SOCIETE COOPERATIVE COLOSA

**Projet de construction de 8 bâtiments
comprenant 89 logements subventionnés, un centre de vie enfantine, une école de musique,
une salle de psychomotricité, des surfaces commerciales et de bureaux
et 94 places de parc intérieures
dans « Les Jardins de Prélaz » (lots 4-5)**

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

Octroi d'un prêt chirographaire

Octroi d'un cautionnement solidaire

**Demande de crédit d'équipement pour un centre de vie enfantine,
une école de musique et une salle de psychomotricité**

Préavis n° 2002/34

Lausanne, le 4 juillet 2002

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le projet de Prélaz, situé entre le chemin de Renens, la rue Couchirard, l'avenue de Morges et la Fondation Clémence, sur les parcelles initiales n° 346 et 347, couvre au total une surface de 21'056 m². Sa réalisation a été divisée en plusieurs lots, dont les quatrième et cinquième font l'objet du présent préavis. Ces deux lots, d'une surface de 7'659 m² (hors-ligne compris), ont été attribués à la Société coopérative COLOSA pour lui permettre de construire 89 logements subventionnés, un centre de vie enfantine, une école de musique, une salle de psychomotricité, des surfaces commerciales et de bureaux et 94 places de parc dans un parking collectif souterrain.

Le présent préavis a pour objet :

- de demander l'autorisation de subventionner cette réalisation, conformément aux dispositions prévues par la Loi sur le logement du 9 septembre 1975, d'octroyer un prêt chirographaire et de cautionner 30% du coût de réalisation (terrain non compris) ;
- de demander un crédit pour l'équipement et l'acquisition du mobilier et du matériel des locaux occupés par les services de la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de l'éducation (DEJE) ;
- de demander l'autorisation de porter au budget, dès 2005, le montant nécessaire au paiement des charges financières et d'exploitation pour l'utilisation des locaux de la DEJE.

Le coût total de réalisation des lots 4-5 de l'opération de Prélaz, sans le terrain mis à disposition sous forme de droit de superficie par les TL, est devisé à 30'000'000 francs. Son financement est assuré par un emprunt contracté par la Société coopérative COLOSA équivalant à 90% du coût total de la construction.

Grâce à la prise en charge assurée à parts égales par l'Etat et la Commune, les loyers des logements pourront être réduits d'environ 40%.

2. Genèse des « Jardins de Prélaz »¹

La vaste plate-forme de Prélaz a été aménagée au début du siècle par la Société des Transports Publics de la Région Lausannoise SA (TL) pour y installer son administration, ses dépôts et ses ateliers. Pour des raisons d'exiguïté, les TL ont décidé en 1987 de déménager et de construire de nouveaux bâtiments sur la commune de Renens au lieu-dit « En Perrelet ». Suite à cette décision, la Municipalité lausannoise a ouvert une procédure de plan partiel d'affectation permettant de fixer l'avenir de ces terrains. Le plan 681, au lieu-dit « Prélaz », adopté par le Conseil communal le 29 octobre 1996² et ratifié par le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports³ le 31 janvier 1997, fixe des principes qualitatifs d'urbanisme. Sur le plan quantitatif, les contraintes données se limitent à une surface de plancher constructible maximale, dont au moins 75% en logement, à deux cotes d'altitude de hauteur maximale et à l'obligation de placer tout le stationnement en sous-sol.

Parallèlement à l'élaboration du PPA, la Fédération européenne pour des concours d'architecture EUROPAN s'est intéressée au site de Prélaz en organisant, en 1995, une session sur le thème « Construire la ville sur la ville - stratification urbaine et changement d'usage ». A cette occasion, l'architecte lausannois Roland Montrone a été distingué pour son projet « Les Villes invisibles ». Il a reçu ensuite, en 1998, le mandat d'élaborer un Plan directeur des constructions pour Prélaz qui a permis de constituer et d'attribuer à différents investisseurs sept lots, découpés transversalement dans les parcelles initiales, correspondant à cinq lots d'habitation, un lot commercial avec jardin en toiture et un lot en copropriété comprenant un parking et une place accessible au public.

Trois sociétés coopératives et une fondation d'utilité publique se sont engagées à prendre en charge l'étude, la réalisation et la gestion des logements subventionnés sur le site de Prélaz. Il s'agit de la SC Cité-Derrière (lot 1), la SC La Concorde (lot 2), la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (lot 3) et la SC COLOSA (lots 4 & 5). Le lot commercial (lot 6) a rapidement intéressé la société COOP qui en est devenue propriétaire en décembre 1999.

Les préavis n° 154 (lot 1), n° 182 (lot 2) et n° 207 (lot 3), adoptés respectivement le 10 octobre 2000, le 13 février 2001 et le 26 juin 2001⁴ par le Conseil communal, donneront des explications complémentaires, en particulier en ce qui concerne la convention et les droits de superficies signés entre les TL et les coopératives ainsi que la coordination entre maîtres de l'ouvrage.

3. Planification des travaux

La réalisation de cet ensemble, avec ses 241 logements, son parking souterrain de 296 places et son centre commercial, s'effectue en 3 *grandes étapes* et se terminera, selon le planning actuel, à fin 2004.

La première étape de construction comprend les 2 premiers lots d'habitation (lot 1, propriété de la SC Cité-Derrière, et lot 2, propriété de la SC La Concorde), le centre commercial COOP (lot 6) avec jardin en toiture, une place accessible au public (lot 7) et la première étape du parking (A). Par la démolition des infrastructures restantes, le chantier de cette première étape s'est ouvert en août 2000 pour se poursuivre à mi-octobre par les travaux de terrassement. Le centre commercial COOP a ouvert ses portes en mars 2002 en même temps que la mise en service des 141 premières places de parc et l'aménagement provisoire de la place publique. Pour le lot 1, les 41 logements seront terminés vers la fin octobre 2002 et les 50 logements du lot 2 seront progressivement mis en location d'octobre à fin décembre 2002.

¹ La construction de nouveaux bâtiments sur le site de l'ancien dépôt des TL et le manque de disponibilité de numérotation sur l'avenue de Morges ont conduit l'office de la signalétique urbaine à proposer à la Municipalité la dénomination des « Jardins de Prélaz ».

² BCC 1996, tome II, pages 586 à 642

³ Actuellement Département des infrastructures

⁴ BCC 2000, tome II, pages 264 à 276, BCC 2000, tome I, pages 142-153, BCC 2001, tome I, pages 742-757

La deuxième étape de construction comprend le lot 3 avec ses 61 logements. Sous la direction de la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL), le chantier a commencé à mi-juillet 2001 et la mise en location de ces appartements est prévue à partir d'avril 2003. Ces travaux incluent également la réalisation de la deuxième étape du parking (B), réservé au lot d'habitation de la FLCL qui abritera 61 voitures.

La troisième et dernière étape de construction, objet du présent préavis, a été confiée à la Société coopérative COLOSA. Elle comprend la réalisation des lots d'habitation 4 et 5, qui compteront au total 89 logements ainsi que 94 places de stationnement dans la dernière étape du parking (C). Il est prévu de commencer la réalisation de cette étape durant l'hiver 2002 pour une mise en location au plus tard à fin 2004.

4. Typologie et proportion des logements à réaliser à Prélaz

Le programme des logements mis en location à Prélaz est basé sur une analyse de la demande effective des appartements subventionnés à Lausanne. Le manque chronique de grands appartements (4 pièces et plus) a conduit la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement, dès 1997, à favoriser leur réalisation sur le site de Prélaz. Le programme a ensuite été complété par des appartements de 2 et 3 pièces, correspondant aux besoins de jeunes familles ou de retraités, ceci dans le but de maintenir un équilibre global entre l'offre et la demande sur le marché lausannois et de garantir l'équilibre social dans le nouveau quartier.

Tableau définitif de répartition des logements à Prélaz :

Type	Total	%	Lot 1	Lot 2	Lot 3	Lot 4	Lot 5
2 pièces	54	22	10	4	14	17	9
3 pièces	57	24	4	12	24	2	15
4 pièces	116	48	22	28	23	24	19
5 pièces	14	6	5	6	-	3	-
Total	241	100 %	41	50	61	46	43

5. Maître de l'ouvrage des lots 4-5

La Société coopérative COLOSA (anciennement Le Logement salubre) a été créée en 1936. Cette société possède aujourd'hui un parc de 1'760 appartements subventionnés ou contrôlés par les pouvoirs publics.

Parmi les dernières réalisations de cette société, relevons l'immeuble de la rue Saint-Roch 9-11 qui comprend des locaux scolaires et 11 logements subventionnés ainsi que la réalisation au chemin Isabelle-de-Montolieu de trois groupes de maisons plurifamiliales totalisant 26 logements subventionnés.

La Société coopérative COLOSA s'est déclarée intéressée à réaliser, en droit de superficie, les lots 4 et 5 à Prélaz. La société a toutefois souhaité obtenir de la commune de Lausanne une garantie en couverture des honoraires des architectes et ingénieurs mandatés, à concurrence de 25 %, en cas de non-aboutissement du projet, par le refus du permis de construire ou par le non-octroi des aides publiques prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement. Cette requête a été acceptée le 27 janvier 2000 par la Municipalité et a fait l'objet d'une communication à la Commission des finances du Conseil communal. Lors de l'exécution de cet ouvrage, les honoraires garantis seront évidemment balancés au compte de construction.

6. Caractéristiques du projet

Le projet des « Jardins de Prélaz », avec son respect pour la plate-forme originelle se caractérise par son travail sur les échelles urbaines, offrant sur l'avenue de Morges et la rue Couchirard des immeubles reprenant les vis-à-vis élevés à front de rue, tandis que du côté du chemin de Renens, les bâtiments présentent une échelle plus réduite, à l'instar des petits immeubles situés au milieu de l'îlot, reliés par un réseau de coursives, de ruelles intérieures et de jardins.

Dans ce contexte, les lots 4-5 proposent trois groupes de construction distincts, à savoir : deux bâtiments sur l'avenue de Morges, un ensemble de trois bâtiments sur le chemin de Renens et, entre-deux, sur la plate-forme, trois groupes de maisons contiguës.

Les deux immeubles de type urbain implantés le long de l'avenue de Morges sont posés sur un socle qui, en raison de la déclivité de cette avenue, présente au point culminant une hauteur de six mètres. Dans le socle, au niveau de la rue, ont été prévues des surfaces commerciales et, au niveau intermédiaire, des surfaces de bureaux, l'Ecole de Musique de la Ville de Lausanne (EMVL) et une salle de psychomotricité pour le Service de santé des écoles. Sur ce socle, de plain-pied avec la plate-forme, s'élèvent deux bâtiments identiques dont les rez-de-chaussée sont occupés par un centre de vie enfantine (CVE). Ces deux immeubles, du 1^{er} au 4^{ème} étage, distribuent, pour l'un 18 logements (lot 4) et, pour l'autre, 21 logements (lot 5). Dans les surfaces contre terre du socle commercial ont été logés les locaux techniques et de service de ces deux immeubles ainsi qu'un abri de protection civile de 217 places et la production de chauffage et d'eau chaude, alimentée au gaz, pour les 8 bâtiments des lots 4 et 5.

Trois bâtiments sont prévus sur le chemin de Renens et proposent, sur trois et quatre niveaux, 17 logements au total. Au rez-de-chaussée et dans le sous-sol de deux de ces bâtiments sont aménagées des infrastructures telles que buanderies, locaux pour poussettes et vélos, containers et caves, qui sont mises à disposition également des constructions de la plate-forme qui ne sont pas excavées.

Le centre de la plate-forme est réservé à de l'habitat groupé, décomposé en trois ensembles de maisons contiguës appelées, selon leurs aménagements extérieurs, « Maison patio » ou « Maison jardin ». Hautes de trois niveaux et abritant au total 33 appartements, ces constructions s'organisent chacune de façon différente du point de vue du nombre d'appartements, des typologies, des accès et des prolongements extérieurs. Comme les lots 2 et 3, les deux groupes de maisons du lot 4 sont reliés entre eux, ainsi qu'aux constructions du chemin de Renens, par un réseau de coursives aériennes.

En résumé, ce projet présente les caractéristiques générales suivantes :

Surface bâtie	4'861 m ²
Surface brute totale des planchers	11'994 m ²
Coefficient d'occupation du sol COS	0.63
Coefficient d'utilisation du sol CUS	1.57

Emplacement	Nombre de logements	Nombre de Pièces	Nombre de PPM ⁵	Surface nette	Cube
	2	2	2	57.5 m ²	
	2	2	2	63.4 m ²	
Chemin de Renens	6	3	4	73.0 m ²	
	5	3d	4	78.6 m ²	
	1	4	5	83.4 m ²	
	1	5t	8	116.8 m ²	

⁵ Nombre de personnes par ménage

« Maison jardin »	6	2	2	50.8 m ²	
	6	4d	6	104.2 m ²	
« Maison patio »	6	2	2	57.5 m ²	
	9	4d	6	100.1 m ²	
	6	4d	5	97.7 m ²	
Avenue de Morges	4	2	2	50.4 m ²	
	5	2	2	59.0 m ²	
	1	2	2	62.3 m ²	
	6	3	4	70.7 m ²	
	20	4d	6	104.7 m ²	
	1	4	5	112.7 m ²	
	2	5	7	125.8 m ²	
	Total logement	89	290	392	7'477.1 m²
Centre de vie infantine				768.0 m ²	2'208 m ³
Ecole de musique				367.4 m ²	1'019 m ³
Salle de psychomotricité				90.0 m ²	250 m ³
Bureaux				201.0 m ²	563 m ³
Commerces				312.0 m ²	783 m ³
Total tertiaire				1738.4 m²	4'823 m³
Total parking	94 pl.			985.0 m²	11'679 m³

Après avoir été mis à l'enquête du 8 mars au 28 mars 2002, ce projet a obtenu le permis de construire le 14 juin 2002.

Concernant la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de l'éducation, les activités qui trouvent place dans les lots 4 et 5 des « Jardins de Prélaz » se présentent de la façon suivante :

6.1 Centre de vie infantine (CVE)

6.1.1. Préambule

La création, sur l'ancien site du dépôt des TL, d'un nombre important d'appartements pour les jeunes familles augmentera considérablement la demande en places d'accueil dans le secteur de Prélaz. Pour y remédier, il est prévu de doter ce quartier d'un centre de vie infantine (CVE) composé d'une nursery-garderie, d'une unité d'accueil pour écoliers enfantins (UAPE) et d'un accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS). Le développement important du secteur des APEMS oblige en parallèle à augmenter l'offre d'encadrement pendant les vacances scolaires. Le concept de centre aéré à thème voulant que l'enfant soit pris en charge à la journée pendant une ou plusieurs semaines rencontre un vif succès. A cet effet, il a semblé intéressant à la Municipalité d'optimiser certains lieux de garde autour du

concept « vacances dans son quartier ». Ainsi, les surfaces dévolues à l'accueil des écoliers enfantins (UAPE) et primaires (APEMS) seront affectées pendant une partie des vacances scolaires à un centre aéré.

Pour gérer cette nouvelle structure, la Municipalité propose qu'elle devienne la huitième garderie municipale, ce qui devrait assurer au maître de l'ouvrage une présence à long terme de cette activité dans ces immeubles.

Au total, la capacité d'accueil correspondra :

- en nursery-garderie à 44 places,
- en UAPE enfantins à 24 places,
- en APEMS à 36 places,
- pendant les vacances scolaires de 36 à 48 places.

6.1.2. Analyse des besoins

La ville de Lausanne a développé depuis 50 ans une politique de la petite enfance dynamique et exemplaire à plus d'un titre. Privilégiant en tout temps la qualité de l'offre d'accueil, Lausanne est souvent citée en exemple. Il n'en demeure pas moins que l'évolution de la société amène à constater que les besoins réels des familles ne sont pas encore entièrement couverts, que les listes d'attente s'allongent et que la pression sur les lieux d'accueil est énorme.

Il est, dès lors, nécessaire de saisir l'occasion de densifier l'offre d'accueil dans le cadre de l'important projet de valorisation du quartier de Prélaz. Actuellement, la zone délimitée par l'avenue de France et l'avenue de Provence ne compte que le centre de vie infantine de Valency et l'APEMS de Prélaz. Ces deux structures affichent « complet » et les listes d'attente, en particulier au CVE de Valency, reportent à plusieurs mois l'espoir d'obtenir une place en garderie.

6.1.3. Description des locaux

Le nouveau centre de vie infantine occupera deux surfaces identiques d'environ 380 m² chacune ainsi qu'un espace extérieur protégé d'environ 100 m² au niveau de la plate-forme.

Au rez-de-chaussée du lot 5, une nursery-garderie de 44 places a été conçue pour accueillir :

- 10 bébés de 8 semaines à 15-18 mois,
- 14 enfants de 15-18 mois à 30 mois,
- 20 enfants de 30 mois à l'entrée à l'école infantine.

Au rez-de-chaussée du lot 4, prendra place une structure novatrice composée :

- d'une unité d'accueil pour écoliers enfantins (UAPE) de 24 places ouverte pendant les périodes scolaires avec un encadrement de professionnels de la petite enfance,
- d'un APEMS de 36 places ouvert également pendant les périodes scolaires, selon le concept défini par le préavis n° 20 du 9 juin 1998⁶,
- d'un centre de vacances de jour pour les enfants du quartier. Il est à noter que le quartier de Prélaz ne dispose pas d'un centre socioculturel.

Situés au rez-de-chaussée des lots 4 et 5 de la plate-forme de Prélaz, ces espaces seront loués « finis et équipés » par la Société coopérative COLOSA, exception faite d'équipements spécifiques tels que : lustrerie, office de cuisine et ventilation, éléments de menuiserie et cloisons mobiles. Ces travaux complémentaires s'élèvent au total, pour le Service de la jeunesse et des loisirs, à un montant de 420'000 francs, dont 224'000 francs attribués à la nursery-garderie et 196'000 francs à l'UAPE et l'APEMS. De plus, pour couvrir les dépenses d'acquisition de mobilier et de matériel (CFC 9) un crédit estimé à 250'000 francs est nécessaire, ce qui porte le total du crédit d'investissement de ce service à 670'000 francs.

⁶ BCC 1998, tome I, pages 729-759

Pour le Centre de vie infantine, le détail des travaux complémentaires se présente comme suit :

	Nursery-garderie	UAPE-APEMS
	Fr.	Fr.
CFC 2		
Lustrerie et racc. spéciaux	65'000.--	65'000.--
Installations de ventilation	6'000.--	6'000.--
Agencement de cuisine	20'000.--	13'000.--
Menuiserie – portes	8'000.--	8'000.--
Menuiserie – armoires	58'000.--	41'000.--
Menuiserie – podium	15'000.--	18'000.--
Cloisons mobiles	27'000.--	22'000.--
Honoraires	25'000.--	23'000.--
Total TTC	<u>224'000.--</u>	<u>196'000.--</u>

Afin de diminuer les coûts d'investissement, l'on a renoncé à aménager une cuisine professionnelle complète pour proposer en lieu et place un office, dans chacune des unités, permettant de réchauffer et de distribuer les repas livrés, soit par une entreprise privée, soit en optimisant un des deux lieux de production de repas proches (CVE de Valency et/ou APEMS de Prélaz). Si cette deuxième option est retenue, il s'agira alors d'équiper une de ces structures de moyens de cuisson et de stockage supplémentaires qui seront financés par voie budgétaire.

6.1.4 Charges financières et d'exploitation

Pour le Centre de vie infantine, l'encadrement en personnel et les coûts probables se présentent ainsi :

		Fr.
Direction	100 %	116'100.--
Responsable APEMS et vacances	100 %	96'600.--
Personnel éducatif + éducateur APEMS	1175 %	1'044'600.--
Remplaçante fixe	50 %	44'500.--
Aide de cuisine	100 %	72'900.--
Personnel de maison	150 %	109'400.--
Secrétaire	30 %	26'300.--
Moniteurs APEMS	90 %	56'500.--
Moniteurs vacances		22'000.--
Salaires et charges sociales		<u>1'588'900.--</u>
Loyer (voir point 8.4.2)		187'170.--
Chauffage, eau, électricité, téléphone		17'000.--
Annuité afférente aux équipements (calculée au taux de 4.75% avec une durée d'amortissement de 10 ans)		85'718.--
Autres charges d'exploitation (biens, services et marchandises hors énergies)		150'000.--
Charges brutes annuelles		arr. <u>2'028'800.--</u>
Recettes (20%)		arr. 405'800.--
Charges nettes annuelles		<u>1'623'000.--</u>

Les charges de fonctionnement sont calculées au coût maximum actuel sans tenir compte d'un possible financement cantonal ou fédéral.

6.2 Ecole de musique et salle de psychomotricité

6.2.1 Préambule

Deux services de la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de l'éducation sont à la recherche de locaux pour y installer des activités actuellement dispersées, ou hébergées dans des conditions précaires : le Secrétariat général pour l'Ecole de Musique de la Ville de Lausanne (EMVL) et le Service de santé des écoles pour une salle de psychomotricité. La réalisation du complexe de Prélaz est apparue comme une occasion très intéressante, non seulement par les surfaces qui seront offertes mais aussi par sa situation géographique et son accès par les transports publics.

La réflexion a été menée de concert avec les utilisateurs potentiels, afin de ne pas procéder à une simple addition des besoins, mais au contraire d'imaginer toutes les possibilités d'optimiser l'utilisation des locaux.

6.2.2 Ecole de musique

L'Ecole de Musique de la Ville de Lausanne (EMVL) a été créée en 1971, sous la forme d'une association. Elle a pour but de former les jeunes musiciens qui assureront la relève au sein des fanfares lausannoises. Au regard de cette vocation, de l'aspect pédagogique et d'encadrement de son activité, l'EMVL bénéficie du soutien de la Commune, sous la forme d'une subvention annuelle de fonctionnement versée par le Secrétariat général de la DEJE.

Cette école est répartie aujourd'hui sur trois sites (passage St-François 8, place de la Riponne 10 [local de la fanfare l'Avenir] et rue Chaucrau 8 [local de l'Harmonie lausannoise]), et compte 180 élèves et 16 professeurs. La résiliation par son propriétaire du bail de l'immeuble du passage St-François, qui abrite le secrétariat et l'essentiel des salles, oblige toutefois l'EMVL à trouver rapidement une solution.

Sur une surface d'environ 460 m², le projet attribue près de 370 m² à l'EMVL répartis en sept studios de répétition et en un bureau. A comparer avec la situation actuelle du passage St-François, la surface de l'EMVL augmente de 60 m² environ ce qui permettra de regrouper toutes les activités actuellement dispersées sur trois sites et d'éviter ainsi déplacements inutiles et surtout doubles achats (matériel, partitions, voire instruments). Cette surface comprend également une réception et des installations sanitaires qui seront également à disposition des enfants venus suivre un cours de psychomotricité accompagnés de leurs parents.

Ces surfaces seront louées « finies et équipées » par la Société coopérative COLOSA, à l'exception de la lustrerie et de l'insonorisation qui ont été estimées à 105'000 francs. Ces compléments seront financés par le Secrétariat général et se détaillent comme suit :

	EMVL
CFC 2	Fr.
Lustrerie	30'000.--
Insonorisation	66'000.--
Honoraires	9'000.--
Total TTC	<u>105'000.--</u>

En revanche, compte tenu que les activités de l'EMVL existent déjà et qu'elles ne seront que déplacées, aucune dépense de mobilier et de matériel n'est envisagée.

Enfin, les charges financières et d'exploitation pour l'EMVL seront assumées directement par l'école, grâce à ses moyens propres (subvention, écolages, sponsoring, etc.). Elles n'ont par conséquent pas à figurer dans le présent préavis.

6.2.3 Salle de psychomotricité

La psychomotricité est une approche thérapeutique touchant le corps dans ses aspects expressifs, relationnels et fonctionnels. Dans les écoles, elle est utilisée pour aider certains enfants qui ont des difficultés ou une immaturité dans le domaine dit « instrumental » (maladresse des mouvements, mauvais équilibre, manque de repères dans l'espace, troubles du rythme, mauvais graphisme, etc.).

L'aspect relationnel est une composante importante du traitement. Il est donc essentiel d'offrir à l'enfant un espace accueillant, chaleureux, confortable, à l'abri des regards extérieurs, permettant une relation de confiance avec enfant et parents.

Le traitement psychomoteur nécessite des mouvements corporels amples et du matériel volumineux ; il est souvent bruyant. Le local utilisé doit être suffisamment grand (60 m²), recevoir la lumière du jour, être bien insonorisé et équipé d'un lavabo et de grandes armoires pour le matériel.

Actuellement, le quartier de Prélaz est mal desservi pour la psychomotricité. Les enfants doivent se déplacer jusqu'à la rue des Terreaux 22 et certains traitements ne peuvent être entrepris, soit parce que les plus petits ne peuvent effectuer seuls le trajet ou par manque de place dans la salle actuelle surchargée. Proche des bâtiments scolaires de Prélaz et de Valency, mais aussi des transports publics, le site prévu permettrait de pallier le manque d'équipements dans ce secteur de la ville.

Le projet attribue près de 90 m² à la psychomotricité, répartis en une salle de 60 m², un bureau et une salle d'attente pour les parents. Cette salle de psychomotricité pourra être mise à disposition de l'EMVL pour des répétitions d'ensembles (notamment celles du Corps des cadets), en dehors des activités du Service de santé des écoles.

Les locaux réservés à la psychomotricité seront loués « finis et équipés », à l'exception de la lustrerie, de grandes armoires murales et d'une insonorisation appropriée. Selon l'architecte, ces coûts s'élèveront à environ 45'000 francs et seront financés par le Service de santé des écoles. Ils se présentent de la manière suivante :

Psychomotricité

CFC 2	Fr.
Lustrerie	10'000.--
Armoires « psychomotricité »	9'000.--
Insonorisation	22'000.--
Honoraires	4'000.--
Total TTC	45'000.--

Tout comme l'EMVL, l'installation de ces locaux de psychomotricité n'engendrera pas de dépense de mobilier et de matériel, mais des charges financières et d'exploitation - exception faite du traitement des psychomotriciennes intégralement assuré par l'Etat de Vaud et la Confédération - qui seront assumées également par le Service de santé des écoles. Ces charges peuvent se résumer de la façon suivante :

	Fr.
Loyer (voir point 8.4.2)	20'232.--
Chauffage, eau, électricité, téléphone	2'400.--
Annuité afférente aux équipements (calculée au taux de 4.75% avec une durée d'amortissement de 10 ans)	5'680.--
Nettoyage	3'000.--
Charges nettes annuelles	arr. 31'300.--

Cette activité n'engendre pas de recettes dans la mesure où la prestation est gratuite.

7. Coût de l'opération pour les lots 4-5

7.1 Coûts de construction

Pour permettre le dépôt de la requête définitive de subventionnement, les coûts de construction ci-après ont été confirmés par des soumissions, rentrées et contrôlées mi-avril 2002, pour environ 70% du coût global de construction et par un devis général, avec prix de référence, pour le solde. Les entreprises adjudicataires et leurs sous-traitants s'engageront à respecter les conventions collectives de travail en vigueur et apporteront la preuve du paiement de leurs charges sociales.

Ces coûts sont considérés comme le maximum admissible par les autorités cantonales et communales.

		%	Fr.
CFC 0	Terrain 7'659 m ² (<i>en droit de superficie onéreux</i>)	14.7	5'156'200.--
CFC 1	Travaux préparatoires	4.4	1'542'000.--
CFC 2	Bâtiment et parking	75.0	26'395'000.--
CFC 4	Aménagements extérieurs	3.2	1'115'000.--
CFC 5	Frais secondaires	2.7	948'000.--
Total	Réalisation CFC 0-1-2-4-5	100.0	35'156'200.--

7.2 Répartition des coûts de construction

Logement :

			Fr.
Logement	7'477 m ²	arr. Fr. 2'875.--/m ²	21'500'000.--
Terrain			4'183'541.--
Total CFC 0-1-2-4-5		arr. Fr. 3'435.--/m ²	25'683'541.--

Tertiaire :

			Fr.
Tertiaire	1'738 m ²	arr. Fr. 3267.--/m ²	5'680'000.--
Terrain			972'659.--
Total CFC 0-1-2-4-5		arr. Fr. 3'827.--/m ²	6'652'659.--

Parking :

			Fr.
Parking intérieur	94 places	Fr. 30'000.--/place	2'820'000.--
Total CFC 0-1-2-4-5			2'820'000.--

8. Aspects financiers

8.1 Financement de l'opération

	Fr.
Fonds propres (prêt chirographaire)	3'000'000.--
Hypothèques	27'000'000.--
Total (sans terrain)	30'000'000.--

8.2 Financement de la partie logement

Fonds propres (prêt chirographaire)		Fr.	2'150'000.--
Hypothèques			19'350'000.--
Total (sans terrain)			21'500'000.--

8.3 Cautionnement

Coût de réalisation CFC 0-1-2-4-5		Fr.	35'156'200.--
Coût terrain CFC 0		-	5'156'200.--
Total CFC 1-2-4-5	100%		30'000'000.--
Cautionnement	30%		9'000'000.--

8.4 Charges effectives

8.4.1 Charges brutes – Revenu locatif – Partie logement (lots 4-5)

Autorisé par le Service cantonal du logement, le revenu locatif brut arrêté de la partie logement se décompose de la manière suivante :

Fonds propres	5.00%	Fr.	2'150'000.--	Fr.	107'500.--
Emprunts hypothécaires	4.25%		19'350'000.--		822'375.--
Amortissement de vétusté	0.50%		21'500'000.--		107'500.--
Frais généraux (yc réserve d'entretien)	1.70%		25'683'541.--	arr.	436'628.--
Terrain – Redevance DDP ⁷	5.00%		4'183'541.--		209'177.--
Total – Partie logement (yc redevance DDP)	6.55%		25'683'541.--	arr.	1'683'180.--
		7'477 m ²	Fr. 225.--/m ²		1'683'180.--

Le taux de rendement brut de 6.55% est obtenu en divisant le revenu locatif par l'investissement total, terrain compris.

8.4.2 Revenu locatif – Partie Direction enfance, jeunesse et éducation (locaux DEJE)

Avec un prix de réalisation (yc DDP) de Fr. 4'710'429.--, approuvé par le Canton, le revenu locatif brut des locaux DEJE est estimé à :

Locaux CVE (yc redevance DDP)	768 m ²	Fr. 244.--/m ²	Fr.	187'170.--
Locaux EMVL (yc redevance DDP)	367 m ²	Fr. 225.--/m ²		82'587.--
Local psychomotricité (yc redevance DDP)	90 m ²	Fr. 225.--/m ²		20'232.--
Total – Locaux DEJE (yc redevance DDP)	6.16 %	4'710'429.--		289'989.--

⁷ Pour la mise en location, une redevance de 5% a été retenue bien que le propriétaire du terrain ait consenti, pour les 5 premières années à une progression de 1% par année. La différence entre la redevance versée et le montant encaissé sera affectée à une réserve intitulée « Fonds de péréquation des loyers », qui servira à atténuer les hausses ultérieures de loyer.

Afin de ne préteriter aucune affectation sur le plan du revenu locatif, il a été décidé de porter le prix des locaux d'EMVL et de la psychomotricité à hauteur de celui du logement, soit Fr. 225.--/m²/an. Ce prix comprend des finitions et des équipements standards. Toutefois, les aménagements particuliers seront financés par les locataires.

Pour les locaux du CVE le même principe a été appliqué, mais la différence de loyer se justifie par des qualités spatiales et constructives supérieures, notamment eu égard à une volumétrie plus généreuse, à la présence d'un prolongement extérieur, à un développement et à un traitement de la façade plus complexes et à des équipements fixes dépassant les standards habituels.

8.4.3 Revenu locatif – Partie commerciale et de bureaux

Avec un prix de réalisation (yc DDP) de Fr. 1'942'230.--, approuvé par le Canton, le revenu locatif brut des locaux commerciaux et de bureaux à louer est estimé à :

Locaux commerciaux (yc redevance DDP)	312 m ²	Fr. 225.--/m ²	Fr. 70'137.--
Locaux de bureaux (yc redevance DDP)	201 m ²	Fr. 225.--/m ²	45'182.--
Total – Locaux commerciaux et de bureaux (yc redevance DDP)	5.94 %	1'942'230.--	115'319.--

Le prix des locaux commerciaux et de bureaux a été estimé équivalent à celui du logement et à celui des locaux de la DEJE, soit Fr. 225.--/m²/an. Ces surfaces seront en effet mises en location finies et partiellement équipées, mais le maître de l'ouvrage assumera, à l'instar des autres surfaces de même prix, les équipements standards complémentaires, tels que sanitaires ou partitions, nécessaires aux futurs locataires.

8.4.4 Revenu locatif - Parking (lots 4-5)

Avec un prix de réalisation de Fr. 2'820'000.--, approuvé par le Canton, le revenu locatif brut du parking est estimé à :

Places de parc intérieures	94 pl.	Fr. 120.--/mois	Fr. 135'360.--
Total – Parking	4.80 %	2'820'000.--	135'360.--

Le loyer définitif des places de parc sera fixé par la société propriétaire, d'entente avec les autres copropriétaires du parking, au décompte final.

8.5 Appuis financiers des pouvoirs publics au logement

Afin de mettre à disposition des appartements à loyers abordables, la Société coopérative COLOSA souhaite être mise au bénéfice des aides prévues par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

L'aide requise se traduit par une participation initiale à l'abaissement des loyers d'environ 40%, soit la prise en charge financière des immeubles, à raison de 20% par l'Etat et 20% par la Commune.

Cet appui sera dégressif et s'étendra sur une période de 15 à 20 ans, une réduction intervenant en principe dès la 4^{ème} année.

Prise en charge initiale cantonale annuelle à fonds perdus	(Fr. 25'683'541.-- x 6.45%) x 20 %	arr. Fr. 331'320.--
Prise en charge initiale communale annuelle à fonds perdus	(Fr. 25'683'541.-- x 6.45%) x 20 %	arr. Fr. 331'320.--

Le pourcentage de 6.45% représente un taux de rendement brut théorique fixé par l'Etat, selon l'article 20 du Règlement d'application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

8.6 Prêt chirographaire

Le prêt chirographaire communal de 3'000'000 francs, tenant lieu de fonds propres et correspondant à 10% du coût de construction, ne sera ni remboursable, ni amortissable pendant 20 ans au moins.

Fixé par le Canton (Service du logement) en fonction de son appréciation du marché, le taux d'intérêt ne pourra toutefois excéder de plus de 1% celui des prêts hypothécaires en 1^{er} rang, conformément à l'art. 20 al. a) du Règlement d'application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement. Ultérieurement, il pourra cependant encore varier en fonction du marché et de la situation financière de l'immeuble.

8.7 Cautionnement solidaire

Outre les aides susmentionnées, la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement prévoit que les autorités doivent faciliter, par leur intervention, la conclusion d'emprunts, en les garantissant par cautionnement ou sous une autre forme. Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés d'utilité publique d'obtenir les prêts bancaires à des conditions plus favorables. En outre, il donne à l'autorité communale une occasion de contrôle supplémentaire sur lesdites sociétés.

En l'espèce, la commune de Lausanne couvrira 30% du coût de construction (terrain non compris), équivalant à 30'000'000 francs, en se portant caution solidaire pour un montant de 9'000'000 francs au maximum. La durée du cautionnement correspondra à celle du remboursement progressif de cette partie du prêt.

9. Aspects divers

9.1 Loyer initial

Après déduction des appuis financiers cantonaux et communaux, les montants des loyers se présentent comme suit :

	Type de Logement	Surface Logement	Loyers sans aide Fr.	Loyers abaissés Canton et Commune Fr.
	2 x 2 pces	57.5 m ²	1'133.--	687.--
	2 x 2 pces	63.4 m ²	1'218.--	738.--
Chemin de Renens	6 x 3 pces	73.0 m ²	1'417.--	859.--
	5 x 3 pces (d)	78.6 m ²	1'502.--	910.--
	1 x 4 pces	83.4 m ²	1'671.--	1'013.--
	1 x 5 pces (t)	116.8 m ²	2'295.--	1'391.--

« Maison jardin »	6 x 2 pces		50.8 m ²	1'020.--	618.--
	6 x 4 pces	(d)	104.2 m ²	1'898.--	1'150.--
« Maison patio »	6 x 2 pces		57.5 m ²	1'133.--	687.--
	9 x 4 pces	(d)	100.1 m ²	1'870.--	1'134.--
	6 x 4 pces	(d)	97.7 m ²	1'756.--	1'070.--
Avenue de Morges	4 x 2 pces		50.4 m ²	1'020.--	618.--
	5 x 2 pces		59.0 m ²	1'133.--	687.--
	1 x 2 pces		62.3 m ²	1'218.--	738.--
	6 x 3 pces		70.7 m ²	1'417.--	859.--
	20 x 4 pces	(d)	104.7 m ²	1'898.--	1'150.--
	1 x 4 pces		112.7 m ²	1'898.--	1'150.--
	2 x 5 pces		125.8 m ²	2'295.--	1'391.--
	Revenu locatif (logement)			1'683'180.--	1'020'540.--

9.2 Conditions d'occupation

La législation sur les conditions d'occupation des logements construits avec l'appui financier des pouvoirs publics définit les critères de location. Actuellement, sont appliqués le Règlement cantonal du 24 juillet 1991 et les Prescriptions communales spéciales du 14 mai 1993.

9.3 Particularités de l'opération

Conformément à la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, la Société coopérative COLOSA, l'Etat de Vaud et la commune de Lausanne s'engageront par une convention qui stipulera les droits et obligations de chacun des partenaires.

10. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis n° 2002/34 de la Municipalité du 4 juillet 2002;
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 Société coopérative COLOSA les appuis financiers prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation, sur les parcelles mentionnées sous chiffre 1. ci-dessus, de 8 bâtiments totalisant 89 logements (lots 4-5) ;

2. d'autoriser la Municipalité à ajouter à la rubrique n° 6200.365 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement, les montants prévus devant être pris en charge par la Commune pour les opérations immobilières précitées, ceci en application des dispositions de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement ;
3. d'autoriser la Municipalité à accorder à la Société coopérative COLOSA un prêt chirographaire correspondant à 10% du coût de construction, admis par les autorités subventionnantes cantonales et communales, étant entendu que ce prêt sera accordé pour une durée non limitée, qu'il sera non amortissable et non remboursable pendant 20 ans au moins et qu'il ne bénéficiera pas d'un intérêt fixe, mais seulement d'un taux maximum équivalant au taux hypothécaire 1^{er} rang, majoré éventuellement de 1%, ce conformément aux dispositions légales cantonales ;
4. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30% du coût de construction (terrain non compris), admis par les autorités subventionnantes cantonales et communales, soit au maximum un montant de 9'000'000 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;
5. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 820'000 francs, destiné à couvrir l'équipement complémentaire et l'acquisition du mobilier et du matériel des locaux DEJE ;
6. d'amortir annuellement le crédit d'équipement des locaux DEJE à raison de 670'000 francs par la rubrique 5601.331 du budget du Service de la jeunesse et des loisirs, de 105'000 francs par la rubrique 5001.331 du budget du Secrétariat général et de 45'000 francs par la rubrique 5401.331 du budget du Service de santé des écoles ;
7. de faire figurer sous les rubriques 5601.390, 5001.390 et 5401.390, respectivement du Service de la jeunesse et des loisirs, Secrétariat général et Service de santé des écoles, les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit d'équipement des locaux DEJE ;
8. d'autoriser la Municipalité à porter au budget, dès 2005, le montant nécessaire aux charges financières et d'exploitation pour l'utilisation des locaux DEJE prévus dans le programme de construction.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche