

**Fondation Pro Habitat Lausanne**

**Démolition et reconstruction de trois immeubles de logements à loyers subventionnés, d'un parking souterrain et d'un abri PCi, sis au chemin de Montelly 34 à 44**

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

*Préavis N° 2015/09*

Lausanne, le 22 janvier 2015

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

La Fondation Pro Habitat Lausanne souhaite démolir et reconstruire, avec l'aide des pouvoirs publics, sur la parcelle privée n° 4477, trois bâtiments sis chemin de Montelly 34-44, comprenant 103 logements, une salle commune de 76 m<sup>2</sup>, un atelier commun de 39 m<sup>2</sup>, un parking souterrain de 37 places pour voitures, 17 places pour motos, 206 places pour vélos, vingt places de parc extérieures dont quatorze existantes sur la parcelle voisine (parcelle n° 4485) et un abri PCi pour 198 personnes.

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

De plus, dans le but de maintenir des loyers accessibles, la Municipalité demande l'autorisation d'accorder un cautionnement solidaire à l'attention de la Fondation Pro Habitat, d'un montant global maximal de CHF 8'084'400.-, représentant 20% du coût de la partie logement de l'opération dont la moitié, CHF 4'042'200.-, cautionnée par la Commune et l'autre moitié par le Canton.

Le coût total de cette opération est devisé à CHF 42'000'000.-, terrain compris. Avec CHF 2'140'000.- de fonds propres, le financement de cette réalisation est assuré par un emprunt contracté par la Fondation Pro Habitat Lausanne à hauteur de CHF 39'860'000.-.

Grâce aux prises en charge assurées à parts égales par l'Etat et la Commune, les loyers pourront être réduits de 30% selon le principe d'un subventionnement linéaire sur quinze ans.

## 2. Table des matières

1.	Objet du préavis	1
2.	Table des matières	2
3.	Le site	3
4.	Historique du projet	3
4.1.	Commande d'avant-projets	3
5.	Maître de l'ouvrage	4
6.	Caractéristiques du projet de construction	4
6.1.	Description du projet	5
7.	Respect des critères de développement durable	6
7.1.	Energie	6
7.2.	Confort	7
8.	Planning prévisionnel	7
9.	Coût de l'opération	7
9.1.	Coût de construction	7
9.2.	Financement de l'opération	8
10.	Aspects spécifiques de la partie logements subventionnés	8
10.1.	Répartition du coût de construction par affectation	8
10.2.	Charges de la partie logement	8
10.3.	Participations des pouvoirs publics	8
10.4.	Loyers des logements subventionnés	9
10.5.	Loyers des places de parc et de la salle de réunion	9
10.6.	Etat locatif total et rendement brut	9
11.	Demande de cautionnements	9
12.	Conséquences financières	10
12.1.	Conséquences financières sur le budget de fonctionnement	10
13.	Conclusions	10

### 3. Le site

Le quartier de Montelly est un quartier populaire à vocation résidentielle, situé juste au sud de l'avenue de Provence, entre la Vallée de la Jeunesse à l'ouest et l'avenue de Montoie à l'est. La parcelle n° 4477 borde le chemin de Montelly et est entourée d'autres parcelles à vocation résidentielle.

Construits en 1955 pour la Fondation le Logement Ouvrier, les trois immeubles subventionnés du chemin de Montelly 34 à 44, sont l'œuvre de l'architecte Frédéric Brugger. Comme les autres constructions subventionnées, cette réalisation s'inscrit dans la réponse au problème du logement social à Lausanne, soulevé dans la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle par la motion déposée par le conseiller communal André Schnetzler. Enquête puis rapport révélèrent alors des insuffisances graves du parc immobilier lausannois, notamment en raison de la forte pénurie d'appartements salubres et bon marché.

Les trois immeubles existants de la parcelle n° 4477 ont fait l'objet de deux rénovations. La première, en 1982, a consisté en une réfection de l'enveloppe du bâtiment. La deuxième, au début des années 90, a permis la mise à neuf des installations techniques, la rénovation des cuisines et salles de bain, ainsi qu'une réfection générale des appartements et des cages d'escaliers.

Le complexe actuel compte 79 appartements, tous subventionnés, répartis sur cinq niveaux, un rez et quatre étages courants. La démolition et reconstruction de ces trois bâtiments permettra, non seulement de densifier la zone en ajoutant deux niveaux d'attique en plus des cinq niveaux hors-sol des bâtiments existants, mais également de moderniser les installations techniques et améliorer le confort des occupants. Les chaudières à mazout seront remplacées par un raccordement au chauffage à distance de Lausanne, l'isolation de l'enveloppe sera conforme au label *Minergie-P*<sup>®</sup> et la surface des logements sera mise aux standards actuels.

### 4. Historique du projet

Les immeubles du chemin de Montelly 34-44 ont été construits il y a presque soixante ans. Le but de cette opération était à l'époque de construire des appartements très économiques pour du logement dit « ouvrier ». Cela explique les très petites surfaces d'appartements (62 m<sup>2</sup> pour un quatre pièces par exemple), bien en dessous des standards actuels.

Les matériaux et le mode constructif utilisés révèlent également leurs limites : des problèmes d'humidité sont récurrents, les escaliers ont dû être renforcés et les canalisations s'affaissent. De l'amiante a été détectée dans les crépis de façades, les gardes corps et les mastics de fenêtres.

A tous ces problèmes s'ajoute le fait que les logements ne sont ni accessibles, ni adaptés aux personnes à mobilité réduite et qu'ils sont complètement obsolètes au vu des nouvelles exigences thermiques.

Face à ces constats, le maître d'ouvrage, la Fondation Pro Habitat Lausanne, a conclu depuis plusieurs années qu'une nouvelle rénovation de ces immeubles n'était pas raisonnable et que seule une démolition-reconstruction était envisageable.

La Fondation s'est par ailleurs engagée à reloger les locataires actuels avant le début des travaux et à les laisser revenir habiter prioritairement au chemin de Montelly s'ils le souhaitent, une fois les immeubles reconstruits.

#### 4.1. Commande d'avant-projets

La Fondation Pro Habitat Lausanne a invité, fin 2012, sept bureaux d'architectes à lui présenter un projet de reconstruction.

Trois types de critères étaient retenus pour permettre l'analyse et la critique des avant-projets par un groupe d'appréciation composé de membres de la Fondation Pro Habitat Lausanne et de représentants de l'administration communale :

- la qualité organisationnelle du plan d'ensemble : l'organisation spatiale, le parcours des piétons et des véhicules, l'accès aux immeubles, aux parkings, la disposition judicieuse du programme, l'orientation des logements et la qualité des espaces extérieurs ;
- l'organisation et la typologie des logements : la qualité de la distribution, la capacité d'appropriation des espaces, la qualité d'ensoleillement et des prolongements extérieurs ;
- l'économie et l'énergie : l'économie générale du projet, l'économie des énergies et une analyse des ratios.

A l'issue de la procédure, le groupe d'appréciation a décidé à l'unanimité de retenir l'avant-projet proposé par l'association de deux bureaux d'architecture : AAX architectes et SAS architecture à Lausanne. La cohérence de la volumétrie des immeubles, en adéquation avec l'environnement bâti du quartier, la maîtrise des typologies, la forte densité et la qualité économique générale du projet sont autant d'éléments qui ont retenu l'attention des jurés.

## 5. Maître de l'ouvrage

La Fondation Pro Habitat Lausanne a été créée avec l'appui de la SCHL, le 10 mai 1928, afin de permettre aux familles les plus défavorisées ne pouvant acquérir de parts sociales de se loger décentement.

Cette Fondation a, depuis lors, collaboré étroitement avec la Commune de Lausanne pour la réalisation de divers groupes d'immeubles subventionnés dans les quartiers de la Borde, Tivoli, Ouchy, Montelly, Montolieu, Gratta-Paille, Eterpeys. La dernière construction réalisée par la fondation date de 2011. Il s'agit de trois bâtiments, sis rue de la Borde 34-44, comprenant 72 logements, dont seize appartements protégés, un centre médico-social et un centre de vie enfantine. Elle a également réalisé quatre immeubles à l'avenue du Temple à Lausanne comprenant 46 appartements. Ce maître de l'ouvrage a procédé également au rachat d'immeubles avenue de France, chemin du Ravin et de Chandolin ainsi qu'à la rénovation systématique de ses groupes d'immeubles les plus anciens. Au bénéfice de nouveaux statuts lui permettant d'élargir son champ d'action hors Lausanne, la Fondation a acheté en 1993, puis en 2001, trois immeubles à Crissier au lieu-dit « Marcolet ».

Elle gère actuellement un portefeuille immobilier de 816 logements, dont 791 ont bénéficié de l'aide financière des pouvoirs publics. Ce portefeuille contient également des locaux artisanaux, commerciaux ou autres, non subventionnés mais exigés par des plans de quartier, d'une surface totale d'environ 14'700 m<sup>2</sup>.

## 6. Caractéristiques du projet de construction

Le projet présente les caractéristiques générales suivantes :

Surface bâtie (SB <sub>SIA 416</sub> )	1'565 m <sup>2</sup>
Surface brute totale des planchers (SP <sub>SIA 416</sub> )	12'529 m <sup>2</sup>
Volume bâti (VB <sub>SIA 416</sub> )	36'584 m <sup>3</sup>
Coefficient d'occupation du sol COS	0.60 -
Coefficient d'utilisation du sol CUS	2.30 -

### Surfaces nettes (exprimées en m<sup>2</sup> SUP<sub>SIA 416</sub>)

Logements subventionnés	6'966 m <sup>2</sup>
Salle commune	76 m <sup>2</sup>
Atelier commun	39 m <sup>2</sup>
<b>Total surfaces nettes</b>	<b>7'080 m<sup>2</sup></b>

A noter que les surfaces nettes locatives mentionnées dans ce préavis (indiquées sous l'unité m<sup>2</sup> net) correspondent à la surface utile principale (SUP) définie selon la norme SIA 416<sup>1</sup>. En d'autres termes, il s'agit ici des surfaces délimitées par l'intérieur des murs extérieurs, déduction faite de l'ensemble des murs de refend (murs porteurs, piliers, etc.), de l'emprise des cloisons, des gaines techniques ou éventuels canaux de cheminée. Les surfaces des balcons et terrasses ne sont pas intégrées dans la surface nette locative mais pourront être mentionnées séparément lors de la mise en location.

### *6.1. Description du projet*

Le projet de 103 logements est composé de trois bâtiments de géométrie différente, de sept niveaux hors sol (un rez, quatre étages courants et deux niveaux d'attique), un niveau de sous-sol pour les bâtiments A et B, deux pour le bâtiment C. Les sous-sols englobent un parking de 37 places autos et 17 places pour deux-roues motorisés, des locaux prévus pour 206 vélos, un abri PCi, une buanderie par immeuble, des caves et des locaux techniques. Une zone non enterrée du sous-sol, située à l'angle nord-ouest du bâtiment B, accueillera une salle commune de 76 m<sup>2</sup> avec WC ainsi qu'un atelier commun d'environ 39 m<sup>2</sup>.

Les niveaux hors-sol sont intégralement dédiés à du logement. Chaque logement bénéficie d'une loggia ou d'une terrasse privative de plus de 6 m<sup>2</sup>.

#### *6.1.1. Implantation - morphologie*

Le projet est composé de trois bâtiments encadrant un espace de verdure central. Cette configuration permet de tirer parti des qualités intrinsèques du site (ensoleillement, vue), tout en densifiant le bâti et en préservant des espaces extérieurs agréables. Les trois volumes viennent ainsi s'adosser aux limites constructibles du terrain afin de dégager au maximum le jardin central. La masse bâtie est optimisée à la fois en emprise au sol et en gabarits. La géométrie irrégulière des volumes permet d'éviter le parallélisme entre les façades des différents immeubles.

L'immeuble ouest, le plus petit, comprend 24 logements, l'immeuble central trente logements et l'immeuble est, le plus grand, 49 logements.

La salle commune se situe à l'angle nord-ouest du bâtiment central et au niveau du sous sol. Du fait de la forte déclivité du talus, la salle s'ouvre sur le cordon boisé et sur les terrains de sport en contrebas. Une liaison piétonne sera créée entre le chemin de Montelly et la zone de loisirs (parcelle n° 7535) gérée par le Service des sports de la Ville de Lausanne.

#### *6.1.2. Principes typologiques*

Les appartements sont répartis autour d'un noyau de circulation central éclairé zénithalement. Cette configuration permet une forte densité, une compacité optimale et une économie des coûts.

Chaque logement profite d'une vue dégagée sur l'environnement proche ou lointain. La distribution intérieure des pièces privilégie au maximum les doubles orientations des espaces de vie dans les angles des bâtiments.

Chaque logement est ouvert sur une loggia creusée dans la masse bâtie offrant ainsi des espaces extérieurs privatifs et abrités. Les logements en attique s'ouvrent sur des terrasses afin de profiter au maximum des vues panoramiques sur le lac et le Jura.

#### *6.1.3. Parking - Accessibilité*

Le parking commun est situé sous et entre les trois bâtiments. Il n'est pas entièrement enterré afin d'économiser les frais de fouilles sur ce terrain pollué et de surélever le rez-de-chaussée pour mettre à distance les logements par rapport à la rue.

---

<sup>1</sup> SIA 416:2003 Surfaces et volumes des bâtiments.

Il sera accessible par la rampe du parking voisin, situé sur la parcelle n° 4485 (propriété de la Caisse de Pensions de l'Etat de Vaud), qui sera élargie et rendue commune aux deux parkings. Il comprend 37 places de stationnement auxquelles viennent s'ajouter 14 places extérieures, situées sur un parking commun à l'arrière de la parcelle n° 4485 et six places visiteurs le long du bâtiment Est.

17 places pour deux-roues motorisés viennent compléter l'offre en stationnement du garage souterrain.

Trois locaux vélos sont accessibles, depuis le parking pour l'un d'entre eux et depuis un chemin piéton situé à l'ouest de la parcelle pour les deux autres. A eux trois, ils permettent le stationnement de 206 vélos.

Les piétons accèdent au parking souterrain par les noyaux de circulation des trois bâtiments et par le chemin piéton situé à l'ouest de la parcelle.

#### 6.1.4. *Espaces extérieurs*

L'esplanade centrale est légèrement surélevée par rapport au niveau de la rue. Elle est accessible par une rampe à faible pente depuis le chemin de Montelly.

Les halls d'entrée sont accessibles de plain-pied depuis cette esplanade. Cet espace semi-privatif encadré par trois volumes est imaginé comme un lieu de rencontre des cheminements piétons. Son orientation plein sud garantit un ensoleillement maximum.

Ce socle verdoyant est planté d'arbustes et d'arbres de hautes tiges en front de rue. Des jeux pour enfants y sont aménagés, à l'abri de la rue. La surface de 130 m<sup>2</sup> prévue à cet effet répond aux exigences du Plan général d'affectation (PGA).

#### 6.1.5. *Matérialisation*

La structure porteuse des bâtiments est réalisée en béton armé, les cloisons en plaques de plâtre cartonné. Le traitement des façades est réalisé sobrement en enduit minéral sur isolation périphérique.

L'ensemble bâti est souligné par le socle commun en béton et en différenciant les façades tournées vers l'extérieur de la parcelle, des façades tournées vers le jardin central.

## 7. **Respect des critères de développement durable**

La Fondation Pro Habitat Lausanne a décidé de satisfaire aux exigences du label *Minergie-P*<sup>®</sup>, alliant sobriété énergétique et optimisation du confort du bâtiment.

### 7.1. *Energie*

L'accent a tout d'abord été mis sur la qualité thermique de l'enveloppe. L'épaisseur d'isolation en façade atteindra 24 cm (coefficient U[façades] égal à 0.12 W/m<sup>2</sup>.K). Pour les menuiseries extérieures, le choix se portera sur des vitrages triples performants, aux proportions réduites des cadres, permettant de limiter les déperditions de chaleur (coefficient U[verre] égal à 0.5 W/m<sup>2</sup>.K, coefficient U[verre + cadre] moyen égal à 0.76 W/m<sup>2</sup>.K). Cette enveloppe performante, associée à un système de ventilation double flux, réduira les besoins de chauffage calculés selon la procédure *Minergie*<sup>®</sup> à seulement 9.6 kWh/m<sup>2</sup><sub>AE.an</sub>, ce qui représente une réduction de 67% par rapport à la norme SIA 380/1<sup>2</sup>.

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 une régulation numérique, le fonctionnement des trois bâtiments et leur signature énergétique respective.

Le choix d'un système de chauffage par radiateurs acier permet d'allier robustesse, faible coût d'entretien et souplesse d'utilisation.

---

<sup>2</sup> SIA 380/1:2009 L'énergie thermique dans le bâtiment.

L'installation de 259 m<sup>2</sup> de panneaux solaires photovoltaïques permettra de répondre aux exigences de la nouvelle loi sur l'énergie (LVLEne 01.07.2014), 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*<sup>®</sup> de 30.5 kWh/m<sup>2</sup>.an (chauffage et eau chaude sanitaire).

S'agissant des émissions de gaz à effet de serre inhérentes à la production de chaleur, l'ensemble du projet n'émettrait qu'environ trente tonnes équivalent CO<sub>2</sub> par an, soit environ 3.2 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup><sub>AE</sub>.an.

### 7.2. Confort

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

## 8. Planning prévisionnel

Un premier dossier de mise à l'enquête a été déposé en mai 2014. Les distances aux limites du bâtiment C n'étant pas réglementaires, un deuxième dossier réglementaire a été déposé en juillet 2014. L'enquête publique a eu lieu du 26 août au 9 octobre 2014 et a donné lieu à une opposition et trois interventions. Fort de ce qui précède, le permis de construire devrait être délivré au cours du premier trimestre 2015.

Dès lors, et sous réserve de l'acceptation du présent préavis par le Conseil communal, le chantier pourrait démarrer avant l'été 2015. La durée de ce dernier étant estimée à deux ans et demi, les bâtiments pourraient être livrés avant la fin 2017.

## 9. Coûts de l'opération

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

### 9.1. Coûts de construction

Ces montants sont issus du devis préliminaire du 16 décembre 2014 faisant partie du dossier de requête préalable de subventionnement.

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

		CHF	%
CFC 0	Terrain	4'030'000.-	9.6
CFC 0	Démolition et désamiantage	2'190'000.-	5.2
CFC 1	Travaux préparatoires	1'029'000.-	2.4
CFC 2	Bâtiments et parking	31'715'000.-	75.5
CFC 3	Equipements d'exploitation	110'000.-	0.3
CFC 4	Aménagements extérieurs	550'000.-	1.3
CFC 5	Frais secondaires	1'926'000.-	4.6
CFC 6	Réserves pour divers et imprévus	450'000.-	1.1
<b>Total</b>	<b>Réalisation CFC 0 à 6 (sans subvention)</b>	<b>42'000'000.-</b>	<b>100.0</b>

## 9.2. Financement de l'opération

	CHF	%
Fonds propres	2'140'000.-	5.1
Fonds de roulement WBG	3'090'000.-	7.4
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rangs	36'770'000.-	87.5
<b>Total</b>	<b>42'000'000.-</b>	<b>100.0</b>

## 10. Aspects spécifiques de la partie logements subventionnés

### 10.1. Répartition du coût de construction par affectation

La répartition des coûts de construction entre les différentes affectations a été calculée par la Division Logement du Service cantonal des communes et du logement.

	CHF
Parking	1'578'000.-
Logements subventionnés	40'422'000.-
<b>Total</b>	<b>42'000'000.-</b>

### 10.2. Charges de la partie logement

		CHF	%	CHF
Fonds propres	(5.1%)	2'059'597.-	3.00	61'788.-
Fonds de roulement WBG	(7.4%)	2'973'904.-	3.00	89'217.-
Dette actuelle	(9.6%)	3'878'587.-	2.00	77'572.-
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang	(78.0%)	31'509'911.-	2.00	630'198.-
Amortissement	(87.5%)	35'388'499.-	1.00	353'885.-
Frais généraux	(100% "cas normal"*)	29'179'467.-	1.70	496'051.-
<b>Total</b>				<b>1'708'711.-</b>

\* Pour la partie logement, les frais généraux incluant les charges d'entretien et la constitution du fonds de rénovation, sont calculés sur la base du coût limite du "cas normal" des travaux selon la norme cantonale. Dans ce cadre, les dépenses uniques de démolition, désamiantage, dépollution et liées aux fondations spéciales ne sont pas à entretenir et ne sont donc pas comptabilisées dans le calcul des frais généraux. Dans le cas présent, le coût limite a été évalué par la Division Logement du Canton à CHF 29'179'467.-.

### 10.3. Participations des pouvoirs publics

			%	CHF
Canton	Abaissement des loyers	1'708'711.-	15	256'307.-
Commune	Abaissement des loyers	1'708'711.-	15	256'307.-
<b>Total annuel des abaissements de loyers</b>				<b>512'613.-</b>
<b>Total des participations cantonales sur quinze ans</b>				<b>3'844'600.-</b>
<b>Total des participations communales sur quinze ans</b>				<b>3'844'600.-</b>

#### 10.4. 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 <sup>2</sup> net)	Loyers mensuels sans aide	Loyers mensuels abaissés
			245 CHF/m <sup>2</sup> net.an	171.5 CHF/m <sup>2</sup> net.an
42	2	51.2	1'076	753
42	3	72.6	1'482	1'037
19	4	93.0	1'841	1'289

Dans ces conditions et compte tenu du taux hypothécaire de référence actuel (2%), le revenu locatif total des logements sera de CHF 1'708'711.-/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.

#### 10.5. Loyers des places de parc et de la salle de réunion

Indépendamment de toutes subventions ou participations des pouvoirs publics les places de parc et une salle de réunion seront mises en locations selon les conditions suivantes :

14 places de parcs extérieurs	CHF 70.- /mois	CHF 11'760.- /an
37 places de parcs intérieurs	CHF 150.- /mois	CHF 66'600.- /an
4 places deux roues (motos)	CHF 35.- /mois	CHF 1'680.- /an
1 salle de réunions de 81 m <sup>2</sup>	CHF 100.- /m <sup>2</sup> net/an	CHF 7'600.- /an
Etat locatif total		CHF 87'640.- /an

#### 10.6. Etat locatif total et rendement brut

Finalement, compte tenu du taux de référence actuel de 2%, le revenu locatif total de cette opération représentera CHF 1'796'351.-/an, soit un rendement brut de 4.28% incluant l'amortissement de la dette résiduelle.

### 11. Demande de cautionnements

Dans le cadre de cette opération, la Commune de Lausanne et l'Etat de Vaud entendent faciliter la conclusion d'emprunts en les garantissant par un cautionnement au bénéfice de la Fondation Pro Habitat.

Coût total des travaux		CHF	42'000'000.-
Coût du parking		CHF	1'578'000.-
<b>Coût de la partie logement</b>		<b>CHF</b>	<b>40'422'000.-</b>
<b>Part du cautionnement octroyé par l'Etat de Vaud</b>	10%	<b>CHF</b>	<b>4'042'200.-</b>
<b>Part du cautionnement octroyé par la Commune de Lausanne</b>	10%	<b>CHF</b>	<b>4'042'200.-</b>

Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés poursuivant un objectif d'utilité publique, d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables. En l'espèce, la Commune de Lausanne, tout comme l'Etat de Vaud, couvrira 10% du montant de l'opération, en se portant caution solidaire pour un montant de CHF 4'042'200.- au maximum et en faveur de la Fondation Pro Habitat. La durée du cautionnement correspondra à celle de l'amortissement équivalent des emprunts. Si le décompte final de construction s'avère finalement inférieur au prix annoncé, le cautionnement sera abaissé dans la même proportion. Dans le cas contraire, la somme du cautionnement sera plafonnée au montant global de CHF 8'084'400.-, parts Commune et Canton cumulées.

## 12. Conséquences financières

### 12.1. 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 103 logements subventionnés. Cette dernière sera de CHF 256'307.- par an, pendant 15 ans. Elle devrait débiter courant 2017 pour s'achever en 2032.

	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>(en milliers de CHF)</b>						
Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières	64.0	256.3	256.3	256.3	256.3	1'153.4
<b>Total charges suppl. DLSP</b>	64.0	256.3	256.3	256.3	256.3	1'153.4

## 13. 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° 2015/09 de la Municipalité, du 22 janvier 2015 ;

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

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

*décide :*

1. d'autoriser la Municipalité à accorder à la Fondation Pro Habitat Lausanne les appuis financiers prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 103 logements subventionnés sis au chemin de Montelly 34-44, sur la parcelle privée n° 4477 ;
2. d'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2017, à la rubrique 3306.365 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la Direction du logement et de la sécurité publique, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 256'307.-, ceci en application des dispositions prévues au point 1 ;
3. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 10% du coût de la partie logement l'opération de la Fondation Pro Habitat, soit au maximum un montant de CHF 4'042'200.-, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du code des obligations.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
Sylvain Jaquenoud