

Bulletin du

Conseil communal

Lausanne

N° 18

Séance du mardi 1^{er} mars 2005

Présidence de M. Maurice Calame (Lib.), président

Sommaire

Ordre du jour	785
Ouverture de la séance	788

Divers :

1. Election complémentaire d'un membre à la Commission permanente des finances en remplacement de M. Jacques Ballenegger (Les Verts), démissionnaire	797
2. Effondrement souterrain survenu le 22 février sur le chantier du m2 à Saint-Laurent. <i>Déclaration de la Municipalité</i> (M. Olivier Français)	797
3. Organisation de la séance	801

Communications :

1. Gestion du personnel GePeL. Processus «Personnalisation des conditions de travail». Ouverture d'un compte d'attente	789
2. Mandat d'études parallèles – Projet de couverture partielle et d'aménagements paysagers de la tranchée du futur métro m2 entre les stations d'Ouchy et de Grancy – Augmentation du compte d'attente	789
3. Place de la Sallaz. Augmentation du plafond du compte d'attente	790
4. Prolongation et bouclage de certains crédits d'investissements du patrimoine administratif	790
5. Pétition de M. Marc Ospelt et consorts demandant la mise à disposition d'abris de protection civile pour pallier la pénurie d'appartements à Lausanne	796

Lettre :

Demande d'urgence de la Municipalité pour le préavis N° 2004/51 (Municipalité)	788
--	-----

Interpellations :

1. «Passage pour piétons de la route du Châtelard: une bonne idée et des dangers» (M. Jacques-Etienne Rastorfer). <i>Dépôt</i>	796
2. «Est-ce que la nouvelle répartition des charges Confédération-Cantons sera un gouffre à millions pour la Ville de Lausanne?» (M. Fabrice Ghelfi). <i>Dépôt</i>	796
3. «Internet par le câble: quelle politique tarifaire?» (M. Marc Dunant). <i>Dépôt</i>	797
4. «Chaque bouteille en PET compte-t-elle vraiment?» (M ^{me} Claire Attinger Doepper). <i>Dépôt</i>	797
5. Agrandissement du collège de Villamont (M ^{me} Elisabeth Müller). <i>Dépôt</i>	797
6. «Lausanne et olympisme: l'idylle finira-t-elle en eau de boudin par manque de volonté politique?» (M. Gilles Meystre et consorts). <i>Dépôt</i>	797
7. «La télévision régionale a-t-elle encore un avenir comme service public?» (M. Grégoire Junod et consorts). <i>Dépôt</i>	797
8. «Une cathédrale à Saint-Laurent!?» (M. Marc Dunant et consorts). <i>Dépôt</i>	797
<i>Développement</i>	841
<i>Réponse de la Municipalité</i> (M. Olivier Français)	841

Motions :

1.	«Charte éthique» concernant l’affichage publicitaire dans notre ville (M ^{me} Evelyne Knecht). <i>Dépôt</i>	796
2.	«Pour une maison de quartier à la Pontaise!» (M. Marc Dunant). <i>Dépôt</i>	796
3.	«Vieillir au XXI ^e siècle à Lausanne» (M ^{me} Claire Attinger Doepper, Filip Uffer et Fabrice Ghelfi). <i>Dépôt</i> . . .	796
4.	«Emprunt gratuit à la Bibliothèque municipale pour tous les étudiants et les apprentis!» (M. Alain Hubler). <i>Rapport polycopié</i> de M. André Gebhardt, rapporteur	827
	<i>Discussion</i>	828
5.	Prise en compte de critères de développement durable dans l’attribution des marchés publics (M. Charles-Denis Perrin). <i>Rapport polycopié</i> de M. Julian Thomas Hottinger, rapporteur	830
	<i>Discussion</i>	831
6.	«Politique du logement : s’impliquer sur le marché libre!» (M. Grégoire Junod et consorts). <i>Rapport polycopié</i> de M. Pierre Payot, rapporteur	832
	<i>Discussion</i>	833

Pétition :

«Etanchéité au collège de Montchoisi» (M ^{lle} Nora Munk et consorts [env. 100 signatures]). <i>Retrait</i>	788
--	-----

Questions orales	798
-----------------------------------	-----

Préavis :

N° 2004/51	Ilot Riponne-Tunnel à Lausanne. Constitution d’un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Coopérative Tunnel-Riponne. Octroi d’un prêt chirographaire. Octroi de la garantie du service de la dette (Culture, Sports, Patrimoine, Sécurité sociale et Environnement)	802
	<i>Rapport polycopié</i> de M ^{me} Graziella Schaller, rapportrice	819
	<i>Discussion</i>	821

Ordre du jour

18^e séance publique à l'Hôtel de Ville, le 1^{er} mars 2005 à 19 h 30

A. OPÉRATIONS PRÉLIMINAIRES

1. Communications.
2. Election complémentaire d'un membre à la Commission permanente des finances en remplacement de M. Jacques Ballenegger (Les Verts), démissionnaire.

B. QUESTIONS ORALES

C. RAPPORTS

3. *Motion de M. Jacques Bonvin et consorts*: «Objectif soleil!» (SI). SERGE SEGURA.
4. *Motion de M. Alain Hubler*: «Emprunt gratuit à la Bibliothèque municipale pour tous les étudiants et les apprentis!» (CSP). ANDRÉ GEBHARDT.
5. *Motion de M^{me} Magali Zuercher* pour l'élaboration d'un catalogue pour l'aménagement de l'espace public à Lausanne. (Trx). SYLVIE FREYMOND.
6. *Motion de M. Charles-Denis Perrin* en faveur d'une prise en compte de critères de développement durable dans l'attribution des marchés publics. (Trx). JULIAN THOMAS HOTTINGER.
7. *Motion de M. Grégoire Junod et consorts*: «Politique du logement: s'impliquer sur le marché libre!» (SSE, CSP). PIERRE PAYOT.
8. *Préavis N° 2004/42*: PPA concernant les parcelles N°s 2669 et 2670 sises à la route Aloys-Fauquez. Modification partielle du plan de quartier N° 410 du 16 août 1960. Radiation du plan de quartier N° 410A du 26 août 1966. Modification partielle du PPA N° 699 du 6 juin 2000. (Trx). SERGE SEGURA.
9. *Préavis N° 2004/51*: Ilot Riponne-Tunnel, à Lausanne. Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Coopérative Tunnel-Riponne. Octroi d'un prêt chirographaire – Octroi de la garantie du service de la dette. (CSP, SSE). GRAZIELLA SCHALLER.

D. DROITS DES CONSEILLERS COMMUNAUX

INITIATIVES

10. *Motion de M^{me} Christina Maier* demandant de faciliter le tri des déchets pour augmenter le taux de recyclage. (11^e). DISCUSSION PRÉALABLE.
11. *Motion de M^{me} Françoise Longchamp et consorts* pour la mise en place d'outils de controlling financier permettant de suivre périodiquement l'évolution des dépenses. (14^e). DISCUSSION PRÉALABLE.
12. *Motion de M. Fabrice Ghelfi* pour des contrats de location respectueux de l'environnement. (17^e). DISCUSSION PRÉALABLE.

INTERPELLATIONS

13. *Interpellation de M^{me} Françoise Longchamp*: «Mais que fait donc l'Inspection communale du travail?» (13^e). DISCUSSION.*
14. *Interpellation de M^{me} Adèle Thorens*: «Qu'en est-il du projet d'implantation d'un parking-relais dans la zone de la Maladière-Bourdonnette?» (15^e). DISCUSSION.*
15. *Interpellation de M. Jean-Yves Pidoux*: «Une curieuse manière de renoncer à la pénétrante Vennes-Saint-Martin». (16^e). DISCUSSION.*

Prochaines séances: 15.3, 12.4 (18 h, séance double), 26.4, 17.5 (de 18 h à 20 h), 7.6, 28.6 (18 h, séance double), 30.8 (18 h, séance double), 13.9, 4.10, 25.10, 8.11 (18 h, séance double), 22.11, 6.12 (18 h, séance double), 7.12 (19 h).

Au nom du Bureau du Conseil:

Le président:	Le secrétaire:
Maurice Calame	Daniel Hammer

POUR MÉMOIRE

I. RAPPORTS

- 4.5 *Motion de M^{mes} Andrea Egli et Diane Gilliard* pour la municipalisation de quelques services postaux. (AGF). GRAZIELLA BERTONA.

* Développement et réponse envoyés aux conseillers communaux.

29.6 *Rapport-préavis N° 2004/18*: Institutions et groupes de réflexion traitant de la mondialisation. Réponse aux motions D. Gilliard, A. Eggli et Ch.-D. Perrin. (AGF). *Rapport de majorité*: JACQUES BALLENEGGER; *rapport de minorité*: ANDREA EGGI.

29.6 *Pétition de la Société de développement Chailly-Béthusy et consorts (505 sign.)* demandant que, conformément au projet initial de la Municipalité, la construction du giratoire de Chailly ait un caractère définitif. (Trx). COMMISSION DES PÉTITIONS.

31.8 *Pétition de la Société de développement du Nord et consorts (335 sign.)* contre l'implantation d'un cabaret night-club à la rue de la Pontaise. (Trx). COMMISSION DES PÉTITIONS.

26.10 *Préavis N° 2004/39*: PPA concernant les terrains compris entre l'avenue de la Vallonnette, les limites ouest de la parcelle N° 3347 et nord de la parcelle N° 3358 et 3354. Radiation partielle des plans d'alignement N° 129 du 3 novembre 1911 et N° 242 du 27 juillet 1934. (Trx). RAPHAËL ABBET.

9.11 *Motion de M. Gilles Meystre* proposant une réforme du dispositif d'aide aux toxico-dépendants lausannois. (SSE). SOLANGE PETERS.

9.11 *Motion de M^{me} Claire Attinger Doepper, M. Alain Bron et M^{me} Sylvie Favre* pour une nouvelle réflexion sur l'aménagement du Pont de Chailly. (Trx). RAPHAËL ABBET.

23.11 *Rapport-préavis N° 2004/45*: Aide sociale lausannoise complémentaire. (SSE). GRÉGOIRE JUNOD.

23.11 *Pétition du Centre de rencontre et d'animation des Faverges et consorts (318 sign.)* pour l'éclairage du chemin de Bonne-Espérance du N° 24 au N° 41. COMMISSION DES PÉTITIONS.

Passim. *Trois pétitions de M. K. Gossweiler*: COMMISSION DES PÉTITIONS.

7.12 *Préavis N° 2004/46*: Etudes régionales: demande d'un crédit. (Trx). NICOLE GRIN.

7.12 *Rapport-préavis N° 2004/48*: Circulation à la route des Plaines-du-Loup. Réponse à la pétition de M. Roland Philippoz et consorts. (Trx). ALAIN HUBLER.

7.12 *Rapport-préavis N° 2004/49*: Coût des structures nocturnes d'hébergement d'urgence. Réponse à la motion de M. Dino Venezia. (SSE). GILLES MEYSTRE.

7.12 *Préavis N° 2004/50*: Extensions ordinaires du réseau d'eau pour les exercices 1999 et 2001. Demande de crédits complémentaires. (Trx). COMMISSION DES FINANCES.

25.1 *Rapport N° 2004/1*: Rapport sur l'état des motions en suspens. (AGF). COMMISSION DE GESTION.

25.1 *Pétition de M. Y. Frôté et consorts (2028 sign.)*: «Assez de multiplexes à Lausanne!» (CSP). COMMISSION DES PÉTITIONS.

8.2 *Rapport-préavis N° 2004/52*: Etude d'un nouvel aménagement et d'une conception novatrice du trafic dans le secteur Chauderon/Bel-Air-Grand-Pont. Réponse à la motion A. Faucherre. (Trx). BLAISE MICHEL PITTON.

8.2 *Préavis N° 2004/53*: Fondation-Maisons pour étudiants de l'Université et de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (FME). Prolongation de la durée d'un droit de superficie au chemin des Falaises. (CSP). SERGE SEGURA.

8.2 *Rapport-préavis N° 2004/54*: Réponse à la motion G. A. Meylan: «De la lumière, aussi pour les piétons». (Trx, SI, SP). JULIAN THOMAS HOTTINGER.

8.2 *Rapport-préavis N° 2004/55*: Promotion de l'usage du vélo à Lausanne. Réponse à la motion L. Matthey-Doret et consorts. Réponse à la motion A. Bron. Réponse à la motion A. Pasche-Casadei. Demande de crédit pour le financement d'aménagements et de mesures de promotion du vélo. (Trx). ROLAND RAPAZ.

8.2 *Rapport-préavis N° 2004/56*: Pour un aménagement des arches du Grand-Pont et de la place de l'Europe. Réponse à la motion G. J. Schneider. (Trx, CSP). JEAN-LUC CHOLLET.

1.3 *Préavis N° 2005/2*: Fondation Malley-Prairie. Transformation d'un local en une garderie de 27 places au chemin du Martinet à Lausanne. Cautionnement solidaire pour un crédit hypothécaire. (EJE). SYLVIE FREYMOND.

1.3 *Rapport-préavis N° 2005/3*: Subvention communale des courses de loisirs des personnes à mobilité réduite. Réponse à la motion A. Eggli et consorts. (SSE). TRISTAN GRATIER.

1.3 *Motion de M. Alain Hubler et M^{me} Evelyne Knecht*: «Un péage urbain pour financer la gratuité des tl: étude d'une solution écologique et sociale pour Lausanne». (AGF). DINO VENEZIA.

1.3 *Motion de M^{me} Evelyne Knecht* demandant que les propositions des conseillers communaux figurent sur le site internet de la Ville. (AGF). MARC DUNANT.

1.3 *Rapport-préavis N° 2005/4*: Réalisation d'une installation de biométhanisation. Demande de crédit d'étude. Réponse à la motion A. Faucherre. (Trx). PIERRE PAYOT.

II. INTERPELLATIONS

8.4.03 *Interpellation de M. Charles-Denis Perrin et consorts* au sujet d'une plus grande intégration des forces de police lausannoises dans l'organisation Police 2000. (5^e/03). DISCUSSION.

27.1.04 *Interpellation de M. Fabrice Ghelfi*: «La nouvelle Loi sur l'information: quelles conséquences pour les habitants de Lausanne?» (19^e). DISCUSSION.

30.3.04 *Interpellation de M. Jean-Yves Pidoux* sur l'application de la nouvelle Loi cantonale sur l'exercice de la prostitution. (2^e). DISCUSSION.

8.12 *Interpellation de Mme Evelyne Knecht* au sujet des pétitions en suspens. (15^e). DISCUSSION.

25.1 *Interpellation de M. Jacques Ballenegger* concernant les risques encourus par certains services publics en cas de privatisation. (16^e). DISCUSSION.

8.2 *Interpellation de M. Pierre Dallèves*: «Quel avenir pour la Maison du Désert?» (17^e). DISCUSSION.

Séance

du mardi 1^{er} mars 2005

Membres absents excusés: M. Claude Bonnard, M^{me} Josiane Dentan, M. Fabrice Ghelfi, M^{me} Diane Gilliard, M^{me} Caroline Julita, M^{me} Christina Maier, M. Jean Mpoy, M. Jean-Yves Pidoux, M. Marc Vuilleumier, M^{me} Magali Zuercher.

Membres absents non excusés: M^{me} Marie-Ange Brélaz-Buchs, M. Jean-Luc Chollet, M. Bernard Coupy, M. Albert Graf, M. Thomas Schlachter.

Membres présents	85
Membres absents excusés	10
Membres absents non excusés	5
Effectif actuel	<u>100</u>

A 19 h 30 en la salle du Conseil communal de l'Hôtel de Ville:

Le président: – Mesdames et Messieurs les Conseillers, l'assemblée étant en nombre, j'ai l'honneur et le plaisir d'ouvrir la 18^e séance du Conseil communal, en implorant la bénédiction du Seigneur sur nos travaux.

Avant de donner la parole à notre secrétaire pour les communications, je tiens à accueillir M. Jean-François Deschenaux et à lui souhaiter la bienvenue pour sa première participation à nos séances.

Notre nouvel huissier, âgé de 45 ans, a accompli un apprentissage de boucher. Après avoir fonctionné durant 22 ans comme contrôleur des viandes aux abattoirs de Lausanne, il a rejoint l'équipe de l'Hôtel de Ville.

Monsieur Deschenaux, j'espère que vous trouverez parmi nous, dans votre nouvelle fonction, les plus grandes satisfactions. (*Applaudissements.*)

Je donne maintenant la parole au secrétaire du Conseil communal, M. Daniel Hammer, pour les communications.

M. Daniel Hammer, secrétaire du Conseil communal: – Mesdames et Messieurs, M^{me} Eliane Rey et M. Daniel Brélaz vous prient d'excuser leur absence en ce début de séance. Ils sont en effet retenus au Grand Conseil jusqu'à 21 h 30 environ.

Demande d'urgence de la Municipalité pour le préavis N° 2004/51

Lettre

Monsieur Maurice Calame
Président du Conseil communal
Hôtel de Ville
1002 Lausanne

Lausanne, le 24 février 2005

Séance du Conseil communal du mardi 1^{er} mars 2005

Monsieur le Président,

Ayant examiné l'ordre du jour de la prochaine séance, la Municipalité vous demande de bien vouloir traiter en urgence le préavis suivant:

Ch. 9 – Préavis N° 2004/51: «Ilot Riponne-Tunnel à Lausanne. Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Coopérative Tunnel-Riponne. Octroi d'un prêt chirographaire – Octroi de la garantie du service de la dette.»

Motif: *La coopérative doit commencer rapidement les travaux.*

En vous remerciant d'avance, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité:

Le syndic: Daniel Brélaz
La secrétaire adjointe: Danielle Hagenlocher Bolli

Pétition de M^{lle} Nora Munk et consorts (env. 100 signatures): «Etanchéité au collège de Montchoisi»¹

Retrait

Anna Munk
Chemin Chandieu 11
1006 Lausanne
amunk@worldcom.ch

¹BCC 2004-2005, T. II (N° 12/I), p. 184.

Madame E. Knecht
Présidente Commission des pétitions
Place Palud 2
1003 Lausanne

Lausanne, le 10 février 2005

Retrait de la pétition
«Étanchéité au collège de Montchoisi»

Madame, Monsieur,

En réponse à la lettre de M. Tosato du 25 janvier dernier qui m'est parvenue le 1^{er} février, je vous remercie des informations reçues qui nous permettent en effet de mieux comprendre les démarches en cours.

Constatant le souci des services de la Ville à assainir le collège de Montchoisi dans les limites des possibilités financières, nous vous remercions des efforts entrepris et retirons par la présente la pétition des élèves.

Nous vous remercions du temps que vous avez consacré à informer les élèves des problèmes liés à leur école et des moyens disponibles pour les résoudre.

Toutefois, nous vous saurions gré de bien vouloir tenir compte dans un proche avenir des différents autres problèmes portés à votre attention ces dernières années par les usagers du collège de Montchoisi et qui dépassent la question de l'étanchéité (installations sanitaires, fenêtres, réglage du chauffage, etc.). Nous sommes bien conscients que les moyens sont limités et ignorons les priorités, connaissant mal l'état des autres bâtiments scolaires. Nous partons néanmoins de l'idée que l'entretien est la base de la durabilité.

En vous remerciant de vos efforts et de votre patience, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

(Signé) *Anna Munk*

Copie à M. O. Tosato

Gestion du personnel GePeL
Processus «Personnalisation des conditions de travail»
Ouverture d'un compte d'attente

Communication

Lausanne, le 2 février 2005

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre du projet de gestion du personnel GePeL, la Municipalité a lancé, en janvier 2004, le développement du dernier processus prévu dans le projet : la personnalisation

des conditions de travail. En effet, conformément à la politique du personnel, «*La Municipalité de Lausanne favorise des conditions de travail souples et adaptables afin de permettre à ses collaboratrices et collaborateurs d'atteindre un équilibre harmonieux entre vies professionnelle et personnelle*». Afin d'atteindre cet objectif d'une part et de concrétiser les orientations issues du rapport-préavis N° 161 (aménagement du temps de travail au sein de l'Administration communale, adopté par le Conseil communal le 10 avril 2001) d'autre part, le processus est en cours de développement, tout en veillant à la qualité des prestations à la clientèle.

Un modèle d'aménagement du temps de travail, composé de trois volets, est actuellement à l'étude. La concrétisation de ce projet générera de grands changements dans la gestion du temps de travail. C'est la raison pour laquelle la Municipalité a prévu de procéder à des tests dans des services pilotes durant l'année 2005, avant d'envisager une généralisation du modèle à toute l'Administration. La mise en œuvre de ce processus nécessite des outils pour la gestion informatisée du temps de travail. Afin de pouvoir mener à bien les tests relatifs à la personnalisation des conditions de travail, la Municipalité, dans sa séance du 4 novembre 2004, a décidé l'ouverture d'un compte d'attente de Fr. 80'000.– destiné à couvrir les investissements informatiques nécessaires dans les services pilotes. Ce montant sera balancé par imputation sur le crédit d'achat qui sera demandé ultérieurement à votre Conseil communal par voie de préavis.

Consultée, conformément à l'article 97 bis du Règlement du Conseil communal, la Commission des finances s'est, dans sa séance du 21 janvier 2005, prononcée favorablement à ce sujet.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre acte de la présente communication et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :	La secrétaire adjointe :
Daniel Brélaz	Danielle Hagenlocher Bolli

Mandat d'études parallèles – Projet de couverture partielle et d'aménagements paysagers de la tranchée du futur métro m2 entre les stations d'Ouchy et de Grancy – Augmentation du compte d'attente

Communication

Lausanne, le 7 février 2005

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

La Municipalité, en sa séance du 3 février 2005, a pris acte de l'accord de la Commission des finances du 21 janvier 2005

concernant l'augmentation du compte d'attente 6600.581.668 de Fr. 45'000.– à Fr. 350'000.– pour la poursuite du projet de couverture partielle et d'aménagements paysagers de la tranchée du futur métro m2 entre les stations d'Ouchy et de Grancy. Elle rappelle que ce compte a été ouvert, dans le cadre dudit projet, pour le financement d'études parallèles, lancées sous forme d'un concours d'idée le 8 octobre dernier.

Ce concours s'est terminé le 10 décembre 2004 par une présentation des projets réalisés par les trois bureaux d'architectes-paysagistes mandatés, devant un collège d'experts, coprésidé par la directrice de la Sécurité sociale et de l'Environnement et le directeur des Travaux. C'est le projet, intitulé «Trait d'unions», proposé par l'équipe *Hüsler-Amphoux*, architectes-paysagistes à Lausanne, qui a été unanimement plébiscité par le jury, car il répond avec efficacité et poésie aux exigences et contraintes du cahier des charges.

La Municipalité a, dès lors, décidé de couvrir partiellement la tranchée du futur m2 sur le tronçon entre Ouchy et Grancy, tel que le prévoit le projet «Trait d'unions» et de soutenir la direction du m2 dans la mise en route d'une procédure de mise à l'enquête publique avant fin février 2005. L'équipe lauréate sera mandatée pour développer le projet en concertation avec les ingénieurs et les architectes des stations du m2.

Une séance d'information au public a d'ores et déjà eu lieu le 17 janvier 2005 à l'aula du collège de l'Elysée.

Nous vous remercions de prendre acte de la présente communication et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité:
Le syndic: Daniel Brélaz
La secrétaire adjointe: Danielle Hagenlocher Bolli

Place de la Sallaz Augmentation du plafond du compte d'attente

Communication

Lausanne, le 7 février 2005

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

La Municipalité a accepté en sa séance du 12 août 2004, le projet du Service des routes et de la mobilité sur la nouvelle hiérarchisation du réseau routier du Nord-Est Lausannois, ainsi que l'ouverture d'un compte d'attente de Fr. 45'000.– destiné à financer une première étude de trafic sur la faisabilité de ce concept.

Au vu de l'évolution des études et notamment du fait que le périmètre d'étude a été élargi afin de prendre en compte l'ensemble de la problématique des déplacements du couloir d'accès nord-est, une extension du mandat lié à la recherche et à l'évaluation de variantes d'aménagement de la place est nécessaire.

Par ailleurs, les contraintes de dimensionnement des infrastructures de déplacement et de stationnement, ainsi que leur exploitation optimale, doivent respecter, d'une part, les principes du Plan directeur communal de septembre 1995 et, d'autre part, les exigences de la Loi fédérale sur la protection de l'environnement, qui précise que le rapport d'impact sur l'environnement doit être établi dès la phase de planification. Pour mener à bien celle-ci, et pour permettre d'évaluer lesdits impacts, il y a lieu de passer un mandat d'études.

C'est pourquoi, dans sa séance du 16 décembre 2004, la Municipalité a décidé de porter le plafond du compte d'attente existant de Fr. 45'000.– à Fr. 240'000.–, pour couvrir les dépenses liées aux mandats précités. Ce montant sera balancé par imputation sur le crédit qui sera ultérieurement demandé à votre Conseil par voie de préavis.

Consultée, conformément à l'article 97 bis du Règlement du Conseil communal, la Commission des finances s'est, dans sa séance du 21 janvier 2005, prononcée favorablement à ce sujet.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre acte de la présente communication et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité:
Le syndic: Daniel Brélaz
La secrétaire adjointe: Danielle Hagenlocher Bolli

Prolongation et bouclage de certains crédits d'investissements du patrimoine administratif

Communication

Lausanne, le 9 février 2005

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

Au cours de sa séance du 3 février 2005, la Municipalité a décidé, d'une part, de prolonger jusqu'au 31 décembre 2005 la validité de certains crédits d'investissements du patrimoine administratif et, d'autre part, de faire procéder au bouclage de certains autres. Vous trouverez en annexe le détail de ces opérations.

La Municipalité tient à relever avec satisfaction que la majorité des crédits ont pu être bouclés dans les limites du

montant alloué à l'origine avec des bonis parfois importants.
Ce résultat a été obtenu grâce à des simplifications apportées en cours de travaux et à des prix fortement réduits.

Nous vous prions de bien vouloir prendre acte de cette communication.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité:

Le syndic:	La secrétaire adjointe:
Daniel Brélaz	Danielle Hagenlocher Bolli

Annexe: ment.

LISTE DES CREDITS VOTES AYANT FAIT L'OBJET D'UNE DEMANDE DE PROLONGATION

(Etat au 31.12.2004)

Désignation	Décision du Conseil communal	Crédit voté	Solde disponible sur crédit voté	Commentaires
<u>Administration générale et finances</u>				
Néant				
<u>Sécurité publique</u>				
Port de petite batellerie de Vidy et d'Ouchy - Augmentation de la capacité d'accueil et rénovation des installations	16.06.1998	874'000	577'003.35	Le projet d'augmentation de la capacité d'accueil du port de Vidy a été retardé à cause du recours fait par l'Ecole de Voile de Vidy auprès du Tribunal administratif, recours qui a abouti au retrait, par l'Etat de Vaud, de l'autorisation délivrée à la commune de Lausanne pour exécuter les travaux. Le projet initial doit être modifié et nécessitera un crédit complémentaire.
Informatisation globale du Corps de police	14.12.1993	6'065'000	581'164.05	Le Corps de police est toujours à la recherche d'une solution concernant la gestion administrative du personnel, ceci dans le but de clore le moratoire convenu entre le Corps de police et l'entreprise Getronics, moratoire approuvé par la Municipalité. Suite aux problèmes avec la Police cantonale vaudoise, qui a changé plusieurs fois d'objectifs quant au produit choisi pour la rédaction des rapports et autres formulaires de police (Sipol, Zéphyr, etc.), une solution est en cours d'analyse et paraît être réalisable dans le courant de l'année 2005.
<u>Culture, sports, patrimoine</u>				
Théâtre de Vidy - Rénovation de l'enveloppe, de la production d'énergie et des installations techniques	21.04.1998	7'023'000	211'617.45	Des travaux de sécurisation des extérieurs sont encore à effectuer.
Place du Port 5-7 - Réfection complète, restructuration et reconstruction partielle des bâtiments	08.06.1999 29.06.2004	2'504'900	26.65	Des travaux de garantie liés à des défauts de construction sont encore à effectuer.

Stade olympique - 2ème étape des travaux de réfection, d'amélioration et de modernisation des installations	16.02.1993	15'885'000	854'801.95	Les travaux de réfection et d'étanchéité des bétons sont en cours d'exécution.
Assainissement et entretien des installations sportives	16.02.1999	3'850'000	131'668.57	Les dernières factures de la halle de tennis de la Pontaise seront réglées cette année.
Travaux				
Système d'exploitation des transports (SET) - 2ème étape	08.03.1994	15'900'000	663'825.18	Des factures sont encore à recevoir en 2005.
Gestion du stationnement	07.11.1995	9'498'000	811'111.45	Des travaux sont planifiés sur 2005.
Création de zones à vitesse limitée à 30 km/h - 2ème série	25.11.1997	380'000	60'447.35	Il reste des travaux de marquage routier à effectuer en 2005.
Revitalisation de la Vuachère et dérivation des eaux claires du Flon	08.02.1994	32'011'000	6'628'724.24	Les travaux de revitalisation de réalisation du chemin piétonnier de la Vuachère sont en cours et se poursuivront jusqu'en 2006.
Optimisation des tournées de ramassage des déchets	10.11.1998	450'000	401'051.00	L'optimisation se poursuivra en 2005 et 2006 afin d'être conforme avec le concept d'acheminement des déchets à Tridel et le déménagement du CROM à Malley.
Construction du réservoir de l'Orme à Morrens	06.03.1990	12'780'000	580'825.59	Les travaux de rénovation des cuves du réservoir par la pose d'un revêtement sont en cours. Une première cuve a été rénovée en 2004 et la réfection de la seconde est planifiée pour 2005.
Assainissement de conduites du réseau, de stations de pompage et d'équipement	26.11.1996	16'000'000	1'581'241.52	L'assainissement de la station de pompage de Montétan n'a pas encore commencé.
Remplacement des moyens de production d'eau à Lutry	03.06.1997	64'400'000	325'303.78	Selon la planification des dépenses prévues dans le préavis, les travaux seront échelonnés jusqu'en 2007. Ils concernent en particulier la réfection des conduites d'amenée entre le réservoir de la Croix s/Lutry et Lausanne.
Extensions ordinaires 1999 des réseaux de distribution d'eau	09.12.1998	3'100'000	-434'974.53	Le préavis 2004/50 demandant le crédit complémentaire nécessaire a été émis le 11 novembre 2004.

Enfance, jeunesse et éducation

Eglise St-François - Restauration : - construction	21.03.1989 10.12.1997 21.03.1989	16'634'000 352'000	77'327.14 111'270.90	Les problèmes d'humidité constatés à l'intérieur du bâtiment, immédiatement à l'entrée à gauche, ne sont toujours pas réglés. Des analyses sont en cours afin de déterminer l'origine de ces infiltrations qui remontent à travers la molasse de la façade.
Rénovation de la Vallée de la Jeunesse - Création d'un centre d'activités ouvert aux familles, aux enfants et aux jeunes	25.11.1997	9'300'000	618'526.15	Des analyses relatives au béton de la structure du site de la Vallée de la Jeunesse sont toujours en cours.
Construction d'une école primaire, d'un centre de vie infantine et d'une installation de protection civile à Boissonnet : - construction	10.03.1992	31'196'000	265'986.35	Des travaux d'étanchéité restent à régler à la suite d'infiltrations qui subsistent depuis la construction.
Assainissement des bâtiments scolaires primaires - 1 ^{ère} étape	20.05.1997	9'000'000	111'981.30	Des travaux d'assainissement doivent encore être achevés dans les bâtiments scolaires mentionnés dans le préavis.
Construction d'une école primaire, d'une halte-garderie, d'un centre oecuménique et de quartier et d'un local d'entretien au Bois-Gentil	06.10.1998	14'080'000	410'526.60	Il reste quelques aménagements à compléter.
Centre de vie infantine de Montelly - Travaux d'entretien et de rénovation	13.04.1999	940'000	-101'023.40	Un préavis sera probablement présenté en 2005 comprenant une demande de crédit complémentaire concernant le dépassement ainsi qu'une nouvelle demande de crédit d'investissement pour d'autres travaux importants de réparation.

Sécurité sociale et environnement

Parc Mon-Repos - Restauration du parc paysager et amélioration du parc public	04.05.1999	2'970'000	187'838.30	Quelques travaux de finition sont encore à effectuer en 2005.
<u>Services industriels</u>				
Augmentation du capital-actions de Gaznat SA	02.02.1993	5'197'000	4'184'000.00	L'emprunt subordonné de fr. 4'184'000.- n'a pas encore été sollicité par Gaznat SA.

Usine hydroélectrique de Lavey, remplacement des turbines des groupes 1 & 3	02.11.1999	3'140'000	622'719.15	Les travaux se dérouleront jusqu'en 2006, conformément aux échéances prévues.
Adaptation des infrastructures du téléseu URBATEL en vue de l'introduction de nouveaux services à la clientèle (capital risque "A" et "B")	01.07.1997	1'500'000	232'771.90	Ce crédit est encore engagé pour différents projets.
Participation de la Ville de Lausanne au capital de DigiTV SA	14.12.1999	200'000	100'000.00	Ce crédit est encore engagé suite aux changements à venir dans la société DigiTV SA, qui pourraient nécessiter un complément d'investissement.

Pétition de M. Marc Ospelt et consorts demandant la mise à disposition d'abris de protection civile pour pallier la pénurie d'appartements à Lausanne²

Communication

Lausanne, le 16 février 2005

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

Datée du 23 novembre 2001, la pétition mentionnée ci-dessus a été renvoyée à la Municipalité le 18 mars 2003. Elle avait pour origine la crainte de certains intervenants sociaux face à l'approche de la mauvaise saison et aux capacités d'accueil jugées insuffisantes des deux lieux d'hébergement pour sans-abri (Marmotte et Sleep-in).

Dans les faits cette pétition a été suivie d'effets bien avant que le Conseil communal ne prenne sa décision de renvoi. Dès l'hiver 2001-2002, des capacités d'hébergement supplémentaires ont été offertes à l'abri de protection civile de la Vallée-de-la-Jeunesse.

Le thème de l'hébergement d'urgence et des mesures propres à promouvoir la transition des personnes qui y recourent vers une forme de logement plus stable a en outre été abordé dans le rapport-préavis N° 2003/43 («Nouvelle politique communale du logement»). Suite à une omission, ce document ne mentionne toutefois pas qu'il répond aussi à la pétition Ospelt.

La situation décrite ci-dessus a été évoquée dans le rapport de gestion pour l'année 2003 («Pétitions en suspens au 31 décembre 2003 / Sécurité sociale et environnement»). Une communication au Conseil communal y était annoncée. Considérant que le nécessaire avait été fait depuis longtemps, la Municipalité a quelque peu perdu de vue cette question et a tardé à vous informer des mesures prises. La présente communication répare cet oubli.

Nous vous remercions dès lors de bien vouloir prendre acte de la réponse apportée à la pétition Marc Ospelt et consorts, du 23 novembre 2001 et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité:

Le syndic: Daniel Brélaz
La secrétaire adjointe: Danielle Hagenlocher Bolli

Motion de M^{me} Evelyne Knecht pour une «charte éthique» concernant l'affichage publicitaire dans notre ville

Dépôt

Lausanne, le 8 février 2005

(Signé) *Evelyne Knecht*

Motion de M. Marc Dunant pour une maison de quartier à la Pontaise

Dépôt

Lausanne, le 1^{er} mars 2005

(Signé) *Marc Dunant*

Motion de M^{me} Claire Attinger Doepper, Filip Uffer et Fabrice Ghelfi: «Vieillir au XXI^e siècle à Lausanne»

Dépôt

Lausanne, le 3 février 2005

(Signé) *Claire Attinger, Filip Uffer et Fabrice Ghelfi*

Interpellation de M. Jacques-Etienne Rastorfer: «Passage pour piétons de la route du Châtelard: une bonne idée et des dangers»

Dépôt

Lausanne, le 8 février 2005

(Signé) *Jacques-Etienne Rastorfer*

Interpellation de M. Fabrice Ghelfi: «Est-ce que la nouvelle répartition des charges Confédération-Cantons sera un gouffre à millions pour la Ville de Lausanne?»

Dépôt

Lausanne, le 22 février 2005

(Signé) *Fabrice Ghelfi*

²BCC 2001, T. II, pp. 285 ss; BCC 2003, T. I, pp. 298 ss.

**Interpellation de M. Marc Dunant :
«Internet par le câble: quelle politique tarifaire?»**

Dépôt

Lausanne, le 28 février 2005

(Signé) *Marc Dunant*

**Interpellation de M^{me} Claire Attinger Doepper :
«Chaque bouteille en PET compte-t-elle vraiment?»**

Dépôt

Lausanne, le 1^{er} mars 2005

(Signé) *Claire Attinger Doepper*

**Interpellation de M^{me} Elisabeth Müller
au sujet de l'agrandissement du collège de Villamont**

Dépôt

Lausanne, le 1^{er} mars 2005

(Signé) *Elisabeth Müller*

**Interpellation urgente de M. Gilles Meystre
et consorts: «Lausanne et olympisme :
l'idylle finira-t-elle en eau de boudin par manque
de volonté politique?»**

Dépôt

Lausanne, le 27 février 2005

(Signé) *Gilles Meystre et consorts* (4 cosignataires)

**Interpellation urgente de M. Grégoire Junod
et consorts: «La télévision régionale a-t-elle encore
un avenir comme service public?»**

Dépôt

Lausanne, le 1^{er} mars 2005

(Signé) *Grégoire Junod et consorts* (4 cosignataires)

**Interpellation urgente de M. Marc Dunant
et consorts: «Une cathédrale à Saint-Laurent!?»**

Dépôt

Lausanne, le 1^{er} mars 2005

(Signé) *Marc Dunant et consorts* (11 cosignataires)

**Election complémentaire d'un membre
à la Commission permanente des finances
en remplacement de M. Jacques Ballenegger
(Les Verts), démissionnaire**

Le président: – J'attends vos propositions.

M^{me} Isabelle Mayor (Les Verts): – Entré au Conseil communal au début de cette législature, Jacques Bonvin a assumé la fonction de scrutateur suppléant depuis 2004. Sa formation d'ingénieur physicien EPFL lui confère la maîtrise des chiffres et nous nous réjouissons qu'il mette ses compétences au service de notre Conseil. C'est donc avec conviction que le groupe des Verts vous propose de lui accorder vos suffrages pour son élection à la Commission permanente des finances.

Le président: – Autres propositions? Ce n'est pas le cas. Sauf objection, nous passons au vote à main levée.

Celles et ceux qui soutiennent la candidature de M. Jacques Bonvin sont priés de lever la main. Celles et ceux qui refusent? Celles et ceux qui s'abstiennent? A l'unanimité, vous avez élu M. Jacques Bonvin à la Commission permanente des finances. Félicitations, Monsieur, pour votre élection!

**Effondrement souterrain survenu le 22 février
sur le chantier du m2 à Saint-Laurent**

Le président: – Avant de passer aux questions orales, exceptionnellement et compte tenu des circonstances, la Municipalité désire faire une déclaration au sujet de Saint-Laurent et du m2. Je donne donc la parole à M. Olivier Français.

Déclaration de la Municipalité

M. Olivier Français, municipal, directeur des Travaux: – La Municipalité tient tout d'abord à remercier les divers intervenants qui ont œuvré pour éviter que ce grave incident ne s'étende, voire n'occasionne des drames humains. Elle tient à faire part de sa très grande satisfaction quant à la manière dont les employés de la Ville ont su gérer cet événement sans compter leur temps et apporter des solutions aux multiples problèmes qui devaient être résolus dans l'urgence. La Municipalité s'associe également aux

personnes et entreprises qui, de près ou de loin, ont été touchées dans leur quotidien par ce sinistre.

La Municipalité déplore vivement le grave épisode survenu mardi soir dernier, d'autant plus que le soussigné avait visité la veille la quasi-totalité des chantiers en cours avec le conseiller d'Etat M. François Marthaler et le directeur du projet m2 M. Marc Badoux. De plus, nous avons achevé notre périple par le tunnel Saint-Laurent, qui ne présentait aucun signe inquiétant à 17 heures. Cette visite complétait le rapport trimestriel d'avancement des travaux que la société du Métro Lausanne-Ouchy SA transmet aux organes de surveillance, soit le Département des infrastructures pour l'Etat de Vaud et l'Office fédéral des transports pour la Confédération. Par ces rapports trimestriels, les Autorités supérieures sont régulièrement informées de l'évolution du projet et de son suivi financier. Cette méthode confirme la pratique.

Sans entrer dans les détails, voici le point de la situation sur ce chantier. Sur la base d'un appel d'offres public, le Département des infrastructures a attribué en 1998 le mandat d'ingénierie pour le lot en question au consortium qui avait réalisé avec succès le tunnel de prolongation du LEB jusqu'à la place de l'Europe. Toutes les données géologiques et les résultats des sondages déjà effectués ont été transmis au consortium. Les documents du géologue Weidmann en faisaient partie, mais l'historique du chantier de la Coop n'était pas connu. Ce constat ressort de la séance d'hier, réunissant le conseiller d'Etat et chef du Département des infrastructures, M. Marthaler, votre représentant pour la Municipalité, le maître de l'ouvrage Lausanne-Ouchy et les mandataires. Il va de soi que si la nature exacte de la discontinuité géologique de cette zone avait été connue ou suspectée, des études complémentaires auraient été ordonnées et des réponses techniques trouvées. La Municipalité, tout comme le Conseil d'Etat, n'est bien entendu pas en mesure de déterminer aujourd'hui qui aurait dû savoir quoi et à quel stade du projet. Raison pour laquelle un expert neutre va être prochainement désigné. Pour l'heure, la Municipalité a réitéré sa confiance à l'égard des mandataires, qui demeurent les mieux renseignés sur le tronçon encore à creuser. C'est ce qui compte aujourd'hui.

Le rétablissement de la situation va évidemment entraîner un retard d'environ deux mois sur ce secteur. Cependant, les solutions techniques n'étant pas définitivement arrêtées et acceptées par les différents experts, il est prématuré de chiffrer les conséquences financières de cet événement. Conformément à la convention qui lie l'Etat, l'Office des transports et le maître de l'ouvrage (Métro Lausanne-Ouchy), les mandataires et les entreprises sont couverts par une seule et même assurance pour les dégâts causés à des tiers et à l'ouvrage lui-même. Il est impossible de dire quelle part des coûts pourrait être éventuellement imputée aux divers intervenants. Décision a été prise d'un commun accord de désigner un expert neutre, dont l'identité et le cahier des charges devront obtenir l'aval de toutes les parties impliquées, et cela dans les prochains jours.

Enfin, la Municipalité, en coordination avec le représentant du Conseil d'Etat, a demandé qu'un inventaire des risques, leur probabilité d'occurrence et les réponses techniques envisageables lui soient adressés très rapidement. Le but de cet inventaire est d'améliorer, si faire se peut, la maîtrise des risques, afin que les travaux puissent se poursuivre et s'achever dans les délais et les meilleures conditions possibles.

Le président: – Je remercie la Municipalité pour sa déclaration. J'ouvrirai la discussion sur ce sujet lors de l'examen de l'interpellation urgente³. Je passe aux questions orales.

Questions orales

Question

M^{me} Graziella Bertona (Lib.): – Je voudrais savoir si, parmi nos municipaux députés, quelqu'un compte déposer un amendement relatif au projet de Loi sur les communes, notamment quant au point définissant le nombre de conseillers communaux? En effet, il paraît essentiel que Lausanne trouve bien sa place de capitale. Accessoirement, elle n'a jamais eu de mal à recruter ses actuels cent conseillers communaux. Le fait que le nombre d'électeurs, donc de personnes éligibles, augmentera avec l'introduction du vote des étrangers devrait favoriser le maintien du nombre cent. Il éviterait, de mon point de vue, de faire tomber Lausanne au-dessous d'un certain seuil critique de représentativité.

Réponse de la Municipalité

M^{me} Doris Cohen-Dumani, municipale, vice-présidente: – En l'absence du syndic, je vais tenter de répondre le plus brièvement possible. Si mes souvenirs sont bons, le projet prévoit nonante conseillers communaux, en tout cas une baisse dans la fourchette prévue. Lors de la consultation, le syndic nous a priés de donner notre avis sur une diminution éventuelle du nombre de conseillers communaux et nous avons convenu d'une réduction du nombre actuel. Le Grand Conseil ayant déjà restreint son effectif pour le canton, nous avons estimé que la Ville de Lausanne devait aussi suivre le mouvement et envisager une diminution de dix, sauf erreur...

M^{me} Graziella Bertona (Lib.): – La fourchette prévue pour Lausanne était de septante à nonante. Ce qui rend la différence relativement minime par rapport à d'autres villes du canton, dont la première plus grande après Lausanne, Yverdon, représente une population nettement inférieure en nombre...

M^{me} Doris Cohen-Dumani, municipale, vice-présidente: – Simplement, nonante est la réponse que nous avons donnée.

³Cf. *infra*, pp. 841 ss.

Question

M. Alain Hubler (POP): – La question s’adresse à M^{me} la directrice de la Sécurité publique. Une affaire-fleuve dont on n’a plus parlé depuis longtemps est celle des deux centraux de taxis. Où en est-elle, en bref?

Réponse de la Municipalité

M^{me} Doris Cohen-Dumani, municipale, directrice de la Sécurité publique: – En bref, la question est toujours en suspens. Vendredi prochain, nous avons une séance avec le Comité directeur de l’association et tenterons d’envisager toutes les possibilités, même celle où le Tribunal administratif donne tort à la Commune de Lausanne.

Question

M^{me} Michelle Tauxe-Jan (Soc.): – En 2001, nous avons modifié et accepté au Conseil communal un nouveau Règlement général de police⁴. A cette époque, un certain nombre de règlements ont été abrogés. On nous a dit «faire les fonds de tiroirs et que l’on en trouverait peut-être encore par la suite». On attend toujours... Mais ma question émane du fait que consultant le site internet, je n’y ai trouvé que seize règlements, dont le Règlement général de police. N’y a-t-il que seize règlements disponibles actuellement? Je suis surprise de ne pas y trouver – j’en cite un seul et unique – le Règlement sur les heures d’ouverture et de fermeture des magasins. Le site est-il en panne, ou ce règlement n’a-t-il plus cours en ville de Lausanne?

Réponse de la Municipalité

M^{me} Doris Cohen-Dumani, municipale, directrice de la Sécurité publique: – Les règlements sont tous là (*désigne la pile*). Il y en a toute une série. Leur toilettage se fait petit à petit. A la Direction de la sécurité publique, quelques-uns sont en cours de révision. Je pense au Règlement sur le centre funéraire, sur les inhumations, au Règlement sur la police du lac. Dès que tous ces règlements seront revus, ils seront mis sur le site. Mais je ne peux malheureusement pas vous dire où en est l’état du site internet à cet égard.

Question

M. Pierre Payot (POP): – Ma question a deux volets, liés par le regret de ce qui disparaît. La dernière fois que j’ai fait le tour de l’étang de la Bressonne, j’espérais monter sur le poste d’observation pour embrasser l’horizon du regard. Mais il avait brûlé. Je voudrais connaître les intentions de la Municipalité concernant cet objet, que je ne considère pas comme une tour.

L’autre regret: de mon temps, au bâtiment administratif de Chauderon, durant la période de remise des déclarations d’impôt, une urne était prévue pour les recevoir. Elle n’y

est plus cette année. Il y avait aussi un guichet, avec un employé qui renseignait. Le guichet est fermé, il n’y a plus personne. Je voudrais savoir si ces disparitions sont définitives, ou si l’on peut espérer voir réapparaître ces prestations qui s’avéraient fort utiles?

Réponse de la Municipalité

M. Jean-Jacques Schilt, municipal, directeur de la Culture, des Sports et du Patrimoine: – Effectivement, l’observatoire de la Bressonne a brûlé. Ou plus exactement, quelqu’un y a mis le feu. Cet site est malheureusement régulièrement vandalisé. Nous avons décidé de renoncer à reconstruire cette tour, pour éviter que l’on y mette à nouveau le feu. C’est regrettable, mais c’est ainsi. Ou alors, des mesures de surveillance complètement disproportionnées devraient être prévues. Il faut savoir parfois s’incliner devant la bêtise humaine.

Concernant la deuxième question, le guichet est définitivement fermé. Ce qui me surprend, c’est l’absence de l’urne. Nous allons vérifier qu’il y ait de quoi recueillir les déclarations d’impôt de ceux qui les apportent à Chauderon.

Question

M^{me} Andrea Egli (POP): – Il y a quelque deux ans, le groupe POP et Gauche en mouvement déposait une interpellation concernant l’introduction d’un émoulement de Fr. 25.– pour les privés qui louaient une salle pour faire une fête, privée elle aussi⁵. Cette introduction a soulevé pas mal d’émou dans les milieux associatifs. Ce Conseil a voté une résolution exprimant le souhait que cet émoulement soit retiré. Nous n’avons toujours pas de nouvelle et demandons: quand aurons-nous une réponse à cette question?

Réponse de la Municipalité

M^{me} Doris Cohen-Dumani, municipale, directrice de la Sécurité publique: – Je ne sais si M^{me} Egli a un sixième sens... ou alors, comme le dit ma voisine, un informateur particulier, mais il se trouve que la Municipalité vient en effet de prendre acte d’une proposition que nous avons faite et qui va dans le bon sens. Une information sera transmise au Conseil communal. Vous serez donc renseignée tout soudain.

Question

M^{me} Graziella Schaller (Lib.): – Ma question concerne la signalisation près des établissements scolaires. Nous avons voté un préavis pour l’installation de totems près des écoles⁶. J’ai remarqué que certains ont été posés à Montriond. Mes questions: les parents, les enseignants, le Pédibus ont-ils été consultés au moment de la pose de ces signalisations? D’autre part, j’ai constaté tout récemment que l’un des deux totems a disparu et voudrais savoir pourquoi.

⁴BCC 2001, T. II, pp. 199 ss et 289 ss; BCC 2002, T. II, pp. 480 ss.

⁵BCC 2003, T. I, pp. 690 ss.

⁶BCC 2004-2005, T. I (N° 1), pp. 58 ss.

Réponse de la Municipalité

M. Olivier Français, municipal, directeur des Travaux :

– Oui, le Conseil communal a voté un préavis pour l’installation d’une signalétique près des écoles, plus particulièrement dans les zones à forte circulation. Les deux premières réalisations ne donnent pas complètement satisfaction. Dès lors, le crédit n’a pas été entièrement utilisé et nous sommes en train de réévaluer ce marquage.

Concernant la participation, je voudrais dire – mais peut-être faudra-t-il que l’on nous donne encore beaucoup de leçons... – que des professionnels sont là pour faire le choix adéquat. Nous collaborons étroitement avec la Direction de l’enfance, de la jeunesse et de l’éducation, ainsi que les établissements scolaires. C’est ainsi que nous procédons toujours.

Question

M. Eddy Ansermet (Rad.): – J’ai une question pour M^{me} Zamora. En avril 2003, notre Conseil a adopté le préavis municipal en faveur d’une meilleure intégration des chiens, notamment par l’agrandissement des zones «chiens libres» dans les parcs publics⁷. Conformément à ses engagements, la SVPA a versé en automne 2004 Fr. 30’000.–, afin que le projet soit réalisé. Elle versera Fr. 30’000.– par année, durant cinq ans. Or, il semble que l’exécution des travaux soit tombée dans l’oubli. Ni la SVPA ni la motionnaire n’ont été tenues au courant des ouvrages entrepris pour augmenter de 10% les espaces libres pour les chiens. Ma question: où en est-on maintenant?

Réponse de la Municipalité

M^{me} Silvia Zamora, municipale, directrice de la Sécurité sociale et de l’Environnement: – D’abord, une précision: il n’est pas dans nos habitudes de tenir au courant la motionnaire et la Municipalité n’a pas l’intention d’innover à ce sujet. En revanche, ceux qui vont sur le site internet communal auront vu les plans présentant les parcs lausannois avec les espaces «chiens en laisse», «chiens libres», «chiens interdits». Il s’est passé un peu de temps depuis l’adoption du préavis, car nous devions achever la définition de ces zones. La Municipalité a procédé à une large consultation et à des tentatives de compromis sur toutes ces zones, pratiquement toutes discutées avec un groupe de personnes représentant différentes sociétés, des propriétaires de chiens et autres. Il a fallu passablement de temps pour aboutir à des solutions négociées. Ensuite, la Municipalité a adopté l’année dernière les plans pour tous les parcs lausannois. C’est à la suite de cette décision qu’ils ont été introduits sur le site. Les personnes qui participaient au groupe de travail, dont la motionnaire – si elle n’a pas été personnellement renseignée, elle était membre de ce groupe et a pris part à toutes les discussions – ont été informées des solutions retenues par la Municipalité.

⁷BCC 2003, T. I, pp. 416 ss.

La mise en œuvre a donc pris du retard, d’autant plus que la personne chargée de ce travail est partie pour des raisons familiales. On a donc dû confier cet ouvrage à quelqu’un d’autre. Mais aujourd’hui, ce travail est en cours. Une partie de l’argent – environ Fr. 50’000.– – a été dépensée l’année passée déjà pour: définition et publication des plans, mise sur Internet, tirages supplémentaires pour distribution, etc. Cette année, le travail se poursuit de manière plus intensive. Ceux qui sont attentifs à leur environnement auront certainement constaté, du côté du giratoire de la Maladière, que la pose des clôtures s’effectue. Celle du treillis suivra cette semaine, ou au début de la semaine prochaine. Toute la zone du Bourget à Bellerive devrait être terminée pour le 4 mars. En ce qui concerne les grands parcs comme Valency, place de Milan, la colline de Montriond, les socles ont déjà été posés et la fin des travaux est prévue aux environs de Pâques. Le reste suivra. Pour les gros travaux, l’essentiel sera fait avant l’été. On devra vraisemblablement interrompre temporairement, car les mêmes personnes sont périodiquement affectées à la plantation des massifs. Nous serons peut-être amenés à recourir à des entreprises privées, si l’on voit que cela prend trop de temps, puisque le parc de Sauvabelin est également en cours d’aménagement. Mais ces ouvrages avancent bien.

Par ailleurs, côté prévention, des cours dans les écoles ont été donnés l’an passé aux enfants de 1^{re} année. Pour 2005, je crois qu’ils ont déjà commencé. Je dois assister à l’un d’eux, en mars ou avril, organisé pour les classes enfantines. Ces cours comportent des exercices avec de vrais chiens, pas seulement en peluche. Des brochures sont distribuées aux enfants. Nous sommes en discussion avec divers services de la Ville pour envisager de quelle manière ces brochures pourraient également être remises aux propriétaires de chiens. Peut-être par le biais du paiement de l’impôt sur les chiens, en tout cas par cet adressage.

Donc, les travaux avancent. Toute cette mise en place a pris un peu de temps, car on a tenté de trouver des solutions consensuelles. Mais cela se réalise et vous verrez apparaître ces panneaux ces prochains jours.

Question

M. Jean-Christophe Bourquin (Soc.): – Vous excuserez ma manière peut-être peu orthodoxe de rebondir sur une petite question déjà posée, mais j’aimerais dire ici avec force que la consultation de l’ensemble des groupes sur la diminution du nombre de conseillers communaux avait abouti à une réponse négative. La Municipalité avait eu l’obligance de demander l’avis du Bureau à ce propos et nous avions dit que nous avions beaucoup de travail, que cent allait bien et que moins serait difficile. Je vous rappelle qu’il arrive régulièrement que des conseillers communaux soient absents des séances de commissions. Ma question est claire: au nom de quoi la Municipalité, dans sa prise de position sur la Loi sur les communes, s’est-elle assise sur le désir nettement exprimé des groupes de ce Conseil?

Réponse de la Municipalité

M. Jean-Jacques Schilt, municipal, directeur de la Culture, des Sports et du Patrimoine : – C’est effectivement la Municipalité qui est consultée. Je ne suis pas tout à fait sûr – on vérifiera – mais il n’est pas impossible que nous ayons indiqué les deux versions : celle du Conseil communal et celle de la Municipalité. Il convient d’ailleurs de relativiser très fortement le poids de ces consultations.

Le président : – Nous en avons terminé avec les questions orales.

J’ai le plaisir de saluer la présence, à la tribune du public, de M^{me} Marcelle Foretay-Amy, ancienne présidente du Conseil.

Organisation de la séance

Le président : – Ce soir, je vais procéder de la manière suivante : étant donné que M. le syndic et M^{me} Rey, directrice des Services industriels, ont annoncé leur arrivée tardive et que je tiens à traiter certains sujets en leur présence, notamment le problème de Saint-Laurent et du m2, ainsi que l’interpellation urgente déposée à ce sujet et la motion de M. Jacques Bonvin, que je prendrai ensuite, j’adapterai l’ordre du jour en fonction des personnes présentes. La Municipalité ayant demandé l’urgence pour le préavis N° 2004/51 « Ilot Riponne-Tunnel », je le prends en priorité.

Ilot Riponne-Tunnel, à Lausanne

Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Coopérative Tunnel-Riponne

Octroi d'un prêt chirographaire

Octroi de la garantie du service de la dette

Préavis N° 2004/51

Lausanne, le 18 novembre 2004

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La Municipalité sollicite de votre Conseil l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie grevant une surface de 1450 m² environ des parcelles N^{os} 10'254, 10'255, 10'256 et 10'283, situées entre les rues du Tunnel et des Deux-Marchés, en faveur de la société coopérative Tunnel-Riponne qui souhaite effectuer une rénovation partielle des bâtiments construits sur ces parcelles.

Afin d'assurer le financement de l'opération, la Municipalité demande également à votre Conseil d'accorder à la société coopérative un prêt chirographaire de Fr. 1'220'000.– et de garantir le service de la dette pour la part qui sera empruntée.

2. Bref historique

2.1 Les immeubles

Cet ensemble d'immeubles (rue du Tunnel 10 à 16, et rue des Deux-Marchés 11 à 15) a été construit en 1875. Sa conception correspond au type en vigueur à cette époque pour le logement collectif: murs porteurs en façade, mur de refend à l'axe du faite, deux appartements par étage. La situation particulière des parcelles entre deux rues a produit des immeubles de forte densité, profonds (jusqu'à 23 m), composés de deux bâtiments accolés et séparés par une cour minimale (largeur 3 m). Les chambres sont orientées sur rue tandis que la cour aère les cuisines, les sanitaires, les cages d'escaliers et parfois une petite pièce. Les logements ne comprennent aucune salle de bains. Les loyers actuels sont très bas et correspondent à l'état de dégradation manifeste des immeubles.

A l'origine, l'îlot s'étendait de la parcelle de la Riponne à la place du Tunnel. Cet ensemble a été amputé de sa moitié lors de la construction de l'immeuble administratif propriété de la Commune et loué à l'Etat de Vaud, créant ainsi deux pignons aveugles, dont l'un est très visible depuis la rue du Tunnel.

2.2 Le projet de restructuration

Les bâtiments de l'îlot Riponne-Tunnel ont été acquis par la Commune de Lausanne et l'Etat de Vaud à partir des années trente, dans le but de réaliser un complexe administratif. Ce projet a échoué en 1991 devant le Conseil communal qui, dans sa majorité, a souhaité que les immeubles de la rue du Tunnel et de la rue des Deux-Marchés restent affectés à l'habitation et au petit commerce.

Se voyant refuser le projet de complexe administratif, le Conseil d'Etat a informé la Municipalité, par lettre du 26 janvier 1993, de sa volonté de vendre ses immeubles.

Rappelons que la propriété des immeubles était alors partagée ainsi :

Tunnel 10		Commune de Lausanne
Tunnel 12	Deux-Marchés 11	Etat de Vaud
Tunnel 14	Deux-Marchés 13	Etat de Vaud
Tunnel 16	Deux-Marchés 15	Commune de Lausanne
Tunnel 18-20	«Lausanne-Moudon»	Etat de Vaud

Le processus a pris dix ans pour aboutir au rachat, en janvier 2003, par la Ville de Lausanne, des quatre immeubles (rue du Tunnel 12 et 14, respectivement rue des Deux-Marchés 11 et 13) à l'Etat de Vaud, au prix de Fr. 1'650'000.–.

Dans le cadre du périmètre de l'intervention, l'immeuble «Lausanne-Moudon» a été exclu du champ de l'étude et de la négociation en vue d'un rachat.

Durant toutes ces années pendant lesquelles a été recherchée une solution permettant le maintien de cet habitat populaire, la dégradation des immeubles s'est encore fortement accentuée.

3. La Coopérative d'habitation Tunnel-Riponne

En 1995, l'Association des habitants de l'îlot a entrepris des démarches afin de réhabiliter les immeubles. Elle a également souhaité participer à l'étude du projet ainsi qu'à sa réalisation. D'insolubles problèmes techniques et financiers ont mis un frein majeur à l'élaboration d'un projet. En 2000, une délégation du comité des habitants a réactivé les contacts avec la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement (DSS+E) afin de mettre en route une collaboration entre la Ville et les habitants dans le but de rénover l'îlot en y conservant des logements populaires et des commerces de proximité. C'est dans cette perspective qu'en 2001 la Ville, par sa commission immobilière, a repris les pourparlers avec le Canton en vue de l'acquisition des immeubles rue du Tunnel 12, 14 et rue des Deux-Marchés 11, 13. La même année, la Coopérative d'habitation Tunnel-Riponne a été constituée officiellement. Réunissant tous les habitants et commerçants de l'îlot, elle a pour but de prendre en charge les études, la réalisation du projet de rénovation et la gestion des immeubles après travaux. La Municipalité est représentée au sein de son conseil d'administration par le Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement.

De son côté, le Service cantonal des grances et d'achats a autorisé la Ville et la nouvelle CTR à entreprendre des études approfondies sur les immeubles, afin de déterminer leur coût résiduel sur la base d'un devis des travaux de rénovation jugés nécessaires.

Les études ont effectivement commencé en juin 2001, sous la conduite de la CTR comme futur maître de l'ouvrage. Elles comprenaient le relevé des immeubles, l'inventaire des travaux, la recherche de solutions économiques appropriées, l'amélioration du bilan énergétique et l'établissement d'un devis basé sur la consultation des entreprises. Le déroulement de ces études a été suivi de près par le Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement. Toutefois, la répartition des rôles entre la CTR et l'Administration communale est restée floue. En effet, la CTR, n'ayant pu obtenir le crédit nécessaire pour financer les études, a dû solliciter la Municipalité. Ainsi, pour financer la première partie des études, un compte d'attente d'un montant de Fr. 120'000.– a été ouvert le 7 février 2002¹. Ce compte a été augmenté une première fois à Fr. 250'000.– le 13 juin 2002² et une seconde fois à Fr. 350'000.–, le 27 février 2003³. Il était alors prévu que ce soit la Ville qui entreprenne la rénovation. La définition des travaux a fait l'objet de nombreuses discussions au sein de la commission de construction, afin de trouver un compromis entre la volonté des représentants des habitants de limiter au minimum les travaux afin de préserver un niveau de loyer le plus bas possible et la nécessité d'entreprendre les travaux nécessaires afin d'adapter les logements aux normes actuelles, notamment de sécurité incendie et de contrôle énergétique. Les discussions ont ainsi tourné essentiellement autour de la modernisation des installations techniques.

Au final, il s'avère que la solution la mieux adaptée à la situation est l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie à la société coopérative, à charge pour elle d'entreprendre les travaux de rénovation qu'elle juge nécessaires.

¹BCC 2002, T. I, pp. 237 et 238.

²BCC 2002, T. II, p. 11.

³BCC 2003, T. I, p. 249.

4. L'état des bâtiments

Les sept immeubles (rue du Tunnel 10, 12, 14, 15 et rue des Deux-Marchés 11, 13 et 15) sont en très mauvais état. Depuis plus de cinquante ans, les locataires se sont chargés d'entretenir l'intérieur de leurs appartements. De manière générale, les propriétaires (Ville de Lausanne et Etat de Vaud) n'ont pas entretenu l'enveloppe et les installations, en dehors de quelques mesures d'urgence.

La construction robuste de ces immeubles du XIX^e siècle leur a néanmoins permis de résister à l'usure du temps, sans dégâts irréversibles à ce jour. Les problèmes statiques sont limités. Un étayage a été réalisé en 2002, dans l'immeuble rue des Deux-Marchés 13, afin de pallier le problème le plus important.

Les toitures (sauf N^{os} 13 et 16), les revêtements de façade, les balcons et les encadrements de fenêtres sont dégradés et nécessitent, après plus d'un siècle, une réfection complète. Les canalisations d'eaux usées sont anciennes et certaines sont percées. La plupart des logements disposent de douches qui ont été aménagées par les locataires, selon des techniques plus ou moins fiables. La distribution principale des installations électriques de plusieurs immeubles est périmée. Pour le chauffage, les installations sont individuelles et fonctionnent essentiellement au gaz.

L'état de l'intérieur des appartements varie fortement en fonction des travaux, souvent importants, effectués par les locataires. En règle générale, les menuiseries et aménagements intérieurs restent utilisables en l'état, même s'ils sont défraîchis.

5. Description du projet

5.1 Répartition des locaux

Les immeubles comprennent les locaux suivants :

Immeubles	Nombre de logements	Nombre de pièces	Autres locaux
Tunnel 10	3 x 1 pièce 6 x 2 pièces 4 x 3 pièces 1 x 4 pièces <u>14</u>	3 12 12 4 <u>31</u>	3 locaux en sous-sol café-restaurant au rez-de-chaussée
Tunnel 12/Deux-Marchés 11	2 x 2 pièces 13 x 3 pièces 3 x 4 pièces <u>18</u>	4 39 12 <u>55</u>	2 locaux (théâtre) et 2 magasins au rez
Tunnel 14/Deux-Marchés 13	15 x 3 pièces <u>15</u>	45	1 local, 2 magasins et 1 café-restaurant au rez
Tunnel 16/Deux-Marchés 15	7 x 2 pièces 6 x 3 pièces <u>13</u>	14 18 <u>32</u>	2 locaux au sous-sol 2 magasins au rez
Total	60	163	

Parmi les 60 logements, 22 seront loués aux conditions des logements subventionnés et 13 sont réservés aux appartements de secours ; le solde, soit 25 logements, est à la libre disposition de la coopérative.

5.2 Travaux

Les travaux seront réduits au strict minimum afin de répondre à la demande des habitants. Ils se limiteront pour l'essentiel à l'enveloppe extérieure des bâtiments (toitures, fenêtres, façades) et à des mesures indispensables pour améliorer la sécurité des logements (chauffage, électricité, sécurité incendie). Mais la rénovation proprement dite s'arrêtera aux portes des appartements. Les intérieurs ne seront pas refaits, à l'exception de quelques logements qui ne disposent pas de toilettes. Cette forme de rénovation originale entraînera une diminution des coûts et le maintien de loyers aussi bas que possible ; elle permettra de faire une expérience dont la Ville, si elle s'avère positive, pourra s'inspirer pour d'autres rénovations.

6. Descriptif des travaux par CFC et coût de l'investissement

En règle générale, les interventions se limiteront aux logements et à leurs annexes, à l'exclusion des surfaces commerciales.

CFC 21 et 22 – Gros-œuvre I et II

Après sondages et contrôles, de nouvelles coulisses seront posées pour les eaux usées au niveau rue des Deux-Marchés. Des renforcements ponctuels (porteurs verticaux) sont prévus aux niveaux inférieurs des N^{os} 11, 13 et 14 sous forme d'un pan de mur simple. Les charpentes seront révisées, les pièces endommagées seront réparées ou remplacées, les avant-toits dégradés seront reconstruits. A l'exception des N^{os} 13 et 16, les toitures seront isolées, avec pose d'une sous-couverture étanche et ventilée.

La ferblanterie et la couverture seront remplacées. Les parties apparentes, en pierre naturelle (encadrements de fenêtres et cordons) seront restaurées ou remplacées par des éléments en ciment. Les façades sur rue seront isolées par un mortier minéral léger lors du recrépissage; les pignons aveugles (N^{os} 10 et 11) et les façades sur cour seront isolés en périphérie, par une laine minérale crépie. Les fenêtres seront remplacées ou doublées; les garde-corps des fenêtres et des balcons seront sécurisés.

CFC 23, 24 et 25 – Installations électriques et sanitaires, de chauffage et de ventilation

Chaque immeuble sera muni d'une distribution électrique à 15A installée, selon les prescriptions en vigueur, à l'entrée des appartements. Pour le sanitaire, les colonnes de chute et les alimentations inutilisables seront remplacées. En revanche, la réalisation de nouvelles salles de bain n'est pas prévue (sauf rue du Tunnel 16). Un réseau réservé aux pompiers (colonne sèche) sera installé dans chaque immeuble. Le chauffage des appartements restera individuel.

CFC 27 et 28 – Second œuvre

Pour des raisons d'économie, les interventions à l'intérieur des appartements seront évitées dans la mesure du possible. Les travaux de second-œuvre, modestes, se limiteront, par conséquent, aux parties communes: accès, cages d'escaliers, combles et caves.

CFC 58 – Divers et imprévus

La coopérative a budgétisé une réserve d'environ 15% pour pallier les imprévus liés notamment aux technicités et à l'enveloppe.

Le coût des travaux est estimé Fr. 6'015'000.–, montant auquel il faut ajouter les droits de mutation et les frais de constitution du droit de superficie, ce qui aboutit à un montant total de Fr. 6'100'000.–. Il y a lieu de préciser que, pour le gros œuvre (environ Fr. 3'000'000.–), les prix ont été établis sur la base des soumissions rendues en juillet 2003.

7. Aspects énergétiques et Agenda 21

Les exigences en matière d'isolation thermique (norme SIA 380/1) seront respectées, ce qui entraînera une réduction de plus de 50% de la consommation énergétique actuelle.

Toute cette opération peut être décrite comme une recherche de conciliation entre les trois domaines du développement durable, soit: «la compatibilité écologique, la compatibilité sociale et la compatibilité économique». Ce souci s'est traduit par l'établissement de différentes variantes radicalement différentes en cours d'étude, par la nécessité de prendre en charge le «passif» transmis aux protagonistes actuels par les générations passées (manque d'entretien, pignons aveugles à isoler, etc.) et enfin par l'étude de solutions efficaces pour résoudre à meilleur compte plusieurs problèmes clés sur le plan technique (fenêtres, pierre naturelle, statique, isolation...).

8. Octroi d'un prêt chirographaire

La Coopérative Tunnel-Riponne n'ayant pas de fonds propres, elle a sollicité de la Commune un prêt chirographaire, sans intérêt, représentant 20% de l'investissement prévu, soit Fr. 1'220'000.– au maximum; ce prêt sera remboursé en trente ans.

9. Plan financier

Le financement de l'opération a été prévu comme il suit:

Coût global de l'opération:		Fr. 6'100'000.–
Prêt hypothécaire en premier rang:	Fr. 4'880'000.–	
Prêt chirographaire sans intérêt:	<u>Fr. 1'220'000.–</u>	
	Fr. 6'100'000.–	<u>Fr. 6'100'000.–</u>

Quant au compte d'exploitation prévisionnel, il a été établi comme il suit:

Hypothèque en premier rang, Fr. 4'880'000.–, au taux de 3,5%	Fr. 170'800.–
Amortissement hypothécaire en premier rang, 1% sur Fr. 4'880'000.–	Fr. 48'800.–
Amortissement du prêt chirographaire en trente ans	Fr. 40'670.–
Charges d'exploitation, estimation	Fr. 150'000.–
Rente du DDP, 5% sur Fr. 2'690'000.–	Fr. 134'500.–
Réserve pour travaux et divers	<u>Fr. 35'230.–</u>
Total des charges égal à l'état locatif	<u>Fr. 580'000.–</u>

Concernant l'état locatif, la Coopérative estime que ce dernier correspondrait à un loyer de Fr. 100.– le mètre carré pour les appartements (exemple: 2 pièces pour Fr. 483.– net par mois, 3 pièces pour Fr. 600.– par mois et 4 pièces pour Fr. 725.– par mois) et de moins de Fr. 130.– le mètre carré pour les locaux commerciaux.

Il y a lieu de relever encore que la coopérative s'est assurée des conseils d'un spécialiste de l'immobilier pour mener à bien son projet.

10. Octroi de la garantie de la dette

Pour la partie du financement en fonds étrangers, soit Fr. 4'880'000.–, plusieurs solutions de garantie ont été examinées. Finalement, à l'instar de ce qui s'est fait pour la Maison du sport international, la Municipalité a retenu l'option consistant, pour la Commune, à garantir le paiement du service de la dette, soit de l'annuité comprenant l'intérêt et l'amortissement. La Coopérative sera soumise à l'obligation de remettre ses comptes à la Commune à intervalles réguliers en cours d'année.

Ce porte-fort donne toute garantie aux banques et, en cas de défaillance du débiteur, permet de trouver des solutions plus rapides et moins lourdes que dans le cadre d'un cautionnement.

11. Compte d'attente

Nous rappelons que, par communication de la Municipalité au Conseil communal le 27 février 2003, le compte d'attente de Fr. 250'000.– a été augmenté à Fr. 350'000.–. A ce jour, il accuse des dépenses de Fr. 349'010.70 et des engagements pour Fr. 37'430.20, soit un total de Fr. 386'440.90. La Municipalité ayant renoncé à demander un crédit d'ouvrage, son amortissement figure dans les conclusions du présent préavis.

12. Calendrier des opérations

La mise à l'enquête du projet n'a fait l'objet d'aucune opposition et le permis de construire a été délivré. L'ouverture du chantier est programmée pour la première partie de 2005 et durera environ 12 mois.

13. Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie à la Coopérative Tunnel-Riponne

13.1 Conditions essentielles du droit distinct et permanent de superficie

Afin de réaliser le projet de rénovation ci-dessus, la Coopérative Tunnel-Riponne a sollicité de la Commune la mise à disposition du terrain sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie. Ce dernier sera octroyé aux conditions essentielles suivantes :

Surface

Le droit grèvera une surface de 1450 m² environ des parcelles N^{os} 10'254, 10'255, 10'256 et 10'283 (selon plan annexé).

Durée

Elle a été fixée à huitante ans dès la date d'inscription au Registre foncier.

Cession des bâtiments

La propriété des bâtiments concernés par le droit de superficie est transférée à titre gratuit pour la durée du droit, compte tenu de l'état actuel desdits bâtiments et des investissements qui seront entrepris par la coopérative.

Retour des constructions

De manière anticipée, en cas de violation de ses obligations par le superficiaire

L'indemnité à verser par la Commune ne sera pas supérieure au coût de rénovation des bâtiments et des impenses d'amélioration reconnus par la Commune, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et diminué :

- de 30% à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de 1½% par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

A l'échéance

En cas de non-renouvellement du droit, la Commune versera au superficiaire une indemnité correspondant au coût de la rénovation et des impenses d'amélioration reconnus par la Commune, à l'exclusion des objets et installations de nature mobilière, déduction faite d'un amortissement de 1½% l'an.

Redevance

Elle a été fixée à Fr. 134'500.– pour 1450 m² environ, représentant 5% de la valeur du terrain fondée sur le prix payé à l'Etat de Vaud pour les parcelles N^{os} 10'255 et 10'256, soit Fr. 1855.– le mètre carré.

Toutefois, afin de permettre la constitution d'une provision pour entretien et travaux futurs, la redevance ne sera pas due la première année et introduite progressivement sur dix ans.

Logements et appartements de secours

Les logements des bâtiments à rénover feront l'objet de deux listes, la première comprenant des logements dont les attributions seront effectuées à des conditions analogues à celles fixées en matière de logements subventionnés, la seconde énumérant les appartements de secours, dont le loyer sera pris en charge par l'aide sociale vaudoise, réservés aux locataires désignés par la Commune de Lausanne.

13.2 Constitution de droit distinct et permanent de superficie

Par devant, notaire à Lausanne pour le district de ce nom,

comparaissent :

D'une part : la COMMUNE DE LAUSANNE, ici représentée par son Conseiller municipal, Monsieur Jean-Jacques Schilt, domicilié à Lausanne, qui agit en vertu et sur la base des pièces suivantes :

- autorisation délivrée par le Conseil communal de Lausanne dans sa séance du Un extrait du procès-verbal de dite séance restera ci-annexé;
- autorisation délivrée par Monsieur le Préfet du district de Lausanne, le, pièce signée qui demeurera ci-annexée;
- procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne le, signée et ci-annexée,

ci-après nommée «le superficiant».

D'autre part: La COOPÉRATIVE TUNNEL-RIPONNE, dont le siège est à Lausanne, ici représentée par qui l'engagent par leur signature collective à deux,

ci-après nommée «le superficiaire».

I. EXPOSÉ PRÉALABLE

Les comparants exposent ce qui suit:

1.1 Le superficiant est propriétaire des parcelles ci-après désignées conformément au Registre foncier:

Propriétaire:	COMMUNE DE LAUSANNE		
	Commune de Lausanne		
	Rue du Tunnel 16		
	Rue des Deux-Marchés 15		
Parcelle	Plan	Surface en m²	E.F.
10'254	133		455'000.–
	Habitation avec affectation mixte (N° ECA 3376)	164	
	Habitation avec affectation mixte (N° ECA 3377)	170	
	Place-jardin	<u>37</u>	
		371	
	Mention: 03/6443 – Contrôle des loyers		

Etat des droits et charges

Néant.

Propriétaire:	COMMUNE DE LAUSANNE		
	Commune de Lausanne		
	Rue du Tunnel 14		
	Rue des Deux-Marchés 13		
Parcelle	Plan	Surface en m²	E.F.
10'255	133		862'000.–
	Habitation avec affectation mixte (N° ECA 3378)	176	
	Habitation avec affectation mixte (N° ECA 3379)	171	
	Place-jardin	<u>86</u>	
		433	
	Mention: 03/6443 – Contrôle des loyers		

Etat des droits et charges

Néant.

Propriétaire :	COMMUNE DE LAUSANNE		
	Commune de Lausanne		
	Rue du Tunnel 12		
	Rue des Deux-Marchés 11		
Parcelle	Plan	Surface en m²	E.F.
10'256	133		788'000.–
	Habitation avec affectation mixte (N° ECA 3380)	207	
	Habitation avec affectation mixte (N° ECA 3381)	171	
	Bâtiment commercial (N° ECA 3382)	10	
	Place-jardin	<u>73</u>	
		461	
	Mention: 03/6443 – Contrôle des loyers		

Etat des droits et charges1. Servitude active

Numéro 332'553 Canalisation d'égouts

Propriétaire :	COMMUNE DE LAUSANNE		
	Commune de Lausanne		
	Avenue de l'Université 3		
	Place de la Riponne 10		
	Rue du Tunnel 4		
	Rue du Tunnel 10		
Parcelle	Plan	Surface en m²	E.F.
10'283	133		Fr. 25'467'000.–
	Habitation avec affectation mixte (N° ECA 3383)	216	
	Bâtiment commercial (N° ECA 14'703 A)	3712	
	Bâtiment parking de la Riponne (N° ECA 15'372), souterrain de 12'050 m ²	0	
	Place-jardin	<u>2060</u>	
		5988	
	Mention: 03/6443 – Contrôle des loyers		

Etat des droits et charges1. Servitudes actives

Numéro 496'133 Anticipation de galerie et accès

Numéro 496'134 Anticipation d'un quai de chargement

2. Servitudes passives

Numéro 496'132 Passage à pied et pour tous véhicules

Numéro 496'135 Passage à pied

3. Servitude active et passive

Numéro 496'136 Vues droites et obliques

4. Droit distinct et permanent de superficie

Numéro 352'264 Droit distinct et permanent de superficie en faveur de la parcelle N° 10'284

- 1.2 Les immeubles sus-désignés demeurent assujettis aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la Loi et des Règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que des Lois sur les routes, la protection des eaux et le Code rural et foncier.
- 1.3 Le superficiaire, société coopérative d'intérêt public, a pour but de préserver, le cas échéant de créer, l'habitat populaire et le commerce de proximité dans les immeubles de l'îlot Tunnel-Riponne en tenant compte des aspirations de ses habitants, ainsi que de favoriser le développement d'activités culturelles et sociales. A cet effet, le superficiant sollicite du superficiant la reprise des bâtiments existants N^{os} 3376, 3377, 3378, 3379, 3380, 3381, 3382 et 3383 d'assurance incendie, par la mise à disposition d'une surface approximative, sous réserve du bornage définitif, de 1450 m² sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie.

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit:

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Article 1 – Constitution de servitude de superficie

Le superficiant constitue en faveur de la Coopérative Tunnel-Riponne, qui accepte, un droit de superficie au sens des articles N^{os} 675, 779 et 779 a à l du Code civil suisse.

Cette servitude grève une surface de 1450 m² environ des parcelles sus-désignées, selon le plan spécial et tableau de mutation dressés le par l'ingénieur géomètre officiel à, pièces qui seront déposées au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte:

(Désignation du DDP)

Article 2 – Cession des bâtiments

La propriété des bâtiments N^{os} 3376, 3377, 3378, 3379, 3380, 3381, 3382 et 3383 d'assurance incendie est transférée pour la durée de la servitude de superficie.

Ce transfert de propriété est effectué à titre gratuit, compte tenu de l'état des bâtiments et des investissements importants qui seront entrepris par le superficiaire.

Les bâtiments ci-dessus sont cédés dans leur état actuel, que le superficiaire déclare bien connaître et pour lesquels il ne forme aucune réserve, avec tous leurs droits, leurs parties intégrantes et leurs accessoires, libres de tous autres droits et charges que ceux figurant ci-dessus, sans aucune garantie quant aux défauts apparents ou aux défauts qui pourraient apparaître ultérieurement.

Demeure réservée la garantie instaurée par l'article 199 du Code des obligations, de droit impératif.

Toutefois, le superficiant fait cession au superficiaire qui les accepte, dans la mesure autorisée par la loi et la jurisprudence, des garanties cessibles de tous maîtres d'état qui auraient été susceptibles d'œuvrer à toutes rénovations effectuées dans le bâtiment en question ou dans ses abords, ceci dans la mesure où de telles garanties existent encore quant à la bienfaisance des travaux effectués dans les limites des conditions d'adjudication. Le superficiant communiquera au superficiaire la liste des travaux effectués et le relevé des entreprises adjudicataires avec indication des délais de garantie, au plus tard au moment du règlement du décompte acquéreur-vendeur prévu à l'article 13.

En outre, le superficiaire reprend, à l'entière décharge et libération du superficiant, tous les baux en cours, avec leurs avenants, dans toutes leurs clauses et conditions dont le superficiaire a parfaite connaissance.

L'état locatif, arrêté au ... signé par les parties, est annexé au présent acte.

Le superficiant déclare qu'il n'existe aucune convention orale ou écrite entre lui-même et des tiers, mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques.

Le superficiaire est subrogé au superficiant dès ce jour, dans tous ses droits et obligations à l'égard des locataires.

Il est rappelé ici que le superficiaire accepte, afin de préserver un habitat populaire, que la mise en location de certains appartements s'effectue selon les conditions particulières suivantes :

- pour les logements désignés dans l'annexe N° 1 de l'état locatif, les logements seront attribués à des conditions analogues à celles fixées en matière de logements subventionnés ;
- les appartements de secours désignés dans l'annexe N° 2 de l'état locatif, dont le loyer sera pris en charge par l'aide sociale vaudoise, seront réservés aux locataires désignés par la Commune de Lausanne ;
- l'annexe N° 1 et l'annexe N° 2 de l'état locatif sont signées par les parties et font partie du présent acte.

Toute modification de la répartition de l'état locatif fera l'objet d'un accord entre le superficiant et le superficiaire.

Enfin, l'attention du superficiaire est attirée sur l'Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) du sept novembre deux mille un, faisant référence à l'obligation pour tout propriétaire de bien immobilier de faire vérifier, par une personne du métier au sens de l'article sept de dite ordonnance, la conformité des installations électriques à basse tension de son bâtiment après chaque transfert de propriété et pour autant que le dernier contrôle date de plus de cinq ans. Les frais de mise en conformité éventuels sont à la charge du superficiaire.

Article 3 – Immatriculation au Registre foncier

En application des articles sept cent septante-neuf, troisième alinéa, et neuf cent quarante-trois du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation, au Registre foncier, de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent.

Article 4 – Durée

Le droit de superficie est accordé pour une durée de huitante ans dès la date d'inscription au Registre foncier.

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire quatre ans avant l'échéance, le superficiant s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande.

Article 5 – Constructions autorisées

Le superficiaire s'engage à maintenir la structure de l'immeuble, à rénover la toiture, l'enveloppe extérieure et les installations techniques des bâtiments mentionnés à l'article 2, puis à les maintenir en bon état d'entretien. La rénovation des parties communes et des logements s'effectuera selon le projet agréé par les deux parties conformément au permis de construire délivré le 11 juin 2003.

Les travaux de rénovation devront commencer dans un délai de deux ans dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservé.

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable, le superficiant pourrait demander le retour anticipé de la totalité du fonds et des bâtiments objet du présent droit de superficie, le superficiaire s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le cas échéant, aucune indemnité ne serait due de part et d'autre.

Indépendamment de l'application des dispositions légales et réglementaires auxquelles ils sont soumis, les projets de rénovation et d'amélioration des bâtiments seront à chaque fois soumis à l'accord préalable du superficiant.

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public non mentionnées au Registre foncier, résultant notamment du plan et du règlement d'affectation de la Commune de Lausanne.

Article 6 – Coût de rénovation et impenses d'améliorations

En vue de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire, ce dernier fera connaître au superficiant, avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès leur achèvement, le coût réel des travaux de rénovation des bâtiments et de leurs parties intégrantes, ainsi que celui des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant.

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que la construction soit détériorée ou altérée.

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour la construction, à l'exclusion des frais d'entretien.

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par le superficiaire ou ses locataires ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiant et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de rénovation ni dans les impenses d'amélioration.

Article 7 – Obligations du superficiaire

Pendant toute la durée du droit de superficie, le superficiaire s'engage à :

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments objet du droit de superficie, sans l'accord du superficiant. L'affectation doit demeurer conforme au but de la coopérative qui consiste à respecter, préserver et améliorer l'habitat populaire au centre ville et le commerce de proximité dans les immeubles ;
- b) entretenir régulièrement et convenablement les bâtiments précités, leurs parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ;
- c) soumettre à l'approbation préalable du superficiant chaque location des appartements désignés dans l'annexe N° 1 de l'état locatif ;
- d) réserver à la Commune de Lausanne les appartements de secours dont la liste est annexée au présent acte (annexe 2) ;
- e) soumettre à l'accord préalable du superficiant tout changement d'affectation ou toute remise en location du local commercial et de ses annexes sis rue des Deux-Marchés 11, abritant un bar à vocation culturelle sous la dénomination «Pianissimo» ;
- f) veiller à ce que dans les immeubles, dans les logements et en particulier dans les commerces soient respectées les règles de sécurité et d'hygiène prévues notamment par la législation en vigueur ;
- g) louer les locaux commerciaux situés sur la rue du Tunnel en priorité aux petits commerçants indépendants de proximité et soumettre ces locations à l'accord préalable du superficiant ;
- h) ne pas exercer ou tolérer dans les bâtiments objet du présent droit de superficie une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;
- i) entretenir l'ancien mur de fondation situé le long de la façade sud-ouest du bâtiment N° ECA 3382, et qui contribue à la stabilité dudit bâtiment ;
- j) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;
- k) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 12 ci-dessous ;
- l) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à l'article 11 ci-après, toute cession ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprise de biens, de fusions, de cessions d'une part importante ou de la totalité des actions du superficiaire ou toute sous-location de locaux commerciaux ou d'une part importante par le locataire ;
- m) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire.

Article 8 – Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public

Si les constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation du superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

Article 9 – Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations par le superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre 7, le superficiant pourra, après vains avertissements et mise en demeure, par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779, lettre f, du Code civil suisse.

Si le superficiant exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Cette indemnité ne sera cependant pas supérieure au coût de la rénovation des bâtiments et des

impenses d'amélioration reconnus par le superficiel au sens des articles 5 et 6 ci-dessus, à l'exclusion de tout objet et aménagement de nature mobilière, et sera diminué :

- de 30% à titre de pénalité;
- d'une moins-value de vétusté de 1½% par an, calculée sur le coût avant la déduction de la pénalité.

La moins-value de vétusté est déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par le superficiel.

Le superficiel pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé des constructions en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiel de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 11 ci-dessous.

Si le superficiel tombe en faillite, le superficiel pourra reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au deuxième alinéa du présent article.

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article 19 ci-après.

Article 10 – Retour des constructions à l'échéance du droit

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'était pas renouvelé, le superficiel deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'immeuble grevé, le superficiel s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

En contrepartie, le superficiel versera au superficiel une indemnité correspondant au coût de la rénovation et des impenses d'améliorations reconnus par le superficiel au sens des articles 5 et 6, déduction faite d'un amortissement de vétusté de 1½% l'an. Il est rappelé que les objets et installations de nature mobilière, donc qui ne font pas partie intégrante des immeubles selon l'article 642 du Code civil suisse, n'entreront pas en ligne de compte pour le calcul de l'indemnité.

Article 11 – Cession, transmission ou transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible ou transmissible; il peut également faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la société superficiale à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiale ne soit modifiée.

La location est assimilée à une cession.

Le superficiel devra être informé, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par le superficiel; il pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis :

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable;
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public;
- c) s'il n'offre pas pour le superficiel un intérêt équivalent à celui que représente le superficiel, à savoir respecter, préserver et améliorer l'habitat populaire au centre ville et le commerce de proximité dans les immeubles;
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes.

Si le superficiel n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiel pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 19 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis au superficiel avant que les contractants le signent.

Le superficiel s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie.

Article 12 – Redevance

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5%) l'an sur la valeur du terrain fixée à Fr. 2'690'000.–, soit Fr. 1855.– le mètre carré; la redevance s'élève ainsi à Fr. 134'500.– ; elle sera due dès l'obtention du permis d'habiter.

Toutefois, pour tenir compte des investissements consentis par le superficiaire et des buts poursuivis par ce dernier, la redevance sera perçue progressivement, selon l'échelonnement suivant:

1^{re} année: gratuit

2^e et 3^e année: Fr. 34'000.–

4^e et 5^e année: Fr. 59'000.–

6^e et 7^e année: Fr. 84'000.–

8^e et 9^e année: Fr. 109'000.–

10^e année: Fr. 134'500.–

La redevance sera indexée la 11^e année, puis de cinq ans en cinq ans, sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui correspondant à la date de l'obtention du permis d'habiter.

La redevance sera facturée par moitié au 30 juin et au 30 décembre de chaque année, la première fois prorata temporis.

La redevance est payable par semestre échu.

Un intérêt de cinq pour cent (5%) l'an sera dû par le superficiaire dès cette échéance.

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant, d'un montant égal à trois annuités de la dixième année (Fr. 403'500.–), afin de garantir le paiement de la redevance.

Article 13 – Entrée en possession

L'entrée en possession du terrain grevé et des bâtiments qui y sont édifiés a lieu ce jour.

Un décompte acheteur-vendeur, fondé sur les charges et profits périodiques des immeubles cédés, sera établi valeur ... par les soins du superficiant et adressé au superficiaire dans les trois mois qui suivent le présent acte, hors la vue du notaire soussigné.

Selon l'usage, le reliquat de ce décompte sera payé par la partie débitrice sitôt le résultat connu.

Le terrain grevé est mis à disposition dans son état actuel, bien connu du superficiaire. Le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement.

Il est rappelé que la parcelle cédée en droit de superficie reste soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé.

Par conséquent, le terrain reste favorisé ou grevé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie.

Article 14 – Mise à disposition du terrain compris entre la limite du droit de superficie et celle des parcelles de base N^{os} 10'254, 10'255 et 10'256

La fraction des parcelles de base N^{os} 10'254, 10'255 et 10'256 située entre la limite desdites parcelles et celle du droit de superficie sera laissée en jouissance gratuite au superficiaire au moyen d'une autorisation à bien plaie établie par le superficiant lors de l'octroi du permis d'habiter, qui rappellera l'obligation faite au superficiaire de maintenir cette surface et les ouvrages qu'elle comporte (murs, escaliers, etc.) en parfait état d'entretien.

Ce terrain sera restitué au superficiant à première réquisition de la Municipalité, moyennant un préavis d'un mois.

Article 15 – Responsabilité du superficiaire

Le superficiaire prend à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant au superficiant en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui des bâtiments objet du droit de superficie, de ses parties intégrantes et de ses accessoires.

Il répond à l'égard de tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 679 du Code civil suisse.

Article 16 – Droit de contrôle

Le superficiant se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte.

Article 17 – Contributions diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur les bâtiments seront à la charge du superficiaire.

Article 18 – Rapports de voisinage

Les rapports de voisinage entre le superficiant et le superficiaire seront réglés par voie de conventions.

Article 19 – Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral constitué conformément au Concordat suisse sur l'arbitrage, auquel le Canton de Vaud a adhéré le 30 juin 1970.

Le for est à Lausanne.

Article 20 – Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 8, 9 et 10 feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Article 21 – Modifications éventuelles de la loi

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les soussignés prévoient d'emblée :

- a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur ;
- b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront l'être qu'avec l'accord des deux parties.

Les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquence.

Article 22 – Autres dispositions

Pour les cas non prévus dans le présent acte, les dispositions prévues dans le Code civil suisse font règle.

Article 23 – Frais

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, les frais de géomètre, ainsi que les droits de mutation cantonal et communal seront à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les comparants prévue par les lois en la matière.

Toutefois, considérant le but d'utilité publique poursuivi par le superficiaire, les parties requièrent l'exonération du droit de mutation conformément à l'article 3, let c de la Loi du 27 février 1963 concernant le droit de mutation sur les transferts immobilier et l'impôt sur les successions et donations.

Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de huitante ans en faveur de la Coopérative Tunnel-Riponne dont le siège est à Lausanne, avec immatriculation comme droit distinct et permanent.
2. Annotation: clauses mentionnées aux articles 8, 9 et 10.
3. Hypothèque légale (garantie pour la rente article sept cent septante-neuf (779) lettre *i* du Code civil).

DONT ACTE, Lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et signent avec le notaire, séance tenante, à LAUSANNE, le

ANNEXE 1**LISTE DES APPARTEMENTS CONTRÔLÉS**

	Adresse	Etage	Palier	Pièces	Surface
N° 1	Tunnel 10	2	Droite	3	76 m ²
N° 2	Tunnel 10	4	Gauche	2	58 m ²
N° 3	Tunnel 10	5	Gauche	2	56 m ²
N° 4	Tunnel 12	1	Gauche	3	72 m ²
N° 5	Tunnel 12	3	Gauche	3	72 m ²
N° 6	Tunnel 12	4	Gauche	3	72 m ²
N° 7	Tunnel 12	5	Gauche	3	82 m ²
N° 8	Tunnel 14	1	Gauche	3	74 m ²
N° 9	Tunnel 14	2	Droite	3	57 m ²
N° 10	Tunnel 14	2	Gauche	3	74 m ²
N° 11	Tunnel 16	1	Droite	2	49 m ²
N° 12	Tunnel 16	3	Droite	2	50 m ²
N° 13	Deux-Marchés 11	2	Gauche	3	64 m ²
N° 14	Deux-Marchés 11	3	Droite	3	65 m ²
N° 15	Deux-Marchés 11	4	Droite	3	61 m ²
N° 16	Deux-Marchés 11	4	Gauche	3	65 m ²
N° 17	Deux Marchés 13	2	Gauche	3	63 m ²
N° 18	Deux Marchés 13	3	Gauche	3	64 m ²
N° 19	Deux Marchés 13	3	Droite	3	67 m ²
N° 20	Deux Marchés 13	4	Droite	3	66 m ²
N° 21	Deux Marchés 15	2	Gauche	3	91 m ²
N° 22	Deux Marchés 15	3	Gauche	2	53 m ²

Nombre total d'appartements contrôlés: 22

ANNEXE 2**LISTE DES APPARTEMENTS DE SECOURS AU NOM DE LA VILLE DE LAUSANNE**

	Adresse	Etage	Palier	Pièces	Surface
N° 1	Tunnel 10	2	Gauche	2	58 m ²
N° 2	Tunnel 10	2	Milieu	1	32 m ²
N° 3	Tunnel 10	3	Gauche	2	58 m ²
N° 4	Tunnel 10	4	Milieu	1	32 m ²
N° 5	Tunnel 10	5	Droite	2	50 m ²
N° 6	Tunnel 14	1	Droite	3	57 m ²
N° 7	Tunnel 14	3	Droite	3	57 m ²
N° 8	Tunnel 16	1	Gauche	3	72 m ²
N° 9	Tunnel 16	2	Gauche	3	72 m ²
N° 10	Tunnel 16	2	Droite	2	57 m ²
N° 11	Deux-Marchés 13	1	Gauche	3	67 m ²
N° 12	Deux-Marchés 15	1	Gauche	2	57 m ²
N° 13	Deux-Marchés 15	3	Gauche	3	72 m ²

Nombre total d'appartements de secours: 13

Ces listes peuvent faire l'objet de modifications pendant la durée du droit de superficie, d'entente entre le superficiant et le superficiaire.

13. Conclusions

La rénovation de l'îlot Tunnel-Riponne est une expérience originale; elle témoigne de l'attachement des habitants de l'îlot à leur quartier, de leur volonté de maintenir l'image de ce dernier et d'y vivre selon des critères de qualité bien définis. Si l'opération n'est pas sans risque pour la Commune, elle permet à celle-ci d'économiser une rénovation – voire une reconstruction – coûteuse, sans recourir au système habituel du subventionnement.

La réussite du projet pourrait inciter d'autres personnes à se grouper pour rénover leur habitat tout en conservant des loyers modestes.

Vu ce qui précède, la Municipalité vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes:

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2004/51 de la Municipalité, du 18 novembre 2004;
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 Coopérative Tunnel-Riponne un prêt chirographaire, sans intérêt, d'un montant maximum de Fr. 1'220'000.–, amortissable en trente ans, au titre de fonds propres pour la rénovation des immeubles situés à la rue du Tunnel 10, 12, 14 et 16 et à la rue des Deux-Marchés 11, 13 et 15;
2. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, le service de la dette pour le ou les emprunts d'un montant maximum de Fr. 4'880'000.– à contracter par la Coopérative Tunnel-Riponne, sous la forme d'un porte-fort;
3. d'amortir annuellement le compte d'attente ouvert pour la rénovation de l'îlot Riponne-Tunnel à raison de Fr. 77'300.– par an, par la rubrique N° 3301.331 du budget du Service immobilier;
4. d'autoriser la Municipalité à constituer, en faveur de la Coopérative Tunnel-Riponne, un droit distinct et permanent de superficie grevant une surface de 1450 m² environ des parcelles N°s 10'254, 10'255, 10'256 et 10'283 sises à la rue du Tunnel 10 à 16 et à la rue des Deux-Marchés 11 à 15, aux conditions figurant dans le préavis N° 2004/51 de la Municipalité, du 18 novembre 2004.

Au nom de la Municipalité:

Le syndic:
Daniel Brélaz

Le secrétaire:
François Pasche

Rapport

Membres de la commission: M^{me} Graziella Schaller, rapportrice, M. Raphaël Abbet, M. Jacques Ballenegger, M^{me} Monique Cosandey, M. Tristan Gratier, M^{me} Evelyne Knecht, M. Philippe Mivelaz, M^{me} Michelle Tauxe-Jan, M. Bernard Zahnd.

Municipalité: M. Jean-Jacques Schilt, municipal, directeur de la Culture, des Sports et du Patrimoine.

Rapport photocopié de M^{me} Graziella Schaller (Lib.), rapportrice: – La commission s’est réunie le 12 janvier de 10 h à midi et le 17 janvier de 14 h à 16 h.

Membres de la commission: M^{mes} Michelle Tauxe-Jan, Monique Cosandey, Evelyne Knecht et Graziella Schaller, rapportrice, et MM. Philippe Mivelaz, Bernard Zahnd, Tristan Gratier, Jacques Ballenegger et Raphaël Abbet (absent à la 2^e séance).

M. Jean-Jacques Schilt a représenté la Municipalité. Il était assisté par M^{me} Elinora Krebs, chef du Service de l’environnement, de l’hygiène et du logement, et de M. Philippe Equey, secrétaire de la Commission immobilière, que nous remercions pour ses excellentes notes de séances.

1. Objet du préavis

L’Etat de Vaud projetait de construire dans le périmètre Riponne-Tunnel un complexe administratif, mais ce projet a échoué en 1991 devant le Conseil communal, qui souhaitait que les immeubles de cet îlot restent voués à l’habitation et au petit commerce.

Le Conseil d’Etat a alors souhaité vendre ses deux immeubles à la Commune, qui les a acquis après de longues négociations au prix de Fr. 1’650’000.–. Dans le but de financer les études pour une rénovation lourde, un compte d’attente de Fr. 120’000.– a été ouvert, porté à Fr. 250’000.– puis à Fr. 350’000.–. Ce compte devra donc être amorti, puisque ce n’est pas la Ville qui entreprendra les travaux.

Une opération classique de logements subventionnés était envisagée; cependant, vu les nombreuses discussions et la détermination des habitants qui se sont constitués en une société Coopérative Tunnel-Riponne (dans un premier temps, le CHUT), le projet qui semble le mieux adapté est de donner le rôle de maître d’œuvre à la coopérative: par ce préavis, la Commune propose de lui céder les bâtiments et de lui octroyer un droit distinct et permanent de superficie (DDP) pour 80 ans. Pour le financement des travaux devisés à Fr. 6,1 millions, la coopérative devra contracter un emprunt de Fr. 4,88 millions, et la Ville lui accordera un prêt sans intérêt de Fr. 1,22 million, remboursable sur 30 ans. En outre, la Ville garantira le service de la dette.

2. Cadre et généralités

Les commissaires ont reçu lors de la 2^e séance le budget pour les travaux de Fr. 6,1 millions, les statuts de la coopérative et la composition du conseil d’administration⁸.

Pourquoi la Ville n’a-t-elle pas entretenu ces immeubles? Le Conseil communal aurait certainement reproché à la Ville des dépenses d’entretien coûteuses sur des bâtiments voués à la démolition: c’est pour cette raison que seules des mesures d’urgence ont été prises. Certains se demandent toutefois si la Ville (et l’Etat) s’est réellement comportée en bon propriétaire...

Tous les habitants de l’îlot seront sociétaires de la Coopérative Tunnel-Riponne, mais toute personne non locataire pourra le devenir en acquérant une part sociale. Chaque sociétaire aura droit à un vote, quel que soit le nombre de parts acquises. Le capital sera constitué d’un nombre illimité de parts sociales de Fr. 500.– chacune. La coopérative n’a pas de but lucratif ni spéculatif.

3. Informations techniques

Les rénovations prévues par le plan financier de Fr. 6,1 millions s’arrêtent aux portes des appartements: les aménagements intérieurs concernent les cages d’escaliers et les cours intérieures. Le gros œuvre concerne le renforcement de l’enveloppe extérieure. La rénovation de ces immeubles étant de la seule responsabilité de la coopérative, aucun plan ne nous a été présenté, mais seulement un descriptif des travaux prévus.

Après l’installation à la rue du Tunnel 16 d’une douche et d’un W.-C. par logement, tous les appartements seront dotés de sanitaires corrects. La rénovation des sanitaires n’est pas prévue, mais ils seront tous révisés pour être aux normes.

Le locataire accepte l’état de son appartement; il peut le rénover à ses frais, tout en respectant les normes établies. Les différences entre les appartements créent déjà une sorte de mixité. Les locataires désirant plus de confort pourront demander à la coopérative d’effectuer des travaux supplémentaires dans leur appartement, moyennant un loyer plus élevé.

La coopérative prévoit de valoriser le bas des immeubles à la rue des Deux-Marchés, en dessous du Lausanne-

⁸ Le conseil d’administration de la coopérative est composé de: M. Luc Recordon, avocat et conseiller national; M. Philippe Diesbach, directeur de la Coopérative Cité-Derrière et de GECCO; M^{me} Elinora Krebs, chef du Service du SEHL, représentant la Municipalité; M^{me} Marcelle Foretay-Amy, députée, représentant la FLHAP (Fondation pour l’habitation populaire); M. Nicolas Brugger, entrepreneur, représentant la FLHAP; MM. Daniel Grivet, Pierre Maillardet, Oran Mckenzie et Jérôme Marcel, représentant les locataires.

Moudon (certains locaux servent actuellement de dépôt au Service de parcs et promenades).

4. Informations financières et au sujet du droit distinct et permanent de superficie (DDP)

Si la Commune semble faire ici un geste généreux vis-à-vis de la coopérative, M. Schilt rappelle que des exemptions de redevance ont déjà été accordées à d'autres projets pour leur permettre de prendre leur essor. Ici en l'occurrence, cela évite à la Commune de devoir déboursier Fr. 13 millions pour une rénovation lourde, ou même plus en cas de démolition-reconstruction. Cette dernière opération entraînerait en outre une mise en retrait des bâtiments, donc une densité d'habitation plus faible.

M. Equey a présenté certains calculs à la commission montrant que, grâce aux divers avantages accordés par la Ville (prêt chirographaire sans intérêt et réduction de la redevance sur le DDP), et par une bonne gestion, la coopérative peut constituer les réserves nécessaires à un remboursement plus rapide du solde du prêt chirographaire, et même de celui du prêt hypothécaire.

Les loyers perçus actuellement se montent entre Fr. 25.– et Fr. 100.– le m², mais les frais de chauffage individuels sont très élevés. Le revenu locatif actuel est de Fr. 319'738.–.

Les bâtiments seront gérés par GECO. La coopérative s'est entourée de professionnels pour développer un projet réalisable et établir un plan financier qui a été accepté par les banques. Celui-ci prévoit des rentrées locatives annuelles pour les 60 appartements pour un peu plus de Fr. 600'000.–. Les charges d'exploitation sont budgétées à Fr. 150'000.–, ce qui peut sembler insuffisant; si elles sont plus importantes, les loyers seront évidemment augmentés.

Articles 8 et 9: Retour anticipé

A un commissaire estimant que les clauses du DDP sont particulièrement défavorables à la coopérative en cas de retour anticipé, M. Schilt précise qu'il s'agit de défendre l'intérêt public et que la Ville ne doit pas être obligée de reprendre un ouvrage qu'elle n'a pas construit ni contrôlé. En revanche, si une grande partie des travaux étaient effectués, il est clair que ce serait une bonne affaire pour la Ville!

Ce DDP a été négocié et signé avec M^e Recordon, avocat, et M. Diesbach, professionnel de l'immobilier, tous deux membre du conseil d'administration. La commission doit-elle être plus critique au sujet des conditions fixées que les bénéficiaires qui les ont étudiées à fond, et acceptées? Les défenseurs de ce projet qui s'y sont investis depuis des années ne peuvent être soupçonnés de naïveté!

Article 10: Retour à l'échéance du droit

Si le bâtiment devait être repris à l'échéance (après 80 ans) par la Commune sans avoir subi de travaux de plus-value,

il est clair qu'il serait repris pour Fr. 1.– symbolique, et qu'il devrait être entièrement rénové.

En revanche, les travaux de plus-value effectués pendant la durée du droit devront être soumis à la Commune et le montant sera porté en augmentation à la valeur du bâtiment (art. 5), modifiant le calcul pour l'indemnité de reprise. Une expertise ne sera pas nécessaire, puisque la valeur initiale est connue (Fr. 6'100'000.–).

Article 11: Cession, transmission ou transfert du droit

La durée du droit de superficie peut être sujette à modification par voie de préavis. Les textes de la Commune règlent ces conditions, ainsi que celles d'éventuels transferts.

Article 23: Frais

L'exonération des droits de mutation n'est pas encore acquise, car la demande ne sera adressée à l'Etat par le notaire qu'après la signature de l'acte.

5. Synthèse et conclusions

La Commune

Cède les bâtiments à la coopérative.

Accorde un prêt chirographaire sans intérêt de Fr. 1'220'000.–.

Résout le problème de la rénovation du bâtiment et évite un investissement très important.

Garantit à la banque le paiement des charges de l'hypothèque de Fr. 4'880'000.–.

Encaisse une redevance sur le DDP, qui n'est cependant complète qu'après la 10^e année.

Amortit le compte d'attente de Fr. 350'000.–.

La coopérative

Remboursement à la Commune du prêt sur 30 ans: Fr. 40'760.–/an.

Emprunte à la banque Fr. 4'880'000.– pour rénover les bâtiments (sauf l'intérieur des appartements) et gère les appartements (marché libre, de secours et subventionnés).

Paiement à la banque d'une annuité fixe de Fr. 219'600.– (durée 43 ans et 3 mois).

Bénéficie d'une redevance progressive sur le DDP sur 10 ans (remise de Fr. 638'500.–).

La conclusion de ce droit de superficie permettra à la Ville de voir se réaliser à cet endroit un projet correspondant à l'affectation qu'elle souhaitait en faire, projet auquel elle contribuera en octroyant à la Coopérative Tunnel-Riponne certains avantages. C'est un peu «donnant-donnant», un projet d'où les deux partenaires devraient sortir gagnants.

La majorité de la commission se rallie à l'esprit du projet et salue cette solution novatrice.

Les conclusions ont été votées en bloc, et ont été acceptées par 7 voix pour et une abstention.

Le président : – Avez-vous quelque chose à ajouter à votre rapport ?

M^{me} Graziella Schaller (Lib.), rapportrice : – Je n'ai rien à ajouter comme rapportrice, mais j'aimerais intervenir en tant que conseillère communale.

Le président : – Maintenant ou après ?

M^{me} Graziella Schaller (Lib.), rapportrice : – Maintenant, ou préférez-vous donner d'abord la parole à M. Schilt ?

Le président : – Comme vous voulez. J'ouvre la discussion et vous redonnerai la parole ensuite.

Discussion

M. Tristan Gratier (Rad.) : – Comme vous l'avez certainement constaté, tout va pour le mieux dans le meilleur des mondes : c'est un projet original, bien ficelé. Il a d'ailleurs été voté à la quasi-unanimité par la commission. Et pourtant, ce projet me pose un problème de conscience, un problème de conscience politique, voire politicienne. Peut-on soutenir aussi allègrement un projet de gauche, qui corrige – je dois le dire – une erreur du passé commise à l'achat de certains des immeubles concernés ? Alors, Mesdames et Messieurs, quels sont les éléments déterminants de ce projet ?

Premièrement, du point de vue économique et juridique, c'est la meilleure solution pour préserver les intérêts pérennes de la Ville. Sinon, il faudra reconstruire ou rénover à coûts exagérés de plusieurs millions. C'est aussi la meilleure solution pour assurer des loyers attractifs aux actuels locataires.

Deuxièmement, du point de vue social, ce projet garantit la conservation et la rénovation de logements dits populaires et des commerces de proximité, en réunissant tous les acteurs concernés au sein d'une coopérative, soit les habitants, les commerçants et la Ville – et je parle bien là d'acteurs.

Enfin, c'est du point de vue politique que ce projet nous intéresse. Il est fondamentalement de droite, car il respecte le choix de vie des habitants, sans les contraindre à la becquée sociale. Il donne la possibilité à ces acteurs de prendre une responsabilité dans leur mode de vie, sans verser dans la spirale de la dépendance aux services sociaux.

Pour conclure, quand la gauche mène une politique de droite, ma conscience s'en trouve soulagée. Le groupe radical vous invite donc à soutenir ce projet, car il le mérite bien. Merci !

M^{me} Graziella Schaller (Lib.) : – C'est donc non comme présidente de la commission, mais comme conseillère communale que j'aimerais intervenir. Bien qu'assez sceptique au début, notamment sur les points financiers, je me suis laissé convaincre qu'il valait la peine de donner une chance à ce projet qui sort de l'ordinaire. N'oublions cependant pas que cette façon de procéder est loin d'être gratuite pour la Ville. Je relèverai brièvement qu'elle cède quelque chose qu'elle a payé Fr. 1'650'000.–, qu'elle octroie un prêt chirographaire sans intérêt, alors qu'elle-même est endettée et doit emprunter pour accorder ce prêt. Même s'il lui sera remboursé sur trente ans, le montant diminuera, celui des intérêts aussi, et cela représente tout de même près de Fr. 600'000.–. La Ville renonce durant dix ans à une partie de la redevance sur le droit de superficie, ce qui représente aussi un peu plus de Fr. 600'000.–. Elle doit de surcroît amortir le compte d'attente qu'elle avait ouvert en vue de la rénovation de ce pâté de maisons. Tout cela atteint environ Fr. 3 millions.

En même temps, la Ville transfère ce projet à une coopérative qui assumera la gestion des rénovations et, par la suite, celle des bâtiments, en collaboration avec la gérance GECO – coopérative pour laquelle Michel Glardon s'était beaucoup investi, entre autres combats. Ce projet me séduit parce qu'il offre à des habitants la possibilité de se responsabiliser et d'assumer la gestion d'un bien. Certes, ils en profitent, mais ils auront aussi à cœur, je crois, d'en faire un bon usage et de l'entretenir avec des moyens raisonnables. C'est pour soutenir cet esprit de responsabilisation, qui m'est cher comme libérale, que j'appuie personnellement ce projet, malgré les aspects financiers qui ne sont pas négligeables. Ceux-ci ne peuvent cependant pas être considérés isolément, mais plutôt dans la perspective de ce que coûterait une rénovation totale, ou même une reconstruction.

Je vous invite donc à suivre les recommandations de la commission et à accepter les conclusions de ce préavis, telles que proposées par la Municipalité.

M. Claude Mettraux (Hors groupe) : – En 1986 déjà, le Parti démocrate-chrétien demandait la mise à disposition de terrains à bâtir par le droit de superficie, afin d'alléger le coût des loyers et d'encourager l'accession à la propriété. Ensuite, dans son tract électoral pour les élections communales de 1989, il proposait à nouveau de mettre, contre une juste rétribution, des terrains à disposition des constructeurs privés afin d'en faire des logements ou des locaux pour commerçants et artisans, sous forme d'un droit de superficie limité dans le temps et renouvelable. De céder certains immeubles, actuellement propriétés de la Commune, également sous forme de droits de superficie, à des acquéreurs potentiels et dans les mêmes conditions – ce qui devrait éviter à la Ville de devoir les rénover elle-même.

Ce préavis concernant l'îlot Riponne-Tunnel nous confirme que la Ville va dans le même sens que le nôtre. Le PDC ne peut donc que saluer cette solution novatrice et vous recommander d'accepter ses conclusions.

M. Jacques Ballenegger (Les Verts): – Je ne sais pas si la gauche mène une politique de droite, mais ma conscience n'est pas entièrement soulagée. Ce projet a des mérites incontestables, une originalité évidente et c'est à saluer. Mais il a aussi des caractéristiques que l'on retrouve, de convention de droit de superficie en convention de droit de superficie, et qui me dérangent toujours autant. Je l'ai déjà dit à de précédentes occasions et je saisis l'opportunité de le répéter une fois encore, tout en précisant d'emblée que je ne déposerai pas d'amendement.

En discutant avec certains de ce projet et d'autres qui lui ressemblent, j'ai constaté que personne, en somme, ne projette le système préconisé à échéance de soixante, septante, huitante ans, c'est-à-dire l'échéance habituelle des droits de superficie. Alors, il faut tenter de prendre des images peut-être un peu plus parlantes. Imaginons que je sois propriétaire d'un abondant parc immobilier, que je rencontre l'un d'entre vous cherchant un appartement et que j'aie un trois-pièces et demie à lui proposer. Cela suscite un grand sourire de sa part. Je lui énumère les conditions suivantes. «Primo, je te prête ma camionnette pour déménager. Deuxièmement, je t'offre trois mois de loyer gratuits.» Jusque-là, c'est sympa. «Ensuite, on fixera un loyer pour la première année à Fr. 1500.– par mois, la deuxième année Fr. 2000.–, la troisième année Fr. 2500.–, etc. De Fr. 500.– en Fr. 500.– de plus par mois chaque année, sur une durée de cinq ans.» Cela commence à se gâter. «De plus, tu voudras bien mettre un mobilier complet dans l'appartement que je te loue et lorsque tu t'en iras, tu me le laisseras.» Et enfin, cerise sur le gâteau: «Le toit n'est pas en très bon état. Si des tuiles tombent et qu'un passant soit par malchance blessé, tu voudras bien en assumer la responsabilité.» Que faites-vous? Signez-vous, oui ou non, le bail que je vous propose? A part l'histoire des tuiles tombant du toit, vous pourriez le signer parce que sitôt après, vous invoqueriez les dispositions du Code des obligations qui vous protègent en tant que locataire et vous vous en tirez. Donc, l'affaire sera bonne pour vous.

La petite différence est que le superficiaire ne bénéficie pas de la protection du locataire, alors même qu'il est locataire du terrain, sur lequel il reprend des bâtiments existants ou en construit lui-même, le plus souvent à titre de logements à caractère social, c'est-à-dire à prix plutôt modérés.

Il est difficile de se projeter à septante ou huitante ans. Personne ne sait quelle sera la situation économique et financière de notre pays vers 2080. On ne sait pas si l'on parlera toujours français en Suisse, ni si la Commune de Lausanne existera encore. Ce sera peut-être une espèce de district européen – enfin que sais-je? On ne sait pas qui sera le propriétaire du fonds, ni quelle sera la Municipalité d'alors, ou ce qui en tiendra lieu. On ne sait si ce seront des gens sympas, compréhensifs ou pas. Moi, je ne leur fais pas confiance tant que je ne les connais pas mieux.

Comme on ne sait pas ce qui se passera en 2080, tentons de faire l'exercice inverse: projetons-nous dans le passé. Vous

avez tous eu des grands-parents et peut-être ont-ils construit une villa quelque part, il y a une septantaine d'années, pour un prix – je vais être généreux – d'une centaine de milliers de francs. Imaginons que vos grands-parents aient construit cette villa à Fr. 100'000.– sur un terrain pris en droit de superficie. Imaginons qu'ils aient signé le même genre de modalité que la Municipalité de Lausanne propose actuellement. Le résultat serait le suivant: les Fr. 100'000.– du prix de construction initial – je suppose qu'il y a eu des travaux d'entretien ordinaires, mais pas de plus-value particulière – seraient complètement amortis, le taux d'amortissement conventionnel étant de 1,5% par année. Admettons même qu'il ne soit pas entièrement amorti et qu'un certain pourcentage non amorti subsiste: on vous rembourse Fr. 10'000.–, soit 10% de Fr. 100'000.– d'il y a septante ans. C'est de la monnaie de singe! Parce que le franc d'aujourd'hui n'a rien à voir avec le franc des années 1930. Cela pourrait être pire, au regard des pays qui nous entourent. L'inflation a été x fois supérieure en France et des centaines de fois supérieure en Italie. Une lire italienne, qui valait autant qu'un franc suisse au début du XX^e siècle, valait une fraction de centime à la fin de ce même siècle.

On fait des calculs sur des dizaines d'années en ne tenant aucun compte d'une indexation des chiffres de départ. Ce qui restera à l'arrivée sera, encore une fois, de la monnaie de singe. Cela fait que le système en lui-même ne me paraît pas correct. Il aggrave évidemment les charges du superficiaire, que ce soit de l'îlot Riponne-Tunnel aujourd'hui, ou d'autres à d'autres occasions. Les loyers s'en trouvent par conséquent augmentés d'autant après une première phase initiale où, on l'a dit, le système est sympa, parce qu'il comporte un prêt d'abord sans intérêt, etc. Une fois ces premières années passées, le retour de manivelle se produit rapidement et l'affaire, apparemment bonne au départ, le devient beaucoup moins. Cela pose véritablement problème lorsque nous donnons l'impression de faire du social en accordant un droit de superficie, mais que nous y glissons des clauses qui sont d'une lecture difficile, parce que c'est long, embrouillé et compliqué. Personne ne les lit et ne voit que cela finit par tourner défavorablement pour les locataires. Aucun gérant d'immeubles de la place n'oserait proposer quelque chose de semblable à ses locataires, parce que cela ne marcherait pas et ne serait pas reconnu par un tribunal.

A cela, il faut encore ajouter que cette méthode consistant à reporter sur le locataire, le superficiaire, la responsabilité pour les défauts du terrain, est plus que stupéfiante. On vient de découvrir le lac de Saint-Laurent. Un îlot, on ne sait au milieu de quel lac il se situe. Mais si l'îlot Riponne-Tunnel se trouvait par malheur au milieu d'un bras du lac de Saint-Laurent, ou d'un autre un peu plus haut sur la même moraine, cela pourrait avoir des conséquences très problématiques. Que se passerait-il au cas où un chantier, creusé dans le quartier, créait un glissement de terrain? Il y aurait un défaut du terrain. Le propriétaire du terrain dirait-il: «Eh bien, adressez-vous à mon locataire, qui règlera la

situation !» ? C'est la première fois que je vois cette clause dans un droit de superficie conçu par la Commune de Lausanne. Les autres conventions ne la contenaient pas. C'est une nouveauté qui me paraît encore plus incompréhensible que les autres. Toujours est-il que je me réjouis de voir peut-être l'Asloca, les représentants des locataires, se pencher un peu plus sérieusement sur ces textes rébarbatifs, calcullette en main, pour savoir si véritablement les locataires y gagnent quelque chose ou, au contraire, y perdent pas mal.

Voilà. Je l'ai dit au départ, je ne dépose pas d'amendement, parce que le comité de l'îlot Riponne-Tunnel est suffisamment pressé pour qu'aucune discussion supplémentaire ne vienne retarder si peu que ce soit le début des travaux. Mais je m'abstiendrai de voter un préavis dont l'aspect par trop déséquilibré ne parvient pas à rallier ma voix.

M. Philippe Mivelaz (Soc.) : – Je voudrais d'abord répondre à mon préopinant, qui émet des craintes de soutenir un projet de gauche. Quant à moi, je me réjouis que le droit de superficie fasse son chemin à droite, puisque la droite fait sienne cette idée. Cela ne me pose pas de problème.

D'emblée, je tiens à évoquer des souvenirs personnels à propos de Riponne-Tunnel, puisque j'ai participé, pendant mes études d'architecte, à un atelier qui avait pour terrain de recherche cet îlot. Ce travail comprenait notamment des interviews des habitants. Cet atelier s'était prolongé pour moi d'un stage à Bâle, pour la conception d'une exposition sur ce travail. Cette année m'avait appris deux choses essentielles à la formation d'un architecte : d'une part, que les gens se passent volontiers des architectes, d'autre part, que l'architecture appartient d'abord à ceux qui habitent. J'ai aussi appris que les pouvoirs publics, en l'occurrence l'Etat de Vaud, peuvent se montrer très mauvais propriétaires. C'est ainsi que cette année-là, un incendie s'est déclaré au N° 12 de la rue du Tunnel et le propriétaire n'a jamais donné un coup de pinceau – la cage d'escalier est restée couverte de suie pendant des années – ne serait-ce que pour des raisons d'hygiène et le respect des locataires, même s'ils paient des loyers très modestes.

Aujourd'hui, je salue, avec le groupe socialiste, la solution trouvée et l'innovation qu'elle constitue. Elle complète avantageusement la politique du logement active que la Ville mène, soit le soutien au logement subventionné, les aides individuelles depuis peu et puis, je l'espère bientôt, une réponse positive à la motion de Grégoire Junod⁹. Ce préavis permet de maintenir au centre ville un style de vie, un type de logements et un niveau de confort relativement bas. Mais c'est un choix, un mode de vie de tolérance, d'urbanité et de diversité, comme j'ai pu le constater durant ce travail de recherche et par mes contacts personnels avec quelques habitants.

Cette option permet encore de maintenir ces bâtiments qui, bien qu'ils ne soient dignes de recensements architectu-

raux, témoignent aussi d'une certaine histoire de la ville de Lausanne et de la vie sociale. La commission, comme M. Ballenegger l'a mentionné, a beaucoup discuté sur les articles du droit de superficie, notamment ceux relatifs au cas de retour anticipé des constructions et de retour à l'échéance. La grande majorité de la commission a estimé que ce contrat était équilibré, même si l'opération n'est pas sans risque pour la coopérative. Une telle entreprise serait impossible sans une volonté claire de la Ville, par l'aide qu'elle apporte. Rappelons le prêt chirographaire sans intérêt, la garantie de paiement du service de la dette et la première année de redevance gratuite, suivie d'une augmentation graduelle. On peut encore mentionner les frais d'étude que la Ville a déjà engagés dans ce projet. En revanche, on ne peut pas considérer que le transfert de la propriété à titre gratuit soit un cadeau, dans la mesure où les seuls travaux entrepris ces dernières années sont le fait des locataires, puisque l'on dit qu'un tel bâtiment est amorti en huitante ans et qu'en huitante ans, il ne s'est pas fait grand-chose.

Ce préavis donne à la fois une reconnaissance et des responsabilités aux habitants de l'îlot Riponne-Tunnel. Il est innovant. C'est pourquoi le Parti socialiste vous encourage à soutenir ses conclusions.

M^{me} Nicole Grin (Lib.) : – Ce projet ne fait pas l'unanimité au sein du groupe libéral. Quelques-uns de ses membres sont perplexes ou l'approuvent, la grande majorité s'y oppose. C'est au nom de cette majorité du groupe libéral que je m'exprime donc et que je vais émettre quelques notes discordantes dans ce débat.

Première remarque : il est regrettable que le projet ne concerne que sept des neuf bâtiments de l'îlot Riponne-Tunnel. Les deux derniers bâtiments du Lausanne-Moudon restent en main du Canton et ne sont pas touchés par les rénovations envisagées. Le préavis ne cite pas les raisons pour lesquelles les propriétaires n'ont pas réussi à s'entendre pour procéder de concert à ces travaux sur l'ensemble des maisons. Nous imaginons bien qu'il n'a pas été possible d'acheter les immeubles à l'Etat, ni de monter avec lui une opération conjointe. Néanmoins, même si ces bâtiments ne sont pas inscrits à l'inventaire, ils constituent un ensemble architectural intéressant, typique d'une certaine conception du logement collectif il y a plus de cent ans, cent trente exactement. Il est donc regrettable qu'ils ne soient pas tous compris dans le plan de rénovation proposé.

Nous trouvons également dommage que ce projet ne s'inscrive pas dans une vision urbanistique plus large et à plus long terme. La mise en exploitation du m2 en 2008-2009 entraînera la suppression de la gare routière et le remaniement de la place du Tunnel, offrant par là aux architectes et urbanistes la possibilité de remodeler un pan important de ce quartier. Le fait que ces immeubles appartiennent à des collectivités publiques aurait dû faciliter l'élaboration d'un concept global. Nous déplorons que cette opportunité n'ait pas été saisie par nos Autorités.

⁹BCC 2004-2005, T. II (N° 10), pp. 53 ss; cf. *infra*, pp. 832 ss.

Après ces remarques préliminaires, d'ordre général, venons-en au sujet lui-même. L'échec, en 1991, du projet élaboré par le Canton conditionne l'option retenue d'affecter ces bâtiments principalement au logement et au logement subventionné. Or, nous nous trouvons dans une situation délicate. Ces bâtiments sont vétustes, décrépits, en très mauvais état. Je serais même tentée de dire dans un état de délabrement comparable à celui des finances publiques cantonales et lausannoises. Si nous pouvons comprendre que le Canton, pas plus que la Ville, n'ont les moyens de financer la rénovation de ce complexe immobilier, nous nous demandons pourquoi ils n'ont pas opté pour la vente à un promoteur privé. Le cas échéant, le produit de cette transaction aurait pu être réinvesti ailleurs dans la construction de logements subventionnés, voire de secours, modernes et fonctionnels. Pourquoi pas à la place du Tunnel, sur la place libérée par la gare routière? Au lieu de cela, on se lance dans une opération compliquée, dont les chances de réussite nous paraissent aléatoires, et qui n'est au demeurant qu'un pis-aller.

Tout d'abord, on fait à la Coopérative d'habitation Tunnel-Riponne – dont les membres, soit dit en passant, sont pour une bonne part les artisans de l'échec du projet cantonal de 1991 – un certain nombre de cadeaux, que l'on n'accorde pas si généreusement d'ordinaire aux autres concepteurs de projets de constructions à loyers modérés. Si l'on fait les comptes, on s'aperçoit que la Commune a déjà déboursé Fr. 350'000.– pour les études préliminaires, qu'elle a acquis quatre des six immeubles appartenant à l'Etat, ceux de Tunnel 12 et 14 et des Deux-Marchés 11 et 13, pour un montant de Fr. 1'650'000.– en 2003. Elle s'apprête à octroyer, si vous suivez sa proposition, un prêt chirographaire de Fr. 1'220'000.– pour trente ans, sans intérêt, alors même qu'elle va devoir emprunter pour mettre cette somme à disposition de la coopérative. Et si cette dernière est exonérée de tout intérêt par la Ville, la Ville, elle, devra sans doute payer des intérêts à la banque qui lui aura alloué ce crédit. Curieusement, le préavis ne fournit aucune indication à ce sujet. En outre, la Ville se porte garante du service de la dette de Fr. 4'880'000.– contractée par la coopérative pour financer les travaux de rénovation qu'elle s'apprête à exécuter. Quant à la redevance annuelle de Fr. 134'500.–, due pour le droit de superficie, elle ne sera versée en totalité qu'à partir de la dixième année, la Ville se contentant de versements partiels de la deuxième à la neuvième année.

Le moins que l'on puisse dire, c'est qu'il s'agit là de conditions extrêmement avantageuses. Elles le sont même tellement qu'elles sèment le doute dans l'esprit de la majorité des Libéraux quant à la solidité et la fiabilité du plan financier établi. Sans compter qu'en cas de difficultés de la coopérative, la Commune devra racheter des parts de celle-ci, sans récupérer les cadeaux qu'elle a octroyés. Nous avons le sentiment que les intérêts de la Ville sont bien mal préservés dans cette affaire et sommes même surpris du peu de précautions qu'elle prend. En cas de retour des constructions, le droit de superficie est cessible, de même que les parts de la coopérative. Le montage financier de

l'opération nous paraît trop optimiste. Il ne résistera pas aux travaux supplémentaires qui devront être entrepris à plus ou moins brève échéance, peut-être même en urgence. En effet, les interventions prévues se limitent à certaines toitures, au revêtement des façades, aux balcons et encadrements de fenêtres, à des changements de canalisations et à la distribution électrique générale des bâtiments. Les appartements ne seront en principe pas touchés, leur entretien étant laissé au génie bricoleur des habitants. Mais pas de tous: nous présumons que les occupants des logements de secours et qu'une partie des locataires des subventionnés n'auront pas les moyens d'investir un sou dans des travaux d'amélioration de leur logement. Ceux qui pourront le faire sont donc les locataires des appartements du marché libre, soit 25 sur 60. Dans les autres appartements, soit la coopérative laissera se dégrader encore plus les choses, soit elle devra investir.

Je n'évoquerai pas les risques pris par la coopérative en laissant les habitants bricoler leur installation de chauffage ou procéder à la modernisation de leur logement. La majorité du groupe libéral a de la peine à se convaincre que cette conception idéaliste du locataire, responsable de l'aménagement et des travaux d'entretien de son logement, permettra de garantir un état de salubrité et de sécurité suffisant de tous ces appartements. Il nous paraît totalement illusoire de penser rentabiliser cet immeuble, en mauvais état, et couvrir les frais d'entretien normaux avec Fr. 200'000.– par année. Nous déplorons que ce projet ne fasse que maintenir ces bâtiments dans un état délabré. Nous craignons également que dans dix, vingt, cinquante ans, les futurs locataires, même démunis, ne se contentent pas des conditions sanitaires offertes. «Ce n'est pas notre affaire», me direz-vous. Les Libéraux, pourtant peu enclins à la surenchère, estiment qu'il n'est pas judicieux de renoncer à la rénovation complète de ces bâtiments, dès lors que l'on a choisi de les conserver. La solution retenue est certes moins coûteuse qu'une remise en état totale, mais elle constitue une mauvaise économie. Malgré l'argent investi – tout de même Fr. 6'100'000.– – les immeubles resteront délabrés. L'intervention réalisée ne fait que repousser l'échéance des travaux de réhabilitation de cet ensemble de logements, qui coûteront forcément encore plus cher qu'aujourd'hui. En conséquence, la majorité du groupe libéral estime qu'il s'agit d'un emplâtre sur une jambe de bois et que le projet hypothèque l'avenir d'un gros pâté de maisons, sans aucune vision sur le futur urbanistique du quartier. Trop de flou et d'incertitudes planent quant à la viabilité de l'opération projetée.

Enfin, nous considérons que la Ville ne défend guère ses intérêts dans cette affaire en se montrant particulièrement généreuse à l'égard de la Coopérative Tunnel-Riponne et en assumant une part importante des risques du projet. Pour toutes ces raisons, mes collègues précités et moi-même ne voterons pas les conclusions de ce préavis.

M. Jean-Jacques Schilt, municipal, directeur de la Culture, des Sports et du Patrimoine : – Tout d'abord, je

suis heureux de constater que, pour beaucoup d'entre vous, à part quelques voix discordantes, c'est à tout point de vue la meilleure solution qui a été trouvée. Elle permet de résoudre enfin un problème posé depuis quarante ou cinquante ans, soit depuis la date d'achat des premiers bâtiments par les pouvoirs publics, avec la perspective de les démolir et de faire un grand centre administratif à l'intention de l'Etat.

Je vous propose de ne pas faire un débat sur un projet de gauche, défendu par un homme de gauche, un projet de droite, mais défendu par un homme de gauche, ni d'ailleurs sur les intentions qui seraient prêtées à la gauche, qui relèvent plutôt de la caricature, me semble-t-il. Je vous suggère d'en discuter au café et d'en rester plutôt à un ou deux points importants.

M. Ballenegger nous aurait déçus s'il n'avait rien dit à propos des droits de superficie! Car, depuis une année, la Municipalité ne vous a pas proposé un droit de superficie sans qu'il vienne dire que c'était immoral, que nous pressurions ceux qui en bénéficiaient, que tous les tribunaux appelés à intervenir casseraient ces droits en estimant que c'était un pur scandale... Nous avons eu l'occasion d'en discuter longuement en commission, puisque M. Ballenegger – et je lui en sais gré – nous avait remis un texte exposant tous ses griefs. Nous lui avons répondu sur quatre pages, pour lui démontrer que ses calculs étaient inexacts ou reposaient sur des hypothèses fausses. Je ne voudrais pas reprendre tous les points, car je pense que je vous laisserais, comme je crois avoir lassé la commission avec les nombreuses explications que j'ai dû fournir. Mais il y a quand même une ou deux choses qu'il faut corriger.

Personne, dit M. Ballenegger, ne lit les clauses qui sont d'une lecture difficile, sous-entendant par là que l'on refile n'importe quoi à des naïfs. Je rappelle que la coopérative est présidée par un éminent collègue de M. Ballenegger, du même parti, qui siège dans le Conseil d'administration d'une banque nationalisée, ou quasiment, qui est conseiller national et a quelque expérience en la matière. On ne peut donc pas dire que l'on s'est trouvé, nous, «détenteurs d'une puissance totale», face à de pauvres incompetents incapables de lire les multiples clauses que contient ce droit de superficie!...

M. Ballenegger nous dit que personne ne se projette à septante ou huitante ans. C'est complètement faux! Ces droits de superficie sont une vieille tradition et présentent toujours à peu près les mêmes clauses. Les premiers de ces droits de superficie sont arrivés à échéance il y a une bonne dizaine d'années déjà. La plupart ont été renouvelés sans problème. Personne n'y a trouvé à redire, au contraire. Il n'y a aucune raison que ce système, qui a si bien fonctionné et qui fonctionne encore aujourd'hui, ne fonctionnera pas dans les années à venir.

Vous avez constaté que, sur l'ensemble de l'opération, les avis peuvent être très contrastés. L'avis de M. Ballenegger

n'est pas tout à fait le même que celui de M^{me} Grin. Ce qui m'inciterait à conclure que la solution que nous proposons est particulièrement correcte et judicieuse, puisqu'elle s'écarte des deux extrêmes. L'important pour nous était de trouver un moyen permettant à la coopérative de vivre sur la durée, de mener l'opération qui est complexe, difficile, dans un cadre – c'est le cas de dire – pourri par toutes sortes d'événements antérieurs. Il est vrai qu'il y a une rente progressive, par exemple: la première année est gratuite et elle devient par paliers complète dès la dixième ou onzième année. Mais ce n'est pas une nouveauté! Ce n'est pas la première des premières! Je vous rappelle que nous vous proposons ce mode de faire depuis au moins vingt-cinq ans pour tous les parkings construits par des sociétés privées. Nous avons toujours consenti une rente progressive. Pour la coopérative, la concession est très importante, parce qu'elle doit lui permettre pendant ces premières années, non de faire des cadeaux supplémentaires aux locataires, mais de constituer un fonds d'entretien pour des travaux futurs. Il est donc essentiel que la coopérative ait une certaine assise financière, parce qu'elle aura presque certainement à affronter des imprévus. C'est pour cette raison que nous avons offert cette rente progressive, dont nous avons d'ailleurs négocié assez longuement les termes – le montant des paliers, la durée, etc. Finalement, nous avons proposé cette solution, qui nous paraît équilibrée.

Il est vrai que nous accordons un prêt chirographaire sans intérêt pendant trente ans. Il ne faut pas le mésestimer, car il fait partie de l'ensemble des conditions du contrat.

De même – mais cela ne nous coûtera rien, j'en suis certain – nous avons donné l'assurance que nous prendrions à notre charge les intérêts bancaires s'ils étaient impayés. Nous sommes convaincus que la coopérative les honorera. Pourquoi avons-nous proposé cela? Parce que cette clause permet à la coopérative de bénéficier d'un taux beaucoup plus favorable. La banque, qui calcule ses taux sur les risques supputés, en conclut qu'elle a un risque nul, car si la coopérative était par hasard défaillante, c'est nous qui la remplacerions. Cela lui vaut l'obtention d'un prêt à des conditions sensiblement plus intéressantes. C'est un des éléments qui permettent la réalisation de cette opération difficile.

Certes, l'Etat de Vaud, qui a d'abord hésité à nous vendre les bâtiments restants compris dans un ensemble unique, demeure propriétaire du Lausanne-Moudon. Il a d'ailleurs voulu le vendre, mais au plus offrant, à un prix de départ que tout le monde a estimé complètement surfait. Personne n'a dès lors fait d'offre. L'Etat de Vaud a commencé à le rénover à l'intérieur, notamment pour permettre l'exploitation du restaurant Lausanne-Moudon. Il a probablement des intentions. Va-t-il à nouveau tenter de le vendre, à un prix différent? Va-t-il le rénover? Je ne peux pas vous le dire. Mais ce n'est pas à une libérale que j'apprendrai que, dans notre société, le propriétaire est libre de faire ce qu'il veut, fût-il l'Etat! On verra donc ce qu'il adviendra. Ce qui est sûr, c'est que ce bâtiment ne sera pas démoli. Le fait

que nous permettions et encourageons la rénovation de tout le reste de l'îlot me paraît en être une bonne garantie. En tout cas, il n'y aura pas tout à coup une démolition du Lausanne-Moudon et une tête d'îlot étrange. Ce bâtiment est suffisamment intéressant pour qu'il soit maintenu.

Il est faux de dire que ces immeubles resteront délabrés, en dépit des Fr. 6 millions qui vont être investis! Leur enveloppe extérieure sera complètement refaite. Ils auront un aspect quasi neuf. Il est vrai que – et c'est l'originalité du projet – ces rénovations s'arrêteront aux portes des appartements. Ces logements seront, comme c'est déjà le cas aujourd'hui, de styles différents, de qualité et de coûts de transformation divers. Il nous a semblé que c'était une expérience intéressante, à laquelle des Libéraux devraient souscrire totalement, puisque la liberté des locataires est ainsi amplifiée.

Je suis convaincu que c'est une bonne solution et vous invite à voter sans réticence les conclusions du préavis telles qu'elles vous sont présentées par la Municipalité.

M. Raphaël Abbet (VDC): – J'aimerais apporter l'élément suivant à la discussion: le bâtiment du Lausanne-Moudon fait l'objet d'une même intervention que celle prévue sur les immeubles dont le projet nous est soumis ce soir. Le crédit a été voté il y a déjà une année et demie et concerne l'enveloppe du bâtiment, à l'exclusion des travaux à l'intérieur des appartements. En fait, tout l'ensemble de la rue, du Lausanne-Moudon jusqu'aux derniers immeubles d'habitation de la place de la Riponne, aura la même destination et vraisemblablement le même type d'habitants.

M. Roland Ostermann (Les Verts): – J'ai une question à poser à M. Schilt, auquel je concède par avance qu'elle est impertinente. Vous avez défini la qualité de votre projet en disant qu'il est bon parce qu'il s'éloigne des extrêmes. Il fut un temps où l'on se demandait si les femmes avaient une âme. Est-ce que cette politique centriste vous aurait conduit à décider que la moitié des femmes avaient une âme, ou que les femmes avaient la moitié d'une âme?

M. Nelson Serathiuk (Hors parti): – J'ai l'impression que l'on n'évoque que des catastrophes dans ce Conseil. Après ce qui s'est passé à Saint-Laurent, on parle de poches d'eau, de tuiles qui tombent, de délabrements comparables aux finances publiques... Rappelons que la droite détient les finances publiques depuis des siècles!... Citons plutôt un vieux dicton: «Qui donne aux pauvres prête à Dieu.» Ici, on demande à quel taux d'intérêt et combien cela va rapporter!... On ne pense pas aux personnes qui habitent dans ces lieux, on oublie toute la vie qu'il y a là. Ce projet est un bon projet. On ne veut pas prendre de risques, mais en même temps, on dit qu'il faut investir. Mais investir quoi, si l'on ne veut pas prendre de risques? M. Ballenegger aurait dû citer les grands économistes de ce canton, les professeurs d'Université, de Wallraf au vieux Schaller. Et parler de l'invasion des Inuits, par exemple...

C'est un bon projet, que le groupe POP et Gauche en mouvement soutient pleinement.

M. Jean-Jacques Schilt, municipal, directeur de la Culture, des Sports et du Patrimoine: – Nous pourrions effectivement philosopher quelque peu sur l'âme. J'ai sur le sujet un avis très catégorique, mais comme je ne connais pas la position de la Municipalité, je vous propose que nous en discutons à une autre occasion!

En revanche, ce que j'ai voulu dire tout à l'heure en prenant une position médiane, c'était qu'entre cette solution présentée par l'un ou l'une comme trop généreuse, et par l'autre comme un contrat léonin rendant la situation future insupportable, il me semblait que la vérité devait se situer entre les deux. C'était valable seulement pour ce cas-là. Ce n'était pas une vérité générale.

Le président: – La discussion se poursuit. Si la parole n'est plus demandée, je prie M^{me} la rapportrice de nous communiquer les déterminations de la commission.

M^{me} Graziella Schaller (Lib.), rapportrice: – Les conclusions ont été votées en bloc et acceptées par 7 voix pour et 1 abstention.

Le président: – Sauf opposition, nous passons au vote en prenant l'ensemble des conclusions, comme la commission. Je ne vous les lis pas.

Celles et ceux qui acceptent les conclusions du préavis N° 2004/51 du 18 novembre 2004 sont priés de lever la main. Celles et ceux qui les refusent? Celles et ceux qui s'abstiennent? Avec beaucoup de voix pour, quelques refus et pas mal d'abstentions, vous avez accepté ce préavis. L'objet est liquidé.

Le Conseil communal de Lausanne,

- vu le préavis N° 2004/51 de la Municipalité, du 18 novembre 2004;
- oui 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 Coopérative Tunnel-Riponne un prêt chirographaire, sans intérêt, d'un montant maximum de Fr. 1'220'000.–, amortissable en trente ans, au titre de fonds propres pour la rénovation des immeubles situés à la rue du Tunnel 10, 12, 14 et 16 et à la rue des Deux-Marchés 11, 13 et 15;
2. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, le service de la dette pour le ou les emprunts d'un montant maximum de Fr. 4'880'000.– à contracter par la Coopérative Tunnel-Riponne, sous la forme d'un porte-fort;

3. d'amortir annuellement le compte d'attente ouvert pour la rénovation de l'îlot Riponne-Tunnel à raison de Fr. 77'300.– par an, par la rubrique N° 3301.331 du budget du Service immobilier;
4. d'autoriser la Municipalité à constituer, en faveur de la Coopérative Tunnel-Riponne, un droit distinct et permanent de superficie grevant une surface de 1450 m² environ des parcelles N°s 10'254, 10'255, 10'256 et 10'283 sises à la rue du Tunnel 10 à 16 et à la rue des Deux-Marchés 11 à 15, aux conditions figurant dans le préavis N° 2004/51 de la Municipalité, du 18 novembre 2004.

Motion de M. Alain Hubler: «Emprunt gratuit à la Bibliothèque municipale pour tous les étudiants et les apprentis!»¹⁰

Rapport

Membres de la commission: M. André Gebhardt, rapporteur, M. Raphaël Abbet, M^{me} Monique Cosandey, M. Roger Cosandey, M^{me} Josianne Dentan, M. Alain Hubler, M^{me} Elisabeth Müller, M. Francis Pittet, M^{me} Michelle Tauxe-Jan.

Municipalité: M. Jean-Jacques Schilt, municipal, directeur de la Culture, des Sports et du Patrimoine.

Rapport photocopié de M. André Gebhardt (Lib.), rapporteur: – La commission était composée de M^{mes} Michelle Tauxe-Jan, Elisabeth Müller, Monique Cosandey, Josianne Dentan et de MM. Raphaël Abbet, Alain Hubler, Roger Cosandey (remplaçant M. Marc Dunant), Francis Pittet, André Gebhardt, rapporteur.

Pour la Municipalité: M. Jean-Jacques Schilt.

Pour la Bibliothèque: M^{me} Josette Noeninger, chef de service, directrice de la Bibliothèque.

Les notes de séance: M^{me} Arlette Bavaud, assistante de la directrice de la Bibliothèque, que je remercie pour les notes de séance qu'elle a rédigées.

La séance est ouverte à 17 h 07.

Après présentation des personnes de l'Administration par M. Schilt, conseiller municipal. M. Hubler, enseignant à l'EPSIC, expose les motifs de sa motion qui fait suite aux plaintes d'élèves âgés de plus de 18 ans et non lausannois, qui doivent s'acquitter d'un montant annuel de Fr. 30.–. Le directeur de l'EPSIC, à sa demande de gratuité pour les apprentis, a reçu une réponse négative.

Une commissaire demande combien de jeunes en formation cela impliquerait et quel manque à gagner cela provoquerait.

M^{me} Noeninger répond que les statistiques sont faites par tranches d'âge, apprentis, étudiants, travailleurs confondus.

En 2004, il y a eu moins de nouveaux lecteurs non lausannois inscrits qu'en 2003, à la même époque. M. Hubler estime à 600 le nombre d'apprentis pouvant être touchés par cette mesure.

La Bibliothèque universitaire a été évoquée, elle offre un choix plus littéraire, mais n'a pas de libre accès et son système d'emprunt est moins facile.

L'offre documentaire de la Bibliothèque municipale est plus large.

Une commissaire estime que la somme de Fr. 30.– correspond à l'achat d'un seul livre. Et que Lausanne paie souvent les commodités pour les Communes avoisinantes.

On souhaite savoir si:

une participation a été demandée aux Communes avoisinantes,

le problème a été abordé lors d'une réunion intercommunale,

une facture pourrait être envoyée aux Communes concernées.

M. Schilt répond que cette mesure n'a pas été prise de gaieté de cœur, l'accès de la bibliothèque l'est pour tous, on demande seulement pour les non-Lausannois une faible participation pour ce service. La Municipalité d'Epalinges avait souhaité que le bibliobus lausannois s'arrête, mais elle y a renoncé lorsqu'une facture a été présentée.

Au contraire du stand de tir lausannois, dont les tireurs des communes voisines profitent aussi et pour lesquels la Ville envoie des factures, aucune base légale n'existe pour faire de même à la Bibliothèque municipale. La Ville doit trouver des recettes, il n'est pas possible d'adapter une cotisation selon le revenu des lecteurs.

Le motionnaire est conscient des problèmes financiers de la Ville, mais trouve cela dommageable pour les apprentis qui souhaitent un accès à la culture.

M. Schilt ajoute qu'il en est de même pour les inscriptions dans les écoles de musique, où le montant demandé aux non-Lausannois est plus élevé. La somme de Fr. 30.–, fixée après longues discussions, n'est pas dissuasive. Si des propositions étaient faites concernant les apprentis des écoles professionnelles, on pourrait imaginer d'autres solutions.

Un commissaire suggère qu'on demande un montant plus élevé, les Communes avoisinantes réagiraient et proposeraient peut-être des solutions.

Une commissaire dit qu'à l'Ecole de musique, les non-Lausannois paient un supplément de 30%.

¹⁰BCC 2004-2005, T. I (N° 6), p. 582.

Certains élèves ont renoncé, d'autres ont trouvé ces tarifs, même majorés, plus bas que dans la commune où ils résident.

Le motionnaire est d'avis qu'il n'y a pas de rapport avec l'Ecole de musique. Il souligne la proximité de la Bibliothèque municipale, idéale pour les apprentis de l'EPSIC.

Une commissaire souhaite connaître le nombre de lecteurs inscrits.

M^{me} Noeninger donne les chiffres suivants :

24'186 lecteurs actifs en 2003, dont la moitié de non-Lausannois ;

de 18 à 24 ans, on compte 3561 lecteurs dont 376 nouveaux lecteurs (du 1.01.04 au 24.09.04).

Un commissaire souligne que les apprentis reçoivent une paie. A l'inverse des étudiants qui, afin d'avoir un salaire, doivent travailler en plus de leurs études.

Que l'achat d'un CD à Fr. 30.– ou la cotisation annuelle à la Bibliothèque municipale, est un choix qui leur appartient.

M. Schilt répète que cette mesure a été prise à contrecœur, il fallait choisir entre :

- acheter moins de livres,
- enlever du personnel,
- trouver des recettes.

En outre par 2 oui et 7 non, la commission décide de ne pas renvoyer cette motion à la Municipalité.

Le président : – Avez-vous quelque chose à ajouter à votre rapport ?

M. André Gebhardt (Lib.), rapporteur : – Non, je n'ai rien à ajouter à mon rapport.

Le président : – J'ouvre la discussion.

Discussion

M^{me} Andrea Egli (POP) : – Pris sous l'angle quantitatif, le refus de la commission – qui s'est ralliée à l'argumentation de M. Schilt – d'accorder la gratuité de la Bibliothèque municipale aux apprentis non lausannois ne serait qu'une broutille. A tout point de vue. Pour la Ville, environ Fr. 50'000.– seulement. Pour les apprentis, Fr. 30.– par an. Mais sous la broutille, des visions politiques et sociales subsistent. La Municipalité a décidé d'appliquer le principe de faire payer aux Communes environnantes ses prestations de Ville centre, sans différenciation des types de prestations : sociales, comme la Bibliothèque pour les moins bien lotis, ou de confort et de distinction pour les mieux lotis. Petite question : a-t-on augmenté les prix de l'Opéra pour les non-Lausannois ? Cette décision met en évidence

une vision où la gestion comptable et le chiffre dominant comme seuls principes.

A contrario, la motion d'Alain Hubler réaffirme une option essentielle pour lutter contre les inégalités sociales : non seulement l'accès à la culture pour tous, qui est formellement réalisé, mais la nécessité de donner plus de moyens à ceux qui, statistiquement, en ont moins. On peut imaginer, sans grand risque de se tromper, que les apprentis non issus de familles riches, de milieux des livres et des diplômes universitaires, n'ont pas un accès inné, donc spontané et facile, aux connaissances contenues dans les livres. Fr. 30.– par an, ce n'est rien, tout le monde peut le payer, c'est vrai. Mais c'est une barrière symbolique, une de plus, qui peut confirmer un certain nombre de jeunes dans l'idée qu'ils font partie de la cohorte des pas doués, des non-lecteurs, des sous-cultivés.

Une Municipalité rose-verte, un municipal socialiste, a fortiori ancien enseignant, ne peuvent ignorer la fondamentale injustice du manque d'accès à la culture. Une Municipalité rose-verte digne de ce nom devrait lutter contre cette inégalité et transgresser à cette occasion son principe comptable et gestionnaire afin de corriger cette iniquité, notamment par la gratuité, et accorder plus à ceux dont on peut penser qu'ils ont moins. Pour cette raison, le groupe POP et Gauche en mouvement vous invite à prendre cette motion en considération et à la renvoyer à la Municipalité pour étude et rapport.

M. Jacques Pernet (Rad.) : – Le Parti radical appuie la Municipalité dans la sagesse qu'elle démontre au sujet de cette problématique : éviter le principe de l'arrosoir et ne pas accorder la gratuité des services publics lausannois aux non-Lausannois. Nous sommes particulièrement navrés et interpellés par cette motion du POP qui, en demandant la gratuité, tente à nouveau de contrecarrer les velléités d'économies de la Ville. Si le sentiment d'aider les « pauvres » étudiants et apprentis non lausannois de ce canton – pauvres bien entendu entre guillemets – pourrait nous être sympathique et valoir certes un bon point électoraliste, nous soutenons la volonté de la Municipalité de persévérer dans ce type d'économies, même si elles ne représentent qu'un tout petit pourcentage de ce qui devrait être encore économisé. Mais c'est bien connu, les petits ruisseaux font les grandes rivières !

Comme la commission, nous vous proposons et demandons le classement de cette motion.

M. Alain Hubler (POP) : – M. Pernet a lâché le mot : ségrégation Lausannois et non-Lausannois. Tout ce que je peux dire là-dessus, c'est que Lausanne finira par le prendre un jour sur le nez. Je serai assez bref, car Andrea Egli a déjà largement abordé les raisons qui font que le POP et Gauche en mouvement est très attaché à l'accès totalement gratuit à notre Bibliothèque municipale pour les apprentis et étudiants des autres communes, en formation sur sol lausannois. Et y consommant, au passage.

Je vais cependant vous démontrer que les Popistes peuvent aussi être pragmatiques et oser des comparaisons, entre les budgets des collectivités publiques et le porte-monnaie de tout un chacun. Selon nos estimations, la somme à laquelle la Ville devrait renoncer en cas de gratuité est d'environ Fr. 50'000.– l'an. M^{me} Eggli a qualifié cette somme de broutille et elle a plus que raison. Jugez plutôt: ramenés au déficit prévu pour 2005, ces Fr. 50'000.– représentent 1‰... Tu parles d'une économie! Ramenés au budget global de la Ville, ils représentent les 400 millièmes. Enfin, ramenés aux impôts communaux payés par les Lausannoises et les Lausannois, ils représentent environ 1 pour 10'000, soit un centime pour chaque centaine de francs versée à la caisse communale. Nous ne sommes plus dans le redressement des finances publiques ou lausannoises, mais dans la pingrerie malade.

Je vais maintenant rappeler une ou deux promesses électorales. Commençons par les Radicaux. J'ai pu lire dans votre programme cantonal – car je n'ai pas trouvé le communal sur Internet – ce qui suit: «La culture est l'un des éléments de base de toute société. Elle doit en effet être à la fois un facteur significatif d'identité, d'intégration et de cohésion sociale.» Et plus loin: «Les Radicaux proposent de favoriser l'accès à la culture de toutes les couches de la population.» M. Pernet a un discours quelque peu différent, mais cela arrive souvent... C'est bien. Poursuivons par les Socialistes. Vous annoncez au point 45 de votre programme vouloir rendre la culture accessible à tous: «Nous devons aussi permettre l'accès à la culture à un large public, par une politique des prix différenciée, voire la gratuité.» Et là figurent des exemples, tels que le soutien au Festival de la Cité, etc. C'est bien aussi. Mais alors, pourquoi diable rendre payant ce qui était gratuit auparavant?!

Je rappellerai encore le programme de législature de la Municipalité qui annonce, à la page 7, vouloir l'*amélioration de l'accueil dans les bibliothèques, notamment par l'élargissement des heures d'ouverture*. Alors franchement, êtes-vous cohérents lorsque vous rendez parallèlement le prêt payant pour les jeunes en formation des autres communes? A mon avis, pas!

Je terminerai par la conclusion d'une étude de Caritas Suisse réalisée l'an dernier et qui portait sur les rapports entre la formation et la pauvreté: une formation insuffisante reste l'indicateur de pauvreté le plus important. Mesdames et Messieurs, en choisissant de classer ma motion, vous ouvririez un peu plus la porte à l'exclusion pour l'un ou l'autre des jeunes non-lausannois en formation à Lausanne. Je vous encourage donc vivement à la transmettre à la Municipalité pour étude et rapport. Merci!

M. Dino Venezia (Lib.): – Je serai extrêmement bref en vous disant ceci: indépendamment de la position que l'on peut avoir sur l'opportunité de la demande, nous ne devons pas perdre de vue qu'il serait préjudiciable pour notre Commune de saper les efforts de la Municipalité tendant à faire participer les Communes avoisinantes aux charges

induites par les habitants de toute la région. Dans ces conditions, le groupe libéral vous invite à suivre la recommandation de la commission et à rejeter la présente motion.

M. Pierre Payot (POP): – En complément de l'intervention de notre camarade Alain Hubler, je ferai remarquer qu'il ne reproche pas aux partis de ne pas mettre en pratique leur programme, ce qui est assez courant, mais d'être actifs contre leur programme et de lutter pour démonter les structures qui existent actuellement.

Le président: – La discussion se poursuit. La parole n'est plus demandée. La Municipalité désire-t-elle intervenir? Si ce n'est pas le cas, je prie M. le rapporteur de nous communiquer les déterminations de la commission.

M. André Gebhardt (Lib.), rapporteur: – Par 2 oui et 7 non, la commission décide de ne pas renvoyer cette motion à la Municipalité.

Le président: – Sauf opposition, nous passons au vote.

Celles et ceux qui acceptent de transmettre à la Municipalité la motion de M. Alain Hubler sont priés de lever la main. Messieurs les Scrutateurs, veuillez compter. Celles et ceux qui refusent? Celles et ceux qui s'abstiennent? Par 40 voix contre, 31 voix pour et 5 abstentions, vous avez refusé de transmettre cette motion à la Municipalité.

M^{me} Andrea Eggli. Vous avez la parole, Madame.

M^{me} Andrea Eggli (POP): – Monsieur le Président, pour que chaque citoyen puisse être renseigné sur le résultat du vote de ce soir, nous demandons l'appel nominal.

Le président: – Cinq personnes soutiennent-elles cette requête? C'est le cas. Nous allons donc procéder à l'appel nominal.

Appel nominal

Oui: Alvarez Henry Caroline, Attinger Doepper Claire, Bergmann Sylvianne, Bonvin Jacques, Bron Alain, Chappuis Gérard, Chautems Jean-Marie, Christin Céline, Cosandey Roger, Eggli Andrea, Favre Sylvie, Freymond Sylvie, Gabus Aline, Germond Florence, Hottinger Julian Thomas, Hubler Alain, Junod Grégoire, Knecht Evelyne, Mach André, Mayor Isabelle, Mivelaz Philippe, Ostermann Roland, Payot Pierre, Pellaton Berthold, Peters Solange, Philipoz Roland, Rapaz Roland, Rastorfer Jacques-Etienne, Schneider Gianni John, Serathiuk Nelson, Thorens Adèle.

Non: Abbet Raphaël, Aigroz Dominique, Ansermet Eddy, Béboux Jean-Pierre, Bertona Graziella, Blanc Eric, Blanc Jean-Louis, Bucher Alma, Buffat Marc-Olivier, Christe Paul-Louis, Cornaz Mireille, Cosandey Monique, Dallèves Pierre, Fiora-Guttman Martine, Gebhardt André, Gillard Nicolas, Gillioz Marie-Josée, Gratier Tristan, Grin Nicole,

Jacquat Philippe, Longchamp Françoise, Loup Pierre-Henri, Martin Olivier, Martin Philippe, Mettraux Claude, de Meuron Thérèse, Meylan Gisèle-Claire, Meystre Gilles, Müller Elisabeth, Nguyen Thi, Pache Denis, Péclard Daniel, Peiry-Klunge Florence, Pernet Jacques, Perrin Charles-Denis, Pittet Francis, Santschi Pierre, Schaller Graziella, Segura Serge, Tauxe-Jan Michelle, Truan Isabelle, Uffer Filip, Venezia Dino, Verdon Antoine, Zahnd Bernard.

Abstentions : Bettens Jean-Charles, Bourquin Jean-Christophe, Dunant Marc, Meylan Jean, Pitton Blaise Michel, Salzmann Yvan.

Le président : – Par 45 voix contre, 31 voix pour et 6 abstentions, vous avez refusé de transmettre cette motion à la Municipalité. L'objet est liquidé.

Le Conseil communal de Lausanne,

- vu la motion de M. Alain Hubler: «Emprunt gratuit à la Bibliothèque municipale pour tous les étudiants et apprentis!»;
- où le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

de refuser la prise en considération de cette motion.

Motion de M. Charles-Denis Perrin en faveur d'une prise en compte de critères de développement durable dans l'attribution des marchés publics¹¹

Rapport

Membres de la commission: M. Julian Thomas Hottinger, rapporteur, M^{me} Graziella Bertona, M. Claude Bonnard, M. Jean-Luc Chollet, M^{me} Diane Gilliard, M. Charles-Denis Perrin, M. Roland Rapaz, M^{me} Michelle Tauxe-Jan.

Municipalité: M. Olivier Français, municipal, directeur des Travaux.

Rapport photocopié de M. Julian Thomas Hottinger (Les Verts), rapporteur : – La commission s'est réunie dans les locaux de la Direction des travaux, à la rue Beau-Séjour 8, le 5 novembre 2004. La commission était composée de M^{mes} Michelle Tauxe-Jan (en remplacement de M. Roger Cosandey), Graziella Bertona (en remplacement de M. Georges Arthur Meylan), Diane Gilliard et de MM. Claude Bonnard (en remplacement de M. Jean-Yves Pidoux), Roland Rapaz (en remplacement de M. Yvan Salzman), Charles-Denis Perrin, Jean-Luc Chollet, Julian Thomas Hottinger (rapporteur).

L'Administration était représentée par M. Olivier Français, conseiller municipal. Il était assisté par M^{me} Nicole Christe, chef du Service d'architecture et M. Alain Cauderay, architecte adjoint à la chef du Service d'architecture, qui a pris les notes de séance, ce dont nous le remercions car elles ont été d'une grande aide pour rédiger ce rapport.

En préambule, le motionnaire nous a exposé les tenants et aboutissants de sa motion qui a pour objectif d'inciter les partenaires dans le domaine de la construction de focaliser plutôt sur la notion de «la qualité durable», qui édicte un certain équilibre entre l'économie, l'environnement et le social, plutôt que de se satisfaire d'une attribution de label, qui reste une vision statique et parfois peu adaptable aux conditions réelles du marché. Sa demande répond à un besoin de trouver des principes plus dynamiques comme ceux du guide des achats publics du «Nord-Pas-de-Calais», dont les critères se trouvent sur Internet: <http://www.ethique-sur-etiquette.org> (nouvelle adresse de <http://crc-conso.com/etic>).

La motion concerne avant tout la totalité des directions, pour ce qui est des achats, produits et prestations de service. Toutefois, l'idée est que c'est la Direction des travaux qui est sollicitée pour piloter cette démarche, car c'est le Service d'architecture de la Direction des travaux qui est chargé d'édicter les directives des marchés publics.

Au cours de la discussion qui a suivi, une bonne partie des questions clés liées à la notion/les critères de développement durable furent introduites ou discutées. Parmi les aspects abordés :

Des remarques introductives furent faites sur le problème créé par le développement durable, qui se sert aujourd'hui à toute les sauces, et qui est devenu un argument de vente, sans qu'on respecte forcément ce concept, qui se veut une perception globale de vie.

Pour d'autres membres de la commission, il est important que les aspects sociaux prennent toute leur importance et que des mécanismes soient créés pour s'assurer que les entreprises et les entreprises sous-traitantes les respectent, quitte à envisager d'introduire une législation pour consolider des critères d'impact au niveau du contexte social et de l'environnement.

Un troisième argument mis en avant par divers membres de la commission a été celui des compétences liées à la Commune et au Canton, pour ne pas mentionner au niveau fédéral. Par ce biais fut introduite la question sur ce qui se fait au niveau des autres Communes et au niveau cantonal, et le besoin de faire attention à ne pas créer des directives qui à la longue seraient inapplicables, quitte à porter préjudice à l'objectif de cette motion. Parmi les arguments présentés il y eu des questionnements sur: à quel niveau les débats doivent-ils avoir lieu? Et par quelle instance? Et de quoi discuter? Car il y eu une remise en question des notions de compétitivité et créativité.

¹¹ BCC 2004-2005, T. I (N° 8/II), pp. 825 ss.

Un autre aspect relevé dans la discussion fut la relation entre la motion et la norme ISO 9001 (qui traite principalement du «Management de la qualité»), et l'ISO 14001 (qui traite principalement du «Management environnement»), qui sont bien des normes en rapport avec le développement durable, mais qui constituent un label, et dont, comme il fut mentionné dans la discussion, il serait discriminatoire de vouloir utiliser la conformité comme des critères de sélection.

La dernier aspect à relever dans ce rapport, fut la discussion sur le besoin à un retour aux mécanismes protectionnistes, qui auraient surtout pour rôle une certaine garantie de production pour les marchés locaux. Un point de vue pas nécessairement partagé par la totalité de la commission, mais qui illustre l'hétérogénéité de la discussion en commission et le besoin de susciter un tel débat, qui reste l'un des objectifs du motionnaire.

En guise de conclusion, la commission a voté la prise en considération de cette motion à l'unanimité et a accordé à la Direction des travaux, à l'unanimité, un délai de réponse de dix-huit (18) mois afin d'avoir le temps d'échanger avec les différents services (tant au niveau communal que cantonal) sur la question.

Le président: – Avez-vous quelque chose à ajouter à votre rapport?

M. Julian Thomas Hottinger (Les Verts), rapporteur: – Je n'ai rien à ajouter à mon rapport.

Le président: – J'ouvre la discussion.

Discussion

M. Pierre Santschi (Les Verts): – La motion de M. Perrin est très intéressante et mérite certainement votre attention quant à sa formulation. Quant à savoir si elle mérite votre vote, je vais lui donner un éclairage que je vous suggère de prendre en compte avant que vous décidiez de sa transmission à la Municipalité.

M. Perrin signe sa motion de manière très publicitaire pour son parti: «Charles-Denis Perrin, conseiller communal radical». Or, le parti de M. Perrin vient de lancer une initiative fédérale visant au démantèlement du droit de recours des associations écologistes de Suisse, donc visant à mettre en place un système rendant l'application des lois sur la protection de l'environnement encore plus menacée qu'elle ne l'est actuellement, notamment à cause du laxisme de la plupart des Autorités chargées de les appliquer. Si les intentions du Parti radical se concrétisent, ce laxisme sera encore plus favorisé. Mais l'on sait que les Radicaux sont divisés sur cette initiative. Ainsi, par exemple, les Jeunes Radicaux vaudois la rejettent.

Je me demande donc si le radical Perrin souhaite que sa motion soit renvoyée à la Municipalité dans l'espoir – qui

est apparemment l'espoir officiel de son parti – qu'elle ne soit pas suivie d'effets concrets. Ou si lui-même observe vraiment une attitude de cohérence entre la formulation des lois et leur application. J'approuve personnellement tout à fait les intentions affichées de cette motion, mais ne pourrai appuyer son renvoi à la Municipalité que si M. Perrin me convainc sans ambiguïté qu'il est de ces radicaux qui souhaitent voir la loi appliquée, plutôt que des autres. Mon vote dépendra donc de ses explications sur ce thème.

M. Charles-Denis Perrin (Rad.): – En préambule, je considère que l'on est au Conseil communal de Lausanne et pas là pour traiter toute la chaîne du radicalisme, de Lausanne jusqu'à Berne. Si c'était le cas, on pourrait aussi parler des divisions du Parti des Verts et, dans certaines villes, de la dissension des Verts de gauche et des Verts de droite. Personnellement, je les laisse à leurs responsabilités et ce parti évoluer dans ses tendances. Je suis à Lausanne. Le Parti radical lausannois et le groupe radical expriment leur conviction. Mon intervention ira donc dans ce sens.

Le fait que la commission ait largement soutenu cette proposition me réjouit. J'espère que vous serez en mesure de faire de même. Si je souhaite intervenir maintenant, c'est parce que je sais certains encore indécis quant à leur vote. Je voudrais m'adresser à eux pour leur exprimer un point de vue personnel, motivant ma décision de déposer cette motion.

Ma conviction est qu'il n'est plus possible aujourd'hui, tant sur le plan personnel que sur celui des collectivités publiques, de rejeter éternellement sur l'autre la responsabilité de changer. Il n'est plus concevable, en tant que collectivité publique, d'exiger du secteur privé, des citoyens de toutes classes de revenus ou d'âges confondus, qu'ils se comportent en entreprises ou en citoyens responsables, alors que dans ses appels d'offres, ladite collectivité se réfugie derrière le principe de l'offre économiquement la plus avantageuse, en négligeant ses autres aspects. Je pense entre autres aux entreprises qui font un effort pour engager des apprentis et concourent ainsi à la formation des jeunes. A celles qui savent faire preuve de responsabilités sociales en s'efforçant de contribuer au maintien de l'employabilité de leur personnel. A celles qui développent et proposent des solutions plus respectueuses de l'environnement. Ou à celles encore, qui savent être plus chères pour durer plus longtemps.

Mes propos n'ont pas pour but de critiquer la manière dont la Municipalité a agi à ce jour, car je sais qu'elle a su appliquer avec discernement les règles strictes de l'AIMP – Accord intercantonal sur les marchés publics. Cependant, il se trouve que ces règles évoluent sur les plans cantonal, fédéral et surtout européen, où l'on a admis depuis 2003 le principe de la prise en compte de critères de développement durable dans l'attribution des marchés publics.

Par cette motion, je souhaite donc que la Municipalité réfléchisse à cette problématique nouvelle et qu'elle contribue

ainsi à encourager les entreprises et les fournisseurs, qui investissent dans des comportements responsables, à persévérer dans cette voie. Et simultanément, qu'elle incite également celles qui ne manifestent pas encore toute la conscience nécessaire, à s'en rapprocher.

Je ne sais pas si j'ai convaincu mon préopinant, mais cette conviction personnelle est aussi celle du groupe radical. Voilà pourquoi je vous propose de transmettre cette motion à la Municipalité.

M. Pierre Santschi (Les Verts): – Je trouve que M. Perrin a une excellente façon d'esquiver les problèmes. Il est assez classique, dans un parlement, de relever les contradictions qui peuvent exister chez les autres. Elles existent, c'est certain. Mais comme les Verts cultivent la diversité, je dirai que le reproche qu'il nous fait n'est pas un reproche, mais un compliment!

Quant au reste, comme il a aussi parlé des collectivités publiques dans leur généralité, je peux également me poser la question sur des éléments donnés au plan fédéral. Je pense à cette initiative, entre autres. Personnellement, je n'ai pas été convaincu à cent pour cent qu'il voulait réellement que les lois sur la protection de l'environnement soient vraiment appliquées. Un certain nombre de faits démontrent qu'à Lausanne, le Parti radical – ou le groupe radical – n'a pas été tellement regardant en cela. Je ne vais pas citer trop d'exemples, mais peut-être celui du sud-ouest de Lausanne, où une grande entreprise, qui fait profession d'empoisonner la planète, a été soutenue dans bien des cas. De ce point de vue, on peut dire que la loi a été largement transgressée, avec l'appui du groupe radical notamment.

Je ne suis donc pas convaincu. Mais comme je vous l'ai dit, le contenu de la motion est intéressant, les règles proposées sont bonnes. Par conséquent, je ne m'opposerai pas à ce qu'elle soit transmise à la Municipalité, mais m'abstiendrai au moment du vote.

Le président: – La discussion se poursuit. La parole n'est plus demandée. La Municipalité désire-t-elle intervenir? Si ce n'est pas le cas, je prie M. le rapporteur de nous communiquer les déterminations de la commission.

M. Julian Thomas Hottinger (Les Verts): – La commission a voté la prise en considération de cette motion à l'unanimité et accordé, à l'unanimité aussi, un délai de réponse de dix-huit mois.

Le président: – Sauf opposition, nous passons au vote.

Celles et ceux qui acceptent de transmettre la motion de M. Charles-Denis Perrin à la Municipalité sont priés de lever la main. Celles et ceux qui refusent? Celles et ceux qui s'abstiennent? Avec quelques abstentions, vous avez accepté de transmettre cette motion à la Municipalité.

Nous votons maintenant sur la prolongation du délai.

Celles et ceux qui acceptent de prolonger le délai de réponse à dix-huit mois sont priés de lever la main. Celles et ceux qui refusent? Celles et ceux qui s'abstiennent? Dans les mêmes proportions, vous avez accepté cette prolongation. L'objet est liquidé.

Le Conseil communal de Lausanne,

- vu la motion de M. Charles-Denis Perrin en faveur d'une prise en compte de critères de développement durable dans l'attribution des marchés publics;
- où le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide:

de prendre cette motion en considération et de la renvoyer à la Municipalité pour étude et rapport. Le délai imparti à la Municipalité pour répondre à ladite motion est fixé à dix-huit mois.

Motion de M. Grégoire Junod et consorts: «Politique du logement: s'impliquer sur le marché libre!»¹²

Rapport

Membres de la commission: M. Pierre Payot, rapporteur, M. Jean-Pierre Béboux, M^{me} Florence Germond, M. Grégoire Junod, M. Philippe Mivelaz, M. Denis Pache, M. Charles-Denis Perrin, M. Jean-Yves Pidoux, M. Dino Venezia.

Municipalité: M^{me} Silvia Zamora, municipale, directrice de la Sécurité sociale et de l'Environnement.

Rapport photocopié de M. Pierre Payot (POP), rapporteur: – La séance de commission s'est tenue le 17 décembre 2004 dans le bâtiment administratif Chauderon 9.

Etaient présents:

Pour la commission: M^{me} F. Germond, MM. G. Junod, P. Mivelaz, C.-D. Perrin, J.-P. Béboux, J.-Y. Pidoux, D. Venezia, D. Pache et P. Payot rapporteur.

Pour la Municipalité: M^{me} S. Zamora, directrice de la Sécurité sociale et de l'Environnement.

Pour l'Administration communale: M^{me} E. Krebs, chef du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement, M. R. Zurbrugg, adjoint au chef du Service immobilier à la Direction de la culture, des sports et du patrimoine et M. M. Gamba, adjoint à la chef du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement, qui rédigea les notes de séance et que nous remercions pour son excellent travail.

D'entrée une opposition s'est manifestée au principe même de la motion pour des raisons de doctrine concernant le

¹²BCC 2004-2005, T. II (N° 10), pp. 53 ss.

rôle des pouvoirs publics en matière de constructions, de logements notamment. Le motionnaire ayant eu le souci louable de diviser en 4 chapitres les mesures dont il demande l'étude, cela permet de donner à la discussion un tour plus pratique.

Point 1. Des outils d'analyse pour mieux anticiper la demande et l'offre de logements à Lausanne

Ce point est moins contraire que les deux suivants aux principes des opposants à la motion en ce qui concerne le rôle des pouvoirs publics. Son opportunité fut toutefois mise en doute au motif que les études demandées sont déjà réalisées, notamment par le SCRIS. Finalement, ce point fut approuvé par 6 voix avec 2 abstentions. Une commissaire n'avait pas encore rejoint la séance.

Point 2. Pour un programme d'acquisition et de construction de logements sur le marché libre

Sur ce point, les questions de doctrine invoquées en début de séance interviennent et l'approbation recueille 5 voix contre 3, avec une abstention.

Point 3. Pour une meilleure implication du Service immobilier dans la politique du logement

Il est adopté avec le même score.

Point 4. Une meilleure coordination avec les Communes de la région lausannoise

Comme le premier, ce point ne s'oppose pas aux principes des opposants à la motion. Il est accepté par 7 voix et 2 abstentions.

Au vote final l'envoi de la motion à la Municipalité pour étude et rapport recueille 5 voix. En application de l'article 56 de notre règlement deux commissaires proposent une prise en considération partielle limitée aux points 1 et 4 de la motion. Deux commissaires proposent son rejet.

Le président: – Avez-vous quelque chose à ajouter à votre rapport ?

M. Pierre Payot (POP), rapporteur: – Oui, Monsieur le Président. Avant de transmettre mon rapport au secrétariat, je l'ai soumis aux membres de la commission. Trois ont pris la peine de répondre. Je les remercie pour les corrections des fautes d'orthographe ! L'un d'entre eux a déclaré regretter que je n'aie pas accordé plus de place aux arguments en faveur du renvoi de la motion à la Municipalité. Par la suite, d'autres conseillers ont interprété la brièveté de mon rapport comme un signe d'indifférence à l'égard du projet. Ils ont, à mon avis, le tort de croire que l'on mesure l'importance d'un sujet au nombre de mots qui lui sont consacrés.

En ce qui concerne la motion, les arguments en faveur de son renvoi sont généralement contenus dans le développe-

ment. Celui de Grégoire Junod comporte cinq pages, bien raisonnées. Ce qui est supérieur à ce que nous recevons d'habitude. Alors que si les arguments contre la prise en considération ne figuraient pas dans le rapport de la commission, ils ne seraient consignés nulle part avant la discussion au Conseil. C'est pour cela que je les ai mentionnés. Du reste, un opposant a regretté que je ne les aie pas mieux développés. Un argument en faveur de la motion est encore apparu après la séance de commission. Un article d'une page de *24 heures*, disant « Vaud ne sait pas compter ses mal logés », contredit la thèse des opposants selon laquelle une partie de la motion serait inutile, Vaud faisant déjà le travail.

Pour moi, le principal est que la motion soit renvoyée à la Municipalité. J'espère vivement que ce sera le cas. En conclusion, je dirai que si mon rapport est vraiment trop court, il améliore la moyenne avec ceux qui sont trop longs !...

Le président: – Merci ! J'ouvre la discussion.

Discussion

M^{me} Andrea Egli (POP): – Le groupe POP et Gauche en mouvement pense que le logement n'est pas une marchandise, mais un droit constitutionnel. Pour cette raison, on ne peut traiter ce sujet de la même manière que les autres. Nous ne nous opposerons pas à ce que les pouvoirs publics soient actifs sur le marché libre, tant que la politique qui s'y réfère est celle de répondre aux besoins. Dans ce sens, nous ne pouvons que saluer le projet mis sur pied à l'îlot Riponne-Tunnel. Une politique donc très différente de celle des milieux immobiliers, dont le seul objectif est économique. Plus le marché public sera important, plus l'intervention publique aidera à régulariser le marché immobilier. C'est dans ce cadre-là que le groupe POP et Gauche en mouvement soutiendra cette motion.

M. Charles-Denis Perrin (Rad.): – J'aimerais d'abord émettre un vœu du groupe radical. Cette motion a l'avantage d'être bien structurée et présente quatre idées différentes, quatre aspects du problème. Nous souhaiterions pouvoir nous exprimer séparément sur ces éléments.

Pour le groupe radical, le motionnaire a encore un tout petit travail de conviction à faire – je pense qu'il va s'exprimer tout à l'heure – parce que certains points ne sont pas tout à fait clairs, ou n'ont pas tout à fait bien passé. Je vais vous les préciser.

D'une manière générale, le groupe radical est favorable à toute initiative permettant d'agir sur un secteur en crise. Et l'on sait très bien que le secteur immobilier est en crise. Pour le groupe radical, le rôle de l'Etat est d'intervenir quand les règles du marché ne fonctionnent pas, afin de tenter d'endiguer le phénomène. Dans ce cas particulier, c'est bien de cela qu'il s'agit. Les Radicaux soutiendront donc ce genre de propositions.

Si je les prends l'une après l'autre, il est clair que nous appuyons la proposition 1, qui consiste à améliorer les informations dont nous disposons sur le secteur immobilier, afin qu'elles soient communiquées aux investisseurs et qu'ils puissent apprécier à quel point il est intéressant d'investir à Lausanne. Qu'ils puissent également mettre sur le marché des objets immobiliers qui correspondent encore mieux à la demande. C'est dans l'intérêt de tous. Il y a déjà, au niveau de l'Etat, des services qui s'en occupent. Peut-être y aurait-il là l'occasion de sous-traiter ce genre d'études? En tout cas, nous sommes partisans de cette proposition 1.

La proposition 2, plus large et qui parle d'investir dans du loyer modéré, a eu un peu plus de peine à passer. Elle comporte, à mon avis, une petite erreur en ce qui concerne les affirmations du motionnaire, qui prétend que les projets des promoteurs sont souvent à 7-8% nets. Très honnêtement, il n'y a plus aujourd'hui de projets à 8% nets dans le neuf. C'est absolument impossible, simplement parce que, comme les investisseurs, ceux qui possèdent les terrains savent calculer et s'arrangent pour les vendre afin que les objets immobiliers qui vont être construits correspondent aux normes. Actuellement, un projet immobilier se calcule à 7% bruts, éventuellement 8% (8% étant réservé à la PPE plutôt qu'au logement). C'est ce rapport que nous devons prendre en compte. Pourquoi? Parce qu'à partir de 7% bruts, il faut amortir, entretenir, faire toutes sortes de provisions, ce qui ramène finalement à un taux net de 5%. C'est dans ce sens que cela coince un peu. Faire du modéré en disant qu'aujourd'hui l'argent est à 3%, que le calcul se fait à 5%, qu'il y a de la marge, que ce n'est pas le rôle des collectivités publiques de faire de l'argent, d'accord! Mais le problème est qu'une législation fait qu'au moment où l'on part de loyers d'un certain niveau, il est extrêmement difficile de les réajuster par la suite. Si l'on a la chance d'avoir aujourd'hui un taux hypothécaire très bon marché, il est clair qu'il peut évoluer et qu'il n'est pas toujours possible de répercuter les hausses consécutives. C'est pour cela qu'il ne nous semble pas raisonnable de créer à ce stade une nouvelle filière, appelée «loyers modérés». Des projets existent dans ce domaine, mais il ne nous paraît pas opportun que Lausanne entreprenne quelque chose à ce niveau. Il serait plus raisonnable que cette volonté de détendre le marché lausannois porte à concentrer les efforts à un autre échelon, à un autre parlement, pour que nous ne fassions pas systématiquement pour les autres ce qu'ils ne veulent pas faire eux-mêmes. Quant à l'idée de lancer une nouvelle forme de logements, dite à loyers modérés, je pense que ce n'est pas tout à fait dans ce sens que l'on devrait aller, tout en conservant la proposition du motionnaire d'encourager à investir dans ce secteur, à un taux raisonnable.

Parler de «modéré» dépend aussi du point de départ et de la manière dont on construit. Plutôt que parler de «modéré» ou de «pas modéré», dans la mesure où l'on a admis le taux de rendement brut, toute une marge de liberté de manœuvre permet de construire à bon compte, c'est-à-dire

en réfléchissant, en optimisant l'investissement par rapport à l'exploitation, en rationalisant, en faisant preuve d'efficacité et d'innovation. C'est dans ce sens que nous souhaiterions que Lausanne ne diminue pas ses efforts et continue d'investir dans ce domaine.

Quant au point 3 relatif au Service immobilier, je laisserai mon collègue Jean-Pierre Béboux le développer. Le point 4, qui demande une meilleure coordination régionale – une proposition qui «ne mange pas de foin» comme l'on dit dans ce canton – est un vœu pieux. J'espère que l'on trouvera le moyen de le réaliser. Encore une fois, je pense que Lausanne doit déployer des efforts pour encourager l'agglomération et le reste du canton à faire, si ce n'est aussi bien qu'elle, en tout cas un petit peu mieux que ce qu'ils font actuellement. C'est dans ce sens que nous aimerions aussi que les choses évoluent.

En conclusion, les Radicaux soutiendront cette motion en fonction des derniers arguments que le motionnaire apportera. Si tel n'était pas le cas, s'il ne réussissait pas à nous convaincre, nous nous abstiendrions en tout cas sur les points 2 et 3.

Le président: – Comme vous l'avez demandé, je vous ferai voter point par point les propositions.

M. Jean-Pierre Béboux (Rad.): – J'ai participé à la séance de commission chargée de l'examen de cette motion. En prenant connaissance du texte présenté, on est frappé par les a priori du motionnaire à l'égard des milieux immobiliers privés, responsables de tout ce qui va mal, ou presque. Un climat de suspicion transparaît également au point 3, à propos du Service immobilier que l'on accuse, je cite, de ne pas s'impliquer suffisamment dans la politique du logement, de ne pas assez affiner son approche de l'objectif «rendement financier», d'être soumis à une certaine forme de clientélisme, de pratiquer un manque de transparence dans les règles d'attribution des logements. Ces soupçons, critiques et accusations sont injustes et inacceptables. Cette mise en cause, sans preuve, de la probité des collaborateurs du Service immobilier est intolérable. Le Service immobilier, comme les Services industriels, est un service commercial, qui exécute un mandat de gérance clair et précis que lui a confié la Municipalité au nom de notre Conseil. Un rendement financier satisfaisant fait partie de ce mandat. Il faut en finir avec cet angélisme du non-lucratif que certains parent de vertus inexistantes! La politique du logement reste l'apanage de l'ensemble de notre Conseil – et de la Municipalité qui se charge de son exécution.

M. Grégoire Junod (Soc.): – A l'heure actuelle, quelque 2000 logements neufs se construisent chaque année dans le canton de Vaud. Il en faudrait cependant environ 4000 pour répondre à la demande de sa population. C'est dans cette situation que se trouve le marché du logement dans le canton de Vaud, comme plus généralement en Suisse, alors que la Suisse – comme le canton de Vaud et même la région

lausannoise au sens large du terme – dispose d'un nombre de surfaces constructibles encore élevé. La réalité veut que nous vivons aujourd'hui une crise du logement extrêmement forte. Plusieurs orateurs l'ont dit à cette tribune. On ne construit pas suffisamment de logements pour y répondre. Conséquence: la pénurie frappant actuellement ce marché, en particulier dans certaines catégories, notamment celles dites des loyers modérés – je ne pense pas nécessairement au secteur subventionné – soit des loyers corrects et abordables pour des grands appartements, difficiles à trouver à Lausanne, comme au cœur de l'agglomération lausannoise. A l'heure actuelle, on assiste donc à une pénurie alimentée par le manque de construction de nouveaux logements.

L'objectif principal de cette motion vise donc à construire de nouveaux logements afin d'offrir aux habitants, au sein de la commune de Lausanne et plus largement dans la région lausannoise, de nouvelles possibilités de logement à des loyers abordables, corrects. Pour ce faire, il est impératif que la collectivité s'implique plus fortement qu'elle ne le fait aujourd'hui sur le marché libre.

Il n'y a pas de mépris à l'égard des milieux immobiliers dans cette motion. Mais il faut admettre que les mécanismes du marché, à l'heure actuelle, ne permettent pas une bonne adéquation de l'offre et de la demande. Le but est précisément que la collectivité publique s'implique sur le marché libre, afin d'y apporter les corrections et les impulsions nécessaires, de permettre une meilleure adaptation de l'offre à la demande, de proposer des logements qui correspondent aux besoins et attentes de la population. C'est l'objectif principal de cette motion.

C'est parce que je crois qu'elle apporte une réponse, en tout cas une possibilité de réponse partielle à la crise actuelle du marché du logement, que je vous invite à la soutenir dans son ensemble, sur ses quatre aspects. Le premier étant l'étude, le deuxième la politique d'achat, le troisième – j'y reviendrai tout à l'heure – le Service immobilier et le quatrième l'approche régionale du problème de la politique du logement.

La Ville pratique aujourd'hui une politique du logement extrêmement active, en particulier dans le domaine du subventionné. On connaît les efforts consentis par Lausanne, qui a construit plus de 1200 logements depuis 1990, ce qui la place parmi les Villes les plus dynamiques dans ce domaine. Elle applique une politique de mixité sociale, saluée par presque tous les groupes politiques de ce Conseil. Cette politique est en cours de mise en œuvre, notamment par l'introduction de l'allocation logement. Cette motion propose d'aller plus loin, en invitant la Ville de Lausanne à investir sur le marché, soit elle-même, soit via les coopératives ou d'éventuelles sociétés immobilières – les modalités ne sont pas fixées, elles doivent rester ouvertes – pour construire et acheter de nouveaux logements, afin d'offrir aux habitants des loyers dits modérés. Là, j'apporte un éclaircissement à M. Perrin: le but de la

motion n'est pas de faire perdre de l'argent à la collectivité publique. Vous le savez toutes et tous dans ce Conseil, le logement a pour caractéristique – et c'est aussi l'un de ses principaux intérêts – de permettre une action soutenue des pouvoirs publics, sans qu'ils prennent de risques financiers. Le logement demeure aujourd'hui, en Suisse comme partout en Europe, un placement extrêmement rentable à long terme. L'objectif de la motion est de dire aux pouvoirs publics: «Investissez dans la pierre, mais faites-le avec des rendements limités.» Il ne s'agit pas de fixer un chiffre. Je parlais de rendement de 7 à 8% nets. Vous avez raison de le dire, Monsieur Perrin, c'est faux pour les nouveaux logements. C'est vrai parfois pour des anciens logements amortis depuis très longtemps, dont les rendements sont alors de 7 à 8%. Ils peuvent même parfois dépasser 10% dans quelques cas. Mais l'objectif est bien de pratiquer des rendements limités.

Vous avez parlé des difficultés de répercuter les augmentations des taux hypothécaires. Je vous dirai qu'en Suisse, il est malheureusement plus simple de répercuter les hausses du taux que les baisses. La réalité est que les gérances se sont mis beaucoup d'argent dans les poches en périodes d'augmentation des taux hypothécaires et que les baisses de loyers qui auraient dû être octroyées à la plupart des locataires ces dernières années, ne l'ont pas été ou que très partiellement, avec un différentiel de plusieurs milliards au profit des gérances immobilières. Il est évident que l'on ne peut baser tous les calculs sur un taux d'emprunt de l'argent à 2, 2½ ou 3%. Vous avez raison. En revanche, on peut très bien prendre l'engagement de mener une politique d'achat, d'acquisition et de construction de logements en pratiquant des rendements quelque peu inférieurs à un rendement purement commercial, afin de pouvoir offrir des logements à loyers modérés. Une coopérative comme la SCHL, qui dispose pour l'essentiel d'un parc de logements en marché libre, propose aujourd'hui des loyers inférieurs aux maxima définis par les critères des subventionnés de la Ville de Lausanne et offre néanmoins à ses sociétaires des rendements de l'ordre de 2 à 3% chaque année. C'est bien la preuve que l'on peut garantir sur la durée un parc de logements à loyers modérés, tout en assurant un minimum de rendement financier.

J'aimerais maintenant répondre à M. Bébox, qui m'accuse de traiter le Service immobilier de tous les maux. Si vous lisez le texte de la motion, il est très clair: il ne dit nulle part que le Service immobilier pratique le clientélisme. En revanche, il dit que définir des critères précis dans les modalités d'octroi des logements permet d'éviter tout soupçon. Tant qu'une Ville dispose d'un parc immobilier – c'est le cas de Lausanne – le soupçon de clientélisme planera toujours. En tant qu'Autorité publique en exercice, on doit être beaucoup plus attentif que ne le sont les privés à ces problèmes, pour éviter précisément ce type de soupçons. Sur ce point, la motion reste relativement modeste: elle demande simplement que le Service immobilier définisse des critères. En commission, on nous a dit qu'ils avaient été fixés dans les années septante. Il ne paraît pas

abusif de demander qu'ils soient redéfinis, clarifiés et réédités vingt ou trente ans après. Définir des critères qui peuvent être très simples: que les quatre-pièces soient en principe plutôt réservés à des familles, les trois-pièces à des ménages d'au moins deux personnes. Des précisions de ce type permettent de disposer de règles applicables par le Service immobilier qui font que, lorsque vous vous adressez à lui pour louer un appartement, vous savez qu'elles sont respectées. Rien de plus que cela. L'autre requête est que le Service immobilier s'implique aussi dans la nouvelle politique de logement sociale mise en place par la Ville de Lausanne. Les coopératives sont aujourd'hui demandeuses et souhaiteraient aussi que la Ville s'applique à elle-même les règles qu'elle a maintenant édictées pour l'ensemble des coopératives immobilières. Voilà, je ne voulais pas dire plus que cela dans ce point 3 de la motion. Il n'y a donc pas d'attaque à l'égard du Service immobilier, mais le souhait que les critères, les méthodes de travail soient clarifiés et que le Service immobilier soit mieux impliqué dans la politique de logement de la Ville. Que l'on ait une meilleure coordination entre la politique dite de logement social, gérée par la Sécurité sociale, et la politique dite immobilière, gérée par la direction qui s'occupe du patrimoine.

J'aimerais vous inviter une fois de plus à accepter cette motion, parce qu'il est nécessaire d'investir dans la pierre. On souffre d'un énorme déficit dans ce domaine. Investir dans la pierre offre l'avantage de ne pas être un placement financièrement hasardeux. Pour la Ville de Lausanne, c'est donc l'occasion de mener une politique qui répondra à des exigences sociales et ne fera pas prendre de risques financiers à la Commune de Lausanne. C'est pourquoi je vous demande de renvoyer cette motion à la Municipalité, dans sa globalité, soit ses quatre points.

M^{me} Isabelle Truan (Lib.): – L'essentiel qui ressort de la lecture de cette motion se résume à préconiser l'obligation pour la Municipalité de se doter d'un puissant Service immobilier, qui agirait sur le marché lausannois de l'habitation par une prétendue politique d'achat et de promotion, dans le but d'intervenir sur l'offre et la demande de logements. Je ne vous cache pas que ma première réaction, face à une telle proposition, a été de me demander si cette motion, placée dans le contexte actuel précédant d'un an des élections communales n'est pas un alibi politique pour cacher l'inexistence d'une politique communale globale en matière de logements, plutôt qu'un véritable outil de travail communal en matière de logements. Il existe en effet un électorat de classe moyenne, qui avait voté pour la majorité actuelle et se sent aujourd'hui sensibilisé, voire exacerbé par la situation précaire de l'offre du marché libre à Lausanne.

Afin de ne pas tomber dans une réponse du genre «langue de bois», qui se limite à lancer des adjectifs et des qualificatifs gratuits pour démolir l'idée d'autrui, je me suis dit que la meilleure façon de savoir si la présente motion est une excuse ou une proposition était d'analyser si la

majorité politique actuelle du Conseil communal, dont M. Junod fait partie – et qui d'ailleurs est la même au niveau municipal – est disposée ou dispose des moyens d'agir sur une politique du logement communale.

Cela fait bien dix ans que les milieux concernés – gérances, promoteurs immobiliers, coopératives d'habitation, associations de locataires ou de propriétaires, syndicats liés à la construction, entreprises de la construction, architectes et quelques représentants du pouvoir public – se réunissent pour se concerter, analyser et définir les moyens permettant d'agir d'une façon plus rationnelle ou concrète, afin d'améliorer efficacement l'offre dans le marché de la construction de logements. Vous trouverez aisément des résumés de ces mesures dans des revues de la construction, de l'habitation et de l'économie. Nous ne tenons pas à développer ici l'ensemble des mesures prônées – ce serait trop long – mais à citer celles qui permettent de juger si la Commune de Lausanne dispose ou non des moyens d'agir efficacement sur le marché immobilier. Je ne parlerai donc que de celles du ressort communal, ce qui veut dire que seront exclues ici toutes celles qui concernent le coût de la main-d'œuvre, des matériaux, qui sont de compétence fédérale ou cantonale. Ainsi, ces mesures d'encouragement de l'offre sur le marché du logement peuvent se classer en deux grands groupes.

D'abord, celles qui permettent d'améliorer la constructibilité ou la disponibilité du sol, la légalisation des terrains libres en constructibles. La Commune est le plus gros propriétaire, voire le seul des terrains non construits en ville. En outre, elle dispose en périphérie – Blécherette, Rovéréaz, zones foraines – des plus grandes surfaces pouvant devenir constructibles par voie d'un plan de quartier et accueillir facilement la création de 1000 logements, touchant par là seulement 10 à 20% de cette réserve urbaine. Question, Monsieur Junod: avez-vous vu ou constaté une quelconque intention municipale, durant les deux dernières législatures, de légaliser de manière significative, dans les lieux susmentionnés, des terrains en zones constructibles afin de créer du logement?

Densification des zones construites existantes pour améliorer la rentabilité économique et sociale de l'occupation du sol. La Commune est la seule qui dispose d'outils efficaces, rapides et surtout légaux pour modifier la constructibilité du sol: les plans d'affectation ou de quartier. Elle peut, par ces moyens, densifier un îlot, un quartier, une zone, à n'importe quel moment, en arguant de l'utilité publique. Comme vous le savez certainement, le Règlement concernant le plan d'extension – ou Plan d'extension – fut conceptualisé par l'architecte Epitoux en 1933, légalisé par la suite en 1943 et revu formellement en 1975. En 1933, Lausanne comptait environ 76'000 habitants. Aujourd'hui, leur nombre s'élève à 120'000, le rapport surface habitable/habitant ayant évolué de 12 à 30 m² par habitant. Il est évident que l'on parle ici de densification significative, ce qui veut dire que ce n'est pas le nouveau plan d'affectation autorisant l'utilisation des combles qui va changer la

donne. En effet, cette mini-densification n'est que symbolique et sans importance majeure dans la problématique actuelle du logement. En d'autres termes, densifier la ville est un objectif nécessaire, voire obligatoire pour une ville comme Lausanne. Cela pour trois motifs :

- Cette densification apporte une meilleure rentabilité économique. Il va de soi que dans la construction, plus l'ouvrage est concentré sur une surface bâtie, plus son coût est performant, notamment lorsque l'étage est répétitif comme c'est le cas dans le logement. D'autre part, la densification, qui profite à l'emploi et à l'habitat, réduit les distances, donc le coût des transports.
- La densification apporte aussi une meilleure rentabilité sociale. Les investissements et les réalisations des équipements éducatifs, culturels et sportifs sont importants et onéreux. Une ville comme Lausanne est un bon exemple de déséquilibre entre le coût de l'équipement et le nombre d'habitants desservis, surtout lorsqu'on la compare à d'autres villes européennes. En concentrant plus de population sur notre territoire, le rapport population/équipements sera mieux rentabilisé, les mêmes équipements servant à plus d'habitants. Bref, plus besoin de compter sur la région pour justifier notre infrastructure, sportive par exemple.
- Enfin, la densification apporte une meilleure rentabilité de vie urbaine écologique. Dans un pays comme la Suisse, les rapports espaces verts/espaces urbains sont vitaux, étant donnée son exigüité territoriale. En concentrant davantage la construction dans les villes, on contribue à un meilleur équilibre territorial et donc au développement durable.

Mais la plus grande incidence de la densification urbaine, dans le respect du patrimoine historique bâti bien sûr, est celle de permettre, sous forme de capacité de construire, le remplacement de ce que le terrain libre n'autorise pas et d'offrir un plus grand rapport surface habitable par personne, que cela soit affecté au logement ou à l'emploi. Je dirais même qu'une Municipalité habile pourrait négocier avec les propriétaires la densification de leurs biens-fonds. En effet, les propriétaires d'un îlot densifié, bénéficiant ainsi d'une plus-value significative sur la valeur du terrain et sur le rendement de construction, devraient le compenser. De la sorte, la Commune pourrait exiger, en contrepartie de cette densification, qu'une moins-value soit répercutée sur les loyers des logements ainsi créés. Question, Monsieur Junod : avez-vous vu ou constaté une quelconque intention municipale, au cours des deux dernières législatures, de densifier des zones urbaines du Règlement concernant le plan d'extension, en modifiant par exemple la zone dite des villas – dont l'indice de construction va de 0,5 à 1,2, ce qui est aberrant pour une ville comme Lausanne – en zone constructible significative pour faire du logement ?

D'autres mesures permettent d'agir sur les coûts de construction au niveau communal. Sur ce point et selon de

nombreuses études, on pourrait économiser jusqu'à 30% des coûts de construction dans les domaines tels que les prestations des mandataires : -4% ; les prestations des entreprises : -2% ; la standardisation ou pré-commercialisation : -5% ; en simplifiant les normes : -3% ; en accélérant les procédures : -6% ; et sur l'allègement fiscal, -4% , au niveau foncier, -6%. Nous passons outre les quatre premiers points, qui échappent à la compétence communale. En revanche, les trois derniers concernent directement la Commune. Ils représentent au total 16% d'économie possible sur le coût de construction, soit une répercussion d'au moins 1 à 2% sur le taux de rendement.

La contrainte des règlements, les exigences administratives, les excès de juridisme, la durée des procédures d'autorisation de construire : -6%. Dans le canton de Vaud, sur la Côte plus précisément, la durée moyenne de délivrance d'un permis de construire sans opposition est d'environ 1,5 mois. A Yverdon-les-Bains, 3 mois. A Lausanne, 12 mois. Pour vérification, nous vous laissons le soin de consulter le Service cantonal de la Camac, à qui le Conseil d'Etat a décidé d'imposer un délai maximum de 6 mois pour traiter un dossier d'enquête. Vous pouvez ainsi vous poser la question : à quoi sert d'avoir aujourd'hui des taux de crédit bancaire bas, 2 à 3%, s'ils sont absorbés par la durée de l'obtention du permis de construire ? Question, Monsieur Junod : avez-vous vu ou constaté une quelconque intention municipale, durant les deux dernières législatures, de réduire d'une manière significative à 6 mois maximum le processus du permis de construire ?

L'allègement fiscal. Exemple : les taxes de raccordement. Elles sont de 3% du coût total de la construction. Ce qui veut dire, pour le commun des mortels, que sur un bâtiment de quinze logements coûtant Fr. 4 millions, elles représentent Fr. 120'000.-. Ce qui équivaut, en termes de loyer pour un trois-pièces, à une baisse d'environ Fr. 200.- par mois. Dans la crise actuelle du logement, un geste de la Municipalité dans ce sens, c'est-à-dire en abrogeant cette taxe, en complément à d'autres mesures d'allègement fiscal – à condition bien sûr que les propriétaires les répercutent sur les loyers –, aurait été un signe très positif pour créer une dynamique dans la construction de logements à loyers modérés à Lausanne. Monsieur Junod, avez-vous vu ou constaté un signe de la part de la Municipalité dans ce sens ?

Au niveau foncier, la rareté du terrain constructible peut faire augmenter les prix de façon troublante, la spéculation foncière aussi. On sait que pour que le prix ou le loyer d'un logement deviennent attractifs, la valeur du terrain ne doit pas dépasser 18% du coût total de construction. Un loyer modéré sera donc plus facilement atteint si la valeur du terrain ne dépasse pas 16 à 18% du coût de construction. Monsieur Junod, pourquoi la Commune de Lausanne, qui dispose de terrains vierges en périphérie, ne les met-elle pas à disposition des privés sous forme de ventes ou de droits de superficie à un prix maximum de 16% du coût de

construction, en conditionnant l'allègement pour qu'il se répercute sur les loyers? Le silence répondra sûrement à cette question...

Comme vous pouvez le constater, aucune des mesures citées n'a été adoptée ou mise en pratique par la Municipalité durant les précédentes législatures. Pourtant, elle avait les moyens de le faire et de les utiliser pour animer une politique du logement. De même que l'on peut affirmer que la Municipalité a une politique dans le logement social, on peut aussi affirmer que rien n'a été fait pour le logement dans le marché libre. J'ai le sentiment que votre motion est donc plutôt un alibi politique. On a l'impression qu'elle répond plus à la logique: «Puisque nous avons oublié une politique du logement, voyez comme nous y pensons quand même!»

Maintenant, voyons vos deux propositions de super-services! D'abord, vous nous proposez de doter le Service du logement actuel, dont la mission initiale n'est que de s'occuper du logement social dans une juridiction bien définie, d'un outil d'analyse prospective. On a du mal à comprendre. La problématique du logement est une difficulté d'ordre régional, voire cantonal. La connaissance des données lausannoises ne peut pas vous donner un aperçu analytique permettant de résoudre un problème latent dans la région lausannoise, voire dans le canton.

Ensuite, vous nous proposez de créer un superpuissant Service immobilier qui interviendrait dans le marché du logement. Sur ce point, Monsieur Junod, je pense qu'il faut avoir les idées politiques claires: de la même manière qu'en tant que conseillère communale libérale je dois respecter la majorité de gauche qui a été élue par le peuple lausannois, vous devez respecter la majorité de droite qui a été élue par le peuple dans ce canton et dans ce pays. Jusqu'à preuve du contraire, ce pays, ce canton et cette commune sont dans un système d'économie de marché et non d'économie planifiée. L'Etat, donc la Commune, a pour mission d'animer, de vérifier ou de prévenir les injustices. L'Etat, en revanche, dans une économie planifiée, intervient et dirige. Votre motion invite à supposer que la Commune, par son nouveau superpuissant Service immobilier, devrait diriger et intervenir, comme vous le dites, en régularisant directement le marché du logement. Cela est contradictoire et inacceptable. Nous sommes dans une économie de marché. Et en démocratie: votre devoir politique est de la respecter. A se demander même si votre nouveau superservice, du fait d'être juge et partie, respecte la Constitution. Voilà donc un service qui, d'une part, avec les fonds du contribuable, achète et fait de la promotion immobilière et, d'autre part, en tant qu'Autorité communale, décide et gère des autorisations de permis de construire, des plans de quartier pour légaliser une zone constructible. Bref, un tel service est insoutenable. Si vous le voulez, Monsieur Junod, pour le bien de cette ville, nous pouvons œuvrer ensemble pour une politique du logement lausannoise, mais cela doit se faire dans le respect politique mutuel.

Pour conclure (*brouhaha*), sur la base des éléments et des mesures précitées, je dépose une motion *pour une vraie politique du logement, fondée sur les moyens dont dispose actuellement la Commune*, en demandant qu'elle soit appliquée immédiatement. Compte tenu de la nature et des importantes contradictions de la motion Junod, je prie le Conseil communal de la classer, tout en m'adressant d'abord à la droite politique de ce Conseil, en lui rappelant qu'accepter une telle motion, c'est accepter indirectement l'entrée en matière sur un concept d'économie et de société contraire aux principes qui nous unissent. A la gauche de ce Conseil, en lui demandant de réfléchir sur le fait que, si bien des différences existent entre nous quant à la manière de voir, par exemple, la gestion de la Ville, les prestations publiques, beaucoup d'entre vous ne remettent pas en cause les principes de notre économie de marché et que toute action communale doit composer avec ces données de base.

M. Grégoire Junod (Soc.): – Je remercie M^{me} Truan. En tout cas, elle ne m'aura pas traité ce soir d'être un homme de gauche ayant déposé une motion de droite. Cela dit, si l'on vous remercie beaucoup du court extrait des règles que vous nous avez dispensé sur la densification du sol et les exonérations fiscales pour les propriétaires, j'aimerais vous rappeler, puisque vous souhaitiez des exemples, que lorsqu'on a densifié le quartier de l'Ancien-Stand à Lausanne – c'était au cours des deux précédentes législatures, j'étais conseiller communal – les Libéraux n'en étaient pas les plus chauds partisans. Quand on a proposé de densifier le quartier de l'aérodrome, les Libéraux n'étaient pas non plus les derniers à lancer le référendum pour le maintien de l'aérodrome. Enfin, Madame Truan, je serais très curieux de savoir combien de Libéraux seraient aujourd'hui prêts à lancer une initiative, comme vous semblez le demander, pour déclasser la zone villas et densifier le quartier de Chailly. J'en serais vraiment très curieux... (*Rires*)

M. Nelson Serathiuk (Hors parti): – Je suis très content, car pour une fois, je peux monter à la tribune et dire quelques mots. A moi, avant que je commence à parler, on me dit généralement: «Soyez bref, Monsieur Serathiuk, hein? Une phrase, deux phrases, c'est tout!» Ici, on a un discours fleuve, qui n'est pas mal, parce qu'il montre que notre Commune a beaucoup d'atouts en matière de possibilités de densification, de terrains, de développement en transports urbains respectueux des personnes, pas seulement des voitures – dans la densification, il faut aussi penser à cela. Alors, la peur de la droite et le prétendu marché libre... Mais nous, comme collectivité publique, nous faisons aussi partie du marché libre! Ce que M^{me} Truan veut nous dire: «Si je ne ramasse pas les blessés, c'est parce qu'un autre ne doit pas le faire.» Je vous invite à soutenir à fond cette motion.

M^{me} Nicole Grin (Lib.): – Juste un mot en réponse à M. Junod, qui a l'air de dire que la droite n'est pas favorable à la densification. Je rappelle tout de même la motion déposée en son temps par l'actuel président du Conseil,

M. Maurice Calame, demandant de densifier les bâtiments au centre ville en autorisant, chaque fois que c'est possible, l'adjonction d'un étage sur chacun des bâtiments¹³. Il ne faut pas dire n'importe quoi. La droite n'est pas forcément opposée à la densification des zones constructibles ou déjà construites.

M^{me} Silvia Zamora, municipale, directrice de la Sécurité sociale et de l'Environnement: – S'agissant de la prise en considération d'une motion, il n'est pas d'usage que la Municipalité s'exprime. Cependant, elle ne peut laisser passer les attaques de M^{me} Truan et deux de ses membres interviendront.

La Municipalité n'a jamais été plus active qu'au cours de cette législature sur le plan de la politique du logement, dans tous les domaines. D'abord, nous sommes sortis du débat quasi théologique qui sévissait depuis des décennies, entre l'aide à la pierre et l'aide à la personne. Il n'y a pas si longtemps, votre Conseil a adopté une proposition municipale qui, parallèlement à l'aide à la pierre qui se poursuit plus active que jamais, instituait une allocation individuelle au logement¹⁴. Dans le marché libre, Madame Truan, et non dans le marché subventionné!

Par ailleurs, dans le domaine des achats de bâtiments, la Municipalité a procédé à plusieurs acquisitions, afin de permettre leur rénovation et l'habitation par des familles de classe moyenne, donc pas forcément des loyers modérés. Exemples: la rue du Lac, où une opération a récemment été réalisée pour une catégorie de logements à prix plus élevés. Ou l'échange auquel on a procédé avec la LO Holding à Beau-Séjour¹⁵. Ce sont bien toutes les catégories – logements subventionnés, classe moyenne, loyers plus chers – qui sont concernées. La Municipalité n'a oublié personne.

Nous avons également en cours quelques opérations de densification qui sont, j'ai le regret de le dire, retenues par des oppositions de voisins. M. Junod a cité l'exemple d'une légère densification du quartier de villas prévue dans le PGA. Je me réjouis de voir qui fera opposition à cette volonté de densification...

Enfin, dans le cadre d'Agenda 21, un projet de 3000 logements sera vraisemblablement retenu par la Municipalité et l'a déjà été par la délégation municipale, présidée par le syndic et dont font partie le directeur des Travaux et moi-même. En vue de ce projet, la Municipalité a créé une unité de promotion du logement, sous la responsabilité de la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement, dont le but est d'étudier toutes les possibilités de construction existantes, dès que le PGA sera adopté par votre Conseil.

Cette politique du logement est complétée par une politique économique, au sujet de laquelle je laisserai le syndic

s'exprimer. M^{me} Truan aura compris qu'il y a un seul point sur lequel je suis d'accord avec elle: l'approche des élections n'autorise pas à dire n'importe quoi!

M. Daniel Brélaz, syndic: – Ce débat me surprend, parce qu'à quelques nuances près – une certaine importance, l'organisation des services et l'autre cas où l'on parlait de la CPCL – la motion de M. Perrin d'il y a quelques semaines et celle de M. Junod ne sont pas fondamentalement différentes. Celle de M. Perrin a fait l'objet d'une acceptation unanime de la commission dans laquelle siégeait M^{me} Truan¹⁶. Probablement que des propos ont heurté, ou des éléments sont apparus après coup, je n'en sais rien, ce n'est pas mon problème, mais je pense que cette remarque devait être faite.

Complémentairement à ce qu'a dit M^{me} la directrice de la Sécurité sociale et de l'Environnement, nous aurons avec le PGA – vous le constaterez d'ici à quelques semaines – des possibilités de densification qui ne sont pas gigantesques, mais non négligeables, et qui dépendront en partie de la capacité des voisins à s'entendre entre eux. Avec le volet économique d'Agenda 21, nous disposerons aux environs du milieu de l'année d'une analyse sur les problèmes de fiscalité, notamment de rendement fiscal, d'équilibre de la Ville, liée à l'opération 3000 logements sur une dizaine d'années, dont on vient de parler. On se donnera les moyens d'y arriver, même par d'éventuels PPA additionnels.

Dans un autre domaine, Madame Truan, outre le fait que vous ayez énuméré plus de pour cent que moi en une soirée – ce qui est paraît-il un record – j'ai l'impression que vous frisiez presque les 100% et que le prix de vos logements aurait pu devenir négatif si vous aviez encore persisté un instant! Ce qui est tout de même peu vraisemblable. Indépendamment de cet aspect, M. le conseiller Mermoud, dans le cadre du Plan directeur cantonal, planche sur la problématique du logement, avec son collègue Marthaler pour les transports. Notamment avec une volonté de densifier bien davantage les zones desservies par les transports publics. Ce qui va dans le sens de ce que vous souhaitez et que vous devriez donc soutenir. Mais je vous signale que pour l'instant, les milieux les plus réticents au niveau cantonal que vous aurez à convaincre sont dans votre propre parti. Je pense que vous pouvez vous y mettre dès demain...

Le président: – La discussion se poursuit. La parole n'est plus demandée. Je prie M. le rapporteur de nous communiquer les déterminations de la commission.

M. Pierre Payot (POP), rapporteur: – Au vote final, le renvoi de la motion à la Municipalité pour étude et rapport recueille cinq voix. En application de l'article 56 de notre règlement, deux commissaires suggèrent une prise en considération partielle, limitée aux points 1 et 4. Deux commissaires proposent son rejet. Je pense que la demande de M. Perrin sera acceptée par le président, soit de voter les

¹³BCC 1990, T. I, pp. 982 ss; T. II, pp. 334 ss.

¹⁴BCC 2004-2005, T. I (N° 2), pp. 127 ss.

¹⁵BCC 2004-2005, T. II (N° 12/II), pp. 221 ss.

¹⁶BCC 2004-2005, T. I (N° 1), pp. 70 ss; T. II (N° 12/II), pp. 216 ss.

points séparément. Si par extraordinaire, l'un d'eux n'était pas accepté, le vote pourrait être clairement interprété en faveur d'une prise en considération partielle de la motion. Cela dit, je souhaite vivement le renvoi de la motion complète à la Municipalité.

Le président : – Sauf opposition, je passe au vote et vous lis chaque point.

Point 1: Des outils d'analyse pour mieux anticiper la demande et l'offre de logements à Lausanne

Celles et ceux qui acceptent de transmettre à la Municipalité le point 1 sont priés de lever la main. Celles et ceux qui refusent? Celles et ceux qui s'abstiennent? Avec pas mal d'abstentions, vous avez accepté de transmettre à la Municipalité le point 1.

Point 2: Pour un programme d'acquisition et de construction de logements sur le marché libre

Celles et ceux qui acceptent de transmettre à la Municipalité le point 2 sont priés de lever la main. Messieurs les Scrutateurs, veuillez compter. Celles et ceux qui refusent? Celles et ceux qui s'abstiennent? Par 42 oui, 37 non et 4 abstentions, vous avez accepté de transmettre à la Municipalité le point 2.

Point 3: Pour une meilleure implication du Service immobilier dans la politique du logement

Celles et ceux qui acceptent de transmettre à la Municipalité le point 3 sont priés de lever la main. Veuillez compter, s'il vous plaît. Celles et ceux qui refusent? Celles et ceux qui s'abstiennent? Par 37 oui, 37 non, vous n'êtes pas départagés pour accepter ou non de transmettre ce point 3 à la Municipalité. Le président tranche et refuse ce point 3. Le point 3 est donc refusé par 38 voix contre 37 et 4 abstentions.

M^{me} Solange Peters. Vous avez la parole, Madame.

M^{me} Solange Peters (Soc.) : – Je demande l'appel nominal.

Le président : – Cinq personnes soutiennent-elles cette demande? C'est le cas. Nous passons à l'appel nominal. Celles et ceux qui acceptent le point 3 votent «oui», celles et ceux qui le refusent votent «non». Vous avez la parole, Monsieur le Secrétaire.

Appel nominal

Oui : Alvarez Henry Caroline, Attinger Doepper Claire, Ballenegger Jacques, Bergmann Sylvianne, Bettens Jean-Charles, Bonvin Jacques, Bourquin Jean-Christophe, Bron Alain, Chappuis Gérard, Chautems Jean-Marie, Christin Céline, Cosandey Monique, Cosandey Roger, Dunant Marc, Egli Andrea, Favre Sylvie, Freymond Sylvie, Gabus Aline, Germond Florence, Hottinger Julian Thomas,

Hubler Alain, Junod Grégoire, Knecht Evelyne, Mach André, Mayor Isabelle, Meylan Jean, Mivelaz Philippe, Müller Elisabeth, Payot Pierre, Pellaton Berthold, Peters Solange, Philippos Roland, Pitton Blaise Michel, Rapaz Roland, Rastorfer Jacques-Etienne, Salzmann Yvan, Sant-schi Pierre, Serathiuk Nelson, Tauxe-Jan Michelle, Thorens Adèle, Uffer Filip.

Non : Abbet Raphaël, Aigroz Dominique, Ansermet Eddy, Béboux Jean-Pierre, Bertona Graziella, Blanc Eric, Blanc Jean-Louis, Bucher Alma, Buffat Marc-Olivier, Christe Paul-Louis, Cornaz Mireille, Dallèves Pierre, Fiora-Gutt-mann Martine, Gebhardt André, Gillard Nicolas, Gillioz Marie-Josée, Gratier Tristan, Grin Nicole, Jacquat Philippe, Longchamp Françoise, Loup Pierre-Henri, Martin Olivier, Martin Philippe, Mettraux Claude, de Meuron Thérèse, Meylan Gisèle-Claire, Meystre Gilles, Nguyen Thi, Pache Denis, Péclard Daniel, Peiry-Klunge Florence, Pernet Jacques, Pittet Francis, Schaller Graziella, Segura Serge, Truan Isabelle, Venezia Dino, Zahnd Bernard.

Abstentions : Ostermann Roland, Perrin Charles-Denis, Verdon Antoine.

Le président : – Par 41 voix pour, 38 voix contre et 3 abstentions, vous avez donc accepté de transmettre à la Municipalité le point 3.

Point 4: Une meilleure coordination avec les Communes de la région lausannoise

Celles et ceux qui acceptent de transmettre à la Municipalité le point 4 sont priés de lever la main. Celles et ceux qui refusent? Celles et ceux qui s'abstiennent? Avec quelques abstentions, vous avez accepté de transmettre à la Municipalité le point 4. Vous avez donc transmis les quatre points à la Municipalité. Je ne vous fais dès lors pas voter sur l'ensemble. L'objet est liquidé. Je vous remercie.

Le Conseil communal de Lausanne,

- vu la motion de M. Grégoire Junod et consorts: «Politique du logement: s'impliquer sur le marché libre!»;
- oui le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

de prendre cette motion en considération et de la renvoyer à la Municipalité pour étude et rapport.

Interpellation urgente de M. Marc Dunant et consorts: «Une cathédrale à Saint-Laurent!?»¹⁷

Développement

M. Marc Dunant (Soc.): – Quatre dessins consécutifs de Burki dans *24 heures*, le sujet de la plupart des conversations en ville depuis mardi dernier: le trou béant devant l'église de Saint-Laurent fait déjà bien parler de lui. En entendant le directeur des Travaux la semaine dernière, on aurait pu croire qu'une nouvelle guerre de religion avait éclaté au centre ville, puisqu'il parlait de l'apparition d'une chapelle devant le temple de Saint-Laurent, chapelle qui s'est vite prise pour une cathédrale de par sa taille.

C'est une lutte d'un autre genre qui s'est déclarée mardi soir. Des dizaines de personnes se sont activées jour et nuit pour que cet incident ne devienne pas une catastrophe et que d'autres temples, de la consommation cette fois, ne tombent dans ce trou, puis pour remédier aux dégâts causés par ces eaux capricieuses. Que ces personnes soient ici chaleureusement remerciées.

Suite à la déclaration de la Municipalité en début de séance et bien qu'elle ait déjà pris des mesures pour faire face à la situation et rassurer la population, cette interpellation urgente demande de clarifier les points suivants:

1. La Municipalité peut-elle rappeler la chronologie des événements depuis l'apparition des écoulements d'eau dans le tunnel du m2?
2. La Municipalité peut-elle informer le Conseil sur l'état de connaissance général et sur celui des maîtres de l'ouvrage du m2 quant aux risques potentiels dans cette zone?
3. Cet événement va causer à la Ville des frais considérables en personnel et en matériel. La Municipalité a-t-elle l'intention de les facturer au maître de l'ouvrage ou à son assurance?
4. De même, les commerçants concernés vont avoir des frais tout aussi considérables, qui en dégâts matériels, qui en marchandises perdues, et tous en manque à gagner. La Municipalité peut-elle informer le Conseil des mesures prévues par le maître de l'ouvrage pour les dédommager?
5. En l'état de la situation, la Municipalité peut-elle informer le Conseil sur les autres zones à risque(s), lui faire part des résultats des études de risques qui ont été faites, de même que des mesures envisagées pour les prévenir lors de la poursuite des travaux?

Je remercie d'avance la Municipalité pour ses réponses.

Réponse de la Municipalité

M. Olivier Français, municipal, directeur des Travaux:

– Une grande partie de l'introduction a été faite par la déclaration municipale de tout à l'heure¹⁸ et je n'y reviendrai pas. Je me permets donc de répondre directement aux questions posées par M. Dunant.

1. *La Municipalité peut-elle rappeler la chronologie des événements depuis l'apparition des écoulements d'eau dans le tunnel du m2?*

Lundi 21 février 2005, entre 16 h et 17 h, M. le conseiller d'Etat Marthaler et votre serviteur visitent les chantiers du m2, en compagnie de la direction du projet. Ils terminent leur tour par le tunnel de Saint-Laurent et constatent que le fond d'attaque est sec et que sa partie supérieure est dans la moraine. Le sol de la section est dans une molasse gréseuse sur environ 60%. En fin de poste, entre 22 h et 23 h, quelques arrivées d'eau sont repérées dans la moraine. Le mardi 22 février 2005, la creuse n'est pas reprise. Dans la journée, les mandataires et les entreprises – consortium GIT-LEB, pour ce qui est des mandataires, et AOC pour le consortium d'entreprises – ont entamé des investigations et des confortations. Dans l'après-midi, ils percent dans la moraine une petite fenêtre sub-horizontale de 50 cm d'épaisseur et d'environ 4 m² de section. Ils constatent un écoulement de 35 à 40 l/min. En fin d'après-midi, entre 16 h 30 et 18 h, le flux d'eau augmente de manière significative: 150 à 170 l/min. Aux environs de 18 h 15, le front d'attaque – partie morainique – saute en plusieurs phases, entraînant immédiatement l'effondrement des matériaux jusqu'en surface. Les mandataires préviennent les pompiers et interviennent pour sécuriser le bâtiment Coop et la place Saint-Laurent. Le sol de dallage de la Coop cède sur environ 15 m² dans la zone des spiritueux, niveau -1, immédiatement sécurisé par les pompiers et la police. Les services techniques de la Ville interviennent dans l'heure et coupent les conduites d'eau et de gaz en priorité. Ils évacuent les bâtiments de la Coop. Un effondrement de 50 m³ est annoncé à la presse, estimation minimaliste, faute d'éclairage. L'éboulement est certainement plus important, de 150 m³ peut-être. Difficile à apprécier, car l'effondrement n'est pas totalement visible depuis le trou dans le dallage de la Coop. Pendant la nuit, on observe des écoulements d'eau sur la partie droite du tunnel. Avec la lumière, on voit rapidement qu'une gouille est en train de se former au fond de la fouille Coop. Trois étapes de colmatage sont entreprises – à 23 h, à 1 h du matin et à 4 h – mais chaque fois, une rupture du fond de la cavité se produit et multiplie par dix l'effondrement initial. Ces matériaux partent dans le tunnel, qui est partiellement, voire complètement obstrué sur 20 à 30 m. La suite vous a été communiquée par diverses informations de la presse, des chantiers et des entreprises.

¹⁷Cf. *supra*, p. 797.

¹⁸Cf. *supra*, p. 797.

2. *La Municipalité peut-elle informer le Conseil sur l'état de connaissance général et sur celui des maîtres de l'ouvrage du m2 quant aux risques potentiels dans cette zone?*

La réponse vous a été donnée dans la déclaration municipale. Différents sondages ont été mis en œuvre en son temps. Ils ont décelé la présence d'éléments fins, mais sans eau, dans les glacio-lacustres de la moraine, voire de la molasse, qui sont sub-affleurants.

3. *Cet événement va causer à la Ville des frais considérables en personnel et en matériel. La Municipalité a-t-elle l'intention de les facturer au maître de l'ouvrage ou à son assurance?*

De nombreux services de la Ville sont intervenus dans le cadre du sinistre. Les dommages sur le domaine public et les interventions de notre Administration feront l'objet d'une facture. La société du Métro Lausanne-Ouchy SA a la maîtrise de l'ouvrage. Même si cette société est aux mains de la Ville, les dommages de biens de la Commune devraient être considérés en tant que dégâts à des tiers et indemnisés comme tels. En tout cas, cette prétention sera formulée auprès de l'assurance.

4. *De même, les commerçants concernés vont avoir des frais tout aussi considérables, qui en dégâts matériels, qui en marchandises perdues, et tous en manque à gagner. La Municipalité peut-elle informer le Conseil des mesures prévues par le maître de l'ouvrage pour les dédommager?*

Il a été décidé, d'un commun accord avec le représentant du consortium et de l'assurance, que l'avance des fonds et l'indemnisation des pertes commerciales seront assumées selon les règles et usages. Le maître de l'ouvrage et la compagnie d'assurance constituent dès lors un pool d'indemnisation, qui se chargera d'examiner les réclamations des voisins lésés et procédera, le cas échéant, à leur dédommagement. La compagnie d'assurance, le pool, fait donc les avances de fonds pour le compte du maître de l'ouvrage.

5. *En l'état de la situation, la Municipalité peut-elle informer le Conseil sur les autres zones à risque(s), lui faire part des résultats des études de risques qui ont été faites, de même que des mesures envisagées pour les prévenir lors de la poursuite des travaux?*

Je ne peux que vous dire de vous reporter à la déclaration municipale. Mais dès que l'on travaille dans le sol, des risques, des événements sont clairement identifiés, pour lesquels on prend des mesures afin d'y remédier et de prévoir la meilleure des solutions pour obtenir satisfaction et ne pas provoquer de dégâts chez des tiers.

Le président: – J'ouvre la discussion. La parole n'est pas demandée. M. l'interpellateur veut-il intervenir?

M. Marc Dunant (Soc.): – Simplement, je remercie la Municipalité de ses réponses.

Le président: – L'interpellateur n'ayant pas déposé de résolution, l'affaire est liquidée.

Le Conseil communal de Lausanne,

- vu l'interpellation urgente de M. Marc Dunant et consorts: «Une cathédrale à Saint-Laurent!?»;
- oui la réponse municipale;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

prend acte

de la réponse de la Municipalité à ladite interpellation.

Le président: – Je vous propose, compte tenu de l'heure, de clore notre séance. Nous avons examiné quatre rapports pour des préavis ou des motions, aucune motion et une interpellation. Je vous donne rendez-vous mardi 15 mars pour la prochaine séance. Bon retour dans vos foyers!

La séance est levée à 22 h 30.

Le rédacteur

Jean-Gabriel Lathion
Lausanne

Composition

Entreprise d'arts graphiques
Jean Genoud SA
1052 Le Mont-sur-Lausanne
Tél. 021 652 99 65

On s'abonne au

Bureau des huissiers
Place de la Palud
Case postale
1002 Lausanne
Tél. 021 315 22 16