiettes des bâtiments au ras des façades. Cette mesure permettra de clarifier les responsabilités, en cas d'accident par exemple, car les emprises des DDP sont actuellement légèrement plus grandes que les assiettes des bâtiments.

5.3 Prolongation des contrats de DDP

Les nouveaux DDP seront prolongés de 80 ans et la nouvelle échéance est calculée de la manière suivante :

Adresse	Date d'octroi	Échéance	Nouvelle échéance
Ancien-Stand 2 à 10	1963	2033	2113 (prolongation de huitante ans)
Ancien-Stand 12 à 18	1963	2033	2113 (prolongation de huitante ans)
Ancien-Stand 20	1964	2034	2114 (prolongation de huitante ans)
Ancien-Stand 22 à 28	1964	2034	2114 (prolongation de huitante ans)
Plaines-du-Loup 10 à 24	1963	2033	2113 (prolongation de huitante ans)

Conformément aux dispositions du Code Civil Suisse (art. 779 I), les nouvelles durées de nonante ans peuvent être formellement acceptées pour chacun des immeubles susmentionnés.

5.4 Rabais de rente

Les travaux prévus par le maître d'ouvrage portent essentiellement sur la mise en conformité énergétique des immeubles, en lien avec les objectifs climatiques du Plan Climat de la Ville de Lausanne. Dans ce contexte, la Ville de Lausanne souhaite contribuer aux efforts de transition énergétique en maintenant des loyers supportables pour le parc immobilier situé sur son territoire.

Cette participation se matérialisera sous la forme d'une réduction de rente annuelle sur une période de 10 ans. Pour les logements, cette réduction sera calculée de manière à ce que le montant annuel de la redevance DDP n'excède pas celui des aides à la pierre à charge de la Commune de Lausanne pour le soutien à la construction de logements à loyers modérés.

Le montant de la réduction pour la partie logement par rapport à la surface utile principale (SUP)², détermine une valeur du m² SUP qui sera également appliqué pour les surfaces commerciales, majoritairement louées par la Commune de Lausanne.

Le total de ce rabais de rente cumulé sur une période de 10 ans s'élève à environ CHF 2'912'000.- et sera déduit des loyers. Cela aura pour effet direct de limiter la hausse des loyers après travaux. Le montant exact sera déterminé lors du décompte final, qui fixera avec précision le montant de la participation de la Commune de Lausanne pour l'aide à la pierre.

6. Les aides à la pierre³

Ces immeubles ont été construits entre 1961 et 1967 avec l'aide à la pierre dégressive et l'Etat a libéré Logement Idéal du contrôle en 2017 alors que la Ville a maintenu son contrôle et c'est ainsi que les loyers sont restés très avantageux entre CHF 150.- et 170.- m²/net.an. Afin de garantir le maintien de loyers attractifs et le maintien des locataires pouvant payer les nouveaux loyers, il est proposé de reconduire les aides à la pierre pendant 15 ans afin de garantir des logements à loyers modérés entre CHF 172.- et 179.- m²/net.an répondant aux besoins des locataires en place.

7. Caractéristiques de l'assainissement énergétique des immeubles

7.1 Description générale du projet

Lors de la construction de ces bâtiments entre 1961 et 1967, les économies d'énergie n'étaient pas encore une priorité, ces derniers souffrent dès lors d'un grave déficit en matière de performances thermiques. Les principales interventions, au début des années 2000, ont consisté au remplacement des fenêtres et des portes-fenêtres à double vitrage des balcons, à la réfection de l'étanchéité de la toiture ainsi qu'au traitement des bétons de façades. Les appartements ont été rénovés (peinture, cuisine, parquet, électroménager) au cas par cas lors de changements de locataires.

Les travaux portent essentiellement sur la mise en conformité énergétique des immeubles en lien avec les objectifs climatiques du Plan Climat de la Ville de Lausanne, le but étant de répondre aux exigences du label Minergie rénovation et de s'approcher des objectifs 2050 de la Confédération en matière de production de CO₂ et de dépense de chaleur. Chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse EPIQR, d'un CECB+ et d'une analyse détaillée de son état afin de cibler avec précision les travaux à effectuer.

Dans le cadre des rénovations, il est prévu le remplacement des fenêtres et portes-fenêtres par des éléments à triple vitrage, le remplacement des portes et vitrages des entrées des immeubles, des coupoles et exutoires de la toiture. Il est également prévu le rajout d'une isolation plus performante sur les toitures et la reprise de l'étanchéité, l'ajout d'isolant dans les coursives et les galeries, la pose d'une isolation périphérique sur certains plafonds et sous les dalles du rez-de-chaussée et du rez inférieur ainsi qu'une isolation périphérique sur les façades. Tous ces éléments répondront aux exigences MINERGIE rénovation. Pour terminer, des panneaux solaires photovoltaïques seront disposés sur toutes les toitures afin de faire profiter les habitants de l'autoconsommation et les toitures seront végétalisées partout où cela est possible.

Pour les appartements qui n'auraient pas encore été rénovés lors d'une rotation de locataire, il est prévu de procéder à la réfection des peintures, des parquets, ainsi que des cuisines et des sanitaires.

Pour l'immeuble sis à Plaines-du-Loup 10-24, dont tout le rez-de-chaussée supérieur abrite une galerie marchande, il est prévu d'effectuer une refonte complète des surfaces avec une

² Par surface utile principale ou SUP, on entend **la partie de la surface utile (SU) qui est affectée aux fonctions répondant à la destination, au sens strict, de l'immeuble.** (Source : norme SIA 416 – Surfaces et volumes des bâtiments)

³ Subvention annuelle qui permet d'abaisser d'une manière constante, durant 15 ans, les loyers des appartements mis en location.

nouvelle répartition de celles-ci, et d'améliorer les liens entre les parties du rez-supérieur et du rez-inférieur. Il est également prévu, dans la mesure du possible, d'exploiter certaines surfaces du rez-inférieur afin d'améliorer leur rapport à la rue et à la future zone piétonne. Il sera veillé à ce que les rez soient actifs et les vitrines non opacifiées selon les directives de la Ville. Ces travaux du rez-de-chaussée supérieur et inférieur respecteront également les critères MINERGIE rénovation.

Outre l'enveloppe et les éléments cités ci-dessus, les buanderies qui sont équipées actuellement d'aéro-chauffeurs, très gourmands en énergie, seront rénovées avec la mise en place de déshumidificateurs. Les machines à laver et à sécher nécessitant un remplacement répondront aux critères les plus élevés en matière d'économie d'énergie (A+++).

Selon les rapports CECB+ et EPIQR, l'évolution des étiquettes énergétiques projetées des bâtiments sont les suivantes :

	Classes CECB avant travaux		Classes CECB après travaux	
	Enveloppe	Performance globale	Enveloppe	Performance globale*
Ancien-Stand 2-10	G	D	C	B
Ancien-Stand 12-18	G	D	C	B
Ancien-Stand 20	G	C	B	B
Ancien-Stand 22-28	F	C	C	B
Pl.-du-Loup 10-24	G	D	C	B

Grâce au mix énergétique du chauffage à distance majoritairement renouvelable présent dans tous les immeubles et aux équipements électriques performants, les bâtiments présentent déjà une bonne classe énergétique globale.

7.2 Description du projet par catégories d'immeubles

7.2.1 Catégorie A (Ancien-Stand 2-10, 12-18 et Plaines-du-Loup 10-24)

Ces immeubles ont été construits entre 1961 et 1967. Les principales interventions ont consisté au remplacement des fenêtres et des portes-fenêtres des balcons, à la réfection de l'étanchéité de la toiture ainsi qu'au traitement des bétons de façades. Les appartements ont été rénovés (peinture, cuisine, parquet, électroménager) au cas par cas lors de rotations de locataires.

Dans le cadre des rénovations, il est prévu le remplacement des fenêtres et porte-fenêtres des logements par des éléments à triple vitrage, celui des portes et vitrages des entrées des immeubles, des coupoles et exutoires de la toiture. Il est également prévu le rajout d'une isolation sur les toitures et la reprise de l'étanchéité, l'ajout d'isolant dans les courives et les galeries, la pose d'une isolation sur les plafonds et dalles ainsi qu'une isolation périphérique sur les façades.

Pour les appartements qui n'auraient pas encore été rénovés à la suite à d'une rotation de locataire, il est prévu de procéder à la réfection des peintures, des parquets, ainsi que des cuisines et des sanitaires.

Pour l'immeuble sis à Plaines-du-Loup 10-24 qui dispose d'une galerie marchande, il est prévu d'effectuer une refonte complète de la galerie en modifiant la disposition des surfaces afin d'améliorer la distribution, la circulation entre le rez-supérieur et le rez-inférieur et permettre l'aménagement d'un nouvel Accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS).

7.2.2 Catégorie B (Ancien-Stand 20)

Cet immeuble a été construit en 1965. La toiture a été refaite en 1996 et le changement des fenêtres en 2003. Les cuisines, les salles-de-bain et les colonnes de chutes ont entièrement été rénovées entre 2010 et 2011, tout comme les façades.

Dans le cadre des rénovations, il est prévu le remplacement des fenêtres et portes-fenêtres des appartements par des éléments à triple vitrage, celui des portes et vitrages des entrées des immeubles et des exutoires de fumées. Il est également prévu le rajout d'une isolation sur les toitures, l'ajout d'isolant dans les coursives, la pose d'une isolation sur les plafonds et dalles ainsi qu'une isolation périphérique sur les façades. L'installation électrique, obsolète, sera mise à niveau pour correspondre aux prescriptions actuelles.

Pour les appartements qui n'auraient pas été rénovés suite à des rotations de locataires, il est prévu la remise en état des peintures et des parquets.

7.2.3 Catégorie C (Ancien-Stand 22-28)

Cet immeuble a été construit en 1965. La toiture a été refaite en 1994, le changement des fenêtres en 2003 et l'ajout d'une isolation périphérique sur la façade nord en 2003 également. Les cuisines, les salles de bain et les colonnes de chutes ont entièrement été rénovées en 2010-2011, tout comme les façades. Par ailleurs, il abrite un centre de vie enfantine.

Dans le cadre des rénovations, il est prévu le remplacement des fenêtres et portes fenêtres des appartements par des éléments à triple vitrage, celui des portes et vitrages des entrées des immeubles et des exutoires de fumées. Il est également prévu le rajout d'une isolation sur les toitures, l'ajout d'isolant dans les coursives, la pose d'une isolation sur les plafonds et dalles ainsi qu'une isolation périphérique sur les façades.

Pour les appartements qui n'auraient pas encore été rénovés suite à une rotation de locataire, il est prévu de procéder à la réfection des peintures et des parquets.

7.3 Implantation – morphologie

Pour les immeubles sis à l'Ancien-Stand 2-10, 12-18, 20 et 22-28, aucune modification de l'implantation ou de la morphologie ne sera effectuée.

Pour l'immeuble des Plaines-du-Loup 10-24, pour la partie commerciale, il est prévu de la moderniser afin de la rendre plus attractive et concurrentielle avec le nouveau quartier des Plaines-du-Loup issu du projet Métamorphose qui se trouve à proximité.

Il est notamment prévu de :

- créer un passage est-ouest ;
- maintenir un local commercial de type restaurant en tête au sud du bâtiment ;
- créer un APEMS de 144 places avec locaux principaux et terrasse au rez supérieur et locaux secondaires au rez inférieur.

7.4 Locataires actuels

Pour la partie logement, il est prévu le maintien de tous les locataires dans leurs appartements durant toute la durée des travaux.

Pour les surfaces commerciales de l'immeuble sis à la route des Plaines-du-Loup 10 à 24, au vu des travaux conséquents, il n'est malheureusement pas envisageable de les maintenir en activité. Dès lors, les résiliations pour l'échéance des baux ont été notifiées en début d'année 2022. Des arrangements ont été trouvés avec l'ensemble des locataires commerciaux de cet immeuble. Les locaux seront donc libérés dans le courant de l'année 2024.

8. Impact sur l'accessibilité universelle

Il est prévu d'adapter complètement trois logements de 2 pièces aux personnes à mobilité réduite. Sinon les immeubles restent accessibles par des rampes extérieures et des ascenseurs présents dans chaque immeuble.

9. Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs, hors de l'emprise des DDP, n'ont pas été remis en état depuis la construction du quartier et nécessitent également une réfection. Ces espaces étant publics et sous gestion de la commune, une part de ses travaux revient à la Ville de Lausanne.

Il est prévu d'organiser un concours pour les aménagements extérieurs du périmètre élargi de l'Ancien-Stand⁴ qui sera piloté par la Ville de Lausanne. Le programme intégrera les politiques publiques liées aux espaces ouverts, notamment une forte désimperméabilisation du sol, un accroissement de la qualité et de la quantité de canopée et de la biodiversité ainsi qu'une meilleure appropriation des lieux par les usagers.

Logement Idéal ainsi que la Fondation de l'Orme, également bénéficiaire d'un DDP sur le site, outre le fait qu'ils feront partie du jury du concours, participeront financièrement aux frais du concours ainsi qu'aux coûts des aménagements extérieurs et leur entretien futur. Ces aspects sont régis dans une convention ad hoc (voir annexe 3).

10. 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 de Lausanne et le maître de l'ouvrage conformément à l'article 11 lettre s) de l'acte constitutif du DDP. Cette charte vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance.

11. Planning prévisionnel

L'enquête publique pour les bâtiments sis à l'Ancien-Stand 2-28 a eu lieu du 24 mars 2023 au 24 avril 2023 et a donné lieu à deux oppositions et une intervention. Le permis de construire est en cours de traitement.

Dès lors, et sous réserve de l'acceptation du présent préavis par le Conseil communal, le chantier pourrait démarrer au printemps 2024 (sous réserve des échanges avec les autorités, de la DGIP et de la délivrance du permis). La durée de ce dernier étant estimée respectivement à 15 mois pour les logements et à six mois pour les surfaces d'activités sises au rez supérieur et rez inférieur du bâtiment des Plaines-du-Loup 10-24, les bâtiments et les surfaces d'activités et APEMS pourraient être livrés à l'été 2025.

12. Coûts des travaux d'assainissement énergétique

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

Les coûts pour un total de CHF 44'700'000.-, en l'état, sont considérés comme le maximum admissible par les autorités cantonales et communales. Pour le détail par immeuble voir l'annexe 5.

13. Aspects spécifiques de la partie logements à loyers modérés

13.1 Charges de la partie logement à loyers modérés par immeuble et les aides à la pierre

Les subventions permettront d'abaisser les loyers ; selon la loi cantonale sur le logement (LL), elles sont en principe octroyées sur une période de quinze ans pour un total annuel de CHF 958'453.-. Pour le détail par immeuble voir l'annexe 6.

13.2 Loyers des logements à loyers modérés et des surfaces commerciales

Depuis leur construction, les coûts de construction et de rénovation, ainsi que le calcul des loyers de chacun de ces immeubles ont été contrôlés par la Commune de Lausanne. Ces immeubles abritent principalement des familles de condition modeste. Pour les surfaces commerciales, elles sont principalement utilisées par des services de la Ville - APEMS et

⁴ Annexe 4 Plan du périmètre élargi pour le concours des aménagements extérieurs.

Centre de vie infantine (CVE). Les charges seront établies dès qu'une estimation raisonnable de la consommation et des coûts pourra être faite.

Concernant les loyers des logements à loyers modérés ils se situent aujourd'hui entre 150.-/m² à 174.-/m².net par an. Les loyers futurs projetés non abaissés tourneront entre 215.-/m² à 224.-/m² net par an et avec les aides à la pierre ils seront entre 172.-/m² à 179.-/m² net par an. Pour le détail par immeuble voir l'annexe 7.

14. Valorisation foncière

14.1 Valorisation foncière et rente

Jusqu'alors les DDP ont été accordés gratuitement. Leur valeur a été réévaluée par la Commission immobilière pour en dégager une rente totale annuelle de CHF 741'570.- pour la partie logements et de CHF 84'660.- pour la partie commerciale. Pour le détail par immeuble voir l'annexe 8.

14.2 Rabais de rente

A titre d'encouragement à l'assainissement énergétique la Ville a décidé d'octroyer 10 ans de gratuités de rente. Les montants calculés sont les suivants pour la partie logement :

Immeuble	Redevance brute annuelle*	Réduction annuelle	Redevance nette annuelle	Subvention communale annuelle	Rabais de rente cumulé sur 10 ans
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Ancien-Stand 2-10	147'000.-	- 60'341.-	86'659.-	86'659.-	- 603'410.-
Ancien-Stand 12-18	109'380.-	- 44'913.-	64'467.-	64'467.-	- 449'130.-
Ancien-Stand 20	150'630.-	- 42'841.-	107'789.-	107'789.-	- 428'410.-
Ancien-Stand 22-28	105'000.-	- 26'663.-	78'337.-	78'337.-	- 266'630.-
Plaines-du-Loup 10-24	229'560.-	- 87'585.-	141'975.-	141'975.-	- 875'850.-
Total	741'570.-	- 262'343.-	479'227.-	479'227.-	- 2'623'430.-

Les montants calculés sont les suivants pour la partie des surfaces commerciales :

Immeuble	Redevance brute annuelle*	Réduction annuelle	Redevance nette annuelle	Rabais de rente cumulé sur 10 ans
	CHF	CHF	CHF	CHF
Ancien-Stand 20	3'600.-	- 1'024.-	2'576.-	- 10'240.-
Ancien-Stand 22-28	23'820.-	- 6'049.-	17'771.-	- 60'490.-
Plaines-du-Loup 10-24	57'240.-	- 21'839.-	35'401.-	- 218'390.-
Total	84'660.-	- 28'912.-	55'748.-	- 289'120.-

15. Aspects financiers

15.1 Incidences sur le budget d'investissement

Le crédit demandé permettra de couvrir les travaux de réfection des aménagements extérieurs, en particulier : la mise aux normes et la réfection espaces ludiques, la réfection des surfaces minérales qui sont détériorées, les plantations d'arbres et d'arbustes complémentaires afin de répondre aux ambitions « d'objectif canopée » et la restructuration de l'allée

centrale qui permettra de supprimer des places de parc et de rendre la surface plus perméable.

L'ensemble des travaux est évalués à CHF 4'200'000.-, dont CHF 200'000.- pour les coûts liés à la dépollution de dioxines, montant à charge de la Ville en qualité de propriétaire de la parcelle.

Tel que stipulé dans la convention tripartite entre les parties, le coût des travaux de réaménagements des espaces extérieurs (CHF 4'000'000.-) bénéficiera d'une participation de la Société coopérative Logement Idéal et de la Fondation de L'Orme de respectivement CHF 2'000'000.- et CHF 1'000'000.-.

La part relative à l'aménagement des places de jeux (CHF 150'000.-) et la plantation d'arbres (CHF 50'000.-) sera financé respectivement par le Préavis N° 2021/16 « Réaménagement places de jeux », et par les Crédits-cadre 2025/2026 du Service des parcs et domaines inscrits au Plan des investissements 2024-2027.

Le présent préavis sollicite en finalité un crédit de CHF 4'000'000.-.

Concernant les frais de concours et des démarches participatives, estimés à CHF 430'000.- ils seront financés par la Société coopérative Logement Idéal et la Fondation de L'Orme à hauteur de 80%. Le solde, soit CHF 86'000.-, à charge de la Ville, sera absorbé par les budgets ordinaires des services impactés.

(en milliers de CHF)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Dépenses d'investissements		1'000	3'000				4'000
Recettes d'investissements		-750	-2'250				-3'000
Total net		250	750				1'000

15.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

Subventions communales au titre d'aides publiques prévues dans la loi sur le logement du 9 septembre 1975

Les subventions d'aide au loyer cantonales et communales s'élèvent à CHF 958'454.- dont la moitié à charge de la Ville, soit CHF 479'227.-.

Frais d'entretien des espaces extérieurs

Tel que stipulé dans la convention entre les parties, le coût d'entretien courant des espaces extérieurs, estimés annuellement à CHF 189'000.-, sera refacturé pour les deux tiers à la Société coopérative et la Fondation de l'Orme, soit CHF 126'000.-, dès 2026. Le solde de CHF 63'000.- est à la charge de la Ville.

Intérêts

Calculés sur la base d'un taux d'intérêts moyen de 1.5%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis s'élèvent à CHF 33'000.- par année, à compter de l'année 2026.

Amortissements

En fonction de la durée d'amortissement de dix ans, les charges d'amortissement annuelles s'élèvent à CHF 400'000.- et seront comptabilisées à partir de l'année 2026.

Redevances DDP

La reconduction des DDP, gratuits jusqu'à ce jour, va générer une redevance annuelle de CHF 826'230.- (CHF 741'570.- pour la partie logement et CHF 84'660.- pour les surfaces commerciales), ceci à compter de l'issue probable des travaux prévue pour juillet 2025.

Parallèlement, une réduction de redevance annuelle de CHF 291'255.- (dont CHF 262'343.- pour la partie logement et CHF 28'912.- pour les surfaces commerciales) sera accordée pour une durée de 10 ans.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0	0	0	0	0	0	0
(en milliers de CHF)							
Charges de personnel	0	0	0	0	0	0	0.0
Charges d'exploitation (subventions)	0	239.6	479.2	479.2	479.2	479.2	2'156.4
Charges d'exploitation (frais entretien)	0	0	189.0	189.0	189.0	189.0	756.0
Charge d'intérêts	0	0	33.0	33.0	33.0	33.0	132.0
Amortissement	0	0	400.0	400.0	400.0	400.0	1'600.0
Total charges suppl.	0	239.6	1'101.2	1'101.2	1'101.2	1'101.2	4'644.4
Diminution des revenus (rabais rentes DDP)	0	145.6	291.2	291.2	291.2	291.2	1'310.4
Revenus (redevances DDP)	0	-413.1	-826.2	-826.2	-826.2	-826.2	-3'717.9
Revenus (refacturation frais entretien)	0	0	-126.0	-126.0	-126.0	-126.0	-504.0
Total net	0	-27.9	440.2	440.2	440.2	440.2	1'732.9

16. Prolongation et modification des actes constitutifs es droits distincts et permanents de superficie

16.1 Incidences des nouvelles conditions des droits de superficie

L'abrogation des conditions des droits distincts et permanents de superficies actuelles et leur remplacement par de nouveaux actes authentiques présente les principales modifications suivantes :

- la désignation claire du bénéficiaire des droits de superficie, de la numérotation des parcelles et des droits ;
- la mise à jour de la redevance afin qu'elle corresponde à une valeur actualisée des terrains, estimée à CHF 16'524'600.- et rentabilisée au taux de 5 % ;
- le montant annuel de la redevance s'élèvera à CHF 534'975.- au lieu de CHF 0.- dès la fin des travaux sur une période de 10 ans. Suite à la fin de la réduction de la redevance, le nouveau montant annuel sera de CHF 826'230.- (avant indexation) ;
- les immeubles redeviendront propriétés de la Commune à l'extinction du droit et l'indemnité de retour sera calculée selon les normes actuellement appliquées aux nouveaux droits de superficie soit, en résumé, à une valeur d'immeuble estimée à dire d'experts.

Les loyers de ces immeubles seront contrôlés par les pouvoirs publics (Etat et Commune) durant la période de subventionnement, puis par la Commune. Les modalités sont fixées dans une convention.

Les projets d'actes authentiques des droits distincts et permanents de superficie sont disponibles en annexes à ce présent préavis.

17. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2024/07 de la Municipalité, du 29 février 2024 ;

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 modifier et prolonger les droits de superficie distincts et permanents n^{os} 173, 181, 242, 351, 399 grevant les parcelles 2589, 1969, 2542, et 2045 en faveur de la coopérative « Logement Idéal » à Pully pour permettre la rénovation de 310 logements subventionnés et de surfaces commerciales de 2'218 m² (SUP) aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. d'autoriser la Municipalité à accorder à la coopérative Logement Idéal les appuis financiers prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la rénovation de 310 logements à loyers modérés sis dans le quartier de l'Ancien-Stand sur les parcelles n^{os} 2'589, 1'969, 2'542, et 2'045 ;
3. d'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2025 à la rubrique 30.365 « Aides et subventions à des institutions privées » du Service d'architecture et du logement, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 479'227.-, ceci en application des dispositions prévues au point 2 ;
4. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 4'000'000.- afin de réaliser les travaux de réaménagement des espaces extérieurs ;
5. d'amortir annuellement la somme prévue sous chiffre 4 par le budget du Service des parcs et domaines, rubrique n° 31.331 ;
6. de faire figurer sous la rubrique n° 31.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 4 ;
7. de porter en amortissement du crédit mentionné sous chiffre 4, les participations financières qui pourraient être accordées.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

- Annexes :
1. Plan de situation des parcelles et des bâtiments
 2. Projets des actes authentiques des droits distincts et permanents de superficie
 3. Convention pour les aménagements extérieurs
 4. Plan du périmètre élargi pour le concours des aménagements extérieurs
 5. Coûts des travaux d'assainissement énergétique par immeuble
 6. Charges de la partie logement à loyers modérés par immeuble et les aides à la pierre
 7. Loyers, nombre d'appartements et surfaces commerciales par immeuble
 8. Rentes DDP par immeuble