

Bulletin du

**Conseil communal**

Lausanne

N° 20/I

Séance du lundi 20 juin 2011, première partie

Présidence de M. Roland Rapaz (Soc.), président

**Sommaire**

Ordre du jour . . . . .	1185
Ouverture de la séance . . . . .	1190

**Courriel :**

Retrait par M. Axel Marion de son rapport concernant le rapport sur le postulat de M. Philippe Mivelaz «Pour une réduction des déchets ménagers à la source» . . . . .	1190
---	------

**Lettres :**

1. Demandes d'urgence de la Municipalité . . . . .	1190
2. Demande d'urgence de la Municipalité pour le préavis N° 2011/33 . . . . .	1192

**Motion :**

«La Ville par le sport» (M. Jean Tschopp) <i>Reprise de la discussion</i> . . . . .	1195
--	------

**Postulats :**

1. «Trafic de la rue à Lausanne: entraver les zones de deal durables dans les quartiers d'habitation» (M <sup>me</sup> Rebecca Ruiz). <i>Dépôt</i> . . . . .	1192
2. «Plus de paix pour les Lausannois et plus de pression sur les dealers!» (M. Mathieu Blanc et consorts) <i>Dépôt</i> . . . . .	1192
3. «Energies: quelle stratégie pour Lausanne à l'Horizon 2030?» (M. Florian Ruf) <i>Dépôt</i> . . . . .	1192
4. Demandant une étude pour le réaménagement du secteur des rives du lac et de ses abords entre Ouchy et Bellerive ainsi que la définition d'une vision directrice de l'ensemble des rives de la piscine de Bellerive à la tour Haldimand intégrant des étapes de réaménagement (M <sup>me</sup> Magali Zuercher). <i>Dépôt</i> . . . . .	1193
5. Relatif à l'aménagement des chemins de desserte du quartier forain de Bois-Genoud – Le Taulard et l'étude d'un bassin de rétention pour les eaux claires (M. Yves-André Cavin et consorts). <i>Dépôt</i> . . . . .	1193

<b>Questions orales</b> . . . . .	1193
-----------------------------------	------

**Préavis :**

N° 2010/63	Achat de la parcelle N° 20'239 et demande de crédit d'ouvrage pour la construction d'un nouvel immeuble administratif au Flon et d'une passerelle – Vente de l'immeuble administratif de Beau-Séjour 8, fraction de la parcelle N° 6031. Aménagement du bâtiment sis aux Côtes de Montbenon 7–9 avec transfert au patrimoine administratif. Approvisionnement énergétique ( <i>contracting</i> ). Demande de crédits complémentaires (Culture, Logement et Patrimoine, Travaux, Services industriels) . . . . .	1198
	<i>Rapport polycopié</i> de M. Jean Meylan, rapporteur . . . . .	1208
	<i>Discussion</i> . . . . .	1212
	<i>Reprise de la discussion</i> . . . . .	1276
N° 2011/16	Réfection et aménagement du Centre de formation de La Rama. Construction d'un simulateur d'incendie. Constitution d'un droit de superficie (Sécurité publique et Sports, Culture, Logement et Patrimoine) . . . . .	1214
	<i>Rapport polycopié</i> de M. André Gebhardt, rapporteur . . . . .	1232
	<i>Discussion</i> . . . . .	1234
N° 2010/39	Politique de gestion immobilière du patrimoine financier de la Commune de Lausanne (Culture, Logement et Patrimoine) . . . . .	1236
	<i>Rapport polycopié</i> de M. David Payot, rapporteur . . . . .	1273
	<i>Discussion</i> . . . . .	1275
N° 2011/11	Centre sportif de Praz-Séchaud. Réalisation de vestiaires, d'une buvette et de divers locaux (Sécurité publique et Sports, Travaux, Administration générale et Finances) . . . . .	1278
	<i>Rapport polycopié</i> de M. Gianfranco Gazzola, rapporteur . . . . .	1284
	<i>Discussion</i> . . . . .	1286
N° 2011/23	Chemin de Camarès à Vernand. Construction d'une route d'accès provisoire aux parcelles privées N°s 14'057 et 14'059 dans le cadre de la suppression des passages à niveau et du réaménagement du quai voyageurs de la halte de Vernand-Camarès du chemin de fer Lausanne–Echallens–Bercher. Crédit d'investissement (Travaux) . . . . .	1293
	<i>Rapport polycopié</i> de M. Guy Gaudard, rapporteur . . . . .	1298
	<i>Discussion</i> . . . . .	1298

# Ordre du jour

20<sup>e</sup> et 21<sup>e</sup> séances publiques à l'Hôtel de Ville,  
le 20 juin 2011 à 18 h 00 et 20 h 30 et le 22 juin 2011 à 18 h 00 et 21 h 30

## A. OPÉRATIONS PRÉLIMINAIRES

1. Communications.

## B. QUESTIONS ORALES

## C. RAPPORTS

**R80.** *Motion de M. Jean Tschopp* : «La ville par le sport». (SPS). JEAN-LUC CHOLLET. (*Reprise de la discussion.*)

**R86.** *Motion de M. Gilles Meystre* : «Les conventions de subventionnement : pour des relations durables entre la Ville et ses acteurs culturels, basées sur la transparence et le partenariat». (CLP, AGF, SPS, EJE, SSE). ALAIN HUBLER.

**R95.** *Postulat de M. Philippe Mivelaz* pour une réduction des déchets ménagers à la source. (Trx). COMMISSION DE POLITIQUE RÉGIONALE (AXEL MARION, PRÉSIDENT).

**R97.** *Postulat de M. Bertrand Picard et consorts* : «Pour une politique municipale globale et mieux coordonnée au profit de nos aînés». (SSE). ANDRÉ GEBHARDT.

**R98.** *Préavis N° 2010/49* : Fondation Cités Val Paisible et Val Fleuri. Prolongation de la durée d'un droit distinct et permanent de superficie et indemnité de retour des constructions en cas d'extinction du droit. (CLP). ULRICH DOEPPER.

**R99.** *Postulat de M. Jacques Pernet* «demandant que la Municipalité étudie l'opportunité de poser la candidature de Lausanne – ensemble avec le Canton – pour l'organisation d'une future «olympiade» des Jeux Olympiques de la Jeunesse. » (SPS, EJE). FABRICE GHELFI.

**R100.** *Postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand* : «Pour l'étude de la mise sous protection de 17% des surfaces communales terrestres et 10% des surfaces aquatiques de la commune de Lausanne». (CLP). MAGALI ZUERCHER.

**R102.** *Projet de règlement de M. Pierre Santschi et consorts* : «Instauration d'une commission des tarifs et émoluments». (AGF). NKIKO NSENGIMANA.

**R103.** *Rapport-préavis N° 2010/32* : Réponse à une motion et à quatre postulats concernant la Direction des travaux. (Trx). YVAN SALZMANN.

**R104.** *Postulat de M. Stéphane Michel et consorts* : «La résolution des problèmes d'hébergement précaire passe aussi par des seuils adaptés. » (SSE, CLP). PIERRE-ANTOINE HILDBRAND.

**R105.** *Préavis N° 2010/52* : Pour des achats publics équitables. Réponse à la motion de M<sup>me</sup> Florence Germond et consorts. (Trx, SI, AGF). REBECCA RUIZ.

**R106.** *Postulat de M. Jacques Pernet* «demandant à la Municipalité d'étudier et de planifier le futur de la volière du parc Mon-Repos. » (SSE, CLP). EDDY ANSERMET.

**R107.** *Motion de M<sup>me</sup> Solange Peters et consorts* : «Pour une information des électrices et des électeurs de nationalité étrangère». (AGF, SSE). MARIA VELASCO.

**R109.** *Pétition de M<sup>me</sup> Dominique Nolens – collectif « Mon Tramway de la Pontaise » et consorts (2041 sign.)* : «En faveur de la sauvegarde de l'immeuble rue de la Pontaise 6A–6B (1900)». (Trx). COMMISSION DES PÉTITIONS (JEAN-CHARLES BETTENS).

**R112.** *Préavis N° 2011/05* : Plan d'affectation radiant les limites des constructions de la route d'Oron (route cantonale N° 701b) et d'une partie des limites des constructions de la route du Jorat et du chemin du Pont-Rouge. Radiation du plan d'alignement des constructions légalisé N° 403. (Trx). MAGALI ZUERCHER.

**R116.** *Motion de M. Axel Marion, pour la Commission permanente de politique régionale* : «Pour une politique d'agglomération mieux gouvernée et mieux coordonnée». (AGF). COMMISSION DE POLITIQUE RÉGIONALE (SOPHIE MICHAUD GIGON).

**R117.** *Postulat de M<sup>me</sup> Rebecca Ruiz* : «Pour l'implantation d'un centre de dégrisement avec surveillance médicale à Lausanne». (SPS, SSE). ALBERT GRAF.

**R118.** *Pétition de M<sup>me</sup> Caroline Firmann-Gaulis, du Mouvement pour la Défense de Lausanne et consorts (374 sign.)* pour la protection de «La Chablière» à Lausanne. (Trx). COMMISSION DES PÉTITIONS (NKIKO NSENGIMANA).

**R120.** *Rapport-préavis N° 2010/55* : Réponse municipale à la pétition de l'Académie champagnacienne demandant l'érection en ville de Lausanne d'un monument voué à la gloire du maire de Champagnac. (SI). CLAUDE GRIN (*rapport de majorité*); JACQUES-ETIENNE RASTORFER (*rapport de minorité*).

**R122.** *Postulat de M. Xavier de Haller et consorts* : « Pour le prolongement des heures d'ouverture des établissements de nuit afin de limiter les nuisances au centre ville ». (SPS). ISABELLE MAYOR.

**R123.** *Postulat de M<sup>me</sup> Isabelle Truan* : « Pour une insertion significative du logement au Flon ». (Trx). ULRICH DOEPPER.

**R124.** *Motion de M. Jean Tschopp* : « Dimanche sur les quais ». (Trx). JEAN-CHARLES BETTENS.

**R127.** *Postulat de M<sup>me</sup> Florence Germond* : « Pour un renforcement de la prise en charge extrascolaire des écolières et des écoliers de 5<sup>e</sup> et de 6<sup>e</sup> année primaire ». (EJE). MARLÈNE BÉRARD.

**R128.** *Rapport-préavis N° 2010/61* : Des ludothèques à Lausanne ou comment mieux faire pour avoir une vie ludique ? Réponse au postulat de M<sup>me</sup> Andrea Egli. (EJE). MAGALI CRAUSAZ MOTTIER.

**R129.** *Postulat de M. Jean-François Cachin et consorts* : « Une nouvelle réaffectation du P+R provisoire de Vennes ». (Trx). MARTINE FIORA-GUTTMANN.

**R130.** *Préavis N° 2010/63* : Achat de la parcelle N° 20'239 et demande de crédit d'ouvrage pour la construction d'un nouvel immeuble administratif au Flon et d'une passerelle – Vente de l'immeuble administratif de Beau-Séjour 8, fraction de la parcelle N° 6031. Aménagement du bâtiment sis aux Côtes de Montbenon 7-9 avec transfert au patrimoine administratif. Approvisionnement énergétique (contracting). Demande de crédits complémentaires. (CLP, Trx, SI). JEAN MEYLAN.

**R131.** *Préavis N° 2011/11* : Centre sportif de Praz-Séchaud. Réalisation de vestiaires, d'une buvette et de divers locaux. (SPS, Trx, AGF). GIANFRANCO GAZZOLA.

**R132.** *Préavis N° 2011/16* : Réfection et aménagement du Centre de formation de La Rama. Construction d'un simulateur d'incendie. Constitution d'un droit de superficie. (SPS, CLP). ANDRÉ GEBHARDT.

**R133.** *Préavis N° 2011/23* : Chemin de Camarès à Vernand. Construction d'une route d'accès provisoire aux parcelles privées N°s 14'057 et 14'059 dans le cadre de la suppression des passages à niveau et du réaménagement du quai voyageurs de la halte de Vernand-Camarès du chemin de fer Lausanne–Echallens–Bercher. Crédit d'investissement (Trx). GUY GAUDARD.

**R134.** *Préavis N° 2010/39* : Politique de gestion immobilière du patrimoine financier de la Commune de Lausanne. (CLP). DAVID PAYOT.

**R135.** *Préavis N° 2010/50* : La société coopérative l'Habitation féminine. Prolongation de la durée d'un droit distinct et permanent de superficie. (CLP). EVELYNE KNECHT.

**R136a.** *Préavis N° 2010/66* : Plan partiel d'affectation au lieu-dit « Le Désert » concernant la parcelle N° 20'381, délimitée par le chemin Guillaume-de-Pierrefleur et les parcelles N°s 2397, 20'382 et 1038. (Trx). GUY GAUDARD.

**R136b.** *Préavis N° 2010/67* : Plan partiel d'affectation au lieu-dit « La Grangette » concernant la parcelle N° 20'382 et la portion de la parcelle N° 2394 permettant l'accès à l'avenue du Grey. (Trx). ALAIN HUBLER.

**R137.** *Postulat de M. Philippe Clivaz* : « Bas les masques, la culture est en danger ! » (CLP). THÉRÈSE DE MEURON.

**R138.** *Motion de M. Claude-Alain Voiblet* : « Saine gestion des deniers publics : la Municipalité doit donner l'exemple ! » (AGF). MARLÈNE BÉRARD.

**R139.** *Préavis N° 2011/10* : Crédit complémentaire pour la mise en place de la plateforme technique de la cyber-administration à la Ville de Lausanne. (AGF, SI). FABRICE GHELFI.

**R140.** *Préavis N° 2011/12* : Projet de construction de cinq bâtiments, comprenant au total 120 logements, un centre d'accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS), huit locaux dédiés à des activités, un parking souterrain de 82 places, sis 5a à 5e chemin de la Prairie. Constitution de six droits de superficie en faveur de Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA et de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA – SILL. Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA – SILL. (CLP, EJE). MYRIAM TÉTAZ.

**R141.** *Postulat de M<sup>me</sup> Isabelle Mayor* : « Bénévolat des jeunes pour les jeunes : pour un réel encouragement ! » (EJE, AGF). SUSANA CARREIRA.

**R142.** *Préavis N° 2011/14* : Addenda au plan partiel d'affectation N° 661 au lieu-dit « La Blécherette » compris entre la limite communale de Romanel, un tronçon de la route de Romanel et de l'avenue du Grey, le Plan d'extension N° 625 et les limites des parcelles N°s 2301, 2397 et 2392. (Trx). ALAIN HUBLER.

**R143.** *Préavis N° 2011/22* : Avenue de Rhodanie/Chemin des Plaines – Parcelle N° 4798. Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la société JAXIMMO SA. (CLP). ALAIN HUBLER.

**R144.** *Préavis N° 2011/25* : Déploiement d'une plateforme SAP de « Business Intelligence ». (SI). FLORIAN RUF.

**R145.** *Préavis N° 2011/27* : Création de la société CADOUEST SA pour le développement du réseau du chauffage à distance sur le territoire des Communes de Prilly et de Renens. Octroi d'un cautionnement solidaire. (SI). JEAN MEYLAN.

**R146.** *Préavis N° 2011/28:* Commune de Lausanne. Comptes de l'exercice 2010. (AGF). COMMISSION DES FINANCES (DAVID PAYOT, président).

**R147.** *Préavis N° 2011/31:* Crédits supplémentaires pour 2011 (1<sup>re</sup> série). (AGF). COMMISSION DES FINANCES (GIAMPIERO TREZZINI).

**R148.** *Préavis N° 2011/33:* Rénovation et extensions du réseau de distribution d'eau d'eauservice pour l'exercice 2011. Demande de crédits complémentaires. (Trx). COMMISSION PERMANENTE DES FINANCES.

## D. DROITS DES CONSEILLERS COMMUNAUX

### INTERPELLATIONS

**INT48.** Interpellation urgente de M<sup>me</sup> Marlène Bérard et consorts: «Service des pompes funèbres: que se passe-t-il?» (19<sup>e</sup>/7.6.11). DÉVELOPPEMENT ET RÉPONSE MUNICIPALE.

**INT23.** *Interpellation de M. Albert Graf et consorts:* «Violences et menaces contre la police aussi à Lausanne?» (18<sup>e</sup>/15.6.10) [SPS/1.12.10]. DISCUSSION.

**INT26.** *Interpellation de M<sup>me</sup> Esther Saugeon:* «Engagement d'un cuisinier supplémentaire au Centre de formation de La Rama?» (5<sup>e</sup>/9.11.10) [SPS/8.12.10]. DISCUSSION.

**INT35.** *Interpellation de M. Claude-Alain Voiblet:* «Pompes funèbres officielles de la Ville; moins de prestations avec autant de collaborateurs!» (9<sup>e</sup>/18.1.11) [SPS/16.2.11]. DISCUSSION.

**INT37.** *Interpellation de M. Albert Graf et consorts:* «Pour quand la sécurité à Chauderon?» (6<sup>e</sup>/23.11.10) [SPS/2.3.11]. DISCUSSION.

**INT40.** *Interpellation de M<sup>me</sup> Françoise Longchamp et consorts:* «Une antichambre au local d'injection?» (10<sup>e</sup>/1.2.11) [SSE/23.3.11]. DISCUSSION.

**INT43.** *Interpellation de M. Claude-Alain Voiblet:* «Un audit externe pour mettre un terme à toutes suspicions de copinage dans la gestion des biens immobiliers par les gérances de la Ville!» (11<sup>e</sup>/15.2.11) [CLP/20.4.11]. DISCUSSION.

**INT44.** *Interpellation de M. Claude-Alain Voiblet:* «Le temps de passer de la dette politique à la dette réelle de la Ville selon les directives de la Cour des comptes est venu!» (11<sup>e</sup>/15.2.11) [AGF/20.4.11]. DISCUSSION.

**Prochaines séances :** **28.6** (17 h 00 – assermentation), **30.8** (de 18 h 00 à 20 h 00), **13.9** (18 h 00 et 20 h 30), **27.9** (18 h 00 et 20 h 30), **11.10** (18 h 00 et 20 h 30), **8.11** (18 h 00

et 20 h 30), **22.11** (18 h 00 et 20 h 30), **6.12** (18 h 00 et 20 h 30) et **7.12** (19 h 00).

Au nom du Bureau du Conseil :

Le président :  
Roland Rapaz

Le secrétaire *ad interim* :  
Frédéric Tétaz

## POUR MÉMOIRE

### I. RAPPORTS

**2.3.10** *Motion de M. Gilles Meystre* demandant à la Municipalité d'augmenter la sécurité des habitants et des commerces par l'installation ciblée de caméras de vidéosurveillance sur les quartiers de la Riponne, Saint-Laurent, Bel-Air/Chauderon, Flon, Gare et les passages souterrains du centre-ville. (SPS). FRANÇOISE LONGCHAMP.

**15.6.10** *Motion de M. Fabrice Ghelfi, pour la Commission des finances:* «Axes forts de transports publics: pour une information complète du Conseil communal». (Trx, AGF). PHILIPPE CLIVAZ.

**31.8.10** *Rapport-préavis N° 2010/29:* Politique municipale en matière de vidéosurveillance. Réponse à la motion Marc-Olivier Buffat demandant l'étude de l'opportunité de l'installation de caméras de vidéosurveillance en des endroits ciblés de Lausanne. Projet de règlement communal sur la vidéosurveillance. (SPS, AGF, CLP, Trx, EJE, SSE, SI). FRANÇOISE LONGCHAMP, PRÉSIDENTE; PHILIPPE MIVELAZ (*rapport de majorité*); GILLES MEYSTRE (*rapport de minorité*).

**12.10.10** *Motion de M. Guy Gaudard:* «Cautionnons... ce qui doit l'être.» (CLP). YVES-ANDRÉ CAVIN.

**12.10.10** *Postulat de M<sup>me</sup> Natacha Litzistorf Spina:* «De l'éolien bon pour le paysage et la qualité de vie!» (SI). THOMAS SCHLACHTER.

**23.11.10** *Pétition de LausAnimaliste et consorts (182 sign.):* «Pour des cirques sans animaux». (SPS); *Pétition de LausAnimaliste et consorts (540 sign.):* «Pour une interdiction du cirque Nock dans la commune de Lausanne». (SPS). COMMISSION DES PÉTITIONS (FRANCISCO RUIZ VÁZQUEZ).

**18.1.11** *Motion de M. Mathieu Blanc et consorts:* «Pour l'instauration de mesures d'éloignement permettant aux Lausannois de se réappropriier le domaine public!» (SPS, AGF). NATACHA LITZISTORF SPINA.

**15.2.11** *Pétition de M<sup>me</sup> et M. Martine et Lova Golovtchiner et consorts (341 sign.)* demandant d'examiner la possibilité d'installer un ascenseur conduisant du Tunnel à la place de la Barre. (Trx). COMMISSION DES PÉTITIONS (FRANCISCO RUIZ VÁZQUEZ).

**15.3.11** *Motion de M<sup>me</sup> Evelyne Knecht*: «LACI < mesure sparadrap > 1 : premier emploi». (AGF). CLAUDE METTRAUX.

**15.3.11** *Postulat de M. David Payot et consorts*: «Une solution lausannoise aux limitations d'horaires des abonnements tl des retraités : mobilisons-nous!» (AGF). ELISABETH WERMELINGER.

**15.3.11** *Postulat de M<sup>me</sup> Natacha Litzistorf Spina*: «Intégration de l'écologie industrielle à Lausanne». (Trx, SI). SYLVIANNE BERGMANN.

**29.3.11** *Rapport-préavis N° 2011/13*: Postulat de M<sup>me</sup> Sophie Michaud Gigon et consorts: Pour améliorer la qualité de l'air: Lausanne prend des mesures. (Trx). MARLÈNE BÉRARD.

**29.3.11** *Préavis N° 2011/15*: Recensement, contrôle et assainissement en vue de sécuriser les bâtiments communaux pouvant contenir de l'amiante. Demande de crédit-cadre (2<sup>e</sup> étape). (Trx). GILLES MEYSTRE.

**29.3.11** *Préavis N° 2011/17*: Pérennisation de la démarche éthique conduite au sein du Corps de police. (SPS). JEAN TSCHOPP.

**29.3.11** *Préavis N° 2011/19*: Plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre les avenues des Bergières, Antoine-Henri-Jomini et du Mont-Blanc et le centre de congrès et d'expositions de Beaulieu. (Trx, CLP). JEAN-FRANÇOIS CACHIN.

**10.5.11** *Postulat de M<sup>me</sup> Elisabeth Müller* pour des entreprises écomobiles. (Trx). VINCENT ROSSI.

**10.5.11** a. *Motion de M<sup>me</sup> Sylvianne Bergmann*: «Du miel labellisé < capitale olympique >». (CLP, SSE);  
b. *Motion de M<sup>me</sup> Graziella Schaller*: «Des toits publics pour < Le miel des toits de Lausanne >». (CLP). MANUELA MARTI.

**10.5.11** *Motion de M. Pierre-Yves Oppikofer et consorts*: «Soutien de la Ville de Lausanne au projet pilote < Mentorat Emploi Migration > de l'EPER (Entraide protestante suisse) pour l'insertion professionnelle des migrantes et migrants». (SSE, AGF). NKIKO NSENGIMANA.

**10.5.11** *Motion de M<sup>me</sup> Isabelle Truan et consorts*: «Critères d'attribution et conditions locatives du patrimoine de la Ville de Lausanne». (CLP). JEAN-MICHEL DOLIVO.

**10.5.11** *Motion de M. Vincent Rossi et consorts*: «Pour le réaménagement de la baie d'Ouchy, afin d'y recréer des espaces naturels, de détente et de baignade». (Trx, SPS). MARTINE FIORA-GUTTMANN.

**10.5.11** *Motion de M<sup>me</sup> Sophie Michaud Gigon et consorts*: «Qualité de vie en ville: pour une vraie place des Bergières». (Trx). BLAISE MICHEL PITTON.

**10.5.11** *Motion de M. Pierre-Yves Oppikofer et consorts*: «Pour un plan d'action communal en faveur de l'emploi et de soutien à l'insertion professionnelle». (SSE). ISABELLE MAYOR.

**10.5.11** *Préavis N° 2011/24*: Société coopérative Cité-Derrière. Projet de construction de quatre bâtiments, comprenant au total 104 logements, un commerce, des espaces communautaires, un parking souterrain de 49 places et 7 places de parc extérieures, sis à l'avenue de Morges 139 et à la rue Couchirard 6. Constitution d'un droit de superficie. Octroi d'un cautionnement solidaire. Octroi d'un financement du Fonds communal pour le développement durable pour la réalisation d'une installation de production de chaleur donnant lieu à un contracting énergétique. Octroi d'une subvention du Fonds pour l'utilisation rationnelle de l'électricité. (CLP, SI, EJE). GUY GAUDARD.

**24.5.11** *Postulat de M<sup>me</sup> Caroline Alvarez*: «Promotion de l'attribution de subventions pour l'édition d'œuvres littéraires d'auteurs lausannois». (CLP). EDDY ANSERMET.

**24.5.11** *Motion de M. Claude-Alain Voiblet*: «Suppression du remboursement des frais de garde des élus communaux». (Bureau du Conseil). MURIEL CHENAUX MESNIER.

**24.5.11** *Motion de M<sup>me</sup> Isabelle Truan*: «Introduisons du logement au centre-ville: le Flon (Déplacement de la caserne des pompiers)». (CLP, SPS). JEAN-FRANÇOIS CACHIN.

**24.5.11** *Préavis N° 2011/26*: Centre intercommunal de glace de Malley SA (CIGM SA). Nouvelle convention entre les Communes de Lausanne, de Prilly et de Renens. Préavis intercommunal présenté aux Conseils communaux de Lausanne, de Prilly et de Renens. (SPS). COMMISSION DE POLITIQUE RÉGIONALE.

**31.5.11** *Préavis N° 2011/29*: Collège secondaire de Boissonnet – Infiltrations d'eau. Demande d'un crédit d'ouvrage. (EJE, Trx). JEAN-LUC CHOLLET.

**31.5.11** *Postulat de M. Jean Tschopp*: «Aux urnes citoyens!» (AGF). XAVIER DE HALLER.

**31.5.11** *Motion de M. Pierre-Yves Oppikofer*: «Des mesures pour lever les écueils persistants de l'évolution et de la mobilité professionnelle du personnel communal (ou de la parole aux actes)». (AGF). GIANFRANCO GAZZOLA.

**31.5.11** *Motion de M. Axel Marion*: «Un-e délégué-e à la politique familiale pour une meilleure coordination et un meilleur soutien aux familles lausannoises.» (EJE). CLAUDE GRIN.

**31.5.11** *Préavis N° 2011/30*: Parcelle N° 20'349 à l'avenue de Valmont. Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de Grisoni-Zaugg SA et Boas Immobilier SA pour la construction d'un écomusée (AquaEcopôle) et d'un bâtiment commercial. (CLP, Trx). MATHIEU BLANC.

**20.6.11** *Motion de Mme Isabelle Truan pour la réciprocité entre mesures énergétiques et taxes.* (SI). MARTINE FIORA-GUTTMANN.

## II. INTERPELLATIONS

**13.3.07** *Interpellation de Mme Rebecca Ruiz: «Pénurie de salles à disposition des associations lausannoises: l'exemple du centre culturel chilien».* (12<sup>e</sup>/13.3.07) [SSE]. DISCUSSION.

**19.1.10** *Interpellation de M. Claude-Alain Voiblet: «Quel avenir pour le Centre de détention de Bois-Mermet?»* (9<sup>e</sup>/19.1.10) [Trx, CLP, SPS]. DISCUSSION.

**11.5.10** *Interpellation de M. Claude-Alain Voiblet: «Pourquoi toujours plus de mineurs participent-ils aux manifestations violentes contre les représentants de l'ordre public?»* (16<sup>e</sup>/11.5.10) [SPS]. DISCUSSION.

**12.4.11** *Interpellation de M. Cédric Fracheboud: «Gestion des billets issus de la taxe sur les divertissements».* (15<sup>e</sup>/12.4.11) [SPS]. DISCUSSION.

**12.4.11** *Interpellation de M. Claude-Alain Voiblet: «Contrairement à de nombreux fêtards noctambules, les habitants voisins des parcs publics lausannois ne sont pas toujours à la fête!»* (15<sup>e</sup>/12.4.11) [SPS, SSE]. DISCUSSION.

**10.5.11** *Interpellation de M. Claude-Alain Voiblet et consorts: «Quand culture et politique partisane ne font pas très bon ménage!»* (16<sup>e</sup>/10.5.11). DISCUSSION.

**10.5.11** *Interpellation de M. Fabrice Ghelfi: «Les Zurichois ne veulent pas de «La télé». Va-t-elle mourir?»* (16<sup>e</sup>/10.5.11). DISCUSSION.

**31.5.11** *Interpellation de M. Cédric Fracheboud: «Quel avenir pour les locaux de Rataboum?».* (18<sup>e</sup>/31.5.11) [EJE]. DISCUSSION.

# Séance

du lundi 20 juin 2011

**Membres absents excusés :** M<sup>me</sup> Susana Carreira, M<sup>me</sup> Adozinda Da Silva, M<sup>me</sup> Marie Deveaud, M<sup>me</sup> Sarah Frund, M. Nicolas Gillard, M. Albert Graf, M. Philippe Jacquat, M<sup>me</sup> Manuela Marti, M. Olivier Martin, M. Jean Meylan, M. Gilles Meystre, M. Johan Pain, M. Charles-Denis Perrin, M. Vincent Rossi, M<sup>me</sup> Graziella Schaller Curiotto, M<sup>me</sup> Sandrine Schlienger, M<sup>me</sup> Elisabeth Wermelinger, M<sup>me</sup> Anna Zürcher.

**Membres absents non excusés :** M. Jean Mpooy.

Membres présents	81
Membres absents excusés	18
Membres absents non excusés	1
Effectif actuel	100

A 18 h 00 à l'Hôtel de Ville.

**Le président :** – Mesdames et Messieurs les Conseillers, il est 18 h 00. Nous avons le quorum, nous pouvons aborder nos travaux. Nous passons tout de suite aux opérations préliminaires. Monsieur le secrétaire, vous avez la parole pour les communications.

**M. Frédéric Tétaz, secrétaire ad interim :** – Merci, Monsieur le Président, nous avons reçu :

**Retrait par M. Axel Marion de son rapport concernant le postulat de M. Philippe Mivelaz « Pour une réduction des déchets ménagers à la source »<sup>1</sup>**

*Courriel*

Lausanne, le 14 juin 2011

----- Message d'origine -----

**De :** Axel Marion [mailto:axel\_marion@bluemail.ch]

**Envoyé :** mardi 14 juin 2011 15:20

**A :** roland.rapaz@citycable.ch

**Cc :** Tétaz Frédéric

**Objet :** Communication CPPR : retrait du rapport R95

Monsieur le Président,

Conformément à notre téléphone de ce jour, je vous informe que la Commission permanente de politique régionale

<sup>1</sup>BCC 2009-2010, T. II (N° 9/I), p. 12 ; *idem*, T. II (N° 10) pp. 161-162.

(CPPR) retire le rapport R95 sur le postulat Philippe Mivelaz pour une réduction des déchets ménagers à la source. En effet, il apparaît qu'avec cinq commissaires présents sur dix au moment de la délibération, la Commission ne respectait par l'article 46 du RCCL.

Cet objet sera traité par la CPPR au début de la prochaine législature.

En vous remerciant de l'attention portée à ces lignes, je vous adresse mes meilleures salutations.

(signé) *Axel Marion*

Président CPPR

**M. Frédéric Tétaz, secrétaire ad interim :** – Ce rapport est donc retiré et retourne à la CPPR.

## Demandes d'urgence de la Municipalité

*Lettre*

Monsieur Roland Rapaz  
Président du Conseil communal  
Hôtel-de-Ville  
1002 Lausanne

Lausanne, le 6 juin 2011

## Séances du Conseil communal des 20 et 22 juin 2011

Monsieur le Président,

Après examen de l'ordre du jour des 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> séances du Conseil communal et des objets en suspens, la Municipalité vous adresse les demandes d'urgence suivantes :

**R130 Préavis N° 2010/63 : Achat de la parcelle N° 20'239 et demande de crédit d'ouvrage pour la construction d'un nouvel immeuble administratif au Flon et d'une passerelle – Vente de l'immeuble administratif de Beau-Séjour 8, fraction de la parcelle N° 6031. Aménagement du bâtiment sis aux Côtes de Montbenon 7-9 avec transfert au patrimoine administratif. Approvisionnement énergétique (*contracting*). Demande de crédits complémentaires.**

**Motif :** nécessité de régulariser les comptes de ces objets.

**R131 Préavis N° 2011/11: Centre sportif de Praz-Séchaud. Réalisation de vestiaires, d'une buvette et de divers locaux.**

Motif: la réalisation du Centre sportif de Praz-Séchaud répond à une forte attente des habitants du quartier, qui pourront disposer d'un véritable centre sportif comprenant les infrastructures nécessaires à la pratique du sport organisé (football) et libre (terrain multisports, tennis et piste finlandaise). La Municipalité souhaiterait réaliser les travaux cet été encore.

**R132 Préavis N° 2011/16: Réfection et aménagement du Centre de formation de La Rama. Construction d'un simulateur d'incendie. Constitution d'un droit de superficie.**

Motif: Outre les travaux nécessaires de réfection et d'aménagement du Centre, la Municipalité souhaite démarrer, en collaboration avec l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels (ECA), la construction d'un simulateur d'incendie, qui remplacera l'ancienne maison de feu d'ores et déjà détruite au vu de sa vétusté et de sa dangerosité, afin de permettre la formation et l'entraînement des sapeurs-pompiers à la lutte contre l'incendie.

**R133 Préavis N° 2011/23: Chemin de Camarès à Vernand. Construction d'une route d'accès provisoire aux parcelles privées N°s 14'057 et 14'059 dans le cadre de la suppression des passages à niveau et du réaménagement du quai voyageurs de la halte de Vernand-Camarès du chemin de fer Lausanne-Echallens-Bercher. Crédit d'investissement.**

Motif: La Municipalité souhaite pouvoir fournir une réponse sur le financement de ce projet, les travaux devant démarrer cet été.

La Municipalité vous prie également d'accorder l'urgence au préavis N° 2011/12, inscrit au chapitre «Pour mémoire» le 15.3.11, ce préavis ayant depuis lors été traité en commission et fait l'objet d'un rapport transmis au Bureau du Conseil fin mai.

**Préavis N° 2011/12: Projet de construction de cinq bâtiments, comprenant au total 120 logements, un centre d'accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS), huit locaux dédiés à des activités, un parking souterrain de 82 places, sis 5a à 5e chemin de la Prairie. Constitution de six droits de superficie en faveur de Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA et de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA – SILL. Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA – SILL.**

Motif: Compte tenu de la pénurie de logements, la liste d'attente des personnes intéressées à louer un logement sur ce site est déjà longue et mérite d'être satisfaite dans les meilleurs délais. Dans le cadre du projet Métamorphose, la relocalisation du P+R de l'av. de Provence sur le site de Vidy est déjà effective depuis près d'un an. Rien ne s'oppose donc plus au début de la réalisation des logements. Par ailleurs, des travaux techniques doivent être réalisés sur le site durant le mois de juin (dévoisement du réseau de chauffage à distance, modification ponctuelle de la voirie le long de l'av. de Provence), il serait dès lors opportun d'enchaîner avec le projet de construction de logements.

Enfin, plusieurs objets inscrits au chapitre «Pour mémoire» de l'ordre du jour, devraient être traités par le Conseil communal avant l'été, sous réserve que les rapports de commission soient disponibles.

La Municipalité souhaiterait en particulier pouvoir traiter les préavis conjoints N° 2010/66 et N° 2010/67 (procédures de plans partiels d'affectation liées) lors de la séance du 20 juin.

**Préavis N° 2010/66: Plan partiel d'affectation au lieu-dit «Le Désert» concernant la parcelle N° 20'381, délimitée par le chemin Guillaume-de-Pierrefleur et les parcelles N°s 2397, 20'382 et 1038, et:**

**Préavis N° 2010/67: Plan partiel d'affectation au lieu-dit «La Grangette» concernant la parcelle N° 20'382 et la portion de la parcelle N° 2394 permettant l'accès à l'avenue du Grey.**

Motif: La Municipalité souhaite pouvoir donner des réponses à l'ECA pour le développement de son projet de logements destinés à la location d'une part, et la création d'un secteur d'activités tertiaires liée à son propre développement d'autre part.

**Préavis N° 2011/27: Création de la société CADOUEST SA pour le développement du réseau du chauffage à distance sur le territoire des Communes de Prilly et de Renens. Octroi d'un cautionnement solidaire.**

Motif: les Communes de Prilly et de Renens, vivement intéressées par le développement du réseau de chauffage à distance sur leur territoire, attendent une décision des Autorités lausannoises.

**Préavis N° 2011/25: Déploiement d'une plateforme SAP de «Business Intelligence».**

Motif: le système SAP est en permanente évolution. La BI est un outil complémentaire d'aide à la décision très performant, dont le déploiement apportera une véritable valeur ajoutée au traitement des données opérationnelles.

**Préavis N° 2010/39: Politique de gestion immobilière du patrimoine financier de la Commune de Lausanne.**

Motif: La Municipalité souhaite mettre en œuvre les processus clés relatifs à l'activité de gestion immobilière et fixer le cadre des mandats attribués au Service du logement et des gérances pour la gestion du patrimoine financier. En matière de politique d'entreprise, ce préavis permettra également aux différents collaborateurs du SLG de disposer d'un cadre clair sur la stratégie à appliquer dans leur activité.

**Préavis N° 2011/22: Avenue de Rhodanie/Chemin des Plaines – Parcelle N° 4798. Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la société JAXIMMO SA.**

Motif: la Municipalité souhaite pouvoir renseigner sans trop tarder la société JAXIMMO SA, qui projette l'implantation de l'entreprise Sonosax/SAS SA et l'édification d'un apparthôtel sur l'avenue de Rhodanie.

**Préavis N° 2011/14: Addenda au plan partiel d'affectation N° 661 au lieu-dit «La Blécherette» compris entre la limite communale de Romanel, un tronçon de la route de Romanel et de l'avenue du Grey, le plan d'extension N° 625 et les limites des parcelles N°s 2301, 2397 et 2392.**

Motif: l'Aéroport Région Lausanne Blécherette (ARLB) attend une décision afin de pouvoir planifier le développement de ses projets, dont la construction de nouveaux hangars pour accueillir des activités commerciales et artisanales liées à l'aéronautique (réparation, entretien, vente), en remplacement des hangars voués à la démolition dans le cadre du projet Métamorphose.

Nous vous savons par avance gré de l'attention que vous porterez à ces lignes et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité:  
Le syndic: Daniel Brélaz  
Le secrétaire adjoint: Christian Zutter

**M. Frédéric Tétaz, secrétaire ad interim**: – Le Bureau informe le Conseil qu'il a donné un préavis favorable concernant les demandes d'urgence de la Municipalité.

**Demande d'urgence de la Municipalité pour le préavis N° 2011/33**

*Lettre*

Monsieur Roland Rapaz  
Président du Conseil communal  
Hôtel-de-Ville – 1002 Lausanne

Lausanne, le 8 juin 2011

**Séance du Conseil communal du 20 juin 2011**

Monsieur le Président,

En complément de notre courrier du 6 courant et confirmant la demande exprimée par MM. Brélaz et Français en séance du Conseil communal du 7 juin, la Municipalité vous adresse la demande d'urgence suivante, dont l'objet n'est pas encore inscrit à l'ordre du jour, mais pour lequel le rapport de la Commission des finances est annoncé comme imminent:

**Préavis N° 2011/33 «Rénovation et extensions du réseau de distribution d'eau d'eauservice pour l'exercice 2011 – Demande de crédits complémentaires».**

Motif: financement supplémentaire urgent lié à des chantiers imprévus, dont une importante rupture de canalisation.

Nous vous savons par avance gré de l'attention que vous porterez à ces lignes et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité:  
Le syndic: Daniel Brélaz  
Le secrétaire adjoint: Christian Zutter

**Postulat de M<sup>me</sup> Rebecca Ruiz: «Trafic de la rue à Lausanne: entraver les zones de deal durables dans les quartiers d'habitation»**

*Dépôt*

Lausanne, le 20 juin 2011

(Signé) *Rebecca Ruiz*

**Postulat de M. Mathieu Blanc et consorts: «Plus de paix pour les Lausannois et plus de pression sur les dealers!»**

*Dépôt*

Lausanne, le 20 juin 2011

(Signé) *Mathieu Blanc et 7 cosignataires*

**Postulat de M. Florian Ruf: «Energies: quelle stratégie pour Lausanne à l'Horizon 2030?»**

*Dépôt*

Lausanne, le 20 juin 2011

(Signé) *Florian Ruf*

**Postulat de M<sup>me</sup> Magali Zuercher demandant une étude pour le réaménagement du secteur des rives du lac et de ses abords entre Ouchy et Bellerive ainsi que la définition d'une vision directrice de l'ensemble des rives de la piscine de Bellerive à la tour Haldimand intégrant des étapes de réaménagement**

*Dépôt*

Lausanne, le 20 juin 2011

(Signé) *Magali Zuercher*

**Postulat de M. Yves-André Cavin et consorts relatif à l'aménagement des chemins de desserte du quartier forain de Bois-Genoud – Le Taulard et l'étude d'un bassin de rétention pour les eaux claires**

*Dépôt*

Lausanne, le 12 juin 2011

(Signé) *Yves-André Cavin et 4 cosignataires*

**Le président :** – Nous attaquons entre ce soir et mercredi nos deux dernières séances, non seulement de l'année mais de la législature. Trente-sept rapports et huit interpellations sont inscrits à l'ordre du jour, dont les comptes et une douzaine d'urgences demandées par la Municipalité. Avec les quelque huit heures de travail programmées pour ces deux jours et nos volontés réunies, nous devrions pouvoir réduire au moins de moitié les objets inscrits à l'ordre du jour, y compris les interpellations. Après les questions orales, je commencerai avec la reprise de la discussion sur le postulat de M. Tschopp<sup>2</sup>, pour autant que M. Vuilleumier soit arrivé. Je prendrai ensuite les urgences de la Municipalité en commençant par celles qui ont fait l'unanimité ou une très forte majorité en commission. Je souhaite également, entre aujourd'hui et mercredi, pouvoir traiter les motions et les postulats de nos collègues qui ne reprendront pas à la rentrée de septembre. Les comptes ainsi que les autres rapports de la Commission des finances seront traités mercredi à partir de 18 h 00.

Je passe aux questions orales.

**Questions orales**

*Question*

**M<sup>me</sup> Martine Fiora (LE) :** – Il y a quinze jours, au Grand Conseil, la majorité des députés a accepté le contre-projet

<sup>2</sup>BCC 2009-2010, T. II (N° 19/I), pp. 1081-1083.

en rapport avec la Loi sur l'école obligatoire (LEO). J'aimerais savoir si la nouvelle Municipalité prendra position en faveur du contre-projet.

*Réponse de la Municipalité*

**M. Daniel Brélaz, syndic :** – Comme c'est une de nos pré-occupations de traiter diverses affaires avant les vacances, nous avons procédé par sondage y compris auprès des deux nouveaux membres de la Municipalité. Les sept membres de la future Municipalité entrant en fonction le 1<sup>er</sup> juillet, compétente pour l'objet qui se votera en septembre, sont tous d'accord avec le contre-projet et tous opposés à l'initiative. Il s'en découlera bien sûr une communication au début de la prochaine législature.

*Question*

**M. Pierre Santschi (Les Verts) :** – Ma question s'adresse probablement à M. le directeur des Travaux et concerne le parc de la Chablière. J'ai sous les yeux une lettre de la Préfecture de Lausanne qui indique qu'elle attend une réponse de la Direction des travaux à propos des conditions à remplir et qui doivent être contrôlées par ladite direction. En effet, celle-ci est responsable du contrôle de légalité des différents travaux qui se déroulent sur le sol de notre commune. Le préfet a accordé un délai au 17 juin. Or ce matin, sur le chantier de défrichement en cours de démarrage, j'ai fait part au chef du chantier de ma perplexité sur la légalité de ce démarrage, compte tenu du fait que nous n'avons pas connaissance d'une quelconque réponse de la Direction des travaux. Les responsables présents ont suspendu les travaux de leur propre chef après conciliabule avec le bureau d'architectes. Conciliabule téléphonique. Ma question est la suivante : quand les promoteurs auront-ils complété le dossier des plans et des mesures préalables requises ? Comment la Direction des travaux fera-t-elle appliquer la loi qui prévoit que sur ce chantier – pratiquement dans une forêt – le démarrage des travaux doit avoir lieu seulement depuis novembre, en raison des lois de protection des espèces animales ?

*Réponse de la Municipalité*

**M. Olivier Français, municipal, directeur des Travaux :** – La Direction des travaux a répondu à M. le préfet très exactement le 17 juin 2011. Ce matin même, je me suis entretenu avec M. le préfet par rapport aux demandes faites par une association. Je peux vous lire la réponse, ce sera plus simple.

*(M. Olivier Français lit la réponse.)* « Votre courrier du 25 mai nous est bien parvenu et a retenu notre meilleure attention. A ce sujet, nous vous remettons en annexe pour votre information :

– copie de notre courrier adressé le 1<sup>er</sup> juin à M<sup>me</sup> C. F., courrier que M. Eric Magnin, président du Mouvement pour la défense de Lausanne, a reçu également en copie ;

– copie du courrier de M. François Marthaler, chef du Département des infrastructures, adressée le 10 mai 2011 à M. Eric Magnin, président du Mouvement pour la défense de Lausanne.

De plus, nous rappelons que la Ville est au bénéfice d'une convention de délégation que nous joignons en annexe et qu'elle n'est pas tenue de suivre le préavis du Service immeubles, patrimoine et logistique, dit SIPAL, Section monuments et sites (MS) dans le cas d'une note \*3\* au recensement architectural.

Veuillez agréer, Monsieur le Préfet, nos salutations distinguées.»

Voilà la réponse officielle transmise au préfet. Qui l'analyse.

C'est un peu particulier comme démarche, très honnêtement. Il y a eu des demandes de permis de construire, il y a eu un jugement du Tribunal cantonal, il n'y a pas eu de recours auprès du Tribunal fédéral. Des exigences ont été formulées dans le cadre du permis. La promesse politique faite, c'est que le Service cantonal des forêts, et plus particulièrement son office, soit attentif à la faune qui vit dans la forêt et de procéder à une nouvelle analyse de l'état sanitaire des arbres, puisque c'est cet office qui donne l'ordre d'abattage. La Municipalité de Lausanne n'a aucune influence sur cette analyse. Seule cette Autorité peut donner une injonction au constructeur – privé, je le rappelle – et dire ce qui est juste et pas juste. Aujourd'hui, ces autorisations ont été accordées et dûment contrôlées.

La deuxième clause au permis de construire imposait qu'un spécialiste accompagne le mandataire principal pour les choix paysagers et tout ce qui est espace vert. C'est fait. En outre, comme il y a une intervention devant ce Conseil, vous pouvez bien supposer que notre Administration est très attentive au démarrage de ce chantier et tous les usages sont tout à fait conformes sur le plan réglementaire et juridique. Dès lors, le chantier – à caractère privé – peut sans autre aller de l'avant, sauf contre ordre de je ne sais qui. En tout cas, pour l'Autorité qui octroie les droits, c'est en ordre. Au niveau juridique aussi, tout a été traité.

#### *Question*

**M. Jean-Michel Dolivo (AGT):** – Une question orale à l'intention de M. Jean-Yves Pidoux, responsable des Services industriels. J'ai devant les yeux un dépliant de la Commune de Renens qui énumère les subventions communales dans le cadre de sa promotion en vue d'agir pour le développement durable. La Commune fournit toute une série de prestations, que je cite rapidement: capteurs solaires thermiques, panneaux photovoltaïques, chauffages à bois, éoliennes domestiques, vélos électriques, batteries pour vélo électrique, kits cyclistes, accessoires pour vélo, scooters électriques, véhicules à gaz électrique ou à air comprimé, Mobility, bilan énergétique pour les bâtiments, plan de mobilité pour entreprise et cours de formation

continue pour concierges. Cette énumération, qui ne tient pas d'un inventaire à la Prévert mais montre une certaine logique du point de vue des économies d'énergie et des questions de gaspillage, est intéressante. Je désire savoir si la Commune de Lausanne a dans sa besace autant de subventions que celle de Renens et si elle envisage de l'élargir dans le cas contraire.

#### *Réponse de la Municipalité*

**M. Jean-Yves Pidoux, municipal, directeur des Services industriels:** – C'est une très bonne question. Elle se réfère à des décisions que, pour une grande part, vous avez prises au sein de ce Conseil. En effet, vous avez voté le préavis «production d'énergies renouvelables»<sup>3</sup>, avec la constitution de la société SI-REN. Ce préavis comportait aussi ce que l'on a appelé la RPC communale – la rétribution à prix coûtant –, qui instaure un système de subventions pour la production d'énergie solaire photovoltaïque. Nous avons aussi des subventions pour l'installation de panneaux solaires thermiques. Le Fonds pour la promotion des énergies renouvelables finance aussi des aspects liés à la mobilité, les vélos et scooters électriques et le remplacement des batteries. D'autre part, en concertation avec Gaznat, il y a aussi les subventions pour les véhicules automobiles à gaz. Et vous avez voté récemment le «préavis thermique»<sup>4</sup> qui, outre des réponses à une motion de M. Trezzini, prévoyait la possibilité de subventionner des audits énergétiques pour Fr. 500'000.– avec un plafonnement à Fr. 2000.– pour chacun. A quoi s'ajoutent les gratuités concédées au moment des raccordements au chauffage à distance.

Par conséquent, je suis très heureux de cette question de M. Dolivo, parce qu'elle renvoie à ce qui ne me paraît pas tant un manque d'action de la Ville de Lausanne qu'un manque de lisibilité de cette action. Je me réjouis qu'il me fournisse le prospectus qu'il a sous les yeux. Le règlement du Fonds pour la promotion des énergies renouvelables et l'utilisation rationnelle de l'électricité lui impose des tâches en matière de communication. Nous devons impérativement communiquer, non seulement sur ce que réalise la Ville en termes d'économies d'énergie ou de production d'énergies renouvelables, mais aussi sur ce qui est disponible pour les consommateurs. Et là, je reconnais volontiers un peu d'illisibilité ou d'incohérence de notre part.

#### *Question*

**M<sup>me</sup> Isabelle Truan (LE):** – Les SI ont opté pour un numéro 0842 pour la permanence téléphonique de leur contact client, seul numéro indiqué comme référence sur la facture. Or ce tarif est un tarif variable et progressif. A titre d'exemple, onze minutes de conversation reviennent à Fr. 1.–. Swisscom perçoit huit centimes par minute, selon ses propres dires, la différence va dans la caisse des SI. Je remercie M. le directeur des SI de me dire s'il est normal

<sup>3</sup>BCC 2008-2009, T. I (N° 4/I), pp. 289 ss.

<sup>4</sup>BCC 2010-2011, T. II (N° 16/I), pp. 689 ss.

qu'un client doit subir ce tarif lorsqu'il s'informe ou fait part d'une réclamation sur sa facture. Cet appel commence par un long message d'accueil, puis souvent d'une mise en attente le temps qu'un collaborateur se renseigne. Au prix de l'énergie lausannoise, ce service devrait être compris dans le coût de la prestation. Je suppose que ce choix va dans le sens de désengorger la centrale, mais n'y a-t-il pas moyen de mettre à disposition un numéro normal afférent aux factures ?

*Réponse de la Municipalité*

**M. Jean-Yves Pidoux, municipal, directeur des Services industriels :** – Je suis étonné de cette question, car j'avais l'impression que ce numéro facturait très exactement le tarif local aux personnes qui appellent et rien de plus. Je vais me renseigner pour savoir si c'est le cas. Sinon, ce que je peux dire, c'est que le service commercial avait envisagé la possibilité d'instaurer un numéro gratuit. Cela aurait été cher, ou même très cher, pour le service et aurait évidemment été payé aussi d'une autre manière par les consommateurs. L'option du numéro gratuit a été abandonnée. Concernant la longueur des messages et les attentes, il est clair qu'à certains moments critiques, par exemple au moment de la publication de la nouvelle facture, nous avons un grand nombre d'appels. Pour faire face à ces pics, il a fallu aussi réorganiser ce que l'on appelle en mauvais français le *helpdesk*, le centre d'appel. C'est fait, et désormais on peut être à peu près certain que le temps d'attente a beaucoup diminué, mais notre option reste de le rendre aussi bref que possible. Pour la question du prix je rendrai réponse par écrit à M<sup>me</sup> Truan.

**Le président :** – La parole n'est plus demandée pour des questions orales. Nous retournons à notre ordre du jour avec la reprise de la discussion sur la motion de M. Jean Tschopp intitulée «La Ville par le sport». Je demande à M. Jean-Luc Chollet de nous rejoindre à la tribune comme président-rapporteur. La discussion est ouverte.

**Motion de M. Jean Tschopp : «La Ville par le sport»<sup>5</sup>**

*Reprise de la discussion*<sup>6</sup>

**M. Jean Tschopp (Soc.) :** – Suite à nos échanges, voici quelques compléments d'information obtenus auprès de l'organisation Urban Training.

S'agissant des frais d'administration, il faut savoir que l'organisation déploie aujourd'hui son activité dans douze villes, bientôt treize. Ramené à la Ville de Lausanne, les frais avoisinent Fr. 7000.–. C'est une somme usuelle pour ce genre d'organisation. Au niveau global ces frais s'expli-

quent par la fréquence des cours, deux fois par semaine à Lausanne, pour les 1300 sportives et sportifs qui bénéficient ou bénéficieront de l'offre cette année. Le montant des réserves est destiné à gérer le désengagement possible de contributeurs du projet et les nombreuses heures de travail hebdomadaires, incluant aussi le travail d'un informaticien.

Afin de donner toute la latitude nécessaire à la Ville, à travers son Service des sports, pour examiner comment l'organisation pourrait poursuivre ses activités, j'ai décidé de transformer ma motion en postulat. En aucun cas, le postulat ne demande à la Ville de donner un franc supplémentaire au développement de l'organisation. En commission, l'organisation a manifesté de bonnes dispositions pour se convertir en association. Ce pourrait être un moyen adéquat pour la poursuite de ses activités futures.

Je terminerai en précisant brièvement les raisons qui, de mon point de vue, incitent Lausanne, qui détient une expertise reconnue de tous en sa qualité de Ville du sport, à garder un œil sur les activités de gymnastique en ville. Premièrement, cette activité permet à toutes et à tous, avec un succès remarqué auprès des habitants des quartiers les moins favorisés de la Borde et de la Bourdonnette, des plus jeunes, des femmes seules avec enfants aux plus âgés, de se défouler par l'exercice, de se côtoyer en désamorçant les tensions et en prévenant l'insécurité. Deuxièmement, l'accessibilité à ce loisir permet à un large public qui a délaissé l'exercice physique de se mettre au sport avec tout l'effet préventif qu'il présente contre l'augmentation des coûts de la santé publique. Enfin, c'est une façon de vivre la ville, de se réapproprier l'espace public s'insérant parfaitement dans une vision de la mobilité douce qui accompagne le développement de notre ville.

Pour toutes ces raisons, je vous invite à renvoyer le postulat à la Municipalité.

**M. Pierre-Antoine Hildbrand (LE) :** – Le groupe Lausanne-Ensemble composé des libéraux-radicaux et des PDC persistera à s'opposer à cette motion transformée en postulat.

Comme certains l'ont dit lors d'une précédente séance de ce Conseil<sup>7</sup>, nous avons là la conjugaison de certaines options néolibérales et d'une planification qui, a priori, ne nous sied pas. En effet, nous avons souvent entendu dans ce Conseil des critiques, par exemple à l'égard des journaux gratuits – je prends cette comparaison à dessein. Là, quelque chose est distribué largement, gratuitement, qui apporte sans doute des informations, mais ne mérite pas d'être subventionné par la Ville. Toute proportion gardée, c'est la même chose avec le modèle économique proposé ici. Il me semble aberrant, sous prétexte de gratuité de la prestation, de demander une subvention et d'avoir un modèle économique qui tourne uniquement par la publicité et les subventions des villes concernées sans demander aucune contribution auprès des participants.

<sup>5</sup>BCC 2010-2011, T. I (N° 4/I), p. 210; *idem* T. I (N° 6/I), pp. 452-453.

<sup>6</sup>BCC 2010-2011, T. II (N° 19/I), pp. 1079-1083.

<sup>7</sup>BCC 2010-2011, T. II (N° 19/II), p. 1182 [intervention finale de J.-C. Bourquin].

Je note aussi qu'il s'agit d'une utilisation louable de l'espace public, mais que demain nous pouvons être confrontés à la même demande de la part d'une association concurrente. Il apparaît tout de même gênant que l'essentiel des frais aille dans l'administration. On nous a donné certaines explications, mais à mon sens elles ne sont pas suffisantes. Les coaches ne sont pas payés, c'est assez particulier comme modèle économique.

D'autre part, malgré les affirmations de M. Tschopp, il n'est fait mention nulle part dans les rapports qui nous sont soumis d'une transformation de cette entreprise. Nous ne demandons pas qu'elle se constitue en association, d'ailleurs on ne voit pas bien ce que cela pourrait changer. Enfin, il y a dans le budget 2011 un *welcome pack* – en bon français – qui prévoit des gourdes et porte-gourdes, des T-shirts, etc. Cela nous semble d'autant moins raisonnable que ce budget est plus élevé que l'argent consacré aux coaches. Il y a aussi pour Fr. 25'000.– de frais de publicité. Si cette entreprise ne demandait pas d'argent de la Ville, nous ne nous prononcerions pas sur ce point, mais comme elle le fait, cela nous semble disproportionné.

**M. Benoît Biéler (Les Verts) :** – J'ai une autre lecture que mon préopinant. J'ai bien compris que la demande de M. Tschopp se limitait à un soutien, en termes de réseau que peut amener la Ville. Il ne s'agit pas d'un soutien financier, cela a été clairement précisé. D'autre part, faire de cette initiative un postulat au lieu d'une motion permet une certaine latitude pour que la Ville puisse soutenir cette initiative tout à fait intéressante pour pousser les citoyens à la pratique sportive dans leur milieu. Ce qui est également intéressant, c'est que cette activité peut très vite se pratiquer individuellement. Une fois qu'on a appris à utiliser le mobilier urbain et les équipements publics pour faire du sport, on peut le faire à sa guise sans participer au cours. Par conséquent, je soutiendrai cette initiative.

**M<sup>me</sup> Sylvianne Bergmann (Les Verts) :** – M. Hildbrand a relevé que l'essentiel des subventions provenaient des pouvoirs publics. Ce n'est pas tout à fait exact. Je pense que vous avez vu, il y a deux ou trois semaines, cette grande affiche vantant cet Urban training et mentionnant ses sponsors principaux. C'était public, on peut donc les citer ici : Sanitas, la Bâloise, le groupe Pensa, les pharmacies Capitole. Tous ces groupes sont bien intégrés dans l'économie privée. Les assureurs ont tout intérêt à avoir des assurés sains pour lesquels il n'y ait pas trop de prestations à dépenser. Cela vaut aussi pour les ressources humaines : des employés bien dans leur corps et qui travaillent bien. On voit qu'il y a un net soutien de l'économie privée à ce concept. D'ailleurs cela ne s'arrête pas là, il y a toujours une assurance qui, dans son bulletin, fait une grande publicité à cet Urban Training, incitant ses assurés à y participer. A mon avis, ces entreprises privées ont vu tout l'intérêt de ce concept. Il n'est certainement pas mauvais.

Monsieur Tschopp, pour toutes les raisons que vous donnez, surtout celles liées à l'incitation à pratiquer du sport en groupe, à la convivialité, au fait que les gens y ayant

goûté une fois seront peut-être prêts à continuer, je soutiendrai ce postulat. Je n'ai aucune envie que la Municipalité soutienne plus avant ce concept à l'avenir et augmente sa participation. Aujourd'hui, elle serait modeste, si on compte 1300 participants, cela revient à Fr. 3,96 par personne.

**M. Bertrand Picard (LE) :** – De mon point de vue, il n'y a pas tant de critiques à formuler sur l'esprit ou l'intérêt de la proposition d'activité, mais bien sur l'organisation du financement. Tant que cette société n'aura pas revu son financement de manière cohérente, usuelle et plus pratique, il est trop tôt pour demander un quelconque appui financier à la collectivité. Lorsque tout ceci aura été fait de manière cohérente, il ne sera probablement plus nécessaire de faire appel à la collectivité.

Donc j'encourage vivement le postulant à transmettre à son mandant la nécessité de revoir sa manière de s'organiser et d'offrir une prestation, qui est certes utile et tout à fait appréciable.

**M. Jean Tschopp (Soc.) :** – Il ne s'agit pas de subventionner quelque activité que ce soit mais de faciliter le développement de l'organisation à travers une expertise que la Ville détient en matière de sport. Toujours avec en ligne de mire les sportives, les sportifs qui ne sont pas nécessairement issus des milieux les plus favorisés, et qui peuvent profiter de cette activité. Quant aux frais de publicité, c'est le lot de toute organisation, de toute association. Ces frais sont vite assez élevés : pour avoir quelques dizaines d'affiches pendant une semaine à Lausanne, il en coûte Fr. 6000.–. Cela a été fait dans une ou deux villes et donc explique la hauteur de ces frais.

**M. Marc Vuilleumier, municipal, directeur de la Sécurité publique et des Sports :** – Un rappel : la Ville de Lausanne reconnaît la pertinence de cette activité d'Urban Training – modestement ou pas, c'est selon – avec un montant de Fr. 5000.–. Ce n'est pas rien, mais c'est aussi très loin de l'essentiel du budget. Sur la base de l'évaluation faite l'an dernier et de ce qui est visible en ce début d'année, il est probable que la Municipalité sera plutôt encline à vous proposer le même montant de Fr. 6000.– pour le budget 2012. Ni plus ni moins.

**M. Jean Tschopp (Soc.) :** – A propos de l'évolution de l'association : sa nécessité a été reconnue par ses responsables. Ils ont été attentifs à cette question. Cela pourrait aussi constituer un motif de s'entretenir avec la Ville. L'intérêt d'une association, c'est d'offrir plus de transparence sur ce qui s'y fait et sur son fonctionnement démocratique.

**M. Alain Hubler (AGT) :** – Je retiens de nos débats que la Ville de Lausanne subventionne déjà Urban Training. C'est une bonne chose, ou ça ne l'est pas, tout dépend du point de vue. Selon la droite, ça ne l'est plutôt pas.

Malgré tout, je ne suis pas convaincu des raisons profondes conduisant à ce que les frais administratifs dépassent largement les frais de cours.

Troisièmement : je ne comprends pas comment le postulant s'est débrouillé pour venir ici avant que cette société ait entamé les démarches pour se constituer en association.

Bref, cette motion qui paraissait « blindée » au départ me semble « partir en quenouille »...

Je suggère donc à son auteur de la retirer pour nous proposer quelque chose de consistant et de solide, peut-être après avoir pris langue avec le municipal des sports et avoir incité cette société à devenir une association. En résumé, il s'agit de remettre la charrue derrière les bœufs. Le groupe A Gauche Toute s'abstiendra majoritairement sur cette initiative qui mange en fin de compte si peu de pain qu'elle en devient acratopège.

**Le président :** – La discussion se poursuit. La parole n'est plus demandée, la discussion est donc close. Monsieur le rapporteur, veuillez nous communiquer la détermination de la commission.

**M. Jean-Luc Chollet (UDC), rapporteur :** – Au vote, 5 oui et 3 non, Monsieur le Président.

**Le président :** – Nous voterons au moyen de l'électronique. M<sup>mes</sup> et MM. les conseillers qui acceptent le renvoi de ce postulat à la Municipalité le manifestent en votant oui, celles et ceux qui demandent le classement de ce postulat votent non.

*(Le vote est ouvert, puis clos.)*

Avec 35 oui, 28 non et 12 abstentions, vous avez accepté le renvoi de ce postulat à la Municipalité.

#### **Le Conseil communal de Lausanne,**

- vu la motion de M. Jean Tschopp : « La ville par le sport » ;
- vu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide :*

1. de transformer cette motion en postulat ;
2. de prendre ce postulat en considération et de le renvoyer à la Municipalité pour étude et rapport.

**Le président :** – Nous poursuivons notre ordre du jour avec le préavis 2010/63, « Achat de la parcelle N° 20'239 et demande de crédit d'ouvrage pour la construction d'un nouvel immeuble administratif au Flon et d'une passerelle – Vente de l'immeuble administratif de Beau-Séjour 8, fraction de la parcelle N° 6031. Aménagement du bâtiment sis aux Côtes de Montbenon 7–9 avec transfert au patrimoine administratif. Approvisionnement énergétique (*contracting*).

Demande de crédits complémentaires ». J'appelle à la tribune M. Jean Meylan, président-rapporteur de la commission. M. Meylan semble ne pas être présent. M. Jean-Charles Bettens le remplacera.

**Achat de la parcelle N° 20'239 et demande de crédit d'ouvrage  
pour la construction d'un nouvel immeuble administratif  
au Flon et d'une passerelle – Vente de l'immeuble administratif  
de Beau-Séjour 8, fraction de la parcelle N° 6031**

**Aménagement du bâtiment sis aux Côtes de Montbenon 7–9  
avec transfert au patrimoine administratif**

**Approvisionnement énergétique (*contracting*)**

**Demande de crédits complémentaires**

Préavis N° 2010/63

Lausanne, le 24 novembre 2010

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

Par le présent préavis, la Municipalité demande au Conseil communal l'octroi d'un crédit complémentaire global de Fr. 1'323'700.–, soit Fr. 1'165'000.– pour financer la construction de l'immeuble administratif au Flon et de la passerelle ainsi que Fr. 158'700.– pour les installations de *contracting* énergétique.

**2. Table des matières**

<b>1. Objet du préavis</b> .....	1198
<b>2. Table des matières</b> .....	1198
<b>3. Préambule</b> .....	1199
<b>4. Terrains au Flon et à Beau-Séjour</b> .....	1200
4.1 <i>Rappel du principe de la fixation des valeurs respectives</i> .....	1200
4.2 <i>Bilan de l'opération « achat et vente de terrain »</i> .....	1200
<b>5. Projets Flon-Ville</b> .....	1201
5.1 <i>Généralités</i> .....	1201
5.2 <i>Immeuble administratif de la Ville</i> .....	1201
5.2.1 <i>Indexation et hausses légales</i> .....	1201
5.2.2 <i>Eléments imprévus enregistrés dans le coût de l'ouvrage</i> .....	1202
5.2.3 <i>Crédit complémentaire Flon-Ville</i> .....	1203
5.3 <i>Côtes de Montbenon – Ateliers des maquettes</i> .....	1203
5.4 <i>Approvisionnement énergétique (contracting)</i> .....	1203

5.5 Construction d'une passerelle .....	1204
5.5.1 Rappel .....	1204
5.5.2 Préambule.....	1204
5.5.3 Evolution du projet.....	1204
5.5.4 Evolution des coûts du projet.....	1205
5.5.5 Agenda 21 – Développement durable .....	1205
5.5.6 Coûts de l'ouvrage.....	1205
5.5.7 Plan des investissements .....	1206
5.5.8 Participation financière de LO Immeubles SA.....	1206
<b>6. Conclusions.....</b>	<b>1207</b>

### 3. Préambule

Lors de sa séance du 9 novembre 2004, le Conseil communal adoptait le préavis N° 2004/33<sup>1</sup> du 2 septembre 2004 décidant notamment :

1. d'adopter le projet de construction d'un nouvel immeuble administratif sis sur la parcelle N° 20'239 à acquérir, la transformation de l'immeuble sis aux Côtes de Montbenon 7, la construction d'une passerelle reliant le centre administratif de Chauderon à la plateforme du Flon;
2. d'autoriser la vente à LO Immeubles SA d'environ 5850 m<sup>2</sup> de la parcelle N° 6031 sise à Beau-Séjour, au prix estimé à Fr. 14'214'000.–, ce prix pouvant varier en fonction de la surface locative brute du futur bâtiment et du coût éventuel de la dépollution;
3. d'autoriser la constitution de toutes les servitudes actives et passives nécessitées par la réalisation des projets mentionnés sous chiffres 1 et 2;
4. de transférer l'immeuble sis aux Côtes de Montbenon 7–9 du patrimoine financier au patrimoine administratif;
5. d'octroyer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 39'607'000.–, qui se répartit comme suit :
  - a) Fr. 36'700'000.– pour l'acquisition de la parcelle N° 20'239 sise sur la plateforme du Flon, la constitution des servitudes nécessaires et la construction du nouvel immeuble administratif;
  - b) Fr. 1'864'000.– destinés à la transformation et à l'amortissement du transfert du patrimoine financier au patrimoine administratif de l'immeuble sis aux Côtes de Montbenon 7–9, parcelle N° 628;
  - c) Fr. 1'043'000.– pour la construction de la passerelle reliant le centre administratif de Chauderon à la plateforme du Flon à répartir à raison de :
    - Fr. 980'000.– pour le Service des routes et de la mobilité;
    - Fr. 63'000.– pour le Service de l'électricité;
6. d'amortir annuellement le crédit prévu sous point 5, de la manière suivante :
  - a) Fr. 1'190'000.– par la rubrique 3302.331 du budget du Service immobilier, section des bâtiments administratifs;
  - b) Fr. 93'200.– par la rubrique 3302.331 du budget du Service immobilier, section des bâtiments administratifs;
  - c) Fr. 32'700.– par la rubrique 4201.331 du Service des routes et de la mobilité et Fr. 6300.– par la rubrique 7640.331 du Service de l'électricité;
7. de faire figurer sous les rubriques respectives les intérêts relatifs aux dépenses découlant du point 5;
8. de balancer le compte d'attente ouvert pour couvrir les frais d'études par prélèvement sur le crédit prévu sous point 5;

<sup>1</sup>BCC 2004, T. II, (N° 12) p. 215.

9. de porter en amortissement du montant prévu au point 5, lettre a) la participation de Fr. 1'000'000.– à prélever du fonds du développement durable Agenda 21 ;
10. de porter en amortissement des dépenses prévues au point 5 les participations versées par LO Immeubles SA ;
11. d'autoriser le prélèvement du montant de Fr. 2'024'300.– dont :
  - a) Fr. 1'864'300.– pour le contracting, sur le crédit octroyé par le préavis N° 201 du 1<sup>er</sup> mars 2001 «SI futur» ;
  - b) Fr. 160'000.– pour la machinerie de froid par le Fonds du développement durable Agenda 21.

\* \* \*

En date du 19 mars 2008, une communication a été transmise pour informer le Conseil communal d'une prochaine demande de crédit complémentaire couvrant un dépassement de Fr. 609'000.–, soit 1,9 % du crédit d'ouvrage accordé.

#### **4. Terrains au Flon et à Beau-Séjour**

##### *4.1 Rappel du principe de la fixation des valeurs respectives*

Le chiffre 3.2 du préavis N° 2004/33, du 2 septembre 2004 résume le principe de fixation de la valeur des terrains, soit un traitement symétrique des deux affaires. Ce prix était fondé sur une surface brute de plancher hors-sol de 17'460 m<sup>2</sup> au Flon et sur une surface locative brute hors-sol à Beau-Séjour, sur la base d'un avant-projet.

La convention passée le 7 mars 2003 entre la Commune et le LO prévoyait un système d'adaptation du prix en fonction de la variation des surfaces définitives par rapport à celles définies dans ce document.

Quant au prix de base, il était fixé à :

Fr. 1900.– le mètre carré au Flon ;

Fr. 2760.– le mètre carré à Beau-Séjour.

Il est à relever que dans les deux opérations, le vendeur supportait le coût éventuel d'un assainissement et de la dépollution de la parcelle vendue, alors que les acheteurs prenaient en charge le coût de la démolition.

##### *4.2 Bilan de l'opération « achat et vente de terrain »*

###### Flon

En ce qui concerne le Flon, la surface brute de plancher hors sol (17'460 m<sup>2</sup>) s'est inscrite dans la fourchette déterminée pour la fixation du prix. L'acte d'achat a été signé le 23 décembre 2004. Prix d'achat : Fr. 3'811'400.– pour 2006 m<sup>2</sup>.

###### Beau-Séjour

Le prix de Fr. 2760.– le mètre carré a été établi sur la base d'une surface brute locative hors sol de 15'420 m<sup>2</sup>, d'où un prix global de Fr. 14'214'000.– pour 5150 m<sup>2</sup>.

En réalité, la surface brute locative est de 13'884 m<sup>2</sup>, soit 9,6 % de moins que la surface de référence. La convention, prévoyant un maintien du prix pour autant que la surface effective ne soit pas inférieure de plus de 5 % à la surface de référence, le prix de vente a donc été réduit de 4,6 %, puis augmenté de la différence entre la moyenne de l'indice des prix à la consommation (IPC) et de l'indice zurichois des prix de la construction (IZPC) à la date du paiement effectif du prix du terrain et celle existant au moment de la signature de la promesse de vente. Le prix final s'est établi à Fr. 14'423'019.–.

La promesse de vente a été signée le 23 décembre 2004 et l'acte définitif le 21 octobre 2008. Il est précisé que les acheteurs étaient LO Immeubles SA et Solvalor Fund Management SA, conformément à la convention. En outre, la parcelle N° 20'280, objet de la vente, a été ensuite subdivisée en huit parcelles, cinq demeurant aux mains de LO Immeubles SA, trois étant reprises par Solvalor Fund Management SA.

Le bilan de l'opération achat/vente se présente ainsi :

Vente du terrain de Beau-Séjour	Fr.	14'423'019.–	
Assainissement et dépollution de la parcelle <sup>2</sup>	Fr.	– 363'000.–	Fr. 14'060'019.–
<i>./. Achat du terrain du Flon</i>	Fr.	3'811'400.–	
Frais d'achat	Fr.	28'100.–	Fr. 3'839'500.–
<b>Solde en faveur de la Commune</b>			<b>Fr. 10'220'519.–</b>

## 5. Projets Flon-Ville

### 5.1 Généralités

En acceptant le rapport-préavis N° 2004/33 du 2 septembre 2004, le Conseil allouait le montant de Fr. 36'700'000.– pour la construction d'un nouvel immeuble administratif au Flon, dont Fr. 4'310'000.– pour l'acquisition du terrain, les indemnisations et les études préliminaires (CFC 0). Le montant pris en compte dans le contrôle budgétaire de la construction est de Fr. 32'390'000.– (Direction de la culture, du logement et du patrimoine) auquel s'ajoute la construction de la passerelle reliant le site du Flon à celui de Chauderon pour un crédit d'ouvrage de Fr. 1'043'000.– (Direction des travaux).

### 5.2 Immeuble administratif de la Ville

Le bâtiment administratif a réuni la majeure partie des services de la Direction de la sécurité publique et de la Direction des travaux, qui disposent respectivement de 3300 m<sup>2</sup> brut et de 5570 m<sup>2</sup> brut de bureaux et locaux divers (salles de conférence, réceptions, etc.).

Des locaux communs en sous-sol (cafétéria, archives, informatique, ateliers, etc.) ainsi qu'un parking de 21 places ont été réalisés pour une surface brute d'environ 2130 m<sup>2</sup>. L'ensemble de ces services, qui représente environ 300 collaborateurs, est largement sollicité par le public, notamment le contrôle des habitants, qui reçoit plus de 650 personnes par jour.

La construction s'est achevée dans les délais et les déménagements ont eu lieu le courant du mois d'août 2008. Il a été procédé aux travaux de garantie, aux réglages et à l'optimisation des installations techniques et à la réalisation des travaux supplémentaires et complémentaires qui se sont poursuivis tout au long de l'année 2009.

Dans la communication du 19 mars 2008 en vue d'une demande de crédit complémentaire adressée au Conseil communal, ce dernier a pris acte d'un dépassement prévisionnel de Fr. 619'000.– calculé par rapport à un décompte final prévisionnel.

Crédit voté (hors terrain, CFC 0)	Fr.	32'390'000.–
Décompte final prévisionnel	Fr.	33'009'000.–
Solde négatif, dépassement prévisionnel	Fr.	619'000.–

#### 5.2.1 Indexation et hausses légales

Le crédit d'ouvrage octroyé dans le préavis 2004/33 est basé sur un devis établi en 2004, soit un indice de référence pour la construction d'immeuble administratif en région lémanique de 113.00, avril 2004. Les éventuelles hausses de coût se calculent à partir de cette date et ces montants entrent dans le décompte final de l'opération. Aucun montant prévisionnel n'est prévu dans le crédit d'ouvrage pour l'absorption de l'indexation de ce crédit.

Indexation, octobre 2008	Fr.	1'058'100.–
Hausses légales	Fr.	350'000.–
<b>Somme des hausses</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'408'100.–</b>

<sup>2</sup>La convention ainsi que l'acte de vente prévoient la prise en charge des frais d'assainissement et de dépollution de la parcelle par la Commune de Lausanne.

## 5.2.2 Eléments imprévus enregistrés dans le coût de l'ouvrage

Divers et imprévus :

<b>Justificatifs</b>
Indemnité Mestelan & Gachet, architectes pour réduction du mandat.
Mandat complémentaire à Burckardt+Partner SA.
Dépassement important sur les travaux de menuiserie dû à un marché saturé. Seules une à trois entreprises selon les lots ont répondu aux soumissions. Les prix se sont avérés de 33 % plus élevés que prévus, selon adjudications menuiseries du 20.02.2007).
Installation d'une gestion informatisée des files d'attente du Service du contrôle des habitants.
Réalisation d'une cafétéria plus conviviale et confortable compte tenu de son déplacement au sous-sol, suite à l'intégration du Service de la circulation.
Équipement de beamers fixes dans les salles de conférences, à l'usage de l'ensemble de l'Administration.
Plusvalue pour la mise en place d'une toiture végétalisée (selon note en Municipalité adoptée le 16.05.07).
Participation aux frais d'installation de chantier sur la rue de Genève.

Divers compléments indispensables, demandés par le maître de l'ouvrage et les utilisateurs après le déménagement :

<b>Justificatifs</b>
Modification alarme et emplacements d'imprimantes, ajout d'un accès handicapé sur l'entrée sud du bâtiment, travaux de peinture pour ajout de couleur, ajout de plafonds acoustiques dans divers bureaux, modification ou ajout de sources lumineuses, commande de luminaires supplémentaires, ajout de systèmes d'accrochages, complément de signalétique, agrandissement accès toiture, modification des fenêtres de l'atrium pour renfort de la sécurité.
Honoraires Mestelan & Gachet, architectes pour travaux complémentaires, cloisons amovibles métalliques, contrôle d'accès, menuiserie pour le centre de documentation.

Divers demandes supplémentaires, selon note à la Municipalité du 26.11.2007, adoptée le 07.12.2007 :

<b>Justificatifs</b>
Compléments de mobilier Lista (les besoins ont été sous-évalués en soumission).
Compléments de rangements en menuiserie fixe, des prises informatiques complémentaires et diverses adaptations.
Modification de l'emplacement et de l'organisation du secrétariat de la Direction de la sécurité publique et des sports.
Ajout de bancs sur les convecteurs des entrées.
Divers, modification de la niche du photomaton et du centre de documentation.

En regard de ce qui précède le montant des imprévus et compléments est de :	Fr. 2'177'400.–
Divers et imprévus (CFC 6 du préavis) :	Fr. – 609'900.–
Divers et imprévus excédentaires :	Fr. 1'567'500.–

Ce montant, bien plus important que la demande de crédit complémentaire (communication au Conseil communal du 19.03.2008), indique que les coûts ont été maîtrisés tout au long de l'opération. De constantes recherches d'économie ont été faites durant le chantier afin de minimiser l'incidence budgétaire des surplus, ceci malgré un «Divers et Imprévus» de seulement 2% du coût de l'ouvrage.

Ces économies ont pu être trouvées en y optant pour des fenêtres en PVC, du mode de fabrication des éléments de façades, de la modification de la qualité du béton, de l'optimisation des installations électriques, de la suppression de la résine epoxy dans les locaux techniques, de la suppression du linoléum dans la cage d'escalier, de l'optimisation des faux-plafonds actifs du niveau 0.

## 5.2.3 Crédit complémentaire Flon-Ville

Dans le récapitulatif ci-après, le coût de l'ouvrage intègre l'acquisition du terrain de Flon-Ville, tel que prévu dans le préavis initial.

Coût de l'ouvrage	Fr. 36'700'000.00
Décompte final	Fr. 37'604'779.75
<b>Total dépassement Flon-Ville</b>	<b>Fr. 904'779.75</b>

Le crédit complémentaire demandé est de Fr. 904'779.75, arrondi à Fr. 905'000.– (dépassement de +2,5%).

## 5.3 Côtes de Montbenon – Ateliers des maquettes

Le coût des travaux de transformation du sous-sol et du rez-de-chaussée de l'immeuble pour l'installation de l'atelier des maquettes, dont les locaux étaient situés dans l'immeuble sis à la rue Beau-Séjour 8 à Lausanne, a été légèrement dépassé.

Le dépassement s'explique comme suit:

Justificatifs	Coûts [Fr.]
Installations électriques plus complexes que prévues.	18'540.–
Travaux imprévus en termes de protection incendie, d'évacuation, de consommation électrique et de réparation.	12'869.70
Acquisition de matériel d'exploitation supplémentaire demandé par l'atelier des maquettes (équipement, outillage et bureau).	15'551.30
<b>Total</b>	<b>46'961.–</b>

Une partie du dépassement a été absorbée par le poste «Divers et Imprévus»: le dépassement réel n'est plus que de **Fr. 38'000.–**. Celui-ci a été régularisé par un crédit complémentaire octroyé par le Conseil communal le 1<sup>er</sup> juillet 2008 (crédit supplémentaire pour 2008 – 1<sup>re</sup> série 2008/27).

## 5.4 Approvisionnement énergétique (contracting)

Dès le début du projet, les maîtres de l'ouvrage se sont entendus pour que le complexe de bâtiments érigés sur la plateforme du Flon puisse être considéré comme exemplaire tant du point de vue de ses consommations énergétiques que de ses atteintes à l'environnement. L'ensemble de cette approche, renforçant l'image de la Ville, est en plein accord avec la politique d'Agenda 21 de la Ville de Lausanne, jouant un rôle de modèle dans le cadre du développement durable.

Un coût de Fr. 2'024'300.– compris dans le *contracting*, correspond à l'investissement nécessaire à la production de froid – machinerie, taxes et honoraires y relatifs. Ce montant est financé pour Fr. 1'864'300.– par le crédit du préavis N° 201 du 1<sup>er</sup> mars 2001<sup>3</sup> «Evolution organisationnelle des Services industriels», paragraphe 4.1.6 «*contracting* énergétique», et Fr. 160'000.– par le Fonds du développement durable Agenda 21 pour la machinerie de froid.

Le crédit financé par les Services industriels a été dépassé d'un montant de **Fr. 158'662.75**. Ce dépassement est expliqué par les éléments suivants:

Modification du projet: Fr. 283'925.–.

<sup>3</sup>BCC 2001, T. I, (N° 9), p. 764.

La réalisation au niveau du sol des tours de refroidissement de l'installation de production de froid par absorption n'a pu être effectuée. Le surcoût du déplacement de ces tours en toiture du bâtiment Genève 35 ainsi que le dépassement dû aux heures supplémentaires effectuées de nuit et le week-end s'est monté à :

<b>Prestations/travaux</b>	<b>Coûts [Fr.]</b>
Honoraires ventilation	63'883.–
Honoraires chauffage	251.–
Electricité	102'373.–
Chauffage	82'866.–
Isolation	12'704.–
Installations sanitaires	18'829.–
Tableaux électriques	102.–
Assurances RC	2'917.–
<b>Total</b>	<b>283'925.–</b>

Ce montant est plus important que le dépassement global du crédit. Cela est expliqué par les économies réalisées par rapport au devis initial sur d'autres postes, notamment par des solutions techniques optimisées pour la régulation de la centrale de production de froid.

Le crédit complémentaire demandé relatif au préavis N° 201 du 1<sup>er</sup> mars 2001 «SI futur» est donc de Fr. 158'662.75.–, arrondi à **Fr. 158'700.–** (dépassement de +8,5%).

### 5.5 Construction d'une passerelle

#### 5.5.1 Rappel

La passerelle piétonne reliant la plateforme du Flon à Chauderon était comprise dans la demande de crédit du rapport-préavis N° 2004/33, relatif à la construction et à l'aménagement des bâtiments administratifs au Flon. Cet ouvrage, destiné à améliorer la liaison piétonne publique entre le Flon et Chauderon, est composé d'une liaison verticale sur la plateforme du Flon comprenant un ascenseur et un escalier, d'une passerelle de 37 m de portée et de 2,70 m de largeur enjambant la rue de Genève, d'une rampe d'accès et d'un escalier aménagés sur la terrasse du bâtiment de la Caisse de pension de la Commune de Lausanne (CPCL) à la place Chauderon 9.

#### 5.5.2 Préambule

La décision d'inscrire cet objet dans le rapport-préavis Flon-Ville est intervenue tardivement dans le projet et n'a, en son temps, pas fait l'objet d'une étude de détail de la part des mandataires. L'estimation des coûts de cet ouvrage a dû être basée sur un devis estimatif pour une construction traditionnelle de bâtiment, aux prix en vigueur en 2004. Le montant retenu n'a pas le poste «Divers et Imprévus», ni les hausses.

#### 5.5.3 Evolution du projet

L'évolution du projet, depuis l'acceptation du préavis, a permis de concevoir et de réaliser un ouvrage fonctionnel et esthétique, tout en garantissant des coûts d'entretien minimaux. Les principales modifications et améliorations ont porté sur le choix d'une structure de passerelle entièrement en acier, en lieu et place d'un ouvrage mixte acier-béton armé, améliorant la pérennité de l'ouvrage et permettant une phase de montage rapide avec peu d'incidence sur le trafic. Une attention particulière a été portée sur les détails constructifs et les mesures prises pour diminuer les effets du vandalisme, comme la protection antigraffiti sur les structures en béton et en acier. L'éclairage sur le cheminement, y compris sur la terrasse de Chauderon, a également été particulièrement soigné. Ces améliorations, ainsi que les honoraires d'architecte et d'ingénieur liés aux prestations supplémentaires dues aux modifications de projet, ont entraîné une augmentation du montant de l'ouvrage tel que détaillé au point 5 ci-après.

#### 5.5.4 Evolution des coûts du projet

Depuis l'acceptation du rapport-préavis N° 2004/33, le projet a fait l'objet de nombreuses améliorations touchant aussi bien à l'esthétique qu'à la conception, afin de garantir la réalisation d'un ouvrage en harmonie avec les immeubles voisins, tout en réduisant au maximum les frais d'entretien. Cette évolution, de même que l'organisation générale de la gestion du projet Flon-Ville, ont engendré des coûts supplémentaires sur les postes mentionnés ci-après.

##### Suppléments liés à l'évolution du projet :

- réalisation de la cage d'escalier et d'ascenseur avec des bétons et coffrages de haute qualité, y compris le revêtement anti-graffiti, pour garantir un aspect et un entretien optimaux ;
- construction de la passerelle entièrement en acier, au lieu d'une construction mixte (structure en acier et dalle en béton), assurant une grande longévité de l'ouvrage, un entretien réduit et une mise en place limitant au maximum les nuisances aux usagers ;
- pose des installations électriques, en étapes successives, pour la cage d'escalier et d'ascenseur et en atelier pour la passerelle métallique ;
- hausses entre 2004 et 2006, estimées globalement à env. 4 %.

##### Suppléments liés à l'organisation générale :

- augmentation des honoraires des mandataires résultant des coûts de construction et des prestations supplémentaires non prévues dans l'avant-projet ;
- lors de l'établissement du budget, la participation aux frais communs de l'ensemble des réalisations (notamment gestion du chantier, logistique, traitement des déchets, nettoyage, frais de documents, bureau de chantier, etc.) au prorata du coût de l'ouvrage (non prévue dans le rapport-préavis N° 2004/33 et fixée à 1,598 %) a été nettement sous-évaluée.

#### 5.5.5 Agenda 21 – Développement durable

Cette passerelle favorise les déplacements des piétons. De plus, la structure porteuse élancée, entièrement en acier, ainsi que les accès en béton armé, sont en matériaux facilement recyclables en fin de vie. Ces facteurs font que cet ouvrage est conforme à la politique du développement durable.

#### 5.5.6 Coûts de l'ouvrage

Ci-après, le tableau des coûts :

Service concerné	Montant du préavis	Montant du projet réalisé	Dépassement	Explication
Service des routes et de la mobilité	980'000.–	1'240'000.–	260'000.–	Voir ci-dessus
Service de l'électricité	63'000.–	63'000.–	0.–	Ce montant, géré par SEL, ne subit pas de dépassement
<b>Total</b>	<b>1'043'000.–</b>	<b>1'303'000.–</b>	<b>260'000.–</b>	

Le crédit complémentaire demandé est donc de **Fr. 260'000.–** (dépassement de +25%).

<b>Désignation</b>	<b>Coûts [Fr.]</b>
Coût final de la passerelle (travaux à charge du Service des routes et de la mobilité):	
• Total des travaux déterminants pour la participation de la société LO Immeubles SA	1'190'000.–
• Fournitures pour accès à la terrasse Chauderon et solde des engagés	50'000.–
<b>Total des travaux à charge du Service des routes et de la mobilité</b>	<b>1'240'000.–</b>
Coût final de la passerelle (travaux à charge du Service de l'électricité):	
• Total éclairage sur terrasse Chauderon (inchangé)	63'000.–
<b>Total des travaux à charge du Service de l'électricité</b>	<b>63'000.–</b>
<b>Coût final de la passerelle (Service des routes et de la mobilité et Service de l'électricité)</b>	<b>1'303'000.–</b>

#### 5.5.7 Plan des investissements

Ce dépassement a fait l'objet de l'inscription d'un montant de Fr. 300'000.– au Plan des investissements 2009.

#### 5.5.8 Participation financière de LO Immeubles SA

Selon l'avenant N° 1, annexe N° 8, à la convention du 7 mars 2004 entre LO Immeubles SA et la Commune de Lausanne, la participation de LO Immeubles SA au coût de la passerelle et de ses accès côté Flon est de 30% (les accès sur la terrasse de Chauderon en sont exclus). A noter que le point 5.2 du rapport-préavis N° 2004/33 faisait état, par erreur, d'une participation d'un tiers.

Le montant de cette participation s'appliquera au montant du projet réalisé, en charge du Service des routes et de la mobilité, à l'exception des accès sur la terrasse de Chauderon, soit: 30% de Fr. 1'190'000.–, soit Fr. 357'000.–.

## 6. Conclusions

Dès lors, fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2010/63 de la Municipalité, du 24 novembre 2010 ;  
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'allouer à la Municipalité un crédit complémentaire du patrimoine administratif de Fr. 1'165'000.– qui se répartit comme suit :
  - a) Fr. 905'000.– pour la construction de l'ouvrage du bâtiment administratif du Flon ;
  - b) Fr. 260'000.– pour le coût complémentaire de la passerelle reliant le centre administratif de Chauderon à la plateforme du Flon (Service des routes et de la mobilité) ;
2. d'amortir annuellement le crédit complémentaire prévu sous point 1 de la manière suivante :
  - a) Fr. 34'800.– par la rubrique 3302.331 du budget du Service du logement et des gérances, section du patrimoine administratif ;
  - b) Fr. 10'000.– par la rubrique 4201.331 du Service des routes et de la mobilité ;
3. d'allouer un crédit complémentaire du patrimoine administratif de Fr. 158'700.–, montant à porter en augmentation du crédit octroyé au préavis N° 201 du 1<sup>er</sup> mars 2001 «SI futur» (installations de contracting énergétique).

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
Philippe Meystre

### Rapport

Membres de la commission : M. Jean Meylan (Soc.) rapporteur, M. Raphaël Abbet (UDC), M<sup>me</sup> Sylvianne Bergmann (Les Verts), M. Jean-Charles Bettens (Soc.), M<sup>me</sup> Martine Fiora Guttmann (LE), M. Guy Gaudard (LE), M<sup>me</sup> Nicole Grin (LE), M. Pierre-Yves Oppikofer (AGT), M. Thomas Schlachter (Les Verts).

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

#### Rapport photocopié de M. Jean Meylan (Soc.), rapporteur :

– La Commission s’est réunie le 17 février 2011, dans la salle de conférence 368, rue du Port-Franc 18. Elle était composée de M<sup>mes</sup> Sylvianne Bergmann, Martine Fiora-Guttmann, Nicole Grin et de MM. Raphaël Abbet, Jean-Charles Bettens (remplaçant M<sup>me</sup> Magali Zuercher), Guy-Pascal Gaudard, Pierre-Yves Oppikofer, Thomas Schlachter, ainsi que Jean Meylan à titre de rapporteur.

La Commission était assistée dans son ouvrage par M. Olivier Français, directeur des Travaux, accompagné de M<sup>me</sup> Valérie Devallonné, architecte, Service d’architecture et de MM. Philippe Equey, délégué à la Commission immobilière, Clive Gloor, technicien, Service du gaz et chauffage à distance, Patrick Etournaud, ingénieur, Service des routes et de la mobilité, Ahmet Salyador, responsable de la section patrimoine administratif, Service du logement et des gérances. Les notes de séance ont été prises par M<sup>me</sup> Mirella Verdon, secrétaire, Service du logement et des gérances, ce dont nous la remercions.

En préambule, M. Français présente le contenu du préavis : le Conseil communal a octroyé des crédits importants pour la construction du nouveau bâtiment administratif, regroupant toutes les activités initialement localisées à l’avenue de Beau-Séjour 8. Ce projet a fait l’objet d’un concours d’architecture. Sa localisation dans le vallon du Flon a rendu sa réalisation complexe, mais la fouille ne s’est pas trop mal passée malgré la pollution constatée et la gestion de projet s’est bien déroulée, sinon qu’en cours de chantier, il a été jugé plus opportun de transférer sa conduite de l’architecte original à une tierce personne.

Concernant l’Administration en cause, quitter Beau-Séjour où elle avait un espace particulier a été compliqué pour certains utilisateurs. De plus, imaginer les futurs bureaux, lire les plans n’est pas aisé pour les personnes non habituées. Pour la Direction des travaux, cela s’est avéré plus simple. Toutefois, il a été entrepris une démarche participative assez active avec les futurs utilisateurs. Dans ce sens, plusieurs visites de chantier en cours de projet ont été organisées. Pour la Direction de la sécurité publique et des sports, tout s’est également bien passé, à l’exception du secrétariat de la direction où quelques petits problèmes de localisation ont été constatés après le déménagement et ont nécessité le déplacement du secrétariat. Ces modifications ont eu des conséquences en termes de charges financières.

Par ailleurs, en cours de projet, la Direction des travaux s’est retrouvée avec l’adjonction du Service de la circulation. Ceci n’était pas prévu ; la place à trouver s’est faite au détriment de la cafétéria initialement projetée au 4<sup>e</sup> étage et déplacée alors au sous-sol. Afin d’assurer tout de même une qualité à cette cafétéria, des investissements différents de ceux prévus ont dû être réalisés. Ces modifications de programme relativement conséquentes ont eu des incidences sur les moyens financiers octroyés. D’autres changements ont dû être effectués tels que l’équipement des salles de conférence en nouveaux beamers, les anciens s’avérant peu adaptés à la lecture de plans par exemple.

Le préavis, pour ce qui concerne l’essentiel du bâtiment, a été établi de façon très formelle, mais pas toujours assez claire. Le document « Complément au préavis 2010/63 du 24 novembre 2010 » joint en annexe fournit des éléments justificatifs plus détaillés.

S’agissant de la passerelle, elle a connu diverses modifications entre le projet initial et la réalisation. Quant aux refroidisseurs, ils ont été installés en toiture, solution satisfaisante mais de coût supplémentaire.

Après cette introduction, la Commission a entrepris l’examen du préavis, débutant d’abord par une discussion générale.

Si l’on s’accorde sur la relative modestie du crédit sollicité en référence au coût d’ensemble de l’opération, critique est faite sur une demande au Conseil communal de se prononcer sur un préavis dont le montant a déjà été dépensé. Est cependant apprécié l’effort d’économies réalisées dans plusieurs domaines.

#### Chapitre 4

Question posée sur le taux de 5% de surface de référence pour calculer le prix de vente de Beau-Séjour.

En réponse, rappel est fait que pour Beau-Séjour ce sont les 15’420 m<sup>2</sup> de surfaces locatives hors sol qui déterminaient le prix de Fr. 2760.– /m<sup>2</sup>. Il avait été convenu que si la surface diminuait au-delà de 5%, le prix était réduit, d’où le montant ramené à Fr. 13’500’000.–. Une indexation du prix était prévue, dès le 18<sup>e</sup> mois suivant la signature de la promesse de vente, mais calculée dès la date de dite promesse. L’indexation se fondait sur la moyenne entre l’indice suisse des prix à la consommation et l’indice zurichois des prix à la construction, calculée entre la date de la promesse et celle de la vente effective, d’où un montant de Fr. 14’423’019.–, plus élevé que le montant initial de Fr. 14’214’000.–.

A une interrogation complémentaire d’information sur les surfaces extérieures de 800 m<sup>2</sup>, représentant les places de parc, il est répondu hors séance :

«Après vérification, ces 800 m<sup>2</sup> environ consistent en une partie de la parcelle vendue, au nord de la parcelle N° 20’278 (FIG), qui fait l’objet d’une servitude personnelle d’interdiction de bâtir hors sol, en faveur de la Commune

*de Lausanne, cette surface devant être aménagée en un terrain d'agrément. Les places de parc du complexe sont situées dans un parking souterrain.»*

La discussion assez ardue sur ce point révèle une problématique qui n'a peut-être pas connu le meilleur traitement en son temps. Mais aujourd'hui, on ne peut plus revenir en arrière sur des actes qui ont été dûment signés par la Municipalité et surtout avalisés par le Conseil communal.

Explication est encore demandée sur les frais pris en charge de Fr. 363'000.– pour la dépollution. M. Français rappelle que le bâtiment de Beau-Séjour a une histoire. A l'origine, c'était un hôtel; puis il y a eu des garages et un stand de tir. Au vu de l'évolution des activités antérieures, il était prévu dans l'étude préliminaire qu'il y avait des remblais et qu'il existait des réserves pour l'acheteur, ce qui a déterminé la prise en charge de la dépollution.

## Chapitre 5

### Section 5.2

Questions sur :

- Perception d'un loyer pour les locaux occupés par les Directions de la sécurité publique et des sports et des travaux : pas de loyers perçus, mais facturation interne.
- Délai de garantie des travaux : 10 ans pour les fautes graves cachées, sinon 2 à 5 ans.
- Dépassement de Fr. 730'000.– pour la menuiserie : résultat de la saturation du marché (seulement trois entreprises soumissionnaires), d'où forte hausse des coûts + montant de Fr. 100'000.– comme participation aux frais de chantier sur la route de Genève : non prévu à l'origine, mais requis par le LO.

A noter que des dépenses supplémentaires ont été compensées par des économies faites sur des finitions concernant notamment le béton ou les installations électriques.

- Réduction du mandat Mestellan & Gachet au profit de Burckardt+Partner : le premier bureau d'architectes de dimension assez restreinte ne pouvait assumer la gestion d'un tel chantier, laquelle a été remise au second.
- Est salué le rajout d'une somme de Fr. 200'000.– pour la cafétéria, mais moins apprécié le transfert, non prévu à l'origine, du secrétariat de la Direction de la sécurité publique et des sports : à ce propos, il y eut erreur d'évaluation en son temps, mais partiellement compensée par la mise à disposition d'une nouvelle salle de conférence.
- Plus-value de Fr. 55'000.– pour mise en place d'une toiture végétalisée : dans un souci écologique autant qu'esthétique, choix a été fait de réaliser une vraie toiture verte, avec un système de drainage.

En outre, une interrogation plus générale sur une compréhension de données financières fournies aux pages 5

[p. 1202] du préavis et 2 du document complémentaire, sur les divers imprévus et complément, suscite une explication embarrassée sur erreur et oubli, dont il ressort la correction suivante :

Le montant des imprévus et complément est de :	Fr. 2'463'400.–
Divers et imprévus (CFC 6 du préavis)	Fr. –609'900.–
Divers et imprévus excédentaires	Fr. 1'853'500.–

montant correspondant à la page 2 du document des justificatifs.

La question d'un éventuel changement au chapitre « Conclusions » rencontre une réponse négative.

### Section 5.3

Ce point suscite un certain étonnement, puisque l'affaire avait déjà été réglée par crédit complémentaire octroyé par le Conseil communal le 1<sup>er</sup> juillet 2008. En fait, il ne s'agit ici que d'une information fournie au titre de bilan final, mais sans incidence sur le présent préavis.

### Section 5.4

Les interrogations sur les aspects techniques de la solution mise en œuvre en toiture trouvent les réponses adéquates, notamment la justification du coût et l'effort pour l'« habillage » visuel de dites installations.

### Section 5.5

A propos de l'ascenseur en panne depuis quelque temps, M. Français répond que le concept a été modifié et que l'on arrive à gérer les dégâts causés sur ce site. Il y a un acharnement sur l'ascenseur : il a été demandé la pose de caméras de surveillance.

L'ascenseur et la passerelle sont très sujets au vandalisme. L'année passée, il y a eu six cas de vandalisme, à savoir : luminaires cassés, boutons collés, vitres brisées. Il en résulte des charges d'entretien en augmentation. Les luminaires sur la passerelle, pourtant solides, ont été cassés à l'aide d'une batte de base-ball.

M. Français constate qu'il y a un problème d'incivilités. Des balayeurs n'osent plus entrer dans les toilettes publiques de Chauderon et les collaborateurs qui commencent tôt le matin, les dames surtout, ont changé leur horaire de travail à cause d'une certaine insécurité. D'ailleurs, le LO a pris les services d'une sécuritas en journée. Le soir, ce sont les sécuritas et la police qui passent.

Une commissaire demande à M. Français si ce sujet est discuté à la Municipalité. Elle aimerait que ce point soit mentionné au procès-verbal, car il y a un véritable problème de vandalisme et de sécurité à Flon-Ville.

M. Français rappelle que le Service du logement et des gérances fait beaucoup d'efforts pour garder un entretien de qualité. Le service de nettoyage a demandé un surveillant

lorsqu'il quitte le bâtiment le soir. Ce sujet est discuté à la Municipalité : quelques mesures ont été mises en place et font déjà de l'effet (notamment contact avec McDo).

A propos d'explications demandées sur les suppléments liés à l'organisation générale mentionnée en page 8 [p. 1205] du préavis, M. Français répond que, lors de la signature des contrats, ces frais supplémentaires n'ont pas été prévus, car les entreprises s'engagent à nettoyer leur chantier. Finalement, elles n'ont pas assumé leur responsabilité et il a fallu absorber ces frais.

Quant à la participation financière du LO, un commissaire demande pourquoi il n'est pas fait mention de la recette attendue du LO aux conclusions du préavis et de la rajouter sous une nouvelle lettre c) à la conclusion N° 1.

Réponse faite hors séance :

« La participation du LO Immeubles SA à la construction de la passerelle est portée en amortissement des dépenses

annoncées. Ceci est indiqué au point 10 des conclusions du rapport-préavis N° 2004/33 ; soit < de porter en amortissement des dépenses prévues au point 5 les participations versées par LO Immeubles SA », le point 5 du préavis à la lettre c) indiquant le montant du crédit d'investissement du patrimoine administratif demandé pour la passerelle, soit Fr. 980'000.– pour le Service des routes et de la mobilité. Le préavis 2010/63 demande un crédit complémentaire de Fr. 260'000.– sur le crédit d'investissement demandé en 2004 sans incidence aucune sur le fait d'amortir les dépenses comme annoncé. Il n'y a ainsi pas lieu de rajouter de conclusion spécifique à ce sujet au préavis 2010/63. Pour information complémentaire, la participation du LO Immeubles SA d'un montant de Fr. 357'000.– (soit 30% de Fr. 1'190'000.–) a été encaissée le 17 mai 2010 sur le compte de recettes N° 4201.61.001.4385 lié au préavis de 2004. »

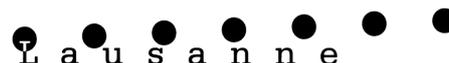
Conclusions

Au terme des débats, les commissaires présents adoptent les trois conclusions à l'unanimité.

direction de la culture, du logement et du patrimoine

service du logement et des gérances

division des gérances



## Complément au préavis 2010/63 du 24 novembre 2010

### Détail des coûts du chapitre 5.2.2 du préavis N° 2010/63

Montant du crédit de construction <u>avec</u> la parcelle : .....	Fr.	36'700'000.–
Montant du crédit de construction <u>sans</u> la parcelle : .....	Fr.	32'390'000.–
Indexation .....	Fr.	1'058'100.–
Hausses légales .....	Fr.	350'000.–
<b>Somme des hausses</b> .....	<b>Fr.</b>	<b>1'408'100.–</b>

#### 5.2.2 Eléments imprévus absorbés dans le coût de l'ouvrage

Divers et imprévus :

Justificatifs	Coûts [Fr.]
Indemnité Mestelan & Gachet, architectes pour réduction du mandat.	110'000.–
Mandat complémentaire à Burckardt+Partner SA.	140'000.–
Dépassement important sur les travaux de menuiserie dû à un marché saturé. Seules une à trois entreprises selon les lots ont répondu aux soumissions. Les prix se sont avérés de 33 % plus élevés que prévus (selon adjudications menuiseries du 20.02.2007).	730'000.–
Installation d'une gestion informatisée des files d'attente du Service du contrôle des habitants.	63'000.–
Réalisation d'une cafétéria plus conviviale et confortable compte tenu de son déplacement au sous-sol, suite à l'intégration du Service de la circulation.	230'000.–
Equipement de beamers fixes dans les salles de conférences, à l'usage de l'ensemble de l'Administration.	41'000.–
Plus-value pour la mise en place d'une toiture végétalisée (selon note en Municipalité adoptée le 16.05.07).	55'000.–
Participation aux frais d'installation de chantier sur la rue de Genève.	100'000.–
<b>Sous-total</b>	<b>1'469'000.–</b>

Divers compléments indispensables, demandés par le maître de l'ouvrage et les utilisateurs après le déménagement :

Justificatifs	Coûts [Fr.]
Modification alarme et emplacements d'imprimantes, ajout d'un accès handicapé sur l'entrée sud du bâtiment, travaux de peinture pour ajout de couleur, ajout de plafonds acoustiques dans divers bureaux, modification ou ajout de sources lumineuses, commande de luminaires supplémentaires, ajout de systèmes d'accrochages, complément de signalétique, agrandissement accès toiture, modification des fenêtres de l'atrium pour renfort de la sécurité.	221'400.–
<b>Sous-total</b>	<b>221'400.–</b>

Divers demandes supplémentaires selon note à la Municipalité du 26.11.2007 adoptée le 07.12.2007

Justificatifs	Coûts [Fr.]
Compléments de mobilier Lista (les besoins ont été sous-évalués en soumission).	285'000.–
Compléments de rangements en menuiserie fixe, des prises informatiques complémentaires et diverses adaptations.	72'400.–
Modification de l'emplacement et de l'organisation du secrétariat de la Direction de la sécurité publique et des sports.	85'000.–
Ajout de bancs sur les convecteurs des entrées.	18'000.–
Divers, modification de la niche du photomaton et du centre de documentation.	26'600.–
<b>Sous-total</b>	<b>487'000.–</b>
<b>Total</b>	<b>2'177'400.–</b>

Divers compléments après déménagements (2008–2009)

Justificatifs	Coûts [Fr.]
Honoraires Mestelan & Gachet, architectes pour travaux complémentaires, cloisons amovibles métalliques, contrôle d'accès, menuiserie pour le centre de documentation.	286'000.–
<b>Total</b>	<b>286'000.–</b>

Imprévus et compléments .....	Fr.	2'177'400.–
Divers compléments. ....	Fr.	286'000.–
<b>Sous-total</b> .....	<b>Fr.</b>	<b>2'463'400.–</b>
Divers et Imprévus (CFC 6 du préavis 2004/33), soit 2% .....	Fr.	– 609'900.–
<b>Total Divers &amp; Imprévus excédentaires.</b> .....	<b>Fr.</b>	<b>1'853'500.–</b>

#### Récapitulatif:

Somme des hausses .....	Fr.	1'408'100.–
Divers & Imprévus. ....	Fr.	1'853'500.–
<b>Total</b> .....	<b>Fr.</b>	<b>3'261'600.–</b>
Economie réalisée (voir page suivante) .....	Fr.	– 2'296'100.–
Gain sur achat terrain. ....	Fr.	– 60'500.–
<b>Total dépassement Flon-Ville, soit 2,5%</b> .....	<b>Fr.</b>	<b>905'000.–</b>

Economies réalisées :

Justificatifs	Coûts [Fr.]
Simplification paroi berlinoise	24'600.–
Terrassements	14'100.–
Modification du type de coffrage, béton et béton armé	164'100.–
Rationalisation de fabrication et mise en œuvre des éléments préfabriqués	160'000.–
Fenêtres PVC	600'400.–
Suppression étanchéité sur radier et fosses	78'400.–
Eclairage zénithal	24'800.–
Diminution épaisseur isolation sous dalle niv. 0	16'900.–
Réduction nombre de moteurs des stores	70'000.–
Installations courants forts	76'000.–
Installation chauffage-froid et ventilation suite modification	75'000.–
Ascenseurs et monte-charge	58'070.–
Cloisons en plâtrerie	23'200.–
Armoires bois	32'600.–
Suppression paroi mobile en bois	22'600.–
Suppression des chapes ciment dans cages d'escaliers et paliers int.	5'300.–
Suppression résine époxy dans locaux techniques	58'400.–
Suppression du linoléum dans cages d'escalier	73'200.–
Affinage des mètres de faux-planchers techniques	8'700.–
Suppression des faux-plafonds en panneaux métalliques	199'300.–
Suppression pavés	22'300.–
Suppression rayonnages	25'300.–
Aménagement cafétéria	7'200.–
Équipement d'atelier	20'200.–
Clé répartition entre MO	435'000.–
Arrondi	430.–
<b>Total</b>	<b>2'296'100.–</b>

**Le président :** – Monsieur Bettens, avec-vous quelque chose à ajouter à ce rapport ?

**M. Jean-Charles Bettens (Soc.), rapporteur-remplaçant :**  
– Non, Monsieur le Président.

**Le président :** – J'ouvre la discussion sur ce préavis.

*Discussion*

**M. Jean-Charles Bettens (Soc.) :** – Permettez-moi, quelques instants, d'enlever ma casquette de président-rapporteur *ad interim* et de vous faire part de mes remarques.

« Quand le vin est tiré il faut le boire », dit l'adage. Exprimé autrement : l'argent étant dépensé, il faut en accepter les

suites et payer plus que ce qui était initialement prévu. C'est ce que demandent à notre Conseil les conclusions du préavis 2010/63.

Le montant est certes important, Fr. 1'323'700.–, mais sur un montant global de Fr. 36'700'000.– alloué en septembre 2004, on peut considérer ce crédit supplémentaire comme raisonnable. D'autant plus que le devis a été établi en 2004 et que ce crédit supplémentaire se compose d'une part de l'indexation et des hausses légales et, d'autre part, de divers et imprévus survenus en cours de construction et notamment d'amélioration. Vu l'ampleur du chantier, il était difficile de tout prévoir jusque dans les moindres détails.

Pour toutes ces raisons, le groupe socialiste, dans sa grande majorité, acceptera les conclusions de ce préavis.

Un point toutefois nous interpelle. Il s'agit du Service de la circulation, dont le déplacement dans cet immeuble n'était pas prévu. Il a fallu donc trouver de la place, ce qui s'est fait au détriment de la cafétéria, qui a ainsi passé du 4<sup>e</sup> étage au sous-sol. Vous conviendrez que cela ne paraît pas très adéquat du point de vue de la convivialité. Une partie de votre commission a pu tester ce local et il faut bien admettre que grâce à un aménagement judicieux et à un jeu de miroirs, cette cafétéria est claire et accueillante et n'a rien d'un bunker souterrain. Néanmoins on peut se poser la question : comment, lors de la planification et de la répartition des services et locaux, a-t-on pu oublier le Service de la circulation ? Question sans réponse.

Dernière remarque : lors de l'examen des justificatifs relatifs aux coûts supplémentaires, point 5.2.2 du préavis [p. 1202], nous avons été confrontés à des chiffres quelque peu fantaisistes, ce qui a nécessité l'édition d'un complément reprenant en détail les coûts corrects. Ce complément est joint en annexe au rapport que vous avez reçu.

En conclusion et comme déclaré en préambule, je vous invite à accepter les conclusions du préavis 2010/63.

**M. Jean-Michel Dolivo (AGT) :** – C'est une question au directeur des Travaux. Il n'est pas là ? Alors je la pose au président par intérim de la commission... qui ne pourra pas me répondre. Alors je la pose aux membres de la commission : les indemnités Mestelan & Gachet architectes prévues pour réduction du mandat, apparaissent à plusieurs reprises, dans le préavis puis dans le complément. Y a-t-il une explication ? Cela me semble un peu particulier.

**Le président :** – Plusieurs directions étant impliquées dans ce préavis, un autre municipal peut-il répondre ? Ce n'est pas le cas, cela m'ennuie beaucoup de reporter la discussion au retour de M. Français. Il s'est brièvement absenté. Monsieur Dolivo, avez-vous vraiment besoin de cette réponse maintenant ?

**M. Jean-Michel Dolivo (AGT) :** – Ce n'est pas une question fondamentale, mais je trouve un peu étrange que le directeur des Travaux ne soit pas là. Est-ce qu'on peut attendre une demi-heure pour que j'aie une réponse ? Cela me paraît logique.

**Le président :** – Nous reprendrions donc la discussion sur ce préavis à son retour. Lui-même, ayant vu l'ordre du jour, a estimé qu'il pouvait s'absenter à ce moment-là. M. Bettens peut peut-être vous donner une information.

**M. Jean-Charles Bettens (Soc.), rapporteur remplaçant :** – Je suppose que notre collègue Dolivo fait allusion à cette indemnité au Bureau d'architecte Mestelan & Gachet pour un montant de Fr. 110'000.–. C'est bien cela ? Je vais essayer de vous expliquer en deux mots : à un moment donné, ce bureau d'architectes n'était plus en mesure de conduire un chantier aussi important. La conduite du chantier a passé au bureau Burckhardt & Partner, mais

vu qu'il y avait un contrat à la base, il a bien fallu indemniser le bureau Mestelan & Gachet. Voilà pourquoi ce montant de Fr. 110'000.– figure dans le décompte.

**M. Alain Hubler (AGT) :** – Monsieur le Président, ne le prenez pas mal, mais je vous propose de passer à l'ordre du jour en sautant allégrement la montagne d'urgences que M. le municipal a demandée personnellement et d'attendre son retour. Au nom du groupe A Gauche Toute, je trouve un peu fort de roquefort que quand on demande des urgences en quantité industrielle, on ne soit pas là pour traiter les objets.

**Le président :** – En effet, Monsieur Hubler, je vais passer par-dessus. M. Français avait vu que d'autres directions étaient impliquées dans ces préavis, je suppose qu'il a estimé qu'on pouvait y aller. Je prends le préavis 2011/16, où la Direction des travaux n'est pas impliquée. Le rapporteur est M. André Gebhardt.

## **Réfection et aménagement du Centre de formation de La Rama**

### **Construction d'un simulateur d'incendie**

### **Constitution d'un droit de superficie**

Préavis N° 2011/16

Lausanne, le 2 mars 2011

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

#### **1. Objet du préavis**

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'octroi de deux crédits d'investissement du patrimoine administratif, l'un de Fr. 2'578'200.– et l'autre de Fr. 2'240'000.–, destinés, respectivement, à financer des travaux de réfection et d'aménagement du Centre de formation de La Rama (CFR) et à couvrir la part communale aux coûts de construction d'un simulateur d'incendie.

Les travaux à entreprendre sur le CFR consistent à rénover et à assainir les enveloppes extérieures des bâtiments, ainsi qu'à entretenir et à aménager l'intérieur des locaux, notamment afin de permettre l'accès à des personnes à mobilité réduite. La construction d'un simulateur d'incendie sera effectuée en collaboration avec l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels (ECA), sur le terrain d'exercice de La Rama, afin de permettre la formation et l'entraînement des sapeurs-pompiers à la lutte contre l'incendie. Ce nouvel équipement remplacera l'ancienne maison de feu, d'ores et déjà détruite au vu de sa vétusté et de sa dangerosité (menace d'effondrement). Pour permettre l'implantation du simulateur d'incendie sur le site de La Rama, la Municipalité demande également à votre Conseil l'autorisation d'octroyer à l'ECA et à la Ville, qui seront propriétaires communs, au sens des articles 652 et suivants du Code civil, dudit simulateur d'incendie, un droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle N° 15'545, propriété de la Commune de Lausanne.

## 2. Table des matières

<b>1. Objet du préavis</b> .....	1214
<b>2. Table des matières</b> .....	1215
<b>3. Préambule et bref rappel historique</b> .....	1216
3.1 <i>Centre de formation de La Rama</i> .....	1216
3.2 <i>Simulateur d'incendie</i> .....	1216
<b>4. Nécessité des travaux à entreprendre</b> .....	1217
4.1 <i>Réfection et aménagement du CFR</i> .....	1217
4.2 <i>Simulateur d'incendie</i> .....	1217
<b>5. Revalorisation et choix du site de La Rama</b> .....	1218
5.1 <i>Revalorisation du site de La Rama</i> .....	1218
5.2 <i>Choix du site de La Rama par l'ECA</i> .....	1218
<b>6. Description des travaux envisagés</b> .....	1218
6.1 <i>Réfection et aménagement du CFR</i> .....	1218
6.1.1 <i>Enveloppe extérieure</i> .....	1218
6.1.2 <i>Travaux intérieurs</i> .....	1218
6.1.3 <i>Couvert pour containers et deux-roues</i> .....	1219
6.1.4 <i>Aménagements extérieurs</i> .....	1219
6.2 <i>Simulateur d'incendie</i> .....	1219
6.2.1 <i>Aménagement des zones d'exercice</i> .....	1219
6.2.2 <i>Construction du simulateur d'incendie</i> .....	1219
6.2.2.1 <i>Simulateur d'incendie</i> .....	1219
6.2.2.2 <i>Citerne à gaz</i> .....	1219
6.2.2.3 <i>Containers</i> .....	1219
<b>7. Aspects énergétiques et développement durable</b> .....	1220
7.1 <i>Réfection et aménagement du CFR</i> .....	1220
7.2 <i>Simulateur d'incendie</i> .....	1220
<b>8. Organisation du chantier</b> .....	1220
8.1 <i>Considérations générales</i> .....	1220
8.2 <i>Réfection et aménagement du CFR</i> .....	1220
8.3 <i>Simulateur d'incendie</i> .....	1220
<b>9. Aspects financiers</b> .....	1221
9.1 <i>Réfection et aménagement du CFR</i> .....	1221
9.2 <i>Simulateur d'incendie</i> .....	1221
9.3 <i>Simulateur d'incendie – répartition des frais entre la Ville de Lausanne et l'ECA</i> .....	1222
9.4 <i>Plan des investissements</i> .....	1223
9.5 <i>Conséquences budgétaires</i> .....	1223
9.5.1 <i>Réfection et aménagement du CFR</i> .....	1223
9.5.2 <i>Simulateur d'incendie</i> .....	1223
<b>10. Forme juridique de la collaboration entre l'ECA et la Commune de Lausanne</b> .....	1224
<b>11. Droit distinct et permanent de superficie</b> .....	1224
<b>12. Conclusions</b> .....	1231

### 3. Préambule et bref rappel historique

#### 3.1 Centre de formation de La Rama

Suite à l'acceptation, par le Conseil communal, des conclusions du préavis N° 128 du 30 mai 1980<sup>1</sup> demandant les crédits nécessaires à l'édification, sur le territoire communal lausannois, d'un centre d'instruction pour la protection civile, les travaux de construction dudit centre ont débuté en juin 1981, pour s'achever en août 1983. Cet ouvrage, désormais dénommé Centre de formation de La Rama (CFR), occupe une surface globale de 21'290 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment principal comprend une salle de théorie de 80 à 160 places, cinq salles de 12 places chacune et une salle de 30 places. A ce jour, les locaux d'enseignement sont tous dotés de moyens audiovisuels. Les bureaux et le restaurant (dont la cuisine a été rénovée en 2001) pouvant accueillir 90 personnes sont également réunis dans cette partie de la construction, qui abrite aussi deux appartements de service, l'un de quatre pièces et demie et l'autre de trois pièces et demie, occupés par le préposé au matériel et le concierge.

Au niveau inférieur du bâtiment principal se trouve un abri, dont la prise en charge intégrale des coûts de construction par la Confédération a fait l'objet d'une convention signée le 5 février 1981. Cet abri comprend des dortoirs avec vestiaires, douches et lavabos, permettant l'hébergement d'environ 90 personnes, ainsi qu'une cuisine, deux réfectoires et différents locaux. Cette partie du bâtiment est prioritairement utilisée par l'armée.

Le bâtiment, qui présente un volume hors terre réduit avec des toitures à pans inclinés, est constitué de matériaux simples : béton, brique, bois (pour la charpente) et fibrociment ondulé (pour la toiture). Des locaux techniques semi-enterrés en béton industriel et une piste d'exercices sont implantés dans le bas du terrain.

Une annexe, située dans le prolongement du bâtiment principal, a été construite dans le courant de 2002. Ces locaux sont aujourd'hui occupés par les collaborateurs de la Division de la sécurité civile.

L'ensemble est complété par un parking pouvant accueillir 65 véhicules. En outre, l'importance des installations a nécessité la construction d'une petite station d'épuration.

Cela étant, le CFR s'est imposé, au fil des années, par la qualité de ses infrastructures (salles de classe, piste d'exercices et restaurant), comme un site de formation privilégié aux niveaux tant communal que cantonal. Entre 2004 et 2009, le nombre de locataires (services de la Ville et de l'Etat de Vaud, clients externes, etc.) a augmenté d'environ 45 %. Le nombre de personnes ayant fréquenté le centre a, quant à lui, progressé de 26 %, atteignant, pour l'année 2009, 16'444 personnes. En ce qui concerne les repas concoctés durant la même période, leur nombre a augmenté de 62 %, passant de 14'450 à 23'449 (dont 3869 préparés et livrés à celles et à ceux qui sont intervenus lors de l'incendie de sous-sol survenu à l'avenue de Provence).

Jusqu'au début de 2008, le CFR dépendait de la Division de la sécurité civile. Or, dans le but de développer les prestations qu'il est susceptible d'offrir, il a été élevé au rang de Division du Service de protection et sauvetage et un administrateur a été engagé avec effet au 1<sup>er</sup> février 2008.

#### 3.2 Simulateur d'incendie

Afin de former son personnel à la lutte contre les incendies, le Service de protection et sauvetage (SPSL) disposait d'une maison de feu située sur la piste d'exercice du Centre de formation de La Rama. Cette installation, vétuste et qui menaçait de s'effondrer, a dû être détruite. Depuis lors, les sapeurs-pompiers professionnels et volontaires de la Ville de Lausanne ne disposent plus d'une infrastructure de formation à la lutte contre les incendies et doivent, dès lors, bénéficier de formations dispensées en externe.

Au niveau cantonal, le constat effectué par l'ECA est identique, à savoir l'absence d'une infrastructure moderne de formation à la lutte contre les incendies pour l'ensemble des corps de sapeurs-pompiers volontaires.

Dans cette optique, l'ECA et le SPSL ont décidé d'examiner la possibilité de construire conjointement un simulateur d'incendie permettant de répondre aux besoins respectifs en matière de formation. Depuis 2005, un groupe de travail commun a été créé, avec comme mission de mener à bien les travaux suivants :

---

<sup>1</sup> Bulletin du Conseil communal (BCC) 1980, pp. 1291-1301 et 1373-1379.

- une réflexion sur le bien-fondé de la réalisation d’une nouvelle installation sur le site même, à savoir celui du Centre de formation de La Rama ;
- une recherche des différents types d’installations existantes servant à la formation des sapeurs-pompiers, afin de pouvoir faire un choix en connaissance de cause ;
- l’élaboration d’un projet, afin de s’assurer de la faisabilité de ce dernier et de définir l’enveloppe financière nécessaire à sa réalisation.

Ces démarches ont abouti à la conclusion que le site de La Rama se prêtait particulièrement bien à l’activité envisagée.

#### 4. Nécessité des travaux à entreprendre

##### 4.1 Réfection et aménagement du CFR

Les travaux de réfection de la toiture du bâtiment principal doivent être effectués dans les plus brefs délais. En effet, de nombreuses fouines, liées à l’environnement rural et forestier du site, se sont introduites et ont élu domicile dans l’isolation de la toiture. Outre l’endommagement considérable de la structure d’isolation, ces fouines génèrent un volume important d’urine et d’excréments, qui s’infiltrent dans les plafonds pour s’écouler ensuite dans les locaux. Cette situation, qui génère une inévitable altération de l’image du centre auprès des usagers, ne saurait être tolérée, par exemple, dans les locaux destinés à la formation, dans ceux affectés à l’hébergement du concierge et du préposé au matériel, ainsi que dans les bureaux occupés par le personnel du CFR.

De plus, le bâtiment principal, qui date de 25 ans, nécessite des travaux de réfection normaux pour son âge, tant en façade qu’à l’intérieur. Certains aménagements se révèlent également nécessaires, afin de revaloriser le centre et de répondre aux besoins des clients. A ce titre, on peut citer la nécessité de créer une infrastructure permettant d’accueillir des personnes à mobilité réduite. Des travaux doivent également être entrepris dans l’annexe, afin, notamment, de résoudre des problèmes d’étanchéité.

En raison de l’augmentation de la fréquentation du centre, des aménagements extérieurs sont également prévus, dans le but de pouvoir accueillir les clients dans de bonnes conditions.

L’ensemble des travaux permettra d’assainir le centre, de maintenir la qualité d’accueil actuelle et d’améliorer les services offerts aux utilisateurs du centre.

##### 4.2 Simulateur d’incendie

Les contraintes en matière de formation des sapeurs-pompiers professionnels ont considérablement évolué ces dernières années. En date du 22 février 2008, l’Office fédéral de la formation professionnelle et de la technologie (OFFT) a reconnu le métier de sapeur-pompier professionnel comme profession du degré tertiaire. Depuis, les sapeurs-pompiers professionnels nouvellement formés voient leur cursus de formation sanctionné par un brevet fédéral inscrit au registre professionnel. Cette reconnaissance de la profession implique une formation standardisée, avec des critères de qualité élevés et des infrastructures de formation adéquates.

De fait, les techniques d’apprentissage de la lutte contre les incendies se sont modernisées, afin de permettre d’appréhender les phénomènes complexes comme par exemple le *backdraft*<sup>2</sup> ou le *flashover*<sup>3</sup>.

Or, à ce jour, aucune infrastructure de formation dans ce domaine n’existe dans le canton de Vaud, raison pour laquelle le personnel sapeur-pompier doit aller suivre des formations onéreuses dans d’autres cantons (Genève, Neuchâtel), voire à l’étranger (France, Grande-Bretagne et Finlande).

Le projet de remplacement de l’ancienne maison de feu a donc évolué en fonction de ces nouvelles contraintes. Dans ce sens, une analyse des différents sites de formation suisses et étrangers a été effectuée, afin de déterminer les besoins complémentaires en installations techniques et logistiques. Il s’ensuit que le projet présenté vise à regrouper sur un même site plusieurs installations dans le domaine de la simulation d’incendie.

<sup>2</sup> Inflammation soudaine d’une atmosphère confinée, saturée de gaz imbrûlés et de particules de graphite, sous l’effet d’un apport d’oxygène extérieur.

<sup>3</sup> Etape d’un incendie au cours de laquelle toutes les surfaces et tous les objets d’une pièce, ayant été chauffés jusqu’à atteindre leur température d’auto-inflammation, produisent un embrasement général et simultané de l’ensemble des objets et surfaces de la pièce considérée.

## **5. Revalorisation et choix du site de La Rama**

### *5.1 Revalorisation du site de La Rama*

Depuis plusieurs années, un effort particulier a été réalisé, afin de revaloriser le CFR. Les différentes démarches entreprises ont porté leurs fruits, puisqu'en six ans, le nombre de locataires (services de la Ville, de l'Etat, partenaires, clients externes, etc.) a augmenté, comme indiqué au point 3.1 ci-dessus.

La construction d'un simulateur d'incendie sur le site de La Rama permettra d'achever cette démarche de revalorisation. En effet, ce site sera utilisé par le corps professionnel de Lausanne et l'école de formation latine des sapeurs-pompiers professionnels, ainsi que par l'entier des sapeurs-pompiers volontaires vaudois. Le site pourra également accueillir, contre rétribution, des sapeurs-pompiers professionnels ou volontaires d'autres cantons, ainsi que des organisations tierces.

Bien évidemment, si l'ECA envisage de consentir un investissement conséquent sur le site de La Rama, il présuppose que celui-ci soit en état pour accueillir les sapeurs-pompiers qui utiliseront le simulateur d'incendie.

L'exploitation du simulateur d'incendie garantira au CFR une occupation annuelle supplémentaire de 130 journées et de 100 soirées (hors location à des tiers), générant ainsi la confection de près de 3500 repas supplémentaires.

### *5.2 Choix du site de La Rama par l'ECA*

Vu l'absence d'installation moderne de formation à la technique de lutte contre le feu au niveau cantonal, l'ECA se devait de répondre à ce besoin en investissant dans la construction d'une nouvelle infrastructure. L'ECA, après étude de diverses variantes, a décidé de porter son choix sur le site de La Rama, qui bénéficie d'avantages tels qu'une position centrale au niveau cantonal, une infrastructure de base existante et une affectation de la parcelle qui répond aux exigences du projet.

Le choix de La Rama permettra donc de développer des synergies dans le domaine de la formation avec l'ECA et de bénéficier directement, sur le territoire communal, d'une infrastructure moderne et complète, adaptée aux besoins de la Division « secours et incendie » du SPSL. La proximité du site de La Rama avec la zone d'intervention du SPSL permettra aussi de pouvoir, en cas d'événements nécessitant des moyens supplémentaires, bénéficier rapidement de l'aide du personnel en formation.

## **6. Description des travaux envisagés**

### *6.1 Réfection et aménagement du CFR*

#### 6.1.1 Enveloppe extérieure

Il est prévu de procéder à la réfection complète des toitures en fibrociment du bâtiment principal qui comportent de l'amiante, et de remplacer l'isolation endommagée par les fouines, en profitant de l'opération pour la mettre aux normes actuelles. A cette occasion, toutes les mesures seront prises, afin d'interdire l'accès à ces rongeurs dans le futur. Les éléments de ferblanterie seront également remplacés. L'étanchéité des toitures plates végétalisées abritant les locaux du sous-sol sera complètement remise à neuf et une nouvelle végétalisation sera effectuée.

L'étanchéité et le revêtement final des coursives de l'annexe seront également remis en état. La protection contre la foudre sera mise en conformité, à l'issue des divers travaux de ferblanterie, de couverture et d'étanchéité. Les parties crépies des façades seront rhabillées et repeintes. Les parties en béton des façades du bâtiment principal seront assainies, en procédant à la mise à nu des armatures non enrobées, au rhabillage et à l'application d'un revêtement de protection.

Les portes-fenêtres et fenêtres en bois seront remplacées par des portes-fenêtres et fenêtres en bois/métal. Il en ira de même des anciennes portes de garage, dont la stabilité actuelle est sujette à caution.

#### 6.1.2 Travaux intérieurs

Un W.-C. destiné aux personnes à mobilité réduite sera créé et deux lifts d'escaliers seront mis en place. Les commandes manuelles des urinoirs seront remplacées par des commandes à infrarouges. Les diverses conduites d'alimentation en eau froide et les agencements des cuisines (meubles et appareils électroménagers) des deux appartements seront aussi remplacés.

Il sera également procédé à la réfection des peintures intérieures défraîchies et à la pose de rideaux d'obscurcissement dans les salles de classe. Les lustreries seront également remplacées. Des détecteurs de fumée seront installés dans tous les locaux, de même que huit antennes wi-fi pour connexion sans fil à Internet seront mises en place.

### 6.1.3 Couvert pour containers et deux-roues

Un couvert, destiné à abriter les deux-roues et les containers à ordures ménagères, sera créé.

### 6.1.4 Aménagements extérieurs

Les dalles en béton lavé des terrasses extérieures des appartements des deux concierges seront remplacées, après une remise à niveau du terrain, nécessitée par les importants tassements enregistrés. Les caniveaux extérieurs seront renouvelés. Les revêtements des cours, des routes d'accès et du parking seront remis en état.

Un nouveau parking de 30 places sera également créé.

## 6.2 *Simulateur d'incendie*

### 6.2.1 Aménagement des zones d'exercice

Le projet prévoit une séparation de la zone « feu » et de la zone destinée à la protection civile (PCi). Cette sectorisation permettra d'exploiter simultanément les deux zones d'exercice.

La zone « feu » sera dévolue aux installations de lutte contre les incendies, notamment le simulateur d'incendie, les containers destinés à l'étude des phénomènes de feux tels que le *backdraft* et le *flashover*, ainsi qu'un emplacement pour les feux à ciel ouvert. Des vestiaires permettant aux utilisateurs de se changer en dehors des heures d'ouverture du CFR, ainsi qu'une salle de théorie, principalement pour les briefings et débriefings d'exercices seront installés dans quatre containers superposés implantés à proximité du simulateur d'incendie.

La zone destinée à la protection civile servira aux différents exercices dits de catastrophe (recherches de personnes dans des décombres, etc.).

### 6.2.2 Construction du simulateur d'incendie

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment de quatre niveaux, permettant de simuler différents types d'incendie, au moyen d'un système de foyer avec diffusion directe de gaz.

#### 6.2.2.1 Simulateur d'incendie

Le simulateur d'incendie, large de 12,50 m, long de 16,50 m et haut de 13,30 m au faite, représente une maison de deux étages avec garage et terrasse, dans laquelle les conditions nécessaires pour l'entraînement à l'engagement au feu des sapeurs-pompiers peuvent être garanties, du niveau de débutant au niveau de cadre. Les techniques d'engagement entraînées seront la prise de décision, l'engagement, le sauvetage, le travail en toiture, la recherche de personnes, la technique de ventilation, l'interprétation des données fournies par les systèmes de protection passive (type Cerberus), les techniques de sauvetage en immeuble (cage d'ascenseur), ainsi que les liaisons radio et l'adaptation en fonction du déroulement de l'intervention. Le fonctionnement du simulateur est assuré uniquement à partir de gaz, ce qui permet de gérer en tout temps, le démarrage, la durée et la fin des simulations d'incendies. Ce système moderne permet de ménager l'environnement.

#### 6.2.2.2 Citerne à gaz

Une citerne à gaz est prévue à proximité du simulateur d'incendie. En effet, une étude menée par le Service du gaz a démontré que l'alimentation du site par une conduite reliant Cugy à La Rama serait beaucoup trop onéreuse (environ Fr. 150'000.-).

#### 6.2.2.3 Containers

Outre les quatre containers précités abritant les vestiaires et la salle de théorie, deux containers sur pilotis seront dévolus à la reproduction des phénomènes de feu (explosion de fumée, embrasement généralisé), afin de permettre aux sapeurs-pompiers d'acquérir et de maintenir les réflexes propres à améliorer leur sécurité. Ces containers seront équipés d'un système de filtrage des fumées qui réduira à presque rien l'impact sur l'environnement.

## **7. Aspects énergétiques et développement durable**

### *7.1 Réfection et aménagement du CFR*

Dans la recherche d'un optimum économique et du fait que la production de chaleur est 100% renouvelable (chaufferie à bois), les travaux de réfection du CFR ont été axés sur l'isolation de la toiture et le remplacement des vitrages. Sur l'ensemble des éléments d'enveloppe touchés, les épaisseurs et types d'isolation donnent droit aux subventions du Programme Bâtiments. Les principales lignes directrices de cette approche et les mesures prises en conséquence sont les suivantes :

- optimisation de l'enveloppe des bâtiments du point de vue énergétique par la diminution des pertes thermiques (isolation des toitures atteignant un  $U^4$  de 0,2 W/(m<sup>2</sup>.K) et pose de vitrages performants avec Uverre égal à 0,7 W/(m<sup>2</sup>.K);
- intégration des paramètres de développement durable au niveau du type et de la qualité des matériaux choisis (remplacement de la couverture actuelle avec amiante).

### *7.2 Simulateur d'incendie*

L'aspect environnemental a été le critère prépondérant qui a présidé à l'étude des différentes technologies possibles pour le simulateur d'incendie. Au final, l'impact sur l'environnement sera des plus limités en raison de l'utilisation de gaz pour la simulation d'incendies (limitation des fumées) et de l'implantation choisie, qui réduit au maximum les atteintes au paysage.

## **8. Organisation du chantier**

### *8.1 Considérations générales*

Une des difficultés inhérentes à ces opérations de réfection, d'aménagement et de construction est la nécessité de maintenir, durant toute la période des travaux, une exploitation quasi complète du centre, tout en garantissant la sécurité du personnel et des clients et en causant le moins possible de désagréments aux usagers. La fréquentation du centre n'étant pas constante sur un exercice annuel, il convient, bien évidemment, de prendre en compte ce paramètre, afin de condenser les travaux générant le plus de nuisances pendant les périodes de faible affluence. De plus, l'emplacement du site (alt. 752 m) et les conditions météorologiques hivernales, parfois rudes, doivent également être intégrés dans la réflexion globale relative à la planification du chantier.

### *8.2 Réfection et aménagement du CFR*

En tenant compte des paramètres évoqués ci-dessus, les travaux devraient débuter à la fin du printemps de 2012. La première étape comprend la réfection totale de la toiture, l'aménagement des infrastructures pour personnes à mobilité réduite, ainsi que l'exécution des travaux d'étanchéité et d'entretien.

La seconde étape consistera à procéder au remplacement des portes-fenêtres et fenêtres, ainsi que des portes extérieures, à la pose des détecteurs de fumée, à divers travaux de remise en état des installations sanitaires et aux aménagements extérieurs.

Les travaux devraient s'achever dans le courant de 2013.

### *8.3 Simulateur d'incendie*

Les travaux de construction et d'aménagement des deux zones d'exercice (zone « feu » et zone dévolue à la protection civile) devraient débuter à la fin du premier semestre de 2012 pour une durée approximative de 12 mois.

---

<sup>4</sup>Coefficient de transmission thermique, ce qui correspond au flux thermique, à la quantité de chaleur qui traverse une paroi ou un élément par unité de surface et de température. Plus une paroi est isolée, plus la valeur U est faible.

## 9. Aspects financiers

### 9.1 Réfection et aménagement du CFR

Calculé sur la base des prix en vigueur en juillet 2009, le coût global des travaux se monte à Fr. 2'578'200.–, somme qui se répartit comme suit :

<b>CFC</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>1'987'500.00</b>
21	Gros œuvre 1	560'000.00
22	Gros œuvre 2	851'500.00
23	Installations électriques	109'000.00
25	Installations sanitaires	111'000.00
26	Installations de transport	54'000.00
27	Aménagements intérieurs 1	22'000.00
28	Aménagements intérieurs 2	280'000.00
	<b>Aménagements extérieurs</b>	<b>401'000.00</b>
41	Constructions	54'000.00
42	Jardins	30'000.00
46	Petits tracés	317'000.00
	<b>Frais secondaires et compte d'attente</b>	<b>8'000.00</b>
51	Autorisations, taxes	8'000.00
	<b>Réserve pour divers et imprévus</b>	<b>181'700.00</b>
	<b>Total</b>	<b>2'578'200.00</b>

Un subside d'environ Fr. 55'000.– pourrait être octroyé par le Service cantonal de l'environnement et de l'énergie, en raison du respect des exigences Minergie.

### 9.2 Simulateur d'incendie

Calculé sur la base des prix en vigueur au 1<sup>er</sup> février 2009, prix qui devront être indexés lors du début des travaux, selon l'indice suisse des prix de la construction, le coût global des travaux se monte à Fr. 7'800'000.–, dont Fr. 2'240'000.– sont à la charge de la Ville de Lausanne, coût global qui se répartit comme suit :

<b>CFC</b>	<b>Terrain</b>	<b>360'000.00</b>
05	Conduites de raccordement aux réseaux (hors de la parcelle)	360'000.00
	<b>Travaux préparatoires</b>	<b>90'000.00</b>
11	Déblaiement, préparation du terrain	90'000.00
	<b>Bâtiment</b>	<b>3'425'370.00</b>
21	Gros œuvre 1	1'275'820.00
22	Gros œuvre 2	286'650.00
23	Installations électriques	102'000.00
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air, réfrigération (installation)	200'000.00
25	Installations sanitaires	63'000.00
26	Installations de transport	15'000.00
27	Aménagements intérieurs 1	224'400.00
28	Aménagements intérieurs 2	8'500.00
29	Honoraires	1'250'000.00

	<b>Equipements d'exploitation</b>	<b>2'688'000.00</b>
33	Installations électriques	15'000.00
34	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air, réfrigération (installation)	2'673'000.00
	<b>Aménagements extérieurs</b>	<b>379'125.00</b>
41	Constructions	68'055.00
42	Jardins	10'000.00
46	Voies de circulation	301'070.00
	<b>Frais secondaires et compte d'attente</b>	<b>126'520.00</b>
51	Autorisations, taxes	91'520.00
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	10'000.00
53	Assurances	20'000.00
56	Autres frais accessoires	5'000.00
	<b>Réserves</b>	<b>700'985.00</b>
	<b>Ameublement et décoration</b>	<b>30'000.00</b>
90	Meubles	30'000.00
	<b>Total</b>	<b>7'800'000.00</b>

### 9.3 Simulateur d'incendie – répartition des frais entre la Ville de Lausanne et l'ECA

L'ECA pendra en charge, par paiement direct aux fournisseurs et entrepreneurs concernés, l'intégralité des coûts liés à l'infrastructure de base, à savoir un montant de Fr. 5'560'000.–.

La Ville de Lausanne devra, quant à elle, couvrir le solde du prix de revient, à savoir un montant de Fr. 2'240'000.–, auquel il convient, pour avoir une juste représentation de l'effort financier lausannois, d'ajouter la valeur du droit distinct et permanent de superficie, qu'il est prévu d'accorder à titre gratuit pour une durée de cinquante ans sur la parcelle N° 15'545, propriété de la Ville (cf. chapitre 11 ci-dessous), valeur qui ascende à Fr. 360'000.–.

CFC	Partie de l'ouvrage	Répartition (Fr.)	
		Commune de Lausanne	ECA
0	Terrain (conduites de raccordement au réseau)	360'000.00	
1	Travaux préparatoires	90'000.00	
2	Bâtiment (réalisation)		2'500'000.00
	Bâtiment (honoraires étude)	950'000.00	
3	Equipements d'exploitation		2'700'000.00
4	Aménagements extérieurs	370'000.00	
5	Frais secondaires et comptes d'attente	140'000.00	
6	Réserve	330'000.00	330'000.00
9	Ameublement et décoration	30'000.00	
	<b>Coûts par entité</b>	<b>2'240'000.00</b>	<b>5'560'000.00</b>
	<b>Total des coûts</b>	<b>7'800'000.00</b>	

#### 9.4 Plan des investissements

Le plan des investissements pour les années 2011 à 2014 prévoit un montant de Fr. 2'250'000.– pour la réfection et l'aménagement du Centre de formation de La Rama. Le plan précité comprend également une somme de Fr. 2'236'000.– pour la construction d'une piste et de locaux d'exercices, incluant notamment un simulateur d'incendie.

Or, s'agissant de la réfection et de l'aménagement du Centre de formation de La Rama, le crédit demandé dans le cadre du présent préavis s'élève à Fr. 2'578'200.–. La différence de Fr. 328'200.– s'explique par le fait que le devis, qui a servi de base à l'établissement du plan des investissements en cause, a été établi en 2007. Or, l'indice suisse des prix de la construction ayant, depuis lors, assez fortement évolué, les coûts ont dû être recalculés. De plus, afin de répondre aux exigences Minergie sur les éléments de construction, la nature des vitrages appelés à équiper les fenêtres et portes-fenêtres, ainsi que le mode d'isolation des toitures ont dû être revus, ce qui a également généré un surcoût. A ce sujet, il convient toutefois de rappeler que, comme déjà indiqué sous chiffre 9.1 ci-dessus, le Service cantonal de l'environnement et de l'énergie pourrait octroyer, en raison du respect des exigences Minergie, une subvention de l'ordre de Fr. 55'000.–.

#### 9.5 Conséquences budgétaires

##### 9.5.1 Réfection et aménagement du CFR

Fondées sur une valeur à amortir de Fr. 2'578'200.– et calculées sous la forme d'annuités constantes au taux de 3,5 % pendant 20 ans, les charges financières annuelles brutes s'élèvent à Fr. 181'400.–.

Ces travaux de réfection et d'aménagement n'entraîneront pas de charges supplémentaires en ressources humaines. Ils auront une incidence positive sur les coûts d'entretien du bâtiment concerné, par la diminution d'interventions urgentes et onéreuses, ainsi que par les économies d'énergie décrites au chapitre 7.1.

##### 9.5.2 Simulateur d'incendie

Fondées sur une valeur à amortir de Fr. 2'240'000.– et calculées sous la forme d'annuités constantes au taux de 3,5 % pendant 20 ans, les charges financières annuelles brutes s'élèvent à Fr. 157'600.–.

Les coûts d'exploitation annuels estimés sont les suivants :

	<b>Coûts</b>	<b>Remarques</b>
Administration	Fr. 15'000.–	Correspond à 0,1 EPT. Pris en charge intégralement par l'ECA.
Responsable technique du site	Fr. 20'000.–	Correspond à 0,2 EPT. Pris en charge par le SPSL, sans augmentation d'effectif. Sera assumé, après réorganisation des cahiers des charges, par le personnel technique du Centre de formation de La Rama.
Responsable méthodologique de l'instruction	Fr. 160'000.–	Correspond à 1 EPT. Sorti des rangs de la Division «secours et incendie» du SPSL. Pris en charge à hauteur de 80 % par l'ECA et 20 % par le SPSL.
Solde des instructeurs	Fr. 90'000.–	Intégralement prise en charge par l'ECA.
Maintenance des installations	Fr. 50'000.–	Prise en charge à hauteur de 80 % par l'ECA et 20 % par le SPSL.
Consommables	Fr. 160'000.–	Pris en charge à hauteur de 80 % par l'ECA et 20 % par le SPSL.

En tout, le SPSL devra donc supporter, du fait des frais d'exploitation du simulateur d'incendie, une charge annuelle globale qui s'élèvera à Fr. 74'000.– en chiffre rond, montant qui, bien sûr, ne comprend pas la mise à disposition, estimée à Fr. 20'000.– par an, du responsable technique du site. Ces montants seront inscrits au budget 2012.

## 10. Forme juridique de la collaboration entre l'ECA et la Commune de Lausanne

Le choix de la forme juridique de la collaboration entre l'ECA et la Commune de Lausanne doit permettre aux deux parties :

- de définir leurs devoirs et leurs droits, ainsi que la répartition des coûts, dans le cadre de la construction du simulateur d'incendie et de son exploitation ;
- de pérenniser à long terme l'engagement pris.

Diverses options ont été examinées par les deux parties, avec l'appui d'un conseiller juridique externe.

La forme juridique retenue est la suivante :

- constitution, pour une durée de 50 ans, d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de l'ECA et de la Commune de Lausanne sur une surface de 5245 m<sup>2</sup> de la parcelle N° 15'545, propriété de la Commune de Lausanne ;
- construction, conjointement entre l'ECA et la Commune de Lausanne, en tant que maîtres de l'ouvrage communs, d'un simulateur d'incendie ;
- régime de propriété commune sur l'ouvrage réalisé, au sens des articles 652 et suivants du Code civil, à l'achèvement des travaux.

A cet effet, trois conventions ont été rédigées et signées par les deux parties, à savoir :

1. *Convention concernant la réalisation et la construction d'un simulateur d'incendie* (convention maître), qui fixe les modalités liées à la réalisation du projet, à la répartition des coûts de construction entre les deux parties et au régime de propriété à l'achèvement des travaux.
2. *Convention concernant l'utilisation du simulateur d'incendie*, qui traite de l'utilisation par les deux parties ou par des tiers du simulateur d'incendie, de son exploitation et des assurances.
3. *Convention concernant les coûts d'exploitation et d'entretien du simulateur d'incendie*, qui fixe les modalités de répartition des coûts d'exploitation, d'entretien, de réparation et de rénovation.

Bien évidemment, une clause particulière figure dans la convention maître, à savoir que la validité de la convention est soumise à la condition suspensive de l'approbation, par le Conseil communal de Lausanne, du préavis concernant le financement du projet.

## 11. Droit distinct et permanent de superficie

Afin de permettre l'implantation du simulateur d'incendie, propriété commune de l'ECA et de la Ville de Lausanne, il convient de constituer, en faveur de l'ECA et de la Ville, un droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle N° 15'545, propriété de la Commune de Lausanne, selon les modalités prévues dans le projet d'acte constitutif figurant ci-dessous :

### CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE

Par devant, notaire à Lausanne pour le Canton de Vaud comparaissent

d'une part :-----

– la COMMUNE DE LAUSANNE, ici représentée par M<sup>me</sup> Silvia Zamora, conseillère municipale, domiciliée à Lausanne, qui agit en vertu et sur la base des pièces suivantes :-----

- procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne en date du, produite pour demeurer ci-annexée (pièce 1), et qui mentionne que la Préfecture a été informée de cette opération conformément à l'article cent quarante-deux (142) de la loi du vingt-huit février mil neuf cent cinquante-six sur les communes, par lettre du,-----

- autorisation délivrée par le Conseil communal de Lausanne dans sa séance du . Une photocopie conforme de l'extrait du procès-verbal de ladite séance est produite pour demeurer ci-annexée (pièce 2), -----  
ci-après nommée « le superficiant » ; -----

d'autre part : -----

– L'ÉTABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ÉLÉMENTS NATURELS DU CANTON DE VAUD (ECA), dont le siège est à Pully, ici représenté par ..., qui l'engage ..., selon procuration du ... -----

– la Commune de Lausanne, ici représentée par M. Marc Vuilleumier, Conseiller municipal, domicilié à Lausanne, qui l'engage selon procuration du ..., -----  
ci-après nommés « les superficiaires ». -----

## **I. EXPOSÉ PRÉALABLE**-----

1.1. Le superficiant est à ce jour propriétaire de la parcelle N° 15'545 de la Commune de Lausanne, désignée ci-après : -----

### **Etat descriptif de l'immeuble**

Commune : 132 Lausanne  
 Numéro d'immeuble : 15545  
 Adresse(s) : Route de la Rama 1  
 Route de l'Abbaye 2/3/5  
 Chemin du Bas-de-Lavaux  
 Autre(s) plan(s) : 138  
 N° plan : 139  
 Surface : 114'553m<sup>2</sup>, numérique  
 Mutation : 17.06.2003 2003/3017/0, Mutation aux immeubles, taxe  
 Genre(s) de nature : Pré-champ, 41'452 m<sup>2</sup>  
 Forêt, 62'299 m<sup>2</sup>  
 Revêtement dur, 7'630 m<sup>2</sup>  
 Bâtiment(s) : Habitation, N° ECA 9512, 168 m<sup>2</sup>  
 Bâtiment public, N° ECA 9513, 465 m<sup>2</sup>  
 Habitation et rural, N° ECA 9516, 316 m<sup>2</sup>  
 Habitation avec affectation mixte, N° ECA 9518, 226 m<sup>2</sup>  
 Bâtiment ecclésiastique, N° ECA 9519, 237 m<sup>2</sup>  
 Bâtiment, N° ECA 11263, 80 m<sup>2</sup>  
 Garage, N° ECA 14458, 39 m<sup>2</sup>  
 Bâtiment, N° ECA 14459, 139 m<sup>2</sup>  
 Bâtiment, N° ECA 16018, 5 m<sup>2</sup>  
 Bâtiment Centre d'instruction de la PC, N° ECA 16195a, 1'454 m<sup>2</sup>  
 Garage, N° ECA 16196, Surface totale 188 m<sup>2</sup> (souterraine)  
 Bâtiment B136, 43 m<sup>2</sup>  
 Bâtiment Centre d'instruction de la PC, N° ECA 16195b, Surface totale 134 m<sup>2</sup> (souterraine)  
 Bâtiment Centre d'instruction de la PC, N° ECA 16195c, Surface totale 560 m<sup>2</sup> (souterraine)  
 Bâtiment Centre d'instruction de la PC, N° ECA 16195d, Surface totale 21 m<sup>2</sup> (souterraine)  
 Bâtiment Centre d'instruction de la PC, N° ECA 16195e, Surface totale 42 m<sup>2</sup> (souterraine)  
 Feuillet de dépendance :  
 Mention mens. officielle :  
 Estimation fiscale : Fr. 692'000.00, 2003, 09.06.2004  
 Observation(s) :

### **Propriété**

Propriété individuelle  
 Lausanne la Commune, Lausanne

### **Mentions** (Affichage uniquement des mentions publiques. Art. 106a de l'Ordonnance sur le Registre foncier)

19.03.1955 270094 Protection des monuments et des sites, ID.2001/003182  
 25.10.1985 444837 Protection des monuments et des sites, ID.2003/006790  
 15.02.2007 2007/723/0 Protection des monuments et des sites, ID.2007/001056

**Servitudes**

- 28.01.1893 344692 C Passage Dévestiture forestière, ID.2003/007877  
En faveur de : Lausanne/15556
- 19.06.1908 338715 C Canalisation(s) d'eau, ID.2003/000434  
En faveur de : Morrens la Commune, Morrens
- 10.06.1981 411968 C Usage Droit d'usage, ID.2003/007878  
En faveur de : Confédération suisse, Berne
- 23.02.1999 549292 C Canalisation(s) d'eau, ID.2002/007463  
En faveur de : Lausanne la Commune, Lausanne
- 19.07.2002 2002/3458/0 C Canalisation(s) d'eaux usées, ID.2003/000591  
En faveur de : Lausanne/15540
- 29.10.2008 2008/5293/0 C Canalisation(s) d'eaux usées, ID.2008/007994  
En faveur de : Lausanne la Commune, Lausanne

**Charges foncières**

Aucune

**Annotations** (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Voir registre foncier

**Exercices des droits** (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Servitude, ID.2008/007994,

C, Canalisation(s) d'eaux usées Cette servitude s'exerce selon le tracé figuré en rouge sur le plan annexé. Cette servitude permet également l'accès sur le fonds servant pour les travaux d'entretien ou de réparation de la canalisation. Les frais d'entretien et de réfection de cette canalisation sont à la charge de la bénéficiaire, qui assurera une parfaite remise en état des lieux après chaque intervention et assumera toute responsabilité pour tout dommage et inconvénient dont cette canalisation pourrait être la cause ou l'objet. En cas de travaux sur le fonds servant, toutes dispositions constructives seront prises pour assurer l'intégrité et la pérennité de la canalisation. Cette dernière restera accessible. Cette servitude est accordée pour une durée illimitée et à titre gratuit.

**Gages immobiliers**

Voir registre foncier

**Affaires en suspens**

Affaires du journal jusqu'au 09.07.2009 : Aucune

1.2. Demeurent néanmoins réservées certaines restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé, telles que celles résultant notamment des dispositions sur le droit des forêts, des constructions, des routes et d'autres, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier. -----

1.3. Les superficiaires ont l'intention de réaliser un complexe de diverses constructions liées au simulateur d'incendie (ci-après «les constructions») réparties sur le terrain d'exercice, et à en devenir copropriétaires, chacun pour moitié. Ce complexe comprendra les éléments suivants : une maison du feu en béton, une citerne à gaz, deux containers pour l'instruction et le matériel, un couvert pour l'instruction, deux containers dévolus à la reproduction des phénomènes de feu, un couvert pour le stockage du bois, diverses fosses feu et une place de feu ouverte. -----

A cet effet, les superficiaires sollicitent du superficiant la mise à disposition d'une surface de 5245 m<sup>2</sup> de la parcelle N° 15545 sous la forme d'un droit de superficic. -----

Cela exposé, les parties conviennent de ce qui suit : -----

**II. DROIT DE SUPERFICIE** -----

**Article 1 – Constitution de servitude de superficic** -----

Le superficiant constitue en faveur de l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les

éléments naturels du Canton de Vaud (ECA) et de la Commune de Lausanne, qui acceptent, une servitude de superficie au sens des articles six cent septante-cinq (675), sept cent septante-neuf (779) et sept cent septante-neuf, alinéas *b*) à *l*) (779 *b* à *l*) du Code civil suisse. -----

Cette servitude grève environ cinq mille deux cent quarante-cinq mètres carrés (5245 m<sup>2</sup>) de la parcelle N° 15545 de la Commune de Lausanne sus désignée, selon plan et tableau de mutation dressés le....., par l'ingénieur géomètre breveté Yves Deillon, à Lausanne, signés par les parties et produits à l'appui de la présente. -----

L'exercice de cette servitude sera limité à la réalisation des constructions mentionnées dans l'exposé préalable chiffre 1.3. -----

#### **Article 2 – Durée** -----

Le droit de superficie est accordé pour une durée de cinquante ans dès la date du dépôt de la réquisition de servitude au Registre foncier. -----

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

#### **Article 3 – Constructions autorisées** -----

Les constructions autorisées sont celles mentionnées au chiffre 1.3 et conformes au permis de construire.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, les superficiaires s'engagent à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. -----

Les travaux de construction 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 réservés. -----

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

Le superficiant peut autoriser d'autres constructions, pour autant que ces dernières respectent les lois et règlements en vigueur et qu'elles restent à l'intérieur de l'assiette du droit; de plus, tout projet ultérieur de modification ou d'amélioration des constructions sera préalablement soumis à l'accord du superficiant, indépendamment de la procédure ordinaire d'autorisation de construire selon le droit public. -----

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public telles que celles résultant de plans d'affectation, d'alignement ou autres, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier. -----

#### **Article 4 – Coût de la construction et impenses d'amélioration** -----

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues aux superficiaires à l'article sept (7), ces derniers feront connaître au superficiant avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel de la construction, de ses parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant. -----

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article six cent quarante-deux (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 les superficiaires ou leurs locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, 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 construction, ni dans les impenses d'amélioration. -----

**Article 5 – Obligations des superficiaires** -----

Pendant toute la durée du droit de superficie, les superficiaires s'engagent à: -----

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments, sous réserve de l'accord exprès du superficiant, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation; -----
- b) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article trois (3) du présent acte; -----
- c) entretenir constamment le bâtiment précité, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie; -----
- d) ne pas interrompre durablement l'exploitation de la construction objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés; -----
- e) exécuter ponctuellement les obligations qu'ils doivent assumer en vertu du présent contrat. -----
- f) amortir la construction et les installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit. -----

**Article 6 – Retour anticipé de la construction pour cause d'intérêt public** -----

Si la construction fait l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation des superficiaires sera effectuée conformément aux règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.-----

**Article 7 – Retour anticipé de la construction en cas de violation de leurs obligations par les superficiaires** -----

En cas de violation grave ou réitérée par les superficiaires des obligations assumées par eux en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous article cinq (5), le superficiant pourra, après vains avertissements et mises en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé de la construction au sens de l'article sept cent septante-neuf (779), lettre f, du Code civil suisse. -----

Si le superficiant exerce ce droit, il devra verser une indemnité aux superficiaires à dire d'expert; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur de la construction autorisée et reconnue par le superficiant au sens de l'article cinq (5), à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée: -----

- de trente pour cent (30%) à titre de pénalité; -----
- d'une moins-value de vétusté de cinq pour cent (5%) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité. -----

La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par les superficiaires. -----

En cas de litige dans l'application de cet article, les parties régleront leur différend conformément à l'article 18. -----

**Article 8 – Redevance** -----

Compte tenu de l'intérêt public du projet et des constructions, aucune redevance ne sera perçue pendant la durée du droit de superficie. -----

**Article 9 – Entrée en possession**-----

L'entrée en possession a lieu au jour de la signature du présent acte. -----

La parcelle objet du droit de superficie est mise à disposition dans son état physique actuel, bien connu des superficiaires. -----

En dérogation à l'article cent nonante-sept (197) du Code des obligations, le superficiant n'assumera aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain grevé est actuellement libre de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier. -----

Le superficiant n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de la construction du bâtiment et de l'exploitation du terrain grevé par les superficiaires. -----

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 10 – Sites contaminés**

Le superficiel déclare qu'à ce jour il n'a pas connaissance de l'existence de charges de contamination, ni au sujet de l'immeuble, ni au sujet de la zone où il se situe, et en particulier que la parcelle objet des présentes ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux contaminés.

Les frais liés à un éventuel assainissement de la parcelle sont à la charge des superficiaires.

**Article 11 – Servitudes à constituer**

Les superficiaires s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires aux rapports de bon voisinage avec les propriétaires des parcelles voisines et la Commune de Lausanne.

**Article 12 – Responsabilité des superficiaires**

Les superficiaires prennent à leur charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant au superficiel en sa qualité de propriétaire du terrain grevé, ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui des constructions objet du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.

Ils répondent à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article six cent septante-neuf (679) du Code civil suisse.

Les superficiaires prendront à leur charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées; ils ne pourront pas invoquer la responsabilité du superficiel.

**Article 13 – Retour de la construction à l'échéance du droit**

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas renouvelé, le superficiel pourra choisir librement entre les deux possibilités suivantes :

Devenir propriétaire des constructions, installations techniques et aménagements réalisés sur l'immeuble grevé, sans paiement d'aucune indemnité, les superficiaires s'engageant à donner leur consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

Exiger des superficiaires la destruction des bâtiments et installations techniques diverses, ainsi que la remise en état du terrain selon les directives des services communaux concernés. Tous les frais y relatifs seront à la charge des superficiaires qui s'engagent à donner leur consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

**Article 14 – Cession ou transmission du droit**

Le droit de superficie ne pourra être cédé qu'à l'un des deux copropriétaires; il est incessible à l'égard de tiers.

**Article 15 – Droit de contrôle**

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

**Article 16 – Contributions diverses**

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

**Article 17 – Rapports de voisinage**

Les rapports de voisinage entre le superficiel et les superficiaires seront réglés par voie de conventions.

**Article 18 – Clause d'arbitrage**

En cas de litige concernant l'interprétation ou l'application du présent acte, les parties s'efforcent de régler leur différend en recourant à un arbitre désigné conjointement.

Les parties déclarent vouloir se conformer sans appel au jugement de l'arbitre.

Le for est à Lausanne.

**Article 19 – Annotation de clauses spéciales**

Les clauses mentionnées sous chiffres deux, six, sept et treize (2, 6, 7 et 13) feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

**Article 20 – 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 21 – Autres dispositions** -----

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

**Article 22 – Frais** -----

Les frais du présent acte, de plans, des émoluments du Registre foncier, des droits de mutation cantonal et communal, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par les superficiaires pour la construction projetée sont à la charge des superficiaires à parts égales. -----

Compte tenu de leur qualité, les superficiaires requièrent l'exonération des droits de mutation. -----

Réquisitions pour le Registre foncier de Lausanne : -----

1. Servitude de droit de superficie en faveur de l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ECA) et de la Commune de Lausanne, d'une durée de cinquante ans (50).-----

2. Annotations : clauses spéciales relatives à la durée et au droit de retour des constructions (articles deux, six, sept et treize du présent acte). -----

Pour la Commune de Lausanne en tant que superficiant

Silvia Zamora

Pour l'Etablissement cantonal d'assurance  
contre l'incendie et les éléments naturels du  
Canton de Vaud (ECA) :

.....

Pour la Commune de Lausanne en tant que superficiaire

Marc Vuilleumier

## 12. Conclusions

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

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2011/16 de la Municipalité, du 2 mars 2011 ;  
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'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 2'578'200.– destiné à financer les travaux de réfection et d'aménagement, à entreprendre au Centre de formation de La Rama ;
2. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 1 à raison de Fr. 128'900.– par la rubrique 2501.331 du budget du Service de protection et sauvetage ;
3. de faire figurer sous la rubrique 2501.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 1 ;
4. de porter en amortissement du crédit mentionné sous chiffre 1, les subventions qui pourraient être accordées ;
5. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 2'240'000.– destiné à couvrir la part communale aux coûts de construction, en collaboration avec l'ECA, d'un simulateur d'incendie sur le terrain d'exercice de La Rama ;
6. d'autoriser la Municipalité à mettre à disposition le terrain sous forme de prestations en nature à hauteur de Fr. 360'000.– ;
7. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 5 à raison de Fr. 112'000.– par la rubrique 2501.331 du budget du Service de protection et sauvetage ;
8. de faire figurer sous la rubrique 2501.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 5 ;
9. d'autoriser la Municipalité à octroyer, pour une durée de 50 ans, un droit distinct et permanent de superficie en faveur de l'ECA et de la Ville de Lausanne, grevant une surface de 5245 m<sup>2</sup> de la parcelle N° 15545, propriété de la Commune de Lausanne, aux conditions figurant au chapitre 11 du présent préavis.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
Philippe Meystre

### Rapport

Membres de la commission: M. André Gebhardt (Les Verts), rapporteur, M. Jean-Charles Bettens (Soc.), M. Jean-Louis Blanc (LE), M. Jean-François Cachin (LE), M. Axel Marion (LE), M<sup>me</sup> Manuela Marti (Soc.), M. Blaise-Michel Pitton (Soc.), M. Thomas Schlachter (Les Verts).

Municipalité: M. Marc Vuilleumier, municipal, directeur de la Sécurité publique et des Sports.

**Rapport photocopié de M. André Gebhardt (Les Verts), rapporteur:** – La commission s’est réunie le lundi 11 avril 2011 à 10 h 00 à La Rama. Membres de la commission présent(e)s: M. Thomas Schlachter, M. Blaise-Michel Pitton, M. Jean-Charles Bettens, M<sup>me</sup> Manuela Marti, M. Jean-François Cachin, M. Jean-Louis Blanc, M. Axel Marion, M. André Gebhardt, rapporteur. Membres excusé(e)s: M. Jean-Michel Dolivo et M<sup>me</sup> Esther Saugeon.

Membres de la Ville de Lausanne: M. Marc Vuilleumier, directeur SPS, M. Jean-Michel Berney, chef de Service SPSL, M. Marc-André Marchand, chef de Division de la Sécurité civile, M. Philippe Equey, Commission immobilière, M. David Fromaget, Service d’architecture, M. Alexandre Aubert, Service d’architecture, M. Michel Gandillon, SPSL.

Membres de l’ECA: M. Laurent Fankhauser, directeur DDIS/ECA, M. François Iff, inspecteur cantonal SDIS/ECA, M. Luc Pittet, avocat-conseiller ECA.

La séance est ouverte à 10 h 00.

Le rapporteur souhaite la bienvenue, remercie les membres de leur présence et précise que les membres de l’ECA participent à l’entier de la séance à l’exception des délibérations et des votes. Il donne la parole à M. Vuilleumier pour la présentation des membres de la Ville et de l’ECA, puis expose ce projet dans les grandes lignes. A savoir qu’un simulateur d’incendie manque dans le canton, plus particulièrement à Lausanne; le rayonnement du Centre de formation de La Rama poursuivra son développement et sera plus performant dans quatre domaines d’activité:

- la formation de lutte contre le feu;
- l’utilisation de la piste d’exercice pour la protection civile;
- l’utilisation des salles de cours;
- la confection de repas et l’utilisation du restaurant.

La collaboration entre la Ville et l’ECA s’en trouvera renforcée. L’engagement financier important de l’ECA démontre l’intérêt et l’intelligence d’un partenariat entre ces deux entités.

Un membre de la Ville présente plus précisément le projet avec l’historique de La Rama de 1980 à nos jours. En 2011, période de transition et d’évaluation des besoins de protec-

tion de la population, des synergies sont mises en place entre la Ville de Lausanne et le Canton de Vaud. Un membre de l’ECA dit les constats et besoins d’un simulateur d’incendie, car, depuis les années 2000, aucun site d’entraînement des sapeurs-pompiers n’est adapté; les conséquences font que les sapeurs-pompiers vont se former à l’étranger (notamment les cadres).

Un simulateur d’incendie adapté et moderne aurait les avantages suivants:

- amélioration de la sécurité des intervenants;
- amélioration de la performance des sapeurs-pompiers;
- maîtrise des techniques et des outils déjà à disposition;
- diminution des dégâts d’eau;
- préservation de l’environnement.

Le futur simulateur sera utilisé par:

- les sapeurs-pompiers volontaires vaudois (env. 2200 personnes);
- les sapeurs-pompiers professionnels du SPSL (env. 130 personnes);
- les aspirants sapeurs-pompiers professionnels de l’Ecole latine;
- les sapeurs-pompiers volontaires et professionnels des autres cantons et de tiers.

Il précise que le simulateur est construit dans un premier temps pour les besoins des pompiers professionnels lausannois et volontaires vaudois.

En 2005, une étude a été faite et des visites en Suisse et à l’étranger ont permis de voir différents types de simulateurs. Une analyse des coûts a été faite. L’étude préliminaire a montré que les besoins s’orientaient vers une installation fixe et que l’implantation la meilleure se situerait dans un rayon de 20 à 30 km de Lausanne. Le site de La Rama a été logiquement retenu, car il offre les avantages suivants:

- infrastructure de base existante;
- affectation de la parcelle répondant aux exigences du projet;
- coûts d’investissement et d’exploitation en adéquation avec les besoins de formation et répartis entre l’ECA et la Ville de Lausanne;
- développement de synergie dans le domaine de la formation des professionnels et volontaires, entre SPSL et l’ECA.

Le type de simulateur d’incendie choisi est similaire à celui de Schwytz et permet une formation tant intérieure, en milieu confiné, qu’en extérieur. Les caissons feu, similaires à ceux de Couvet/NE, complètent le dispositif pour la formation complémentaire aux phénomènes de feux.

Pour ce projet, des démarches ont été entreprises tant auprès de la Municipalité qu'à l'ECA, avec réalisation du dossier d'enquête publique, signatures de conventions auprès de l'ECA et de la Ville de Lausanne.

Le Service d'architecture détaille les différents travaux qui devront être entrepris :

- réfection et mise aux normes Minergie de la toiture ;
- réfection des façades ;
- traitement du béton (corrosion) ;
- sécurisation de la terrasse, réfection de l'étanchéité de la toiture de la terrasse ;
- installation de W.-C., installation d'un élévateur pour handicapés (escalier) ;
- cuisines des appartements « concierges » ;
- changement des fenêtres et portes-fenêtres ;
- réfection des terrasses des appartements « concierges » ;
- remplacement des portes en bois des garages ;
- construction d'un couvert à containers et deux roues ;
- construction d'un parking de 30 places ;
- réfection de l'enrobé du parking actuel ;
- remplacement des caniveaux.

Dans les discussions qui suivent ces exposés, il est fait part de la satisfaction pour ce préavis, car cela devenait crucial pour le développement de La Rama et aussi la bonne préparation de celui-ci.

La question est posée de savoir si les utilisateurs hors Ville de Lausanne paient une location. Et si oui, combien cela rapporte à la Ville. Il est expliqué que le Centre de formation de La Rama fait partie du Service de protection et sauvetage (SPSL) au même titre que les Divisions, secours incendie, groupe sanitaire, sécurité civile et les pompes funèbres officielles.

Pour plusieurs types de formations, aucune location n'est demandée. Pour ce qui est externe (CHUV et autres) les locations sont facturées et représentent plusieurs dizaines de milliers de francs.

Le préavis est intéressant, mais l'enjeu est de taille, il représente un crédit de Fr. 7'800'000.-. Quelle organisation y aura-t-il entre la Ville et les différents partenaires ? M. Vuilleumier explique que le droit de superficie lie l'ECA à la Ville de Lausanne, le CFR gère le tout avec le soutien de l'ECA, il s'agit d'une co-proprioété.

Quelles synergies entre le Centre de la Grangette, Gollion, La Rama ? Le site de la Grangette n'est pas adapté mais orienté sur des formations théoriques. Les cours de lutte contre le feu seront concentrés à La Rama. Le site de Gollion ne dispose pas d'installation conforme. Trois zones

seront créées : une zone feu, une pour Pci et une zone pour les gaziers romands. Celle-ci apportera une rentrée financière importante. Il est fait remarquer que le préavis ne mentionne pas ces derniers. Des questions sont posées à la lecture du préavis.

- L'armée vient-elle régulièrement au Centre de formation ? Elle se fait de plus en plus rare. Le STPA est disponible à 90% pour la Division sécurité civile.
- Il n'est pas fait mention du montant de la subvention du SEVEN (Minergie). Quel est-il ? Un montant de Fr. 55'000.- sera en déduction du montant global.
- L'entier de la formation de l'Ecole latine se fera-t-il à La Rama ? Des modules de lutte contre le feu en milieu confiné se feront à La Rama ; actuellement cette formation s'effectue hors du canton. Cette école a son siège à Versoix, la grande partie de la formation se fait sur ce site.
- Le futur simulateur sera-t-il pareil à celui de Schwitz ? Il y sera proche, il simulera toutes les conditions de feu, tous types d'intervention (toiture, cage d'escaliers, ascenseur, etc. Ses dimensions seront : largeur 12,50 m, longueur 16,50 m, hauteur 13,30 m au faite.
- Qu'est-ce qui justifie un montant aussi élevé que Fr. 7'800'000.- ? Il y a deux aspects bien distincts : génie civil (estimation) ; technique (gaz/sécurité/enfumage/désenfumage = ± Fr. 2'800'000.-). Un seul simulateur sera construit pour l'entier du canton. Sa durée de vie sera d'une trentaine d'années. Il est conçu pour de très grandes chaleurs. Le futur simulateur sera à gaz.
- Que signifie Fr. 74'000.- de charges globales ? Cela correspond aux pourcentages des coûts d'exploitation à charge de la Ville de Lausanne.
- Pourquoi un régime de copropriété ? Cette façon a un sens pour l'ECA, la Ville et l'ECA se trouvent à égalité tant pour les bénéfiques que pour les risques et la copropriété n'est que sur le simulateur.

Pour la Ville, il est bienvenu de fonctionner avec l'ECA, les deux entités ont un intérêt commun à développer la formation des sapeurs-pompiers.

- Pourquoi la Ville doit-elle s'octroyer un droit de superficie sur un terrain qui lui appartient ? Ce document est nécessaire pour obtenir une propriété commune Ville/ECA. Si tel n'est pas le cas, la Ville reste seule et unique propriétaire.
- La Rama pourrait-elle se retrouver en copropriété ? Il est expliqué que cela n'est pas possible, car le centre est utilisé par différents partenaires de la ProtPop.
- Dans quel type de zone se trouve le centre de formation de La Rama ? Il s'agit d'une zone d'utilité publique, le terrain n'est pas transmissible. Le terrain est estimé à Fr. 70.-/m<sup>2</sup>.

- Quels seront les frais d'entretien? L'investissement est fait en commun (Ville/ECA), les coûts de fonctionnement sont répartis à 80% pour l'ECA et 20% pour la Ville.
- Que se passerait-il si l'ECA n'avait plus le monopole? La tendance est plutôt dans l'autre sens, mais que toutefois tout est prévu dans les conventions, comme pour un mariage et jusqu'au divorce.
- La valeur du terrain mis gratuitement à disposition de l'ECA se monte à Fr. 360'000.–. Un montant identique est inclus dans les Fr. 7'800'000.– pour travaux d'aménagement du terrain.
- Il est précisé que le plan des investissements devra être mis à jour et qu'il faudra ne pas omettre les subventions du SEVEN.
- Une position au budget est aussi prévue pour les rentrées financières des locataires.

Un commissaire remercie la direction de l'ECA ainsi que les partenaires de la concrétisation de ce projet.

Les conclusions sont votées en quatre parties, chacune à l'unanimité des membres de la commission.

Remarque a été faite concernant l'une d'elle. Il est proposé un amendement pour la modification du terme «droit distinct et permanent» qui doit être supprimé. Il s'agit simplement d'un droit de superficie.

**Le président** : – Monsieur Gebhardt, avez-vous un commentaire à ajouter à votre rapport?

**M. André Gebhardt (Les Verts), rapporteur** : – Une remarque sur le titre : j'ai écrit «construction» d'un droit de superficie. Il s'agit évidemment de la «constitution» d'un droit de superficie...

**Le président** : – En effet... J'ouvre la discussion sur ce préavis.

#### *Discussion*

**M. Jean-François Cachin (LE)** : – Par ce préavis, la Municipalité nous demande d'une part des crédits pour la réfection de la toiture en Eternit du bâtiment principal et de divers aménagements du Centre de formation de La Rama et, d'autre part, pour la construction en collaboration avec l'ECA d'un simulateur à incendie.

Je ne vous cache pas que les travaux de réfection de cette toiture, qui n'est plus étanche et est endommagée par les fouines, sont réclamés par le service depuis 2002. Ils ont été chaque fois reportés pour des questions budgétaires. Quant au remplacement de la maison de feu, de la piste d'exercices, démolie par l'armée pour des questions de sécurité et la construction d'un simulateur à incendie en

collaboration avec l'ECA, ce projet a débuté en 2003 par plusieurs études. Le groupe Libéral-Radical et PDC remercie la direction de l'ECA et la Division défense incendie de cet établissement d'avoir pris la décision d'implanter ce simulateur à incendie sur le territoire lausannois, au Centre de formation de La Rama à Montheron, et de prendre en charge plus de 70% du coût de cet équipement.

Le groupe Libéral-Radical et PDC acceptera les neuf conclusions de ce préavis et vous demande de faire de même.

**Le président** : – La discussion se poursuit. La parole n'est plus demandée, la discussion est donc close. Monsieur le rapporteur, veuillez nous lire les déterminations de la commission.

**M. André Gebhardt (Les Verts), rapporteur** : – C'est à l'unanimité que les membres de la commission ont accepté ce préavis. Un droit distinct et permanent est tout simplement un droit de superficie!

**Le président** : – Je vous propose de faire comme la commission et de voter en bloc les conclusions de ce préavis, à main levée. M<sup>mes</sup> et MM. les conseillers qui acceptent les conclusions de ce préavis l'expriment en levant la main. Oppositions? Abstentions? Sans opposition, avec 2 abstentions, vous avez accepté ce préavis 2011/16.

#### **Le Conseil communal de Lausanne,**

- vu le préavis N° 2011/16 de la Municipalité, du 2 mars 2011 ;
- vu 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'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 2'578'200.– destiné à financer les travaux de réfection et d'aménagement, à entreprendre au Centre de formation de La Rama ;
2. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 1 à raison de Fr. 128'900.– par la rubrique 2501.331 du budget du Service de protection et sauvetage ;
3. de faire figurer sous la rubrique 2501.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 1 ;
4. de porter en amortissement du crédit mentionné sous chiffre 1, les subventions qui pourraient être accordées ;
5. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 2'240'000.– destiné à couvrir la part communale aux coûts de construction, en collaboration avec l'ECA, d'un simulateur d'incendie sur le terrain d'exercice de La Rama ;

6. d'autoriser la Municipalité à mettre à disposition le terrain sous forme de prestations en nature à hauteur de Fr. 360'000.-;
7. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 5 à raison de Fr. 112'000.- par la rubrique 2501.331 du budget du Service de protection et sauvetage;
8. de faire figurer sous la rubrique 2501.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 5;
9. d'autoriser la Municipalité à octroyer, pour une durée de 50 ans, un droit de superficie en faveur de l'ECA et de la Ville de Lausanne, grevant une surface de 5245 m<sup>2</sup> de la parcelle N° 15'545, propriété de la Commune de Lausanne, aux conditions figurant au chapitre 11 du présent préavis.

\_\_\_\_\_

**Le président:** – Nous allons passer au préavis 2010/39, «Politique de gestion immobilière du patrimoine financier de la Commune de Lausanne». J'appelle à la tribune M. David Payot, président rapporteur de cette commission.

\_\_\_\_\_

## Politique de gestion immobilière du patrimoine financier de la Commune de Lausanne

Préavis N° 2010/39

Lausanne, le 8 septembre 2010

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

### 1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de clarifier et de définir la politique de gestion immobilière appliquée par le Service du logement et des gérances (SLG). Il s'agit d'établir un document de référence permettant de fixer le cadre des mandats qui sont attribués au SLG pour la gestion du patrimoine financier (PATFIN) et d'informer sur le mandat de gestion du patrimoine de la Caisse de pensions du personnel communal (CPCL et sa section Colosa). Il doit permettre de définir et de confirmer les processus clés relatifs à l'activité de gestion immobilière et de préciser les objectifs principaux souhaités par la Municipalité pour la gestion du parc propriété de la Ville de Lausanne. Le but étant d'informer afin que chaque partenaire et acteur soit bien renseigné sur l'amplitude des mandats et les responsabilités y relatives. En matière de politique d'entreprise, ce préavis permettra également aux différents collaborateurs du SLG de disposer d'un cadre clair sur la stratégie à appliquer dans leur activité.

Compte tenu de la motion de M. Gilles Meystre, déposée le 19 mai 2009<sup>1</sup> : « Pour une stratégie globale et durable en matière de locaux dédiés à l'Administration... ou comment éviter que l'amélioration du service public ne demeure une intention à géométrie variable » et du postulat de M. Guy Gaudard, déposé le 10 novembre 2009<sup>2</sup> : « SSL = un seul toit » et des enjeux y relatifs, la direction CLP renonce à traiter ce domaine d'activité dans ce préavis. Le patrimoine administratif fera l'objet d'un préavis distinct.

### 2. Préavis, motions et interventions antérieures relatives à la gestion immobilière

Préavis N° 1998/58 <sup>3</sup>	Acquisition d'un nouveau système de traitement informatique de gestion immobilière.
Préavis N° 2001/237 <sup>4</sup>	Fixation des loyers des biens immobiliers appartenant à la Commune, incitation en vue d'échanges d'appartements et maintien d'appartements à loyers modestes.
Préavis N° 2003/43 <sup>5</sup>	Nouvelle politique communale du logement.
Préavis N° 2003/62 <sup>6</sup>	Intégration de la gestion des bâtiments administratifs au Service immobilier dans l'outil informatique OFIGER.
Préavis N° 2005/58 <sup>7</sup>	Pour le maintien des locataires dans leur logement et la mise en œuvre de mesures efficaces pour éviter les expulsions.
Rapport-préavis N° 2008/28 <sup>8</sup>	Pour des contrats de location respectueux de l'environnement.
Préavis N° 2008/30 <sup>9</sup>	Politique immobilière de la Commune de Lausanne.

<sup>1</sup> BCC 2008-2009, T. II (N° 17/I), p. 751 et BCC 2009-2010, T. I (N° 4/II), pp. 374-375.

<sup>2</sup> BCC 2009-2010, T. I (N° 5/I), p. 393.

<sup>3</sup> BCC 1998, T. II, pp. 471 ss.

<sup>4</sup> BCC 2002, T. I, pp. 479 ss.

<sup>5</sup> BCC 2004-2005, T. I (N° 2), pp. 127, 168, 175 ss.

<sup>6</sup> BCC 2004-2005, T. I (N° 7/II), pp. 725 ss.

<sup>7</sup> BCC 2006-2007, T. I (N° 2), pp. 735 ss.

<sup>8</sup> BCC 2008-2009, T. I (N° 6/I), pp. 442 ss.

<sup>9</sup> BCC 2008-2009, T. II (N° 13/II), pp. 499 ss.

Parmi ces préavis, certains ont une teneur technique permettant d'atteindre des objectifs opérationnels de gestion (préavis N°s 1998/58 et 2003/62). D'autres, en revanche, ont proposé une orientation de la politique de gestion en relation avec les locataires ; il s'agit en particulier des préavis N°s 2001/237, 2003/43, 2005/58, 2008/28.

Le préavis N° 2001/237, dans ses conclusions, définissait les bases de la gestion immobilière municipale qui demeurent aujourd'hui encore d'actualité. Il s'agissait, en substance et en résumé, des points suivants :

- clarification des types de gestion dont s'occupe le SLG (patrimoine financier, administratif et CPCL),
- rappel des bases légales auxquelles le SLG ne peut se soustraire (CO et OBLF),
- méthodes de calcul des hausses de loyer des appartements du marché libre et des locaux commerciaux,
- catégories des places de stationnement.

Le préavis N° 2003/43, voté par le Conseil communal le 30 mars 2004, a instauré une allocation communale au logement, un nouveau règlement communal sur les conditions d'occupation des logements subventionnés et formulait des réponses de la Municipalité aux motions suivantes :

M. Joël Cruchaud : *Service des gérances, échange d'appartements et ajustement progressif des loyers ;*

M. Marc Vuilleumier, *demandant à la Municipalité de définir sa politique relative à la fixation des loyers des biens immobiliers appartenant à la Ville ;*

M. Jean-Yves Pidoux, *demandant le maintien d'appartements à loyers modestes dans certains immeubles propriété de la Ville.*

Le préavis N° 2005/58, voté par le Conseil communal le 29 août 2006 répondait à la motion de M<sup>me</sup> Diane Gilliard, *demandant le maintien des locataires dans leur logement et la mise en œuvre de mesures efficaces pour éviter les expulsions.* Les réponses à ce préavis ont été apportées par la Division du logement du SLG et par le Service social.

Le rapport-préavis N° 2008/28 – voté par le Conseil communal le 26 novembre 2008, prévoit d'associer les locataires des immeubles aux efforts consentis pour l'atteinte des objectifs d'économies d'énergie. Ce travail est actuellement en cours et fera l'objet d'un nouveau préavis au Conseil communal d'ici à la fin de l'année.

Le préavis N° 2008/30 propose les orientations relatives à la politique foncière (acquisitions et ventes) de la Ville.

### **3. Etat de la situation, organisation et mandats**

#### *3.1 Organisation administrative de la Division*

La Division des gérances est une division commercialisée qui facture les prestations fournies par le biais d'honoraires de gérance afin de couvrir ses charges de fonctionnement. Elle adresse annuellement environ 65'000 factures pour un revenu locatif annuel de plus de Fr. 85 millions.

Elle emploie 243 personnes (116,4 EPT) dont une grande majorité est affectée à l'exploitation des immeubles, aux nettoyages et à la conciergerie. Le personnel administratif représente 53 personnes (49,8 EPT). Ce personnel est rattaché soit à la Ville de Lausanne, soit à la CPCL par des contrats de travail de droit public et/ou de droit privé.

La Division des gérances représente le propriétaire (Ville de Lausanne et CPCL) auprès des Autorités, des locataires et des partenaires. Elle est chargée de la conclusion de tous les baux de l'Administration communale auprès de tiers ainsi que de la gestion et de l'attribution de locaux/bureaux occupés par l'Administration dans les bâtiments dont elle est propriétaire. Elle est intégrée au SLG depuis 2006 et est organisée en cinq sections distinctes, chapeautées par une direction et un état-major de service (cf. organigramme – annexe 1), soit : section gérances, section patrimoine administratif (PATADM), section Colosa, section technique, section comptabilité.

L'état major comprend : le portfolio management, les ressources humaines, l'informatique et la sécurité.

#### Direction de la Division

La direction de la Division, rattachée à la Direction du service, organise et assure le suivi des tâches confiées aux sections et représente la Division au sein de l'Administration communale ainsi qu'à l'externe (CPCL, commissions, manifestations, etc.). Elle gère les ressources humaines, assure la planification et le contrôle des budgets annuels et des investissements. Elle rédige les préavis, les notes et les rapports divers pour les instances concernées.

#### Section gérances

Elle est chargée de la mise en location, de l'entretien courant et de la gestion des immeubles selon les stratégies définies par les entités propriétaires (Ville de Lausanne et CPCL). Elle est également responsable des relations avec les locataires et de toutes les affaires en relation avec le droit du bail, notamment auprès des instances judiciaires. Elle inventorie, planifie et conduit les travaux de moyenne importance dans le cadre du budget alloué annuellement.

#### Section patrimoine administratif

Elle se charge de la location, de l'entretien courant, des nettoyages ainsi que de la conduite de travaux de moyenne importance pour les immeubles du patrimoine administratif. Les prestations fournies aux différents services de l'Administration sont définies par des conventions, en fonction des besoins et des particularités de ces derniers. Elle est également responsable de la recherche de locaux auprès de tiers pour les besoins de l'Administration, de la négociation des conditions de location et de l'élaboration du processus d'attribution des locaux/bureaux occupés par l'Administration communale.

#### Section Colosa

Suite à la recapitalisation de la CPCL en 2009 (préavis N° 2009/59<sup>10</sup>) et à la dissolution de la Société coopérative Colosa, il a été décidé, tant pour des raisons pratiques que comptables, de conserver les locaux actuels et d'y maintenir le personnel administratif, tout en rattachant la section à la Division des gérances. L'essentiel du parc géré par cette section est constitué d'immeubles subventionnés et d'immeubles à loyers contrôlés. Les tâches confiées à cette section sont similaires à celles de la section gérances.

#### Section technique

Elle a la responsabilité des études, planifications, exécutions et contrôles des travaux d'investissements pour le PATFIN. Elle représente le maître d'ouvrage pour les travaux conduits par un mandataire ou par le Service d'architecture (SARCH) et en vérifie la bonne exécution, en conformité avec le programme décidé par la Municipalité. Elle procède également à des expertises techniques en collaboration avec la Commission immobilière et joue le rôle de bureau technique pour le compte de la CPCL. La section technique participe à l'élaboration des budgets annuels d'entretien courant et collabore étroitement avec les gérants d'immeubles dans le cadre de conseils techniques. C'est une section qui assure un travail transversal pour la Division, tout en restant attentive aux contraintes budgétaires et aux aspects relatifs à l'exploitation des immeubles.

#### Section comptabilité

Elle se charge de la tenue de la comptabilité des différents patrimoines, de la préparation et de l'envoi de la facturation, du paiement des fournisseurs et du suivi des premiers rappels. Elle prépare les documents utiles à l'élaboration des budgets de fonctionnement et d'investissements et les consolide pour la présentation à la Municipalité. Elle établit les décomptes de chauffage.

Les sections d'état major fournissent les prestations suivantes :

#### Portfolio management

Cette prestation couvre essentiellement la valorisation des immeubles, les calculs de rendement des investissements ainsi que l'établissement d'indicateurs annuels de gestion. La mise en œuvre d'un tableau de bord prospectif permettant de disposer d'une vision globale du portefeuille relève également du portfolio management. Cette approche est appliquée depuis deux ans au patrimoine de la CPCL. Le patrimoine financier fait actuellement l'objet d'un traitement similaire par cette unité, afin de confirmer les positions de chaque immeuble, notamment leur valeur vénale et les objectifs de gestion à fixer.

#### Ressources humaines

Rattachée à la direction du Service, cette unité collabore au recrutement et à l'intégration de nouveaux collaborateurs ; elle se charge du respect des procédures administratives liées aux ressources humaines. Elle pilote et assure le paiement des salaires à l'ensemble des concierges d'immeubles, de leurs remplaçants, des stagiaires et des auxiliaires. Elle participe à l'aide et à la résolution de conflits au sein du personnel, elle soutient la direction dans le cadre de décisions et de communications aux collaborateurs du service.

#### Informatique

Cette section a été créée en 2008 pour faire face aux besoins croissants dans les domaines de l'informatique, de la bureautique et de la téléphonie. Sa mission réside dans le soutien, le conseil et la formation des utilisateurs. Elle assume également le rôle de correspondant micro-informatique avec le SOI pour l'ensemble de la Direction CLP. Le SLG dispose de quelques applications métier/programmes informatiques spécifiquement développés pour la gestion immobilière ; la section informatique en assume la mise à jour et le suivi quotidien.

---

<sup>10</sup>BCC 2009-2010, T. II, pp. 907 ss.

## Sécurité

Le collaborateur en charge de cette mission apporte conseil et soutien, selon les directives de la Commission métier, à l'ensemble du service dont il répond en matière de sécurité et de protection de la santé au travail (SST = santé et sécurité au travail). Il identifie et inventorie les dangers potentiels (une main courante non conforme, un potelet mal placé, câbles électriques, objets encombrants sur les voies d'évacuation, etc.). Il collabore et suit la mise en œuvre des mesures SST au sein du service (cours, formations, séminaires, campagnes de vaccination, visites avec l'ingénieur de sécurité, exercices, etc.). Il apporte un soutien logistique et une expertise aux cadres et aux collaborateurs/trices du service pour toutes les questions de SST (ergonomie, position des écrans d'ordinateurs, etc.). Il organise les mesures d'urgence (plans d'évacuation, consignes, formation des collaborateurs, organigramme, etc.). Il suit régulièrement des formations dans les différents domaines touchés par la sécurité (bases légales de la sécurité au travail, protection systémique de la santé, dangers, risques, mesures, motivation et communication en matière de sécurité au travail, conséquences économiques des accidents et des incidents).

### 3.2 Organisation budgétaire de la Division

Le SLG, compte de fonctionnement N° 330, est composé de 5 sous-centres comptables :

- 3300 Gestion des immeubles
- 3301 Immeubles du patrimoine financier
- 3302 Immeubles du patrimoine administratif.

Si la Division des gérances ne tient pas la comptabilité de la CPCL, elle en assure toutefois la gestion budgétaire, le rendement des immeubles qui lui sont confiés, l'encaissement des loyers et le paiement des factures. Les opérations de bouclage et de consolidation des comptes sont réalisées en étroite collaboration avec la comptabilité de direction. En ce qui concerne la gestion des cas de contentieux, le SLG traite la procédure jusqu'au premier rappel. En cas de défaut de paiement, le dossier est alors transmis au Service financier pour la poursuite de l'encaissement du montant dû.

### 3.3 Mandat type de gérance immobilière – mandat de gestion

La gérance d'un bien immobilier à destination locative comprend des prestations ordinaires de gestion financière, locative et technique. Les associations professionnelles établissent des tarifs officiels indicatifs qui peuvent varier en fonction de la région concernée et du marché. Le taux de rémunération est en général modulé selon l'importance de l'état locatif et fractionné en tranches dégressives. Il correspond aux 100% des prestations prévues pour un mandat complet (équivalent à 100 points). Le mandant peut souhaiter des prestations partielles ; ces dernières sont divisées selon le détail suivant :

▪ Base du mandat	30 points
▪ Gestion financière	20 points
▪ Gestion locative et administrative	25 points
▪ Gestion technique	25 points

Les honoraires sont habituellement calculés sur la base d'un pourcentage appliqué à la totalité des sommes perçues des locataires, y compris les locaux occupés par le propriétaire. Les honoraires correspondent à un barème de 4 à 6% par tranche d'encaissement, multiplié par le nombre de points attribués au mandat, puis divisé par 100. Pour des villas, appartements meublés ou en copropriété, les honoraires sont portés à 10%. C'est ce qui est couramment appelé dans la branche « prestations ordinaires ».

Certaines particularités des immeubles peuvent donner lieu à une extension du mandat de base (immeubles subventionnés, immeubles hors du canton, mandat de procuration générale avec compétences financières élargies, etc.) qui permet une augmentation des honoraires perçus par le bailleur.

Outre les honoraires de gérance proprement dits, les opérations de mise en valeur, de location, de sous-location, de cession de bail, etc., donnent lieu au paiement de commissions, également tarifées et préalablement déterminées entre propriétaire et bailleur. L'activité de gérant, relative aux travaux d'entretien et de rénovation légère (étude du projet et planification des travaux, demande et comparaison de devis, adjudication et suivi des travaux, réception et paiement des factures) est rémunérée à raison de 10% pour du suivi direct de travaux d'envergure et 5% lorsqu'un mandataire accompagne le projet. Ce sont des prestations extraordinaires non incluses dans les honoraires de base.

En ce qui concerne la Division des gérances, les prestations ordinaires sont rémunérées à raison de 6% prélevés sur la totalité des sommes perçues auprès des locataires en raison des particularités du parc immobilier sous gestion. Les frais et débours sont facturés en sus, de manière forfaitaire, à raison de 0,5% également prélevé sur la totalité des sommes perçues auprès des locataires. Les états des lieux sont facturés à raison de Fr. 120.– l'unité pour des immeubles situés sur la commune de Lausanne et Fr. 200.– pour les autres immeubles. La facturation des prestations extraordinaires est faite sur la base de 10% pour des travaux suivis en direct et 5% avec un mandataire.

Un forfait annuel pour des frais de représentation lors de commissions du Conseil communal ou demandes diverses est également perçu à raison de Fr. 150'000.– (600 heures à Fr. 250.–/h).

### *3.4 Conventions de collaboration avec d'autres services de l'Administration*

#### Convention de collaboration avec le Service d'architecture (SARCH)

En 2006, lors du dernier changement de législature et de l'intégration du Service immobilier au nouveau SLG, et afin de ne pas perdre de vue les compétences propres à chaque service, il avait été décidé de centraliser les aspects de planification et de construction au SARCH et de laisser les aspects de gestion du patrimoine au SLG. Trois postes d'adjoints techniques ont été transférés du SLG au SARCH. Après deux ans de collaboration, il s'est avéré que ce mode de fonctionnement pénalisait et ralentissait passablement l'avancée de certains projets et multipliait également le nombre de fonctionnaires intervenant pour le même projet.

Fort de ces constats, une nouvelle convention de collaboration a été élaborée en 2008 ; elle fixe de nouveaux critères permettant de fonctionner plus efficacement, tout en respectant les orientations prises en début de législature, soit garantir une qualité d'intervention sur le patrimoine bâti au niveau architectural et intervenir de manière efficace, durable et dans le respect des aspects budgétaires pour le SLG.

Si l'apport qualitatif en termes de procédure et de réflexion architecturales est indéniable, l'efficacité en ce qui concerne le respect des délais, du programme souhaité par le propriétaire et des aspects financiers n'est que partiellement satisfaisante. La convention devra faire l'objet d'un nouvel examen attentif afin de trouver le compromis le plus efficace.

#### Collaboration avec le Service des routes & mobilité

Le SLG gère un nombre important de parcelles privées communales dont certaines sont assimilées à du domaine public. Des aménagements routiers ou chemins d'accès sont existants et nécessitent des réfections périodiques ou ponctuelles en matière de revêtement, de marquage, de canalisations ou tout autre entretien inhérent à des objets de ce type. Outre les aspects budgétaires, ce genre de travaux nécessite des compétences et connaissances en matière de génie civil qui sont réunies au sein du Service des routes & mobilité. Afin d'éviter une inflation de préavis pour des objets de ce type, dans le but d'uniformiser les pratiques au sein de l'Administration pour la gestion de projets de génie civil et permettre une plus grande rapidité d'intervention, il a été décidé début 2010 d'intensifier la collaboration entre services. Dès lors, le SLG intègre annuellement ses besoins en matière de réfection routière dans le crédit cadre annuel interservices. Une fois le crédit accordé par les Autorités, les travaux sont réalisés et pilotés de concert par les services au cours de l'année.

#### Collaboration avec le Service des parcs & promenades (SPP)

De nombreuses parcelles privées communales sont richement arborées et demandent un entretien régulier en termes de coupes d'arbustes, d'élagages, de plantations et de choix des essences. Si le SLG a jusqu' alors fait appel à des professionnels de la branche, il s'avère que ces derniers n'ont pas toujours des conseils judicieux, tant sur le plan financier qu'en matière d'efficacité ou d'aspect esthétique. En effet, les interventions peuvent parfois s'avérer délicates et ne respectent pas toujours les essences en place. Forts de ce constat, le SLG et SPP souhaitent à l'avenir développer leur collaboration et tendre vers un entretien plus doux et moins intrusif sur les parcelles privées communales. L'inventaire des parcelles a été transmis à SPP qui analyse actuellement les besoins et planifie un programme d'intervention, tant en ce qui concerne la périodicité que la qualité. Ces travaux seront ensuite réalisés en fonction des disponibilités soit par SPP, soit par des entreprises spécialisées.

### *3.5 Inventaire des immeubles sous gestion*

La Division des gérances gère un patrimoine important en nombre et en volume, composé au total de 348 immeubles propriété de la Ville de Lausanne (PATFIN) et de la CPCL, y compris la section Colosa, sans inclure le patrimoine administratif (PATADM). Ce portefeuille est composé de 4746 logements, 1055 locaux commerciaux, 3613 places de parc ou parkings, 246 droits de superficie et 16 objets divers (servitudes, rural, etc.). Le tableau récapitulatif ci-dessous détaille par catégorie la composition du parc immobilier sous gestion. L'annexe 2 du présent préavis liste l'ensemble des mandats actifs.

**Tableau 1 : Patrimoine géré pour le compte de la Direction CLP au 30 juin 2010**

Libellé	Patrimoine Financier	CPCL		TOTAL
		CPCL	Section Colosa	
BÂTIMENTS	194	71	83	348
OBJETS LOUÉS				
<b>Logements - Marché libre</b>				
Chambres ind., studios, apparts de 1 - 1,5 pce	94	231	13	338
Apparts 2 - 2,5 pces	114	435	26	575
Apparts 3 - 3,5 pces	163	623	15	801
Apparts 4 - 4,5 pces	66	280	4	350
Apparts 5 - 5,5 pces	33	51		84
Apparts 6 - 6,5 pces	11	10		21
Apparts 7 pces et plus	5	9		14
Duplex 1 - 2,5 pces	2	1		3
Duplex 3 - 3,5 pces	4	8		12
Duplex 4 - 4,5 pces	5	5		10
Duplex 5 - 5,5 pces	2	7		9
Duplex 6 pces et plus	2	8		10
Lofts	3	3		6
Villas	30	2		32
Foyer	1	0		1
<b>Sous-totaux</b>	<b>535</b>	<b>1673</b>	<b>58</b>	<b>2266</b>
<b>Marché subventionné</b>				
Chambres ind., studios, apparts de 1 - 1,5 pce	0	20	156	176
Apparts 2 - 2,5 pces	7	140	649	796
Apparts 3 - 3,5 pces	4	168	728	900
Apparts 4 - 4,5 pces	8	108	298	414
Apparts 5 - 5,5 pces		12	8	20
Apparts 6 - 6,5 pces		2		2
Apparts 7 pces et plus				0
Duplex 1 - 2,5 pces				0
Duplex 3 - 3,5 pces				0
Duplex 4 - 4,5 pces	1			1
Duplex 5 - 5,5 pces				0
Duplex 6 pces et plus				0
Lofts				0
Villas				0
<b>Sous-totaux</b>	<b>20</b>	<b>450</b>	<b>1839</b>	<b>2309</b>

Libellé	Patrimoine Financier	CPCL		TOTAL
		CPCL	Section Colosa	
<b>Locaux commerciaux</b>				
Magasins	61	52	7	120
Bureaux	52	51	21	124
Ateliers	42	12	9	63
Kiosques	9	0		9
Cabinets médicaux	6	12		18
Etablissements publics	22	2	2	26
Locaux - dépôts	241	192	2	435
Garderie - école	4	4		8
Enseignes	4	2	38	44
Vitrines	35	0		35
Antennes	Compris dans divers	0	2	2
Hôtel	4	0		4
Théâtre	1	0		1
Divers	28	15	39	82
Sous totaux	<b>509</b>	<b>342</b>	<b>120</b>	<b>971</b>
<b>Parking</b>				
Garages et places de parc intérieures	69	1096	270	1435
Places de stationnement extérieures	1041	629	432	2102
Garage automobile	7	1		8
Sous totaux	<b>1117</b>	<b>1726</b>	<b>702</b>	<b>3545</b>
<b>Terrains</b>				
Droits distincts et permanents (DDP)	244	2		246
Terrains nus	115	4		119
Jardins potagers	30	0		30
Sous totaux	<b>389</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>395</b>
<b>Divers</b>				
Objets divers (servitudes, etc.)	15	0		15
Rural	1	0		1
Sous totaux	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16</b>

**Tableau 2 : Objets gérés pour le compte d'autres directions**

Libellé	Patrimoine Financier	CPCL		TOTAL
		CPCL	Section Colosa	
<b>Logements</b>				
Chambres ind., studios, apparts de 1 - 1,5 pce	18			18
Apparts 2 - 2,5 pces	13			13
Apparts 3 - 3,5 pces	46			46
Apparts 4 - 4,5 pces	57			57
Apparts 5 - 5,5 pces	9			9
Appart 6 - 6,5 pces	0			0
Appart 7 pces et plus	0			0
Duplex 1 - 2,5 pces	1			1
Duplex 3 - 3,5 pces	4			4
Duplex 4 - 4,5 pces	9			9
Duplex 5 - 5,5 pces	1			1
Duplex 6 pces et plus	0			0
Villas	11			11
Rural	1			1
Loft	1			1
Sous totaux	<b>171</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>171</b>
<b>Commerces et divers</b>				
Magasins	11			11
Bureaux	10			10
Cabinet médical	1			1
Ateliers	6			6
Etablissements publics	2			2
Locaux - dépôts	59			59
Garages et places de parc intérieures	16			16
Places de stationnement extérieures	51			51
Enseignes	2			2
Divers	5			5
Sous totaux	<b>163</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>163</b>
Parcelles et terrains				
Terrains nus	8	0		8
<b>Total objets « directions tiers »</b>	<b>342</b>			<b>342</b>
<b>Totaux SLG et autres directions</b>	<b>2928</b>	<b>4197</b>	<b>2719</b>	<b>10186</b>

## 4. Gestion du patrimoine financier

### 4.1 Définition du patrimoine financier (PATFIN)

Le PATFIN de la Ville de Lausanne est constitué des propriétés communales mises à disposition de tiers par l'intermédiaire de contrats de baux contre le paiement d'un loyer. Comme tout autre propriétaire d'immeubles de rapport, la Commune de Lausanne est soumise aux dispositions légales des articles 253 et suivants du Code des obligations (CO) traitant du contrat de bail à loyer et du bail à ferme ainsi que son ordonnance d'application (OBLF).

Il peut, en outre, également s'agir de biens immobiliers remis à des utilisateurs à titre gratuit moyennant la signature d'un contrat de prêt à usage. Dans ce cas, il s'agit d'une situation transitoire permettant l'utilisation du bien en attendant sa nouvelle affectation ou sa démolition et pour lequel la signature d'un contrat régi par le droit du bail n'est plus possible. Cette impossibilité de location résulte le plus souvent de l'état général de la construction en matière de confort ou de la durée aléatoire de la mise à disposition.

D'autres objets, principalement des terrains, sont mis à disposition sous la forme de droits de superficie distincts et permanents (DDP) moyennant le paiement d'une redevance.

### 4.2 Critères d'attribution pour logements, locaux commerciaux, établissements publics, places de parc, etc.

#### 4.2.1 Logements

Depuis plusieurs mois, une pénurie de logements à loyer abordable règne dans tout l'arc lémanique et plus particulièrement à Lausanne.

Afin de traiter les candidatures des futurs locataires en toute impartialité, le SLG a élaboré un système de critères d'attribution des appartements. Ce mécanisme permet de considérer les demandes de location de manière objective et d'attribuer les logements aux personnes qui en ont le plus besoin.

Fort de la réussite de ce système, le service l'a également étendu à l'ensemble des objets devenant disponibles (locaux commerciaux, places de stationnement), moyennant des critères adaptés à chaque catégorie.

Dans le cadre de la gestion immobilière quotidienne, l'échelle de critères la plus utilisée est celle relative aux catégories des logements du marché libre ainsi que celle des logements subventionnés. Ces critères s'appuient principalement sur des facteurs sociaux ressortant de la situation personnelle du candidat.

Pour la location d'un appartement du marché libre, on examine si la personne, ou le ménage, s'est portée candidate à plusieurs reprises auprès du service, s'il s'agit d'une situation dite d'urgence, si le candidat a essuyé plusieurs refus du service, s'il fait valoir un besoin particulier en fonction de sa situation personnelle. La situation financière du candidat est examinée quant à d'éventuelles poursuites et la future relation contractuelle avec le candidat locataire est analysée afin de savoir si elle est financièrement viable (rapport loyer/revenu). Dans le cas contraire, le candidat est orienté vers la Division du logement pour l'éventuelle obtention d'un logement subventionné ou d'une allocation au logement.

Lors de la location d'un appartement subventionné, la procédure est pratiquement identique, le candidat devant au préalable s'être inscrit auprès de la Division du logement et en avoir reçu l'autorisation formelle pour le droit à un logement subventionné. Une attention particulière est en outre portée au candidat proposé par la cellule logement de la Division du logement ou par l'unité logement du Service social. Ces candidats bénéficient, en principe, d'une priorité sur les autres candidats à un appartement subventionné du PATFIN.

#### 4.2.2 Locaux commerciaux, établissements publics

La procédure relative à l'attribution de locaux commerciaux, au sens large du terme, débute par une stricte appréciation de la situation financière du candidat locataire. Son activité ne doit pas entrer en conflit avec un autre locataire de l'immeuble, doit être moralement correcte et, dans le cas de commerce de produits de bouche, doit, dans la mesure du possible, promouvoir les produits du terroir et ceux de la Ville de Lausanne. Dans les lieux touristiques, tout en se conformant aux directives de la police du commerce, le candidat doit être disposé à maintenir son commerce ouvert selon des horaires les plus étendus possible.

#### 4.2.3 Places de parc

En ce qui concerne les places de stationnement, le candidat doit habiter l'immeuble jouxtant la place disponible ou tout au moins le quartier. Priorité est ensuite donnée à un commerçant exerçant son activité dans le quartier, viennent ensuite les éventuels pendulaires travaillant selon des horaires irréguliers dûment attestés par leur employeur et pour lesquels l'utilisation des transports publics n'est pas possible (services de secours, personnel hospitalier). En aucun cas, un emplacement disponible ne sera attribué à un pendulaire à l'exception du cas précité.

#### 4.2.4 Ateliers d'artistes

Les ateliers d'artistes sont attribués en concertation préalable avec le chef du Service de la culture ; il ne s'agit que de baux conclus pour une durée déterminée, éventuellement renouvelables sur préavis du chef du Service de la Culture. La priorité est accordée aux artistes habitants de la ville de Lausanne.

#### 4.2.5 Prêts à usage

Les contrats de prêt à usage ne sont signés qu'avec des associations sans but lucratif et d'intérêt général. Dans des cas exceptionnels, transition entre une fin de location et une démolition, ils peuvent être conclus avec des tiers.

### 4.3 Définition du loyer et méthode de calcul

Le loyer rémunère non seulement l'usage de la chose louée mais également son entretien. Grâce au loyer qu'il perçoit, le bailleur est présumé pouvoir entretenir les locaux loués.

Il existe trois catégories de loyer :

#### Les loyers absolument libres

Ces loyers ne sont pas soumis aux dispositions protectrices du CO. A l'heure actuelle, seuls sont absolument libres les loyers des appartements ou maisons familiales de luxe comportant six pièces ou plus, dont le code confort est supérieur à la moyenne, des appartements de vacances loués pour trois mois ou moins ainsi que des terrains nus, places de stationnement intérieures ou extérieures, garages loués sans référence à un objet principal.

#### Les loyers libres

Ces loyers ont été convenus librement entre les parties au contrat de bail. Le CO, à son article 269, détermine toutefois dans quelles limites ces loyers peuvent être fixés ou modifiés. Ces dispositions étant dans certains cas d'un caractère général, l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) précise certains points de la loi. A cela vient également s'ajouter une jurisprudence en la matière très abondante.

#### Les loyers subventionnés – contrôlés

Il s'agit de logements subventionnés dont les loyers sont fixés selon la législation sur le logement et les conventions passées entre partenaires. Ils ne peuvent être modifiés qu'avec l'accord préalable des Autorités cantonale et communale compétentes.

#### La détermination du loyer de relocation

Dans le cas d'un changement de locataire, le nouveau loyer qui sera demandé prend en compte le montant de l'ancien loyer adapté au taux hypothécaire et à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC) du moment. Viennent également s'ajouter la rentabilisation des travaux de rénovation ainsi que leur part d'entretien futur. Un nouveau loyer peut également être défini en fonction du critère des loyers comparatifs du quartier.

#### Hausse de loyer

En cours de bail, le SLG peut être amené à modifier le loyer des locataires en place dans le cas d'une variation du taux hypothécaire, de l'ISPC ou de transformations de l'immeuble.

Dans le cas de travaux apportant une plus-value à la chose louée, et par là même un accroissement du confort ainsi que dans le cas d'importantes réparations, l'intérêt du capital investi pour les travaux, l'amortissement et les nouvelles charges d'entretien peuvent être répercutés sur le montant du loyer. L'article 14 al. 4 de OBLF règle cette procédure.

#### *4.4 Suivi des établissements publics*

A l'exception de quelques établissements ayant un rapport directement lié à une activité particulière (buvette de terrains de sport, piscines, etc.) ou participant à une image forte d'un lieu, l'ensemble des établissements publics propriété de la Commune est géré par le SLG. Afin de dissiper tout malentendu, il y a lieu de préciser ici que le terme « géré » ne se rapporte qu'au bâtiment, l'exploitation du lieu étant remise à un tiers.

Dans le portefeuille concerné, les établissements publics sont considérés comme des locaux commerciaux qui répondent aux mêmes critères de gestion, occasionnellement augmentés de facteurs historiques affectifs pour la population.

En outre, dans la mesure où l'article 254 CO relatif aux transactions couplées est strictement respecté, les locataires d'établissements publics sont encouragés à commercialiser les produits de proximité et tout particulièrement ceux de la Ville comme les vins ou fromages. Sur les vingt-huit établissements, toutes catégories confondues, figurant dans le tableau (annexe 2), quatorze fournissent cette prestation.

Dans le cadre du renouvellement d'installations techniques d'exploitation, comme les groupes de froid ou les ventilations, une attention particulière est vouée au choix des appareils afin que ces derniers soient le plus efficient possible envers l'environnement.

Les gérants et tenanciers sont en relation étroite avec le responsable nommé pour le suivi des établissements publics et une visite des surfaces est agendée de manière annuelle au minimum. Elle permet de planifier les besoins, de définir la tendance sur le fonctionnement de l'établissement et facilite les échanges dans la relation bailleur-locataire.

Pour ce qui concerne les établissements publics situés dans un environnement à vocation culturelle, une attention particulière est portée aux possibilités de synergie et de collaboration afin de fixer le cadre le plus adéquat permettant le développement des activités culturelles dans le respect de la vocation commerciale de l'établissement. Le chef du Service de la culture est consulté dans le cadre de l'examen des candidatures.

#### *4.5 Gestion des contrats de droit de superficie*

Si la négociation des droits de superficie ainsi que l'élaboration des clauses des actes sont du ressort de la Commission immobilière, la gestion courante desdits droits revient au SLG. Globalement, il s'agit d'une gestion s'appuyant sur les clauses mêmes des actes de DDP doublées des articles du CC et du CO. Le traitement commun de chaque contrat résulte de l'encaissement de la redevance et de son adaptation au fil des années.

La mise à disposition de tiers d'immeubles propriétés de la Ville devenant plus courante que par le passé, c'est une gestion d'un nouveau type qui est en train de se mettre en place, abandonnant les règles du droit du bail à loyer (CO) pour entrer dans le domaine des droits réels régis par le CC. Un accent particulier est également mis sur la surveillance du respect des clauses visant à l'utilisation du bien-fonds (location ou sous-location non autorisées, changement d'affectation).

Dans l'éventualité d'une remise à l'ordre du superficiaire, la procédure peut s'avérer longue et fastidieuse et peut nécessiter la mise en œuvre de moyens importants.

## 4.6 Données financières actuelles

Tableau 3 : Données financières actuelles

		2009	2008	2007	2006	2005
<b>Commissions de gérance PATFIN</b>						
s/loyer	6% + 0,5%	1'767'136.35	1'774'074.75	1'738'105.05	1'704'814.70	1'634'241.80
s/avenants	Fr. 30.-/mutation	5'970.00	6'570.00	4'170.00	4'050.00	8'850.00
s/états des lieux	Grd Lsnne : Fr. 120.-/mut Hors Lsnne : Fr. 200.-/mut	7'880.00	8'760.00	12'040.00	6'120.00	8'040.00
s/travaux spéciaux	10% interne - 5% externe	146'566.25	159'413.00	186'329.80	213'388.80	212'981.30
s/DIPA, préavis	10% interne - 5% externe	93'000.00	53'492.70	81'438.70	204'550.30	429'078.50
s/subventions	OCL: indemn 5% s/encaiss.	9'518.75	6'704.60	7'106.90	7'280.80	11'271.30
<b>Honoraires de représentation</b>						
	600 heures à Fr. 250.-/h	150'000.00	150'000.00	150'000.00	150'000.00	150'000.00
		<b>2'180'071.35</b>	<b>2'159'015.05</b>	<b>2'179'190.45</b>	<b>2'290'204.60</b>	<b>2'454'462.90</b>

		2009	2008	2007	2006	2005
<b>Revenus des immeubles</b>						
<i>Revenus tiers</i>		<b>27'439'907.46</b>	<b>28'710'897.23</b>	<b>27'523'979.29</b>	<b>26'565'550.72</b>	<b>25'160'034.17</b>
Immeubles		26'545'466.90	27'584'769.65	26'392'029.20	25'439'662.80	24'013'694.70
Installations frigorifiques		205.06	205.06	205.06	205.06	205.06
Places de parc soumis TVA		872'054.77	790'682.11	798'576.03	787'436.04	799'965.81
Places de parc ret. s/sal fonct.			314'618.96	307'002.83	312'080.65	310'991.84
Affichage		22'180.73	20'621.45	26'166.17	26'166.17	35'176.76
<i>Revenus internes</i>		<b>3'831'091.50</b>	<b>3'812'898.40</b>	<b>5'112'472.00</b>	<b>5'259'872.00</b>	<b>5'522'975.00</b>
Imputations de loyers		768'092.00	798'823.10	587'245.00	597'325.00	570'915.00
Imput. subv. disp. gratuite terrain		2'326'660.00	2'331'850.00	3'826'698.00	3'967'925.00	4'251'712.00
Imput. subv. disp. gratuite locaux		695'749.00	630'635.80	640'169.00	640'169.00	640'169.00
Imput. subv. en faveur logement		40'590.50	51'589.50	58'360.00	54'453.00	60'179.00
<b>TOTAL</b>		<b>31'270'998.96</b>	<b>32'523'795.63</b>	<b>32'636'451.29</b>	<b>31'825'422.72</b>	<b>30'683'009.17</b>

		2009
<b>Valeur au bilan</b>		
<i>563 positions</i>		<b>271'388'435</b>

Depuis 2006, quatre bâtiments ont fait l'objet d'une cession en DDP en vue de leur rénovation par des tiers. La liste ci-dessous reprend les contrats passés depuis 2006, en y incluant également les immeubles cédés pour de nouvelles constructions :

**Tableau 4 : Historique depuis 2006**

Année	Adresse	Superficiaire	N° préavis	Décision du CC
2006	8 villas de 2 logements en PPE (constructions nouvelles, non encore réalisées)	Chiché Promotions SA	2006/35	03.10.2006
	Avenue de Beaumont 74 (2 bâtiments de 27 logements ; constructions nouvelles)	Solvalor Fund Management SA	2006/16	24.10.2006
2007	Pra Roman (8 bâtiments ; 61 logements)	Société coopérative Cité-Derrière	2007/38	23.08.2007
	Avenue du Chablais 30 (39 chambres ; logements étudiants ; rénovation)	Société coopérative	2007/52	26.02.2008
2008	Rue Curtat 18–22 (7 logements, 1 local pour activités ; rénovation en cours)	Coopérative d'habitation B612	2008/49	10.03.2009
	Avenue Victor-Ruffly 57 à 63 (4 immeubles de 63 logements)	Société coopérative Cité-Derrière	2008/18	17.06.2008
	Avenue d'Echallens 81 (démolition et reconstruction) et 83 (rénovation)	FLCL	2008/57	10.03.2009
2009	Pra Bernard (18 logements en PPE)	Société coopérative Cité-Derrière	2009/18	01.09.2009
2010	Praz Gilliard «Praz Gilliard» (16 villas en PPE)	Société coopérative «Praz Gilliard»	2010/15	OJ du CC
	Rue Curtat 14	MM. Kurt Hofmann et Michel Gailloud	2010/19	OJ du CC
	Chemin du Devin	Société coopérative Cité-Derrière	2010/30	Commission désignée

### 5. Patrimoine immobilier géré par d'autres services (établissements publics)

Cette question a fait l'objet d'une motion, déposée le 26 août 2008<sup>11</sup> par M. Guy Gaudard, intitulée «Pour une gestion unique des établissements publics communaux», transformée en postulat à l'issue des débats des commissaires. Nous en résumons ci-après les principaux éléments et conclusions :

Trois services de l'Administration communale s'occupent de gestion immobilière d'établissements publics :

- Le SLG gère la majorité des établissements publics.
- Le Service des sports gère les établissements liés à des infrastructures sportives, l'activité des établissements étant étroitement liée à des activités ou manifestations sportives. Une collaboration étroite s'effectue entre services afin de respecter

<sup>11</sup> BCC 2008-2009, T. II (N° 1), p. 15.

les conditions cadres imposées par le droit du bail. Les établissements concernés sont les piscines lausannoises (Bellerive, Mon-Repos et Montchoisi), les clubs de tennis (Lausanne-Sports, Stade Lausanne, Montchoisi), les clubs de football (Lausanne-Sports et terrains de Chavannes) et le restaurant du Camping de Vidy.

- Par la volonté de mettre en réseau trois établissements du Jorat dans le but de favoriser l'accueil en forêt et de valoriser le patrimoine vert et les produits du terroir, la Municipalité a décidé de confier la gestion du Chalet des Enfants, de l'Auberge de l'Abbaye de Montheron et de l'Auberge du Chalet-à-Gobet à FODOVI. Le responsable des domaines assure la conduite et la gestion de ces établissements, deux projets de valorisation sont en cours.

Cette gestion décentralisée est donc parfaitement cohérente et en relation avec les affectations et synergies nécessaires pour garantir une efficacité dans la conduite de ces établissements. Le SLG est systématiquement consulté pour les questions relatives au droit du bail et à son application. Dans le cadre de remise d'établissement, un appel d'offres est lancé, un comité désigné évalue les candidatures sur la base de critères prédéfinis en relation avec la nature de l'établissement, son environnement et les buts à atteindre durant la période de location. Un accent est mis sur la valorisation des produits de proximité, le souhait de vendre le vin de la Ville de Lausanne et de voir les produits du terroir favorisés. La Municipalité privilégie la continuité de la pratique actuelle.

## **6. Stratégie d'amélioration du rendement du parc**

### *6.1 Généralités*

Afin d'améliorer le rendement du patrimoine financier, il est nécessaire d'opérer les actions suivantes :

- Actualiser et réévaluer la valeur vénale (ou la valeur du marché) de chaque immeuble.
- Segmenter le parc en fonction de la situation des immeubles, de leur état de vétusté et des objectifs financiers et sociaux dictés par les Autorités.
- Mettre en place une planification des travaux et de leur rentabilisation en fonction de cette segmentation.
- Dans la mesure du possible, réduire les charges d'exploitation des immeubles (consommations et conciergerie).

### *6.2 Actualisation de la valeur du patrimoine*

Ce travail est actuellement en cours, en collaboration avec la Commission immobilière. L'analyse s'effectue de manière analogue à celle qui a été conduite pour la CPCL. L'évaluation est basée sur la connaissance des immeubles, leur situation et les travaux futurs nécessaires, notamment l'amélioration des performances énergétiques en relation avec la réponse à la motion de M. Fabrice Ghelfi « Pour des contrats de location respectueux de l'environnement »<sup>12</sup>. Ce travail s'étendra sur plusieurs années. Il permettra de réévaluer et d'inscrire la valeur vénale du patrimoine financier au bilan de la Ville conformément aux dispositions du nouveau modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes (MCH2).

Les valeurs sont actualisées en fonction de la nature et de la typologie des objets. On distingue deux approches distinctes pour la réévaluation des valeurs des immeubles, soit : une méthode dynamique pour les immeubles de rendement (DCF) – catégories A, B, C, D et G ; une méthode statique (moyenne de la valeur intrinsèque + rendement) pour les immeubles dits « occupation du terrain » ou les parcelles non construites – catégories E, F, H, I et J.

Outre les aspects légaux, la valeur au bilan est également un des éléments qui permet de définir approximativement le montant (budget) annuel à investir dans l'entretien du parc pour maintenir son âge moyen.

#### 6.2.1 Définition du rendement net

Le rendement définit la productivité et l'accroissement de valeur sur une période définie. Le rendement d'un placement est déterminé par le montant des intérêts dans une période donnée. Pour les immeubles, le rendement net désigne la proportion entre le revenu locatif net et la valeur vénale actuelle (valeur au bilan selon modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes). Le revenu locatif net est défini par le montant des loyers encaissés dont sont déduits les frais d'exploitation, de maintenance et de réfection. La décomposition des facteurs qui constituent le rendement met en évidence l'importance de

<sup>12</sup>BCC 2008-2009, T. II (N° 6/I), pp. 442 ss.

la maîtrise des charges d'exploitation et de consommation, l'attention continue qu'il y a lieu d'avoir sur les revenus et la planification indispensable de l'entretien et des rénovations. Afin de maîtriser ces éléments et d'agir en fonction, le SLG élabore actuellement un tableau de bord mensuel qui met en évidence les différents paramètres de gestion des immeubles. Ce dernier est analysé mensuellement par les collaborateurs en charge des objets; des actions sont décidées, suivies et les effets sont analysés. Ce travail est un processus itératif continu, il a l'avantage de lier stratégie et action tout en permettant une bonne communication et compréhension des objectifs au sein des équipes en charge des immeubles.

### 6.3 Segmentation du parc

L'actualisation de la valeur du PATFIN doit être accompagnée d'une segmentation du portefeuille. Celui-ci est constitué d'immeubles aux caractéristiques extrêmement disparates qui rendent la comparaison au titre de rendement difficile et peu judicieuse. Ce portefeuille ne peut pas être comparé avec celui d'un propriétaire institutionnel tel qu'une caisse de pensions qui possède en général des immeubles de rendement composés essentiellement de logements. Afin d'avoir une vue conforme à la réalité et de permettre des projections réalistes pour leur entretien, il est nécessaire de tenir compte des facteurs liés à leur typologie ou à leur occupation actuelle et par là même, de segmenter le parc en catégories distinctes. Cette méthode permet une approche claire et rationnelle au niveau de la gestion et fixe des objectifs précis à atteindre pour chaque immeuble. C'est une approche indispensable dans le cadre d'un patrimoine immobilier sous gestion, qui plus est pour une administration communale où les interactions et interventions se multiplient. Cette méthode permet d'avoir une ligne de conduite et de s'y rattacher lorsqu'une intervention est nécessaire sur un immeuble.

Cette diversité d'immeubles est le résultat de facteurs historiques ou urbanistiques liés, dans la plupart des cas, au développement de la ville de Lausanne.

Afin de pouvoir gérer les objets de manière professionnelle, dans le respect de critères définis, l'entier du portefeuille a été analysé.

Un certain nombre de types d'immeubles ou de locaux ont été retenus au titre de génériques. Ils ont été définis le plus clairement possible de manière synthétique afin d'éviter au maximum les interprétations.

A chaque type d'immeuble recensé ont été liés les critères d'entretien correspondants. Il s'agit en l'espèce de permettre à l'objet d'augmenter ou de conserver sa valeur réelle ou, au contraire, d'assurer uniquement les aspects liés à la sécurité des lieux et du voisinage.

Corollairement, le but financier a été fixé en prenant en compte les typologies et caractéristiques définies.

Le tableau ci-dessous définit la grille de découpage des immeubles du patrimoine financier et le rendement cible qui est associé à chaque segment.

**Tableau 5 : Segmentation du parc immeubles PATFIN**

Cat.	Type	Définition	Entretien	But financier	Rendement % NET cible
<b>A</b>	Locaux commerciaux  <b>69</b> (12,26 %)	Surfaces ou locaux dans lesquels se développe une activité commerciale de n'importe quelle nature, à l'exception d'un établissement public	Normal, selon le droit du bail, avec un report maximum sur le locataire, mise à disposition « murs bruts »	Loyers adaptés au marché, taux de rendement élevé mais en ayant soin de sonder le milieu afin de réduire au maximum les tournus de locataires préjudiciables d'une manière générale au propriétaire	<b>4,5 - 5,5</b>
<b>B</b>	Etablissements publics  <b>17</b> (3,02 %)	Tout débit de boissons et repas ainsi que les hôtels	Normal selon droit du bail. Matériel d'exploitation à la charge du locataire	Loyers adaptés au marché en abandonnant la clause de l'indexation au CA, tout en veillant à ne pas créer de concurrence déloyale (liste nominative des établissements à établir avec conditions de gestion particulières selon orientation définie)	<b>4,5 - 5,5</b>

<b>C</b>	Immeubles de rendement  <b>36</b> (6,39 %)	Objets de bonne à moyenne catégorie, ne bénéficiant d'aucune aide financière des pouvoirs publics. Les dimensions des pièces correspondent aux normes actuelles ; les cuisines ne sont pas obligatoirement agencées. Lesdits appartements se caractérisent par un fort attrait de la part de la population	Entretien correct dans le cadre du budget élaboré par le SLG. L'entretien courant est planifié sans pour autant forcer les occupants à subir des travaux dans les appartements. La politique d'entretien mise en place doit permettre de pérenniser l'état et la valeur de l'immeuble tout en conservant sa distribution et structure de base	Le rendement net de l'immeuble doit correspondre au taux déterminé selon les conditions fixées dans le tableau annexe (en principe, proche ou identique à celui d'une caisse de pensions)	<b>4,0 - 5,0</b>
<b>D</b>	Immeubles subventionnés  <b>3</b> (0,5 %)	Immeubles bénéficiant de subventions cantonales et/ou communales ou dont les loyers sont encore soumis à l'autorité de contrôle et dont les critères d'attribution des logements sont définis légalement	Entretien dans le respect strict du budget alloué. Les grosses rénovations doivent être planifiées sur 5 à 10 ans. Report des charges d'entretien du ressort des locataires dans le respect des RULV	Atteindre le rendement net admissible fixé et autorisé par le SELT, respectivement éviter que les charges d'exploitation ne dépassent les montants autorisés par le SELT. Le rendement brut est fixé sur le TH de référence + 1 %. Amortissement annuel de 1 % et 1,7 % admis pour frais généraux	<b>TH + 1 %</b>  <b>SELT</b>  <b>(4,0 min.)</b>
<b>E</b>	Immeubles à loyers « inférieurs » au marché  <b>13</b> (2,31 %)	Immeubles dont l'occupation des logements revêt un caractère social, sans pour autant que l'immeuble bénéficie de subventions au sens de la catégorie « D ». L'occupation des surfaces est déterminée selon des critères d'attribution optimum comme le revenu, l'adéquation de la taille de la famille et du nombre de pièces	Entretien minimum, tentative d'impliquer les personnes résidentes dans l'entretien courant de l'immeuble afin de minimiser les coûts	Atteindre l'équilibre budgétaire entre les coûts et les recettes afin de pouvoir maintenir de façon délibérée des loyers avantageux. Il est admis pour ces immeubles qu'il y a consommation de la substance bâtie et que la valeur résiduelle à terme ne représentera que la valeur du terrain	<b>0 - 2,0</b>
<b>F</b>	Immeubles dits d'« occupation du terrain »  <b>35</b> (6,22 %)	Immeubles se situant dans des secteurs en cours de mutation et devant à court ou moyen terme être vendus ou démolis. Immeubles la plupart du temps dans un état de vétusté avancé. Attribution des objets à des personnes et/ou associations à but non lucratif ayant un urgent besoin de logement et, dans la mesure du possible, une grande souplesse quant à un départ prématuré	Aucun entretien à l'exception des travaux dits de sécurité. Forte implication des occupants dans l'entretien courant de l'immeuble en prenant soin de ne pas avoir à payer des indemnités en cas de départ	Aucun rendement à attendre en raison des prêts à usage en vigueur ; dès lors minimiser les coûts d'entretien	
<b>G</b>	Immeubles dits « de luxe » ou de « caractère »  <b>4</b> (0,71 %)	Immeubles dont les appartements bénéficient d'un agencement haut de gamme ou situés dans un environnement exceptionnel	Entretien rigoureux et soigné. Anticipation du côté du propriétaire avec un report strict des charges sur les locataires conformément aux RULV	Rendement net maximum, sortant du cadre strict du droit du bail à loyer	<b>4,5 - 6,0</b>
<b>H</b>	Appartements de service  <b>91</b> (15,3 %)	Appartements dépendants d'un autre service de l'administration	Entretien selon les directives et budget fixé et transmis par le service propriétaire	Atteindre au minimum l'équilibre budgétaire et tendre si possible vers un rendement admissible	<b>0 - 2,0</b>
<b>I</b>	Parcelles non construites  <b>130</b> (23,09 %)	Objets sans construction dévolus le plus souvent à du stationnement ou à des activités diverses	Entretien selon cadre strict du budget alloué	Recherche de valorisation dans la mesure des possibilités. Tendre vers l'équilibre entre les coûts et les recettes	<b>0 - 2,0</b>
<b>J</b>	DDP  <b>165</b> (29,31 %)	Droits distincts et permanents	Pas d'entretien sauf exception	Encaisser les redevances selon les conditions négociées par la CI dans le cadre de la politique immobilière de la Ville et votés par le Conseil communal	<b>4,0 - 5,0</b>

Voir annexe 2 : Liste récapitulative des immeubles sous gestion PATFIN

#### 6.4 Amélioration du rendement

Sur la base des catégories d'immeubles définies ci-dessus et dans le but de clarifier le mode de gestion pour chacune d'entre elles, il y a lieu de préciser quelle sera en principe la méthodologie appliquée pour atteindre les objectifs de rendement fixés. En primeur, on peut constater que le PATFIN souffre actuellement d'un certain retard par rapport au marché en termes de revenus moyens. Si cela s'explique par l'hétérogénéité du parc et la nature des différents objets, on peut aussi relever deux manières d'agir lors de rénovations lourdes qui ont des conséquences directes sur le rendement des immeubles au terme des travaux.

La première possibilité vise à rentabiliser le montant des investissements générés par les travaux de rénovation uniquement, sans tenter de rattraper l'écart avec les prix du marché et, par conséquent, augmenter la valeur au bilan de l'immeuble. C'est une politique de gestion immobilière plutôt douce. Les grands travaux se réalisent avec les locataires en place qui retrouvent leur appartement, au terme des rénovations, avec une augmentation de loyer raisonnable (rentabilisation des fonds investis uniquement), en stricte application du droit du bail. Cette méthode pourrait s'appliquer pour les catégories E, F et H.

L'autre variante vise non seulement à rentabiliser les montants investis mais également à rattraper l'écart, par rapport au marché, accumulé au fil du temps. Cela se traduit, au terme des travaux de rénovation d'ampleur et une nouvelle mise en valeur de l'immeuble, par des loyers adaptés au prix du marché. Reste que les rénovations importantes sont soumises à la LDTR 85<sup>13</sup>. A noter que cette méthode respecte également strictement le droit du bail et fait partie des options qu'un propriétaire est en droit de choisir en fonction de ses objectifs ou orientations. Le SLG propose, dans la mesure du possible, d'appliquer cette méthode pour les catégories A, B, C et G.

### 7. Stratégie d'assainissement énergétique du parc

#### 7.1 Préambule

En réponse à la motion de M. Fabrice Ghelfi «Pour des contrats de location respectueux de l'environnement», le Conseil communal a adopté le préavis N° 2008/28 en date du 25.11.2008<sup>14</sup>. De manière à allier propriétaires et locataires autour de l'enjeu commun de réduction des consommations d'énergie dans le bâtiment, deux axes de travail ont été développés dans les conclusions de ce même préavis :

- **sensibiliser les locataires** aux économies d'énergies dans l'habitat en développant un outil informatique «*Agir-Eco*» permettant de simuler ses consommations et de les comparer au standard 2000 watts,
- **définir une stratégie** de réhabilitation des bâtiments du patrimoine financier ayant pour finalité d'établir des objectifs à court, à moyen et à long terme, **permettant de tendre vers le concept de «Société à 2000 Watts»** ou une tonne de CO<sub>2</sub> par personne et par an.

#### 7.2 Bénéfices retirés d'une stratégie 2000 Watts établie à l'échelle du parc

Dans le cadre de la demande d'obtention du label Cité de l'énergie et de l'European Award gold, une note proposant de tendre vers le standard Minergie ou équivalent lors de chaque projet d'extension ou de rénovation touchant le patrimoine de la Ville de Lausanne a été adoptée en juin 2008.

Toutefois, compte tenu des nombreuses particularités et contraintes liées aux bâtiments du patrimoine financier (âge et vétusté, valeur patrimoniale, niveaux des loyers, etc.), cet objectif n'est pas strictement tenable sur chaque objet. Dès lors, de manière à introduire davantage de flexibilité, il est nécessaire d'adopter une vision plus globale quant à l'objectif de réduction des consommations d'énergie du patrimoine financier.

D'une part, en optant pour une stratégie compatible avec le concept de «Société 2000 Watts». En effet, le traitement holistique de l'énergie dans le bâtiment (chaleur, électricité, énergie grise et mobilité) inhérent à ce concept offre davantage de possibilités de rénovation, tout en définissant une cible d'excellence comparable, voire supérieure, au label Minergie. En d'autres termes, définir une stratégie de rénovation compatible avec la «Société 2000 Watts», puisqu'elle autorise les compensations entre les différents postes de consommation d'énergie, offre davantage de liberté pour identifier et retenir le meilleur rapport «investissement/bénéfice énergétique retiré».

<sup>13</sup>Loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation.

<sup>14</sup>BCC 2008-2009, T. I (N° 6/I), pp. 442 ss.

D'autre part, en fixant un objectif de réduction des consommations d'énergie et des émissions de CO<sub>2</sub> à l'échelle du parc immobilier, plutôt qu'une cible unique et rigide s'appliquant à chaque bâtiment. Cette démarche permettra d'adapter les exigences énergétiques à la réalité de chaque bâtiment et ainsi de rendre possible un phénomène de péréquation énergétique entre des bâtiments à fort et à faible potentiel d'amélioration énergétique.

De manière à définir cette stratégie, le SLG a mandaté, en juin 2009, une société spécialisée.

### 7.3 Premiers résultats de l'étude en cours

L'étude « *Société 2000 Watts et stratégie énergétique pour les bâtiments locatifs de la Ville* », s'est portée sur 75 bâtiments représentant 729 logements et environ 72'000 m<sup>2</sup> de surface locative. Un premier état des lieux a permis de mettre en évidence les faits suivants :

- 90 % du parc étudié a été construit avant 1945 ;
- 2/3 des bâtiments possèdent une note 3 au patrimoine ;
- 45 % des bâtiments sont chauffés au gaz, 35 % au CAD et 20 % au mazout ;
- l'ensemble du parc consomme 13,5 GWh/an de chaleur, soit dix fois plus que la performance visée pour l'éco-quartier des Plaines-du-Loup. En l'état, le parc obtiendrait en moyenne une classe énergétique E et 48 % des bâtiments sont classés F ou G ;
- rendre ce parc compatible avec la « Société 2000 Watts » impliquerait une réduction des consommations de chaleur d'un facteur 4.2 d'ici à 2050.

Forts de ces premiers constats, plusieurs mesures d'assainissement énergétique ont été identifiées et leurs conséquences énergétiques et financières évaluées. Le tableau suivant fait la synthèse de l'ensemble de ces mesures.

**Tableau 6 : Mesure du gain énergétique**

Type de Mesure		Gain énergétique
Mesures minimales permettant de réduire les consommations d'énergie primaire d'un facteur 2.3	isolation de l'ensemble des toitures et planchers du parc	-3,6 GWh/an
	isolation des façades sur l'ensemble des bâtiments sans valeur patrimoniale, pose de triple vitrage et améliorations des techniques	-2,6 GWh/an
Consommations en énergie primaire du parc passant de 13,5 à 5,8 GWh/an	amélioration de la qualité environnementale des vecteurs énergétiques utilisés (conversion du mazout vers le gaz, voire le CAD)	-1,5 GWh/an
	capteurs solaires thermiques	-0,3 GWh/an
Mesures complémentaires permettant de réduire les consommations d'énergie primaire d'un facteur 4.2	suivi énergétique systématique et fin de l'ensemble du patrimoine à l'exploitation, télégestion	-0,5 GWh/an
	isolation intérieure sur bâtiments notés au Patrimoine	A définir
Consommations en énergie primaire du parc passant de 5,8 à 3,2 GWh/an	amélioration de la part renouvelable du CAD	A définir

Pour réduire l'indice de vétusté (indicateur représentant le ratio entre le coût d'une rénovation totale et la valeur d'assurance d'un bâtiment) des immeubles et atteindre les mesures énergétiques minimales, une enveloppe budgétaire globale de Fr. 76 millions a été estimée (dont 20 % uniquement dédiés aux travaux énergétiques). Par ailleurs, cette étude ayant été initiée avant le transfert d'un certain nombre de bâtiments du patrimoine financier à la CPCL, cette enveloppe peut se scinder comme suit : environ Fr. 17 millions pour la CPCL et Fr. 59 millions pour le patrimoine financier état 2010. A ce stade, il est primordial de préciser que ces montants restent des estimations macroscopiques à l'échelle du parc et devront faire l'objet de consolidation, bâtiment par bâtiment, avant le développement de chacun des projets de rénovation.

#### 7.4 Finalisation de l'étude

Pour finaliser cette étude, les tâches suivantes sont en cours de traitement :

- segmentation du parc entre les différents types de bâtiments en partenariat avec le portfolio management,
- priorisation des objets pour obtenir le maximum d'efficacité dès les premières opérations de rénovation et ainsi intégrer les réductions d'émissions de CO<sub>2</sub> sur une période plus longue,
- consolidation de l'enveloppe budgétaire nécessaire à l'assainissement énergétique du parc et proposition d'un premier plan d'investissement sur 5 ans.

Finalement, l'ensemble de ces résultats définissant la stratégie d'assainissement énergétique du patrimoine financier fera l'objet d'un préavis d'intention qui sera rédigé en 2011.

### 8. Conclusions

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

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2010/39 de la Municipalité, du 8 septembre 2010 ;  
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'approuver les intentions et la stratégie de la Municipalité en matière de gestion du patrimoine financier de la Commune de Lausanne ;
2. d'approuver les principes visant à actualiser les valeurs des immeubles au bilan ;
3. d'approuver les intentions de la Municipalité en matière d'assainissement énergétique du patrimoine financier.

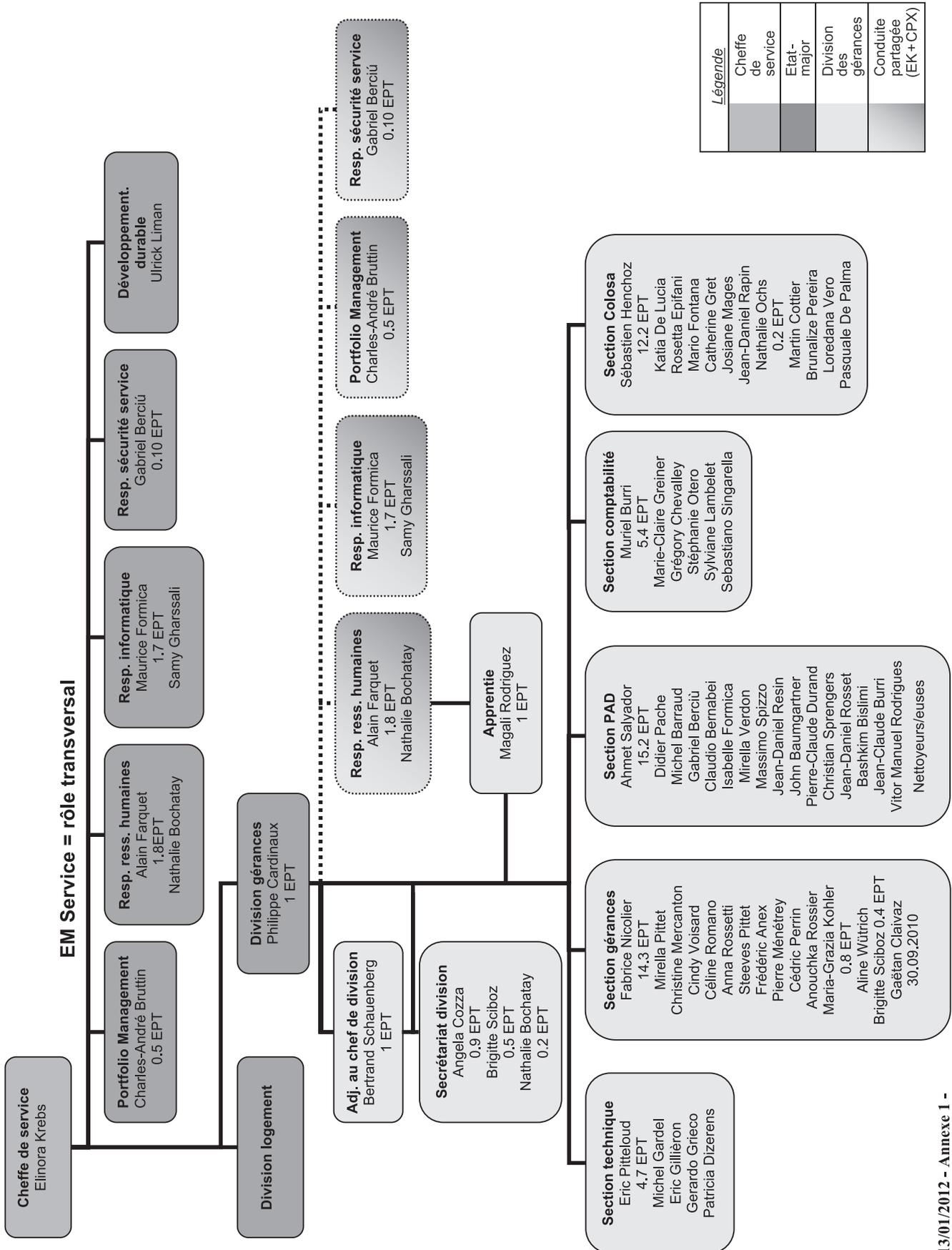
Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
Philippe Meystre

Annexes : 1. Organigramme de la Division des gérances du SLG  
2. Liste récapitulative des immeubles du patrimoine financier

## ORGANIGRAMME DE LA DIVISION DES GÉRANCES DU SLG



## Annexe 2 - Liste récapitulative immeubles du PATFIN par catégorie

N° réf.	N° parcelle	Adresse	Valeur bilan 2009 en Fr.	Catégorie	Propriété	Remarques
31252	5956	Agassiz 4-5	1'600'000	A	PATFIN	
31650	3117	Beaumont 2	-	A	PATFIN	Valeur bilan comprise dans Beaumont 4-6-8
32110	835	Chablère 44	398'000	A	PATFIN	
33230	6166	Florimont 1	3'219'600	A	PATFIN	
33634	2955	Industrie 10	-	A	R&M, SLG, FODOVI	Pas de valeur au bilan du PATFIN, comprise dans 33632
34025	-	Madeleine 22 - 24 - 26	-	A	Domaine public	Non cadastré
34087	10023	Marché 23	-	A	Tiers	Fourniture chauffage
34092	10022	Viret 7	-	A	Tiers	Fourniture chauffage
34190	5975	Midi 8	1'554'200	A	PATFIN	
34231	10521	Mon-Repos 3, parc	-	A	PATFIN	Parc + ateliers artistes, valeur compise sans 34221
34358	5417	Navigation 10	848'000	A	PATFIN	
31400	5812	Ansermet 2	-	A	R&M, SLG, P&P	Pas de valeur au bilan du PATFIN
31946	4802	Boman 2	-	A	Multiservices	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cette parcelle
32180	29	Chauderon 12	-	A	Domaine public	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cette parcelle
32181	29	Chauderon 12s	-	A	Domaine public	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cette parcelle
33300	-	Gare 5s	-	A	Domaine public	Pas de valeur au bilan de la Ville pour ces objets (vitrites)
33310	-	Gare 10s	-	A	Domaine public	Pas de valeur au bilan de la Ville pour ces objets (vitrites + local)
33355	6161	Georgette 1	1'421'031	A	PATFIN	
33357	6159	Georgette 5	725'000	A	PATFIN	
33430	20448	Grancy 19b-c	-	A	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cette parcelle
33442	635	Grand-Pré 3 - 5	18'688'200	A	PATFIN	
33461	56	Grand-Vennes 6 / Epalinges	1'136'000	A	PATFIN	
33485	-	Grotte 1s	-	A	Domaine public	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
34177	561	Mercier 1	1'738'772	A	PATFIN	
34178	560	Mercier 3	1'604'187	A	PATFIN	
34516	5155	Ouchy 69	11'274'791	A	SLG, P&P	
34660	5427	Pêcheurs 9	-	A	Tiers	Fourniture chauffage
34670	-	Petit-Chêne 1s	-	A	Domaine public	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet (vitrites + kiosque)
34680	-	Petit-Chêne 34b	-	A	Domaine public	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet (vitrites + kiosque)
34690	2079	Pichollette / Le Mont-sur-Lausanne	165'000	A	PATFIN	



35568	3538	Temple 22			160'000	A/C	PATFIN	
35735	1702	Valentin 41			1'714'883	A/C	PATFIN	
35275	10193	Saint-Laurent 6 - 8 / Arlaud 1			7'259'800	A/C/D	PATFIN	
33482	2394	Grey 123			-	A/F	PATFIN	Valeur bilan comprise dans Grey 121
34783	5155	Port 5-7			-	B	PATFIN	Valeur bilan comprise dans Ouchy 71
31382	5812	Ansermet 1			210'000	B	PATFIN	
31383	5811	Ansermet 3			-	B	P&P, SLG	Pas de valeur au bilan du PATFIN
31727	1381	Bergières 15			920'500	B	PATFIN	
31845	14014	Blécherette 2			102'620	B	SLG, FODOVI, SPORTS	
31856	4220	Boix-de-Vaux 36 / Chavannes 27E - 41 - 53 à 65			7'963'701	B	PATFIN	
32060	3014	Celtes 1			2'011'360	B	PATFIN	
33784	15293	Jorat 80 - 80a			4'977'036	B	PATFIN	
34550	-	Ouchy 1b			-	B	Tiers	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet (buvette)
34725	1963	Plaines-du-Loup 11			-	B	SLG, SPORTS, SIL	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cette parcelle
35585	6029	Théâtre 12			-	B	SLG, P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
35685	776	Usine-à-Gaz			-	B	PATFIN	Valeur bilan comprise dans 35664
34350	9100	Navigation 1 - 1a			300'000	B	PATFIN	
32129	6821	Chailly 59			683'000	B/C	PATFIN	
34089	10025	Marché 27 / Viret 5-5b			78'000	B/C	PATFIN	
34796	1519	Neuve 2 / Pré-du-Marché 1			1'119'000	B/C	PATFIN	
35203	2996	Roux 5			1'139'930	B/C	PATFIN	
31559	2926	Barre 14			627'000	C	PATFIN	
31651	3117	Beaumont 4-6-8			4'926'000	C	PATFIN	
31720	1395	Bergières 1			531'000	C	PATFIN	
31730	1287	Bergières 19-21			1'420'000	C	PATFIN	
31754	3429	Berne 7			451'000	C	PATFIN	
32027	5742	Cap 17			560'000	C	PATFIN	
32039	10437	Caroline 16			632'331	C	PATFIN	
32188	7256	Chaumière 3			1'442'785	C	PATFIN	
32189	7255	Chaumière 5			1'574'608	C	PATFIN	
32282	5732	Chissiez 4			420'000	C	PATFIN	
32344	4886	Cour 70			750'000	C	PATFIN	
32352	10364	Curtat 5 / Menthon 8			100'000	C	PATFIN	
32495	3543	Devin 28			347'000	C	PATFIN	
32764	1147	Echallens 29			127'000	C	PATFIN	

33123	2788	Fauquez 46		181'760	C	PATFIN		
33127	2784	Fauquez 54		758'000	C	PATFIN		
33472	3750	Grangette 45		147'000	C	PATFIN		
33481	2394	Grey 121		100'890	C	PATFIN		
34310	376	Morges 45		169'273	C	PATFIN		
34794	15268	Praz-Gilliard 7		1'000'000	C	PATFIN		
35567	3547	Temple 20		757'000	C	PATFIN		
35759	2925	Vallon 15		165'020	C	PATFIN		
31053	15545	Abbaye 5		-	C	PATFIN		Valeur bilan comprise dans Abbaye 3
31781	15281	Berne 302		-	C	PATFIN		Valeur bilan comprise dans Berne 300
31970	-	Boston 2		-	C	Domaine public		Garages sous domaine public, pas de valeur
32157	2429	Châtelard 26		308'866	C	PATFIN		
32160	2426	Châtelard 32		60'001	C	SLG, FODOVI		
32479	3358	Devin 21		319'000	C	PATFIN		
32485	3540	Devin 49b		190'000	C	PATFIN		
35715	194	Echallens 91		120'000	C	PATFIN		
34252	1220	Montétan 19b		-	C	SLG, P&P		
34453	3618	Oron 29		90'000	C	PATFIN		
34730	2423	Plaines-du-Loup 21		170'000	C	PATFIN		
35225	3772	Rovéréaz 77		109'000	C	PATFIN		
35388	3012	Signal 44		250'000	C/F	PATFIN		
33312	6031	Gare 14		-	C/G	PATFIN		Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet immeuble
32820	183	Echallens 92 - 94 - 96		2'154'000	D	PATFIN		
33044	2729	Fauquez 29 à 43		2'770'917	D	PATFIN		
35725	1702/5	Valentin 27		1'959'300	D	PATFIN		
33632	2955	Industrie 6		221'000	E	PATFIN		
34272	3013	Montmeillan 16 - 18 - 45		401'400	E	PATFIN		
35215	10385	Roux 15		8'025'600	E	PATFIN		
35606	6093	Toises 14		1	E	PATFIN		
33030	2731	Fauquez 1		209'000	E	PATFIN		
31696	5322	Bellerive 19		261'000	E	PATFIN		
31950	4802	Borman 8a		-	E	Multiservices		Pas de valeur au bilan de la Ville pour cette parcelle
31990	3015	Bugnon 1		-	E	R&M		Pas de valeur au bilan de la Ville pour cette parcelle
32312	7103	Cigale 27		400'000	E	PATFIN		
33240	791	Fougères 18 / Le Mont-sur-Lausanne		58'500	E	PATFIN		



35323	2449	Sauges 20		100'000	F	PATFIN		
35716	-	Valency 3, parc		-	F	SLG, P&P		Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
35744	21/248	Vallombreuse 14 / 14b		470'550	F	PATFIN		
35127	646	Renens 16		500'000	G	PATFIN		
35248	6370	Rumine 66		1'593'132	G	PATFIN		
35742	17	Vallombreuse 10		1'314'000	G	PATFIN		
35371	2850	Signal 25		559'000	G	PATFIN		
30102	-	Marché 2, Escaliers du		-	H	Autres services, appartements de service		
30103	-	Louve 1, Place de la		-	H	Autres services, appartements de service		
30104	-	Mon-Repos 1, Parc		-	H	Autres services, appartements de service		
30105	-	Cathédrale 12, Place de la		-	H	Autres services, appartements de service		
30201	-	Montheron 53, Route de		-	H	Autres services, appartements de service		
30203	-	Rama 1, Route de la		-	H	Autres services, appartements de service		
30301	-	Praz d'Eau 14, Chemin du		-	H	Autres services, appartements de service		
30302	-	Chauderon 4, place - Ale 43, rue de l'		-	H	Autres services, appartements de service		
30400	-	Saint-Martin 16, Rue		-	H	Autres services, appartements de service		
30402	-	Montmeillan 14, Chemin de		-	H	Autres services, appartements de service		
30490	-	Trabandan, Chemin du		-	H	Autres services, appartements de service		
30497	-	Vallon 21, Rue du		-	H	Autres services, appartements de service		
30501	-	Frasses, Route des		-	H	Autres services, appartements de service		
30502	-	Valmont 35, Avenue de		-	H	Autres services, appartements de service		
30503	-	Vers-chez-Bonjour 10, Chemin		-	H	Autres services, appartements de service		
30504	-	Le Planemard		-	H	Autres services, appartements de service		
30510	-	Geais 8, Chemin des		-	H	Autres services, appartements de service		
30512	-	Barre 15, Rue de la		-	H	Autres services, appartements de service		
30513	-	Bergières 17, Avenue des		-	H	Autres services, appartements de service		
30514	-	Croix-Rouges 24, Chemin des		-	H	Autres services, appartements de service		
30515	-	Bergières 44, Avenue des		-	H	Autres services, appartements de service		
30516	-	Béthusy 7, Avenue de		-	H	Autres services, appartements de service		
30517	-	Boissonnet 45, Chemin de		-	H	Autres services, appartements de service		
30518	-	Rovéréaz 9, Chemin de		-	H	Autres services, appartements de service		
30519	-	Cojonnex 24, Route de		-	H	Autres services, appartements de service		
30520	-	Davel 1, Avenue		-	H	Autres services, appartements de service		
30521	-	Grangette 77, Chemin de la		-	H	Autres services, appartements de service		
30522	-	Cour 72, Avenue de		-	H	Autres services, appartements de service		

30523	- Ouchy 45, Avenue d'	-	H	Autres services, appartements de service
30524	- Croix-Rouges 13, Chemin des	-	H	Autres services, appartements de service
30525	- Elysée 8, Avenue de l'	-	H	Autres services, appartements de service
30527	- Entre-Bois 13 bis, Chemin d'	-	H	Autres services, appartements de service
30528	- Cour 14, Avenue de	-	H	Autres services, appartements de service
30529	- Florimont 25, Avenue de	-	H	Autres services, appartements de service
30530	- Abeilles 17, Chemin des	-	H	Autres services, appartements de service
30531	- Viret 10, Rue Pierre-	-	H	Autres services, appartements de service
30532	- Pyramides 22, Chemin des	-	H	Autres services, appartements de service
30534	- Montchoisi 41, Avenue de	-	H	Autres services, appartements de service
30535	- Râpe 1, Route de la	-	H	Autres services, appartements de service
30537	- Montoie 19, Avenue de	-	H	Autres services, appartements de service
30538	- Dapples 58, Avenue	-	H	Autres services, appartements de service
30539	- Boisy 8, Chemin du	-	H	Autres services, appartements de service
30540	- Druey 3, Avenue	-	H	Autres services, appartements de service
30541	- Renens 1, Chemin de	-	H	Autres services, appartements de service
30542	- Parc-de-la-Rouvraie 1, Avenue	-	H	Autres services, appartements de service
30543	- Sallaz 38, Avenue de la	-	H	Autres services, appartements de service
30544	- Rambert 11, Avenue Eugène-	-	H	Autres services, appartements de service
30545	- Saint-Roch 7, Rue	-	H	Autres services, appartements de service
30546	- Berne 50, Route de	-	H	Autres services, appartements de service
30547	- Jorat 70, Route du	-	H	Autres services, appartements de service
30548	- Plaines-du-Loup 6, Route des	-	H	Autres services, appartements de service
30550	- Magnolias 6, Chemin des	-	H	Autres services, appartements de service
30551	- Béthusy 12, Avenue de	-	H	Autres services, appartements de service
30601	- Tribunal-Fédéral 27 A, Avenue du	-	H	Autres services, appartements de service
30602	- Chavannes 2, Route de	-	H	Autres services, appartements de service
30603	- Celtes 3, Chemin des	-	H	Autres services, appartements de service
30604	- Abeilles, Chemin des	-	H	Autres services, appartements de service
30610	- Bois-de-Vaux, Chemin du	-	H	Autres services, appartements de service
30615	- Chandieu 23, Chemin de	-	H	Autres services, appartements de service
30620	- Falaises, Chemin des	-	H	Autres services, appartements de service
30650	- Pontaise 2-4, Rue de la	-	H	Autres services, appartements de service
30685	- Ruffly, Avenue Victor-	-	H	Autres services, appartements de service
30701	- Boisy 39-41, Chemin du	-	H	Autres services, appartements de service

30703	-	Chauderon 23, Place	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30704	-	Chauderon 25, Place	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30705	-	Longemalle 31-33-35-37-39, Avenue de	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30710	-	Sallaz 22, Avenue de la	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30711	-	Pierre-de-Plan 2, Chemin	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30712	-	Cordy 3, Chemin de la	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30713	-	Tribunal-Fédéral 19Z, Av. du	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30720	-	Barrage de Lavey	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30800	-	Bellevue 27, Chemin de	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30801	-	Champ-Monnet / Lac de Bret	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30802	-	Dailles 1, Chemin des	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30803	-	Ferme du Lac de Bret	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30804	-	Lavaux 289, Route de	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30805	-	Lavaux 291, Route de	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30806	-	Lavaux 295, Route de	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30807	-	Laviau 3, Chemin du	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30808	-	Laviau 5, Chemin du	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30809	-	Les Avants CA-Béroyer	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30810	-	Les Avants CA-Nan (grand chalet)	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30811	-	Les Avants CA-Nan (petit chalet)	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30812	-	Marquisat 4, Chemin du	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30813	-	Marquisat 9, Chemin du	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30814	-	Parc de Valency 12, Chemin du	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30815	-	Prilly 1, Route de	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30816	-	Sallaz 1, Avenue de la	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30817	-	Sallaz 3, Avenue de la	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30818	-	Triaudes 1, Chemin des	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
30819	-	Station du Lac de Bret	-	H	Autres services, appartements de service	Autres services, appartements de service
31691	-	Bel-Air 3	-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan du PATFIN, servitude de passage
36132	3428	Berne 5	251'000	I	PATFIN	Sur commune de Renens
32100	776/794	Chablais 18	2'482'200	I	Multiservices	Valeur bilan comprise dans Chablais 18
32106	776/794	Chablais 14	-	I	Multiservices	Valeur bilan comprise dans 35664
35687	776	Usine-à-Gaz 9 à 27	-	I	PATFIN	
36001	2614	Pl.-Loup 2	48'800	I	PATFIN	
36002	2542	Pl.-Loup 10 à 24	-	I	PATFIN	Valeur bilan comprise dans 36003

36003	2542	Ancien-Stand 2 à 10		81'001	I	PATFIN		
36004	2542	Borde 77		-	I	PATFIN	Valeur bilan comprise dans 36003	
36005	4769	Batelière 9, Chemin de la		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36006	5812	Ansermet 2, Allée Ernest-		210'000	I	SLG, R&M, P&P		
36008	3429	Berne 50 Z		451'000	I	SLG, DEJE		
36009	9314	Béthusy 68		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36010	6869	Béthusy 84		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36012	6235	Chandieu 23		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36013	856	Lac 1 / Renens		79'000	I	SLG, P&P		
36014	4208	Chablais 46		-	I	P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36015	1161	Usine à Gaz 2		-	I	SLG, SIL	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36016	2580	Champ-Rond 1		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36017	3662	Champ-Rond 1 z, Chemin de		5'175	I	PATFIN		
36500	2389	Châtelard 22 (jardins familiaux)		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36501	2428	Châtelard 32 (jardins familiaux)		675'000	I	PATFIN		
36020	9088	Fontenailles 2		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36021	9140	Fontenay 1		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36022	3012	Signal 30		266'000	I	SLG, R&M, P&P, FODOVI		
36023	3318	Clamadour 9-11		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36024	3318	Ruffly 42		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36025	1984	Devin 28		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36028	2729	Fauquez 9		2'770'917	I	SLG, R&M, P&P, FODOVI		
36029	2729	Fauquez 45		-	I	SLG, R&M, P&P, FODOVI	Valeur bilan comprise dans 36028	
36030	2743	Fauquez 19		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36031	5706	Faverges 10		-	I	SLG, P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36032	1673	Figuiers 39		-	I	SLG, P&P, SIL	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36033	5352	Rhodanie 64 - 66		-	I	SLG, P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36034	9212	Rhodanie 68		-	I	SLG, P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36035	3014	Sallaz 35		2'447'485	I	SLG, R&M, P&P, FODOVI		
36036	9159	Gare 2		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36037	512	Genève 32		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36038	3037	Mayoresses 21		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36039	1963	Granges-Roches 1		-	I	SPORTS, SLG, SIL	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36040	2979	Industrie 1		-	I	SLG, R&M, P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36502	1958	Mayoresses 16 (jardins familiaux)		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	

36042	7533	Malley 51		-	I	SLG, P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36043	7534	Provence 2		-	I	SLG, R&M, P&P, SIL	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36045	2175	Vallon 15		-	I	SLG, P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36046	6887	Molésou 12			I	SLG, P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36047	4333	Couchant 33		1	I	SLG, P&P, DEJE	
36048	3013	Montmeillan 16		401'400	I	SLG, R&M, ASS, FODOVI	
36049	2962	Vallon 19		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36050	7150	Montlieu 54		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36051	7152	Montlieu 35		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36052	3722	Rovéréaz 41		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36053	5081	Cour 20		-	I	SLG, R&M, EAU, DEJE, P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36054	398	Retraites 2		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36055	1539	Mornex 32		60'000	I	PATFIN	
36056	9100	Port 2		300'001	I	SLG, R&M, ASS, P&P	
36057	9100	Navigation 1			I	SLG, R&M, ASS, P&P	Valeur bilan comprise dans 36057
36058	3817	Oron 11		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36060	3690	Oron 40		52'000	I	PATFIN	
36061	2959	Vallon 3		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36062	2583	Pavement 121		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36063	2683	Pavement 75		-	I	SLG, P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36064	10483	Perdonnet 3		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36065	2423	Plaines-du-Loup 23		-	I	SPORTS, SLG, R&M, P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36066	2523	Plaines-du-Loup 36		-	I	SLG, DEJE, P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36067	387	Morges 45 - 117		-	I	SLG, R&M, P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36069	4801	Rhodanie 13		-	I	SLG, R&M, P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36070	5176	Dapples 50,		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36071	10417	Roux 30 / St-Martin 14		200'000	I	SLG, R&M, P&P	
36072	10417	St-Martin 14		-	I	SLG, R&M, P&P	Valeur bilan comprise dans 36071
36073	9147	Ruchonnet 14		-	I	SLG, R&M	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36074	4885	Cour 72		-	I	SLG, DEJE	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36077	3521	Ruffy 66		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36503	-	Châtelard 60 a (jardins familiaux)		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36504	-	Châtelard 60 b (jardins familiaux)		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36506	1960	Devin 100		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36507	2475	Marronnier 1		157'000	I	PATFIN	

36508	4186	Devin 30		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36509	3778	Mayresses 27		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36085	3010	Vallon 2		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36086	4220	Bois-de-Vaux 36		-	I	PATFIN	Valeur bilan comprise dans Boix-de-Vaux 36 / Chavannes 27E - 41 - 53 à 65
36510	4420	Bois-de-Vaux 36 (jardins familiaux)		-	I	PATFIN	Valeur bilan comprise dans Boix-de-Vaux 36 / Chavannes 27E - 41 - 53 à 65
36511	4798	Plaines 13 (jardins familiaux)		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36088	4108	Village 3		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36089	10212	Viret 6		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36091	1449/1381	Vingt-Quatre-Janvier 6 X		920'500	I	PATFIN	SLG, P&P
36092	1709	Vingt-Quatre-Janvier 6 Z		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36093	5081	Cour 14 b		-	I	SLG, R&M, EAU, DEJE, P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet, voire 36053
36094	5081	Milan 1		-	I	SLG, R&M, EAU, DEJE, P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet, voire 36053
36095	930	Presbytère 2		-	I	SLG, P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36096	5445	Brillancourt 2		I	I	SLG, R&M, DEJE, P&P	
36097	2293	Falaises 5		-	I	R&M, P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36098	10045	St-Martin 3		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36513	7457	Boveresses 42		-	I	SPORTS, SLG, P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36100	2662	Fauquez 99		50'000	I	PATFIN	
36101	1416	France 60		-	I	PATFIN	
36102	885	Sévelin 8-28 + 36 / Vigie 4		1'632'330	I	FODOVI, SLG, DEJE, P&P, SIL	
36103	885	Tivoli 32		-	I	FODOVI, SLG, DEJE, P&P, SIL	Valeur bilan comprise dans 36102
36104	885	Vigie 4		-	I	FODOVI, SLG, DEJE, P&P, SIL	Valeur bilan comprise dans 36103
36105	2210	Presbytère 2 (servitude)		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36106	818	Parc-de-Valency 12		-	I	SLG, P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36107	3009	Montmeillon 21		-	I	FODOVI, SLG, P&PR&M, ASS	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36110	3000	Roux 15		220'000	I	PATFIN	
36111	9096	Pidou 10		-	I	SLG, P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36112	15456	Cojonnex 15		454'000	I	FODOVI, SLG	
36113	1417	Grotte 2		1'494'932	I	PATFIN	
36116	15399	Praz-Buchilly 1		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36117	3304	Eterpeys 1		-	I	SLG, P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36118	4206	Chavannes 103		I	I	SLG, R&M, P&P	
36119	941	Sévelin 46		-	I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36120	194	Prilly 1		120'000	I	SPORTS, SLG, P&P, R&M, EAU	
36121	5352	Mouettes 16		-	I	SLG, P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet

36122	5352	Rod 28 - 30		-	I	SLG, P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet
36123	633	Grand-Pré 1		I	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36124	4311	Prairie 52		-	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36125	5987	Levant 161 (Z)		-	SLG, SIL	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36129	-	Echallens 53 - 55b		-	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36130	7433	Valmont 35		-	SLG, R&M, DEJE	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36131	9199	Mayoresses 4		-	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36136	7535	Colline 11	300'000	I	PATFIN		
36514	4801	Provence 27Z		-	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36512	5081	Beauregard 2 (jardin familiaux)		-	SLG, R&M, EAU, DEJE, P&P	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36115	537	Jumelles 1		-	PATFIN	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36134	3014	Pavement 58	2'447'485	I	FODOVI, SLG, P&PR&M, SIL		
36108	3009	Vallon 4		-	FODOVI, SLG, P&PR&M, ASS	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
36109	3009	Vallon 7		-	FODOVI, SLG, P&PR&M, ASS	Pas de valeur au bilan de la Ville pour cet objet	
38001		Madeleine 28, Rue		I	Domaine public		
38002		Tunnel 19, Place du		I	Domaine public		
38003		Fauquez 3, Route Aloys-		I	Domaine public		
38004		Europe 1a - 1b, Place de l'		I	Domaine public		
37018	2201	Bergières 6 - 8 - 10	35'373'000	J	R&M, SLG, P&P		
37274	10673/5/6	Centrale 20		-	PATFIN	Valeur bilan comprise dans Centrale 26 à 30	
37273	10673/5/6	Centrale 26 à 30	2'599'968	J	PATFIN		
37310	4344	Chablais 30 - 32	573'700	J	PATFIN		
37278	200	Echallens 85 / Recordon 46	200'000	J	PATFIN		
37272	10677	Flon 3 - 5 - 7 / Centrale 22 - 24	201'000	J	PATFIN		
37292	20441	Ruffly 57	1'140'600	J	PATFIN		
37293	20441	Ruffly 59		-	PATFIN	Valeur bilan comprise dans Ruffly 57	
37294	20441	Ruffly 61 - 63		-	PATFIN	Valeur bilan comprise dans Ruffly 57	
37288	3444	Beaumont 74	308'490	J	PATFIN		
37261	10254/5/6	Tunnel / Deux-Marché	1'943'200	J	PATFIN		
37262	10254/5/6	Tunnel 1		-	PATFIN	Valeur bilan comprise dans 37261	
37001		Abeilles 14, Chemin des		J			
37002		Ancien-Stand 2-10, Chemin de l'		J			
37007		Ancien-Stand 12 à 18, Chemin de l'		J			
37011		Ancien-Stand 20, Chemin de l'		J			
37012		Ancien-Stand 22 à 28, Chemin de l'		J			

37016	Beau-Rivage 2, Chemin de			J		
37017	Bellefontaine 3, Rue			J		
37019	Bergières 6 "Z", Avenue			J		
37020	Berne 52, Route de			J		
37021	Berne 302, Route de			J		
37022	Borde 45 à 49 Bis (ancien)			J		
37026	Borde 12 à 22 bis, Rue de la			J		
37033	Borde 24 à 30, Rue de la			J		
37037	Borde 32, Rue de la			J		
37040	Boveresses 29 à 75, Avenue des			J		
37060	Camping 7, Chemin du			J		
37064	Cassinette 17, Chemin de la			J		
37065	Cassinette 10-12 (ancien)			J		
37067	Chavannes 103 à 213, Route de			J		
37068	Clochette 22 à 34, Route de la			J		
37069	Cour 140-152 / Contigny 28-30			J		
37070	Croisettes 33 "Z", Chemin des			J		
37071	Jacques-Daleroze 9, Avenue Emile-			J		
37074	Entre-Bois 13, Chemin d'			J		
37075	Entre-Bois 15-17, Chemin d'			J		
37077	Entre-bois 12 à 16, Chemin d'			J		
37080	Entre-Bois 18-28, Chemin d'			J		
37087	Entre-Bois 36-40, Chemin d'			J		
37095	Roches 6, Esc. des Petites-			J		
37096	Falaises 1-3, Chemin des			J		
37101	Grotte 1, Rue de la			J		
37102	Malley 1-13, Chemin de			J		
37109	Malley 2-10, Chemin de			J		
37114	Marin 3, Route de			J		
37115	Mon-Repos 5, Avenue			J		
37117	Montheron 51, Route de			J		
37119	Montlieu 96-98, Chemin I.-de-			J		
37121	Morges 47, Avenue de			J		
37122	Morges 49, Avenue de			J		
37123	Morges 51, Avenue de			J		

37124	Morges 53, Avenue de		J		
37125	Morges 55, Avenue de		J		
37126	Morges 57, Avenue de		J		
37129	Morges 59, Avenue de		J		
37130	Morges 61, Avenue de		J		
37131	Morges 63, Avenue de		J		
37132	Morges 65, Avenue de		J		
37133	Morges 67, Avenue de		J		
37134	Morges 69, Avenue de		J		
37135	Morges 71, Avenue de		J		
37136	Morges 73, Avenue de		J		
37137	Morges 75, Avenue de		J		
37138	Morges 77, Avenue de		J		
37139	Morges 79, Avenue de		J		
37140	Morges 81, Avenue de		J		
37141	Morges 83, Avenue de		J		
37142	Morges 85, Avenue de		J		
37143	Morges 87, Avenue de		J		
37144	Morges 89, Avenue de		J		
37145	Morges 91, Avenue de		J		
37146	Morges 93, Avenue de		J		
37147	Morges 95, Avenue de		J		
37148	Morges 97, Avenue de		J		
37149	Morges 99, Avenue de		J		
37150	Morges 101, Avenue de		J		
37151	Morges 103, Avenue de		J		
37152	Morges 105, Avenue de		J		
37153	Morges 107, Avenue de		J		
37154	Morges 109, Avenue de		J		
37155	Morges 111, Avenue de		J		
37156	Morges 113, Avenue de		J		
37157	Morges 115, Avenue de		J		
37158	Morges 117, Avenue de		J		
37159	Mornex 36, Chemin de		J		
37160	Pêcheurs 5 "Z", Chemin des		J		

37161	Pêcheurs 7 "Z", Chemin des		J		
37162	Plaines-du-Loup 10 à 24, Route des		J		
37170	Plaines-du-Loup 4, Route des		J		
37171	Plaines-du-loup 4 "Z", Route des		J		
37172	Pontaise 11, Rue de la		J		
37173	Prairie 34, Chemin de la		J		
37175	Praz-Lau 3, Chemin		J		
37187	Pré-du-Marché 15-17, Rue		J		
37188	Provence 2 à 28, Avenue de		J		
37205	Rhodanie 64A-64B, Avenue de		J		
37206	Riponne 12, Place de la		J		
37207	Sauges 35-37, Chemin des		J		
37209	Séretan 2, Avenue Charles-		J		
37210	Signal 42, Route du		J		
37211	Tunnel 15, Rue du		J		
37212	Usine à Gaz 8, Chemin de l'		J		
37213	Usine à Gaz 12, Chemin de l'		J		
37214	Vallon 1 A, Place du		J		
37215	Vidy 11, Route de		J		
37216	Tivoli 2 "Z", Avenue de		J		
37217	Châtelard 28-30-30 B, Route du		J		
37220	Montlieu 83 B, Chemin L.-de-		J		
37222	Praz-Devant 8, Chemin		J		
37223	Rhodanie 2, Avenue de		J		
37224	Rhodanie 4, Avenue de		J		
37226	Grotte 2, Rue de la		J		
37227	Praz-Devant 16, Chemin		J		
37228	Praz-Devant 18, Chemin		J		
37229	Praz-Devant 10, Chemin		J		
37230	Saint-Roch 15, Rue		J		
37231	Chapelle 4-6, Chemin de la		J		
37232	Vuachère 6-6B, Chemin de la		J		
37233	Eterpeys 16-22 & 30-32, Chemin des		J		
37234	Eterpeys 1-7 & 10-14 & 24-28		J		
37235	Eterpeys 9-19, Chemin des		J		

37237		Gratta-Paille 18 à 21, Avenue de		J		
37238		Sévelin 18 - 20, Avenue de		J		
37239		Praz-Devant 12, Chemin		J		
37240		Cojonex 3A-3B, Route de		J		
37242		Berne 304, Route de		J		
37243		Mayoresses 9 à 11, Chemin des		J		
37244		Vulliette 4, Chemin de la		J		
37245		Navigation 3, Place de la		J		
37248		Collonges 2, Avenue		J		
37249		Montlieu 19, Ch. I.-de-		J		
37250		Levant 159, Chemin du		J		
37251		Petit-Flon 51-53		J		
37252		Chavannes 27 C, 27 D, Route de		J		
37253		Fauvette 98, Chemin de la		J		
37254		Floreny 10, Chemin de		J		
37255		Eterpeys 2-4-6-8, Chemin des		J		
37256		Usine à Gaz 8 a, Chemin de l'		J		
37257		Borde 51-57 bis, Rue de la		J		
37258		Plaines-du-Loup 4 A, Route des		J		
37259		Cour 78, Avenue de		J		
37264		Grey 123, Avenue du		J		
37265		Port 9-11, Place du		J		
37267		Figuiers 39, Avenue des		J		
37268		Chablais 16 -18, Avenue du		J		
37269		Plaines-Du-Loup 2c, 2d, Route des		J		
37270		Oiseaux 6, Avenue des		J		
37271		Echallens 9, Avenue d'		J		
37275		Temple 10 a-b-c-d, Avenue du		J		
37276		Colline 14 à 56, Chemin de la		J		
37277		Muguet 1, Ch. du		J		
37279		Clochette 16 A-B-C-D, Rte de la		J		
37280		Oron 30, Route d'		J		
37281		Châtelard 32, Route du		J		
37282		Mont-d'Or 42, Av. du		J		
37288		Beaumont 74, Avenue de		J		

37289	Beau-Rivage 23 / Port 15			J		
37290	Vidy 10, Route de			J		
37291	Parking P+R			J		
37295	Jorat 190 A - 190 H, Route du			J		
37296	Echallens 81, Avenue d'			J		
37297	Echallens 83, Avenue d'			J		
37298	Grandes-Roches 1 - 7B, Chemin			J		
37299	Jorat 44 A - 44 C, Route du			J		

271'388'435

*Rapport*

Membres de la commission : M. David Payot (AGT), rapporteur, M. Jean-Charles Bettens (Soc.), M<sup>me</sup> Sylvianne Bergmann (Les Verts), M. Claude Bonnard (Les Verts), M. Yves-André Cavin (LE), M. Jean-Luc Chollet (UDC), M. Guy Gaudard (LE), M<sup>me</sup> Florence Germond (Soc.), M. Philippe Mivelaz (Soc.), M. Jacques-Etienne Rastorfer (Soc.), M<sup>me</sup> Isabelle Truan (LE).

Municipalité : M<sup>me</sup> Silvia Zamora, municipale, directrice de la Culture, du Logement et du Patrimoine.

**Rapport photocopié de M. David Payot (AGT), rapporteur :** – La commission a siégé à trois reprises les 10, 17 et 31 janvier 2011. Les commissaires étaient : Sylvianne Bergmann, Isabelle Truan, Florence Germond (2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> séances), Claude Bonnard (1<sup>re</sup> séance), Jean-Luc Chollet, Guy-Pascal Gaudard, Jean-Charles Bettens, Jacques-Etienne Rastorfer, Philippe Mivelaz (remplaçant M<sup>me</sup> Germond, 1<sup>re</sup> séance), Yves-André Cavin (2<sup>e</sup> séance), David Payot (rapporteur). M. Y.-A. Cavin était excusé lors des 1<sup>re</sup> et 2<sup>e</sup> séances, et M. C. Bonnard durant les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> séances.

La Municipalité était représentée par M<sup>me</sup> Zamora et l'Administration par M<sup>me</sup> E. Krebs (remplacée par M. Ulrick Liman lors de la 3<sup>e</sup> séance) et M. P. Cardinaux. Les notes de séances étaient prises par M<sup>me</sup> A. Cozza, que nous remercions pour son travail.

Le présent rapport reprendra les thématiques abordées au cours de la commission dans le même ordre que le préavis, tout en regroupant certains points pour plus de brièveté.

***Objet du préavis, objets antérieurs relatifs à la gestion immobilière***

La commission s'est informée de nombreux aspects de la gestion de la Direction de la culture, du logement et du patrimoine, et a parfois été ramenée au cadre fixé par le présent préavis. Ce dernier traite de la politique du Service des gérances, à l'exclusion de la gestion du patrimoine administratif. La politique de cession ou d'acquisition d'immeubles, la politique du logement en général, de même que les logements de secours sortent donc du cadre fixé. Les immeubles concernés sont ceux propriété de la Ville de Lausanne ou de la Caisse de pensions de la Commune de Lausanne (CPCL). Le parc de la CPCL se subdivise entre les immeubles transférés lors de la récente opération de capitalisation par le biais de Colosa, et les immeubles acquis par la CPCL à d'autres occasions. Les immeubles Colosa sont traités par une entité administrativement et géographiquement distincte, préexistante au transfert des immeubles. Le Service des gérances, et partant le présent préavis, ne s'occupent pas du parc de la Fédération lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL), ni des places de parc des collèges. Aucun privé ne fait gérer son parc immobilier par la Commune.

*Etat de la situation, organisation et mandats**Effectifs*

Un commissaire demande une comparaison chiffrée entre les effectifs du Service des gérances et des gérances privées, à quoi il est répondu que les objets gérés n'étant pas comparables, une telle mise en parallèle n'est pas pertinente. Parmi les 243 employés, il est noté que 190 sont affectés à l'exploitation technique et à la conciergerie, très majoritairement à temps partiel. Une commissaire demande le nombre d'apprentis, qui est de 5, dont 3 à la section Colosa.

*Facturation*

En ce qui concerne la facturation des prestations du Service des gérances, il est indiqué que les prestations sont facturées selon le système de points USPI. Le chiffre de 65'000 factures par an concerne les débiteurs externes, pour environ Fr. 85 millions de revenus locatifs. Les envois sont faits par la CADEV, et la prestation est jugée efficace. Les honoraires de gérance s'élèvent généralement à 3,5% des sommes perçues plus 0,5% de frais pour le patrimoine financier, et atteignent 6% pour le patrimoine de la section Colosa, ce dernier étant constitué essentiellement de logements subventionnés. Les 600 heures consacrées aux travaux du Conseil communal sont évoquées de même que leur prix ; ces heures comprennent un important temps de préparation. Les Fr. 120.– demandés pour un état des lieux sont facturés au propriétaire, et non au locataire.

*Travaux*

Un commissaire s'interroge sur les conditions d'attribution des travaux ; il lui est répondu que les gérants choisissent au sein d'une liste préétablie, et qu'un processus d'adjudication est soumis actuellement à la validation du Service de la révision. Dans la mesure du possible, préférence est donnée aux entreprises lausannoises, et le service cherche à répartir les travaux entre les entrepreneurs locaux. En ce qui concerne les travaux de la section technique, ils sont pour l'essentiel soumis à la Loi sur les marchés publics.

Les attributions de mandats d'architecture de gré à gré sont très rares, et ne peuvent légalement excéder Fr. 150'000.–. Le service technique dispose actuellement de 3 architectes. Durant la législature, 3 postes d'architectes ont par ailleurs été transférés du Service du logement et des gérances (SLG) à celui d'architecture (SArch), moyennant une convention de collaboration entre les deux services. Il est notamment spécifié que les travaux en dessous de Fr. 500'000.– sont de la compétence du SLG, et que les mises à l'enquête sont pilotées par le SArch. Cette collaboration n'est pas sans poser des problèmes, notamment au niveau du contrôle du calendrier.

***Gestion du patrimoine financier, amélioration du rendement du parc***

Les différents types d'objets immobiliers donnent lieu à des informations spécifiques.

Il est ainsi indiqué que les prêts à usage peuvent être dénoncés dans les 30 jours. Les logements vacants sont attribués selon un système de critères pour prévenir le favoritisme; ils ne sont pas attribués prioritairement aux Lausannois/-es, hormis les logements subventionnés. Les appartements vacants sont annoncés sur le site de la Commune, ainsi que sur une liste à disposition à la réception du SLG.

Il est rappelé que les établissements publics ne sont pas tous gérés par SLG. Leur loyer n'est plus fixé en fonction du chiffre d'affaires, par manque d'effet incitatif de cette méthode. Il n'y a pas de problématique connue d'établissements publics sous-loués récemment; un seul cas a été répertorié au cours des dernières années, et le bail de cet objet exclut désormais la sous-location. Les produits du terroir ou de la Commune ne peuvent légalement être imposés à un établissement public, mais leur promotion en est faite auprès des restaurateurs.

Les redevances des droits de superficie sont régulièrement adaptées au fil des années. L'affichage constitue également des recettes du SLG, dans la mesure où il s'agit d'affichages ou de vitrines sur des objets propriété de la Ville.

En cas de travaux importants (rénovations, transformations), le coût des interventions n'est pas entièrement répercuté sur les loyers; la Loi sur la transformation et la démolition (LDTR) l'empêche. Les travaux de rénovation sont décidés sur la base d'un choix effectué dans le cadre d'un plan des investissements, après avoir recensé les besoins d'intervention. Certains immeubles peuvent être remis en droit de superficie à des coopératives pour qu'elles accomplissent les travaux de rénovation; en revanche, il n'est pas dans la politique de la Commune de les vendre. Il n'existe pas de fonds de rénovation séparé pour un objet donné du parc, hormis pour les logements subventionnés, soumis à une obligation légale dans ce sens.

Un commissaire s'inquiète du rendement du patrimoine financier, qu'il estime faible et fixé de manière imprécise dans le présent préavis. D'autres commissaires s'inquiètent au contraire de l'ajustement sur les prix du marché évoqué dans le préavis, et des risques d'effet à la hausse sur les prix lausannois du logement, vu l'important parc géré par la Commune. La Municipale rappelle sa démarche, consistant à sortir de la doctrine de l'aide à la pierre pour être un acteur plus important dans le domaine immobilier, avec une politique de mixité s'adressant à toutes les couches de la population. Les allocations au logement, existantes à Vevey, à Morges, à Yverdon et à Lausanne, peuvent être attribuées à l'initiative lausannoise, et représentent une contribution de Fr. 800'000.- pour la Commune, le Canton apportant le même montant.

Selon les représentants du Service des gérances, les obligations du droit du bail sont strictement respectées, les possibilités d'augmentation de loyer, déjà fortement limitées par la législation et la jurisprudence dans ce domaine, sont utilisées avec modération, vu les difficultés qu'il y aurait à

voir la Ville désavouée devant le Tribunal des baux. Il est évoqué les loyers insuffisants d'un certain nombre d'appartements luxueux, et la difficulté à rétablir un prix correct.

Par ailleurs, l'estimation de la valeur vénale, qui doit servir de référence pour la fixation du rendement, ne se fait pas sur une base spéculative. La méthode dynamique proposée pour les immeubles «de rendement» (locaux commerciaux, établissements publics, immeubles de rendement, immeubles subventionnés, immeubles de luxe) repose sur la méthode DCF («*discount cash flow*»); elle respecte la méthode «Fracheboud» pratiquée en droit du bail, qui limite la rentabilité des investissements. La Commune tient pour chaque immeuble un tableau de bord comptabilisant le loyer au mètre carré, les charges de conciergerie, le nombre de réclamations ou de contestations; le but est de fixer certaines cibles et de vérifier au moyen de ces indicateurs si elles sont atteintes.

En ce qui concerne la segmentation du parc, différentes informations sont données par rapport à une catégorie donnée. Pour la catégorie B («établissements publics»), les travaux de rénovation sont en principe pris en charge par la Ville et répercutés sur les loyers, pour éviter qu'elle soit redevable à un locataire d'investissements et pour pouvoir au besoin rompre un contrat. Les objets de cette catégorie énumérés dans le préavis sont au nombre de 17, mais un certain nombre d'autres sont gérés par d'autres services. Une commissaire estime que les hausses dans les immeubles de catégorie C («de rendement») pourraient s'avérer problématiques. Un commissaire s'interroge concernant les critères permettant d'attribuer un immeuble à la catégorie C ou à la catégorie E («inférieurs au marché»). Les immeubles de catégorie F («d'occupation de terrain») sont généralement en contrat de confiance dans l'attente de travaux de rénovation ou de démolition. Cette catégorie n'est pas appelée à disparaître, car une fois les immeubles transformés, d'autres immeubles du patrimoine se trouvent dans l'attente de rénovation ou de démolition. La catégorie H («appartements de service») ne comprend pas que des appartements de concierge au sens étroit, mais sont liés pour un employé à l'obligation de loger sur place. Ils n'ont pas de valeur au bilan, car ils ne font généralement pas partie du patrimoine financier, mais appartiennent à d'autres services. Leurs loyers sont souvent bas en raison de l'obligation de les habiter en lien avec un emploi, et parce qu'ils manquent souvent de confort. Le coût des droits distincts et permanents énumérés à la lettre J ne devraient pas être réexaminés dans l'immédiat; mais un réexamen des conditions générales des nouveaux droits de superficie est prévu pour la nouvelle législature.

#### *Stratégie d'assainissement énergétique du parc*

Un commissaire relève que les bâtiments de la Ville de Lausanne examinés consomment dix fois plus d'énergie que ceux projetés dans le cadre de Métamorphose, et qu'il faudrait, pour les mettre au même niveau, investir une centaine de millions. Il est répondu qu'un budget de

Fr. 60 millions (hors taxes et honoraires) permettrait d'assainir les 64 immeubles étudiés appartenant à la Ville de manière raisonnable. Il est indiqué que les objectifs d'amélioration énergétique sont fixés en fonction de différents critères propres à chaque immeuble : note au patrimoine, rôle social ou non du bâtiment, possibilité de répercuter la hausse sur les loyers d'un point de vue économique et social. La rénovation de l'immeuble de l'avenue d'Echalens 83, remis en droit de superficie à la FLCL, est cité en exemple. En cas de rénovation, le relogement des locataires est prévu à l'avance, et des solutions sont généralement trouvées sans trop de difficultés, vu le parc immobilier de la Ville et les bons contacts avec les gérances.

En ce qui concerne la stratégie 2000 watts établie à l'échelle du parc, un commissaire s'interroge sur le mandat donné à une société privée. Il lui est répondu qu'il s'agit d'un montant de l'ordre de Fr. 30'000.–. Il est précisé le concept de péréquation énergétique, consistant à proposer une amélioration énergétique au niveau du parc immobilier et non de chaque bâtiment, certains se prêtant mieux que d'autres à des interventions (notes au patrimoine, etc.). Ainsi, l'amélioration proposée pour certains bâtiments compenserait l'impossibilité d'intervenir sur d'autres. En ce qui concerne les immeubles de l'écoquartier Métamorphose, le but fixé est de correspondre aux critères « société à 2000 Watts », et les incidences énergétiques et financières d'immeubles à bilan positif (production d'énergie) sont étudiées.

### Conclusions

Au vote, la conclusion 1 est adoptée par 6 oui, 1 abstention et 1 non, la conclusion 2 par 7 oui, 1 abstention et 0 non, et la conclusion 3 par 7 oui, 0 abstention et 1 non.

**Le président :** – Monsieur le rapporteur, avez-vous un commentaire à ajouter à votre rapport ?

**M. David Payot (AGT), rapporteur :** – Non, Monsieur le Président.

**Le président :** – La discussion est ouverte.

### Discussion

**M. Pierre-Antoine Hildbrand (LE) :** – Sans mesquinerie aucune à l'égard de la directrice de la Culture, du Logement et du Patrimoine, le groupe LausannEnsemble souhaite néanmoins demander le report du vote sur cet objet. En effet, nous avons renoncé à déposer des résolutions ou à poursuivre la discussion lors des interpellations que nous avons faites par exemple sur les modes d'attribution des logements de la Ville suite à différents articles parus dans la presse. Nous avons également bien entendu la prise de position de la Municipalité annonçant un audit. Nous avons voté les crédits, nous allons en tout cas nous prononcer sur ce point lors de la séance de demain. Toutefois, il nous semble important, avant d'entamer la discussion sur la politique de gestion immobilière du patrimoine financier de la

Commune de Lausanne, d'avoir les résultats de l'audit. Sinon ça n'a pas beaucoup de sens de faire cet audit puisque l'outil principal qui va permettre la gestion future du patrimoine financier de la Commune de Lausanne n'aura pas été pris en compte. Nous espérons que cette intervention en tout début de débat évitera de faire croire que nous cherchons simplement à prolonger la soirée.

**Le président :** – Est-ce que dix conseillers... Oui, Monsieur le Syndic.

**M. Daniel Brélaz, syndic :** – Je vous rends attentifs que la prochaine séance, c'est mercredi. Cela ne changera rien de ce point de vue. Si vraiment M. Hildbrand veut obtenir le résultat qu'il souhaite, il faut qu'il passe par la motion d'ordre et s'il obtient une majorité du Conseil, ce serait traité à la fin d'août. Sinon, la prochaine séance, c'est mercredi. On ne peut pas renvoyer deux fois le vote.

**Le président :** – Merci, Monsieur le Syndic. En effet, le renvoi porte uniquement sur une séance. Exceptionnellement, on peut demander de nouveau le renvoi, mais avec l'accord du Conseil. Je ne sais si vous pouvez le faire déjà maintenant. Alors que pour renvoyer le débat à mercredi, il suffit que dix conseillers vous suivent. Est-ce que dix conseillers appuient la demande de M. Hildbrand ? C'est le cas, la discussion sur ce préavis est renvoyée à mercredi.

**M<sup>me</sup> Silvia Zamora, municipale, directrice de la Culture, du Logement et du Patrimoine :** – Je voudrais ajouter quelque chose pour qu'il n'y ait pas de malentendu s'il devait y avoir des discussions dans certains groupes d'ici mercredi.

Si j'ai demandé l'urgence sur ce préavis, c'est parce que j'ai entendu plusieurs d'entre vous, y compris à droite, dire qu'il était très dommage que ce préavis soit traité par un nouveau Conseil communal avec un nouveau responsable du Service du logement. J'ai cru bien faire et j'ai surtout voulu montrer que je ne voulais pas éluder mes responsabilités par rapport à ce préavis en demandant l'urgence.

Je souhaite évidemment que les résultats de l'audit soient publiés avant le 30 juin ; c'est programmé dans le calendrier que nous avons fixé avec le cabinet d'audit. Les choses suivent leur cours tout à fait normalement : le 29 juin, si tout se passe comme jusqu'à maintenant, il y aura une présentation publique des résultats de l'audit. Je me suis arrangée pour que cela se fasse le même jour à la Municipalité puisque le temps est très serré.

J'ai cependant l'impression, Monsieur Hildbrand, que ce n'est pas mauvais que ce préavis soit traité maintenant. Ses conclusions ne présentent aucune demande financière, elles ne demandent que de prendre acte du travail accompli jusqu'à aujourd'hui. Je ne peux pas m'engager pour la nouvelle Municipalité, mais j'ai discuté avec mon successeur. Donc si les conclusions de l'audit déterminent un certain nombre de directions nouvelles ou de modifications des

orientations prises dans le préavis sur la politique de gestion immobilière, tout le monde a tout intérêt à ce que les choses se passent le mieux possible. Nous n'avons pas demandé cet audit pour nous asseoir sur ses conclusions. Je pense pouvoir prendre ici l'engagement que je demanderai à la nouvelle Municipalité de présenter un plan d'action suivant les conclusions de l'audit ou, le cas échéant, explique pourquoi elle ne le fait pas.

Il n'y a eu aucune volonté de ma part de traiter ce préavis rapidement. J'avais plutôt l'impression qu'il pourrait y avoir des soupçons que ce soit « après moi le déluge », une fois le préavis déposé et l'audit commandé. Ce n'est pas du tout le cas. C'était une volonté d'aller au bout de ce que j'avais commencé. J'avais cru comprendre que certains d'entre vous le souhaitaient. Je vous le garantis, les résultats de l'audit seront présentés publiquement le 29 juin. Je ne vois pas comment une Municipalité pourrait faire autrement. Je souhaite que les conclusions de cet audit soient utiles et permettent de modifier y compris des aspects figurant dans ce préavis et qui mériteraient des améliorations.

**Le président :** – Dix conseillers et conseillères appuient cette demande de renvoi. La discussion sur ce préavis 2010/39 est renvoyée à mercredi.

**Le président :** – Nous pouvons reprendre la discussion sur le préavis 2010/63, si M. Jean-Charles Bettens veut bien nous rejoindre à la tribune.

**Achat de la parcelle N° 20'239 et demande de crédit d'ouvrage pour la construction d'un nouvel immeuble administratif au Flon et d'une passerelle – Vente de l'immeuble administratif de Beau-Séjour 8, fraction de la parcelle N° 6031. Aménagement du bâtiment sis aux Côtes de Monbenon 7–9 avec transfert au patrimoine administratif. Approvisionnement énergétique (contracting). Demande de crédits complémentaires**

*Préavis N° 2010/63*

*Reprise de la discussion*<sup>8</sup>

**M. Jean-Michel Dolivo (AGT) :** – Tout à l'heure, je voulais poser à M. Français la question suivante : j'ai constaté en lisant le préavis et son complément postérieur au préavis lui-même qu'il y avait une réduction des indemnités pour un mandataire, Mestelan & Gachet, architectes. Plus loin, on trouve dans le complément de Fr. 286'000.– de nouveau des honoraires pour Mestelan & Gachet architectes pour des travaux complémentaires. Cela paraît un peu contradictoire, puisqu'on nous explique qu'il y a eu réduction du mandat pour ces architectes et qu'on voit surgir à nouveau

une augmentation des honoraires. Que s'est-il passé ? Comme personne n'était à même de me donner cette réponse, ma question a mis en évidence votre absence temporaire. Mais vous n'y êtes pour rien, vous étiez excusé.

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

– Compte tenu du mandat confié au bureau d'architectes cité, il s'agit de prestations qui n'ont pas été exécutées ; elles ont été confiées à un tiers. En revanche, quand nous avons reçu la facture finale de ce bureau d'architectes, nous l'avons adaptée, selon l'usage, en fonction de son mandat. En résumé, il y a eu une diminution de ses prestations, puis une mise à niveau des honoraires par rapport aux projets qu'il a gérés et aux prestations qui lui ont été confiées.

**Le président :** – La discussion se poursuit. La parole n'est plus demandée, la discussion est donc close. Monsieur le rapporteur, veuillez nous lire les conclusions de la commission.

**M. Jean-Charles Bettens (Soc.), rapporteur-remplaçant :**

– Au vote, les trois conclusions ont été adoptées à l'unanimité.

**Le président :** – Je vous propose de faire comme la commission. Nous voterons les trois conclusions en bloc à main levée. M<sup>mes</sup> et MM. les conseillers qui acceptent les trois conclusions de ce préavis l'expriment en levant la main. Oppositions ? Abstentions ? Avec une abstention et sans opposition, vous avez accepté les conclusions de ce préavis.

**Le Conseil communal de Lausanne,**

- vu le préavis N° 2010/63 de la Municipalité, du 24 novembre 2010 ;
- vu 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'allouer à la Municipalité un crédit complémentaire du patrimoine administratif de Fr. 1'165'000.– qui se répartit comme suit :
  - a) Fr. 905'000.– pour la construction de l'ouvrage du bâtiment administratif du Flon ;
  - b) Fr. 260'000.– pour le coût complémentaire de la passerelle reliant le centre administratif de Chauderon à la plateforme du Flon (Service des routes et de la mobilité) ;
2. d'amortir annuellement le crédit complémentaire prévu sous point 1 de la manière suivante :
  - a) Fr. 34'800.– par la rubrique 3302.331 du budget du Service du logement et des gérances, section du patrimoine administratif ;
  - b) Fr. 10'000.– par la rubrique 4201.331 du Service des routes et de la mobilité ;

<sup>8</sup>Cf. *supra*, p. 1212.

3. d'allouer un crédit complémentaire du patrimoine administratif de Fr. 158'700.—, montant à porter en augmentation du crédit octroyé au préavis N° 201 du 1<sup>er</sup> mars 2001 «SI futur» (installations de *contracting* énergétique).

—————

**Le président :** – Je vous propose de poursuivre avec le préavis 2011/11, « Centre sportif de Praz-Séchaud. Réalisation de vestiaires, d'une buvette et de divers locaux ». J'appelle à la tribune M. Gianfranco Gazzola, président-rapporteur de la commission.

—————

## **CENTRE SPORTIF DE PRAZ-SÉCHAUD**

### **Réalisation de vestiaires, d'une buvette et de divers locaux**

Préavis N° 2011/11

Lausanne, le 9 février 2011

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

#### **1. Objet du préavis**

Par ce préavis, la Municipalité demande un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 1'995'000.– destiné à la réalisation du Centre sportif de Praz-Séchaud, comprenant quatre vestiaires, une buvette et divers locaux techniques sur le site de la zone de Sport libre de Praz-Séchaud. La Municipalité propose qu'une partie de l'investissement soit financée par le Fonds communal pour le développement durable, à hauteur de Fr. 700'000.–.

#### **2. Praz-Séchaud – Les Boveresses**

##### *2.1 Le quartier*

##### **2.1.1 Développement et urbanisation**

Situé au nord-est de Lausanne, faisant frontière avec la commune d'Epalinges, coupé en son milieu par l'autoroute A9, le quartier de Praz-Séchaud–Les Boveresses fait partie du grand ensemble Sallaz/Vennes/Séchaud<sup>1</sup>. Autrefois vaste ensemble de terres agricoles, recouvrant à la fois Les Boveresses, La Grangette, Eterpeys et Praz-Séchaud, ce quartier se développe et s'urbanise dès la fin des années soixante. Si les arrêtés conjoncturels liés à la « surchauffe » et la crise freinent son développement aux débuts des années septante, celui-ci repart dès la décennie suivante. En 2000, le Plan partiel d'affectation objet du préavis N° 150, du 18 mai 2000<sup>2</sup>, conclut l'urbanisation de ce quartier après quelque trente années de développement discontinu et fractionné, ce qui explique un éventail architectural fort disparate pour un petit territoire.

##### **2.1.2 Population**

Le quartier de Praz-Séchaud–Les Boveresses se caractérise par une forte évolution démographique en comparaison avec l'ensemble Sallaz/Vennes/Séchaud (+10% de 2000 à 2008<sup>3</sup>, contre +3% pour l'ensemble Sallaz/Vennes/Séchaud). Avec une population étrangère représentant 40,8% de la population résidente, le quartier se situe dans la moyenne lausannoise. Sa provenance diffère sensiblement de celle des autres quartiers de l'ensemble considéré : près de 20% des étrangers résidant à Praz-Séchaud–Les Boveresses sont originaires d'ex-Yougoslavie et 16% d'Afrique (ils ne représentent que 12,5% et 11% de la population étrangère des autres quartiers formant l'ensemble Sallaz/Vennes/Séchaud).

Cependant, ce qui distingue le quartier de Praz-Séchaud–Les Boveresses de l'ensemble des quartiers lausannois, c'est la jeunesse de ses habitants. En effet, en 2008, 35% de sa population a moins de vingt ans et seulement 6% plus de soixante-cinq ans<sup>4</sup>. Les 7–19 ans représentent 23,5% de la population du quartier, alors qu'au niveau lausannois, cette tranche d'âge ne représente que 12% de la population.

<sup>1</sup> Pour le SCRIS (Service cantonal de recherche et d'information statistiques), Lausanne est divisée en 17 quartiers et 81 secteurs statistiques (hors zones foraines). « Agenda 21 », tout en gardant les mêmes secteurs, propose un découpage de Lausanne en 9 quartiers. Pour des raisons pratiques, nous utilisons le découpage et la nomenclature du SCRIS.

<sup>2</sup> Préavis N° 150, du 18 mai 2000, « Plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre l'avenue des Boveresses, la limite du territoire communal, le bois de Rovéréaz et le plan légalisé N° 612. Radiation partielle du plan légalisé N° 612. Convention de cession et pacte d'emption », Bulletin du Conseil communal (BCC) 2000, tome II, pp. 394 ss.

<sup>3</sup> Dernières données statistiques disponibles.

<sup>4</sup> En 2008, les 0–19 ans représentaient à peine 20% de la population lausannoise et les 65 ans et + dépassaient légèrement les 15%. Toujours en 2008, pratiquement 50% de la population de Praz-Séchaud – Les Boveresses a moins de 30 ans et 65% moins de 40 ans.

## 2.2 Equipements sportifs disponibles

Avant tout quartier d'habitation, Praz-Séchaud–Les Boveresses ne dispose d'aucun équipement sportif majeur. Néanmoins, des installations extérieures, pour la pratique du sport libre, comprenant un terrain multisports (avec paniers de basketball), deux courts de tennis (y compris un mur d'entraînement), une rampe de skate board et un terrain de football, ont été aménagées dans les années septante et huitante. Quant au bâtiment, situé en bordure des terrains, il abrite un espace vestiaire équipé de quelques douches. Une piste finlandaise, en bordure de la forêt adjacente, complète le tout.

## 2.3 Sécurité et incivilités

L'ensemble Sallaz/Vennes/Séchaud fait partie, avec un taux moyen pour les années 2005–2008 de 25 à 50 infractions pour mille habitants, des quartiers sûrs de Lausanne. Toutefois, à Praz-Séchaud–Les Boveresses, l'absence d'infrastructures pour l'accueil d'une population très jeune et le désœuvrement qui en a résulté pour certains ont eu pour conséquence un accroissement des incivilités (tags, déprédations, etc.) et la diffusion d'un sentiment d'insécurité au sein d'une partie de la population, sentiment accru par la réunion de jeunes désœuvrés sous les porches d'habitations à la mauvaise saison ou autour des installations de sport libre, jusqu'à fort tard, à la belle saison.

## 3. FC Boveresses

Consciente de cette situation et des conséquences qu'elle avait sur la vie de quartier et l'avenir des jeunes concernés, la « Société de développement des Boveresses–Eterpeys–Grangette–Praz-Séchaud », créée en 1985, réfléchit à une solution à la fois ludique, attractive et à même de réunir le plus grand nombre sans distinction d'âge et de sexe. Emerge ainsi l'idée de créer un club de football. Et, en 2007, sont déposés les statuts du FC Boveresses. Le succès est immédiat et les résultats tangibles : plus de 40 jeunes de 7 à 15 ans les premiers mois (aujourd'hui, ils sont plus de 120, de 5 à 32 ans, dans sept équipes masculines, une équipe féminine – dans le même championnat que l'équipe féminine du FC Lausanne Sport – et une école de football), une diminution des délits, du sentiment d'insécurité et une réponse aux attentes, tant des jeunes que de leurs parents.

Relevons, qu'en 2008, pour sa première participation dans un tournoi officiel, l'équipe des juniors « D » (11–12 ans) recevait la Coupe du Fair-Play pour son comportement sur et hors du terrain, corrigeant ainsi la réputation du quartier, de ses jeunes en particulier.

## 4. Centre sportif de Praz-Séchaud

### 4.1 Soutien aux efforts de socialisation par le sport

Le succès du club a rapidement mis en évidence la sous-capacité des vestiaires et des locaux sanitaires, à laquelle s'ajoute l'absence d'un lieu identitaire, dans lequel les membres du club peuvent se réunir, recevoir les équipes adverses après les matches et accueillir les parents. La Municipalité, ayant suivi avec intérêt le développement et la réussite de ce projet de socialisation par le sport et convaincue de la nécessité de le pérenniser, a décidé de mettre à disposition, non seulement du FC Boveresses, mais aussi du quartier, un nouveau centre sportif comprenant des vestiaires et des équipements sanitaires en suffisance, des locaux techniques et de rangement, ainsi qu'une buvette. Elle a aussi décidé, afin d'affirmer le caractère emblématique de ce lieu, que le bâtiment projeté devrait être réalisé principalement en bois et répondre aux exigences des normes « Minergie Eco » en matière énergétique et de développement durable.

Dans un deuxième temps, de manière à intégrer, toujours grâce au sport, celles et ceux désirant pratiquer d'autres sports, la Municipalité prévoit de rénover l'ensemble des surfaces de sport libre et de les aménager pour y accueillir des activités du genre « street soccer » et « street basket ».

Ainsi, à terme, le quartier de Praz-Séchaud–Les Boveresses disposera d'un véritable centre sportif comprenant les infrastructures nécessaires à la pratique, tant du sport organisé (football), que libre (terrain multisports, tennis et piste finlandaise).

### 4.2 Caractéristiques et description sommaire du projet

Le bâtiment du Centre sportif de Praz-Séchaud a fait l'objet d'un concours d'architecture sur invitation à trois bureaux. Le premier prix a été décerné au bureau NB.ARCH à Lausanne, qui propose une approche audacieuse en totale adéquation avec les buts recherchés :

### *Morphologie et dispositions internes*

De forme cylindrique, le bâtiment doit, aux yeux de ses architectes, créer une articulation entre le quartier et les terrains de sport, entre la rue et l'aire de jeu. Sa forme spécifique et peu banale lui permet d'être un repère pour les habitants du quartier et ses utilisateurs.

Deux cercles concentriques dessinent le bâtiment. Le cercle intérieur abrite les douches et les zones de séchage. Le cercle extérieur contient les vestiaires, la buvette et les locaux de service. Les portes et les fenêtres sont placées derrière des volets traités de la même manière que la façade ; les ouvertures disparaissent lorsque le bâtiment n'est pas utilisé. Une terrasse ombragée est placée en prolongement de la buvette. Des gradins disposés devant la terrasse et intégrés à la pente existante offrent une tribune pour assister aux matches.

### *Structure*

Le bâtiment est posé sur un radier en béton armé recyclé. La structure verticale est réalisée à l'aide de murs en béton armé recyclé, qui délimitent les zones humides, ainsi que par des murs en briques ciment, qui délimitent les différents locaux entre eux et constituent la partie porteuse du mur de façade. La structure horizontale de la toiture est réalisée à l'aide de poutres en bois équarri disposées en rayon et qui supportent un système secondaire composé de pannes-chevrons également en bois équarri.

### *Revêtements*

Tous les sols sont revêtus de carreaux en grès cérame non émaillés posés sur une chape de ciment. Les parois des zones humides, des vestiaires et de la buvette sont également revêtues de carreaux en grès cérame non émaillé. Les cloisons ossaturées sont revêtues de panneaux 3-plis en sapin, qui sont peints. Les panneaux 3-plis sont de fabrication suisse et sont réalisés à partir de bois suisse labellisé «Forest Stewardship Council» (FSC). Les plafonds sont revêtus de lames d'épicéa posées ajourées. Le revêtement extérieur (façade) est constitué d'un bardage ventilé réalisé en lames de sapin blanc posées verticalement. Tous les bois utilisés sont de provenance suisse ou européenne et sont labellisés FSC.

### *Installations techniques*

La production de chaleur et d'eau chaude sanitaire est assurée par des panneaux solaires thermiques d'une surface de 30 m<sup>2</sup> avec un appoint de production au gaz. La distribution de chaleur dans les locaux se fera par un système de chauffage de sol basses températures avec un réglage indépendant pour chaque local. Un système de ventilation mécanique à double flux avec récupération de chaleur distribue tous les locaux en deux groupes séparés, un pour les vestiaires et douches, l'autre pour la buvette.

Le fonctionnement complet des installations techniques sera géré à distance avec la possibilité de visualiser et de retransmettre les pannes, ainsi que d'assurer un véritable suivi énergétique.

### *Aspects énergétiques et développement durable*

Le mode de construction choisi, les matériaux utilisés, ainsi que les technologies sélectionnées répondent aux exigences nécessaires à l'obtention du label «Minergie-Eco», garant d'une utilisation rationnelle de l'énergie, d'un recours accru aux énergies renouvelables, d'une construction saine et écologique.

## *4.3 Description détaillée des éléments constitutifs du bâtiment*

### *Douches et locaux de séchage*

- Deux blocs de six douches d'une surface de 8,3 m<sup>2</sup> chacun. Sol en carrelage grès cérame, murs en carrelage grès cérame et plafond en lames de bois ajourées.
- Deux locaux de séchage d'une surface de 5,3 m<sup>2</sup> chacun. Sol en carrelage grès cérame, murs en carrelage grès cérame et plafond en lames de bois ajourées.

L'accès aux douches se fait au travers des locaux de séchage.

### *Vestiaires*

- Un vestiaire pour arbitre d'une surface de 18,2 m<sup>2</sup>, équipé d'un lavabo, de toilettes et d'une cabine de douche. Sol en carrelage grès cérame, murs en carrelage grès cérame et plafond en lames de bois ajourées.
- Quatre vestiaires d'une surface de 18,9 m<sup>2</sup> chacun, équipés de bancs et de patères. Sol en carrelage grès cérame, murs en carrelage grès cérame et plafond en lames de bois ajourées.

L'accès aux vestiaires se fait par l'extérieur du bâtiment. Les portes, lorsque le Centre sportif n'est pas utilisé, sont recouvertes par des volets en lames de sapin blanc posées verticalement.

#### *Buvette et terrasse*

- Un local d'une surface de 39 m<sup>2</sup>, équipé d'un agencement de cuisine en inox avec meuble de brasserie, six tables et vingt-quatre chaises. Sol en carrelage grès cérame, murs en carrelage grès cérame et plafond en lames de bois ajourées. Ouverture sur la terrasse au travers de six fenêtres, dont trois portes-fenêtres. Volets en lames de sapin blanc posées verticalement.
- Un local de stockage pour boissons, d'une surface de 9,4 m<sup>2</sup>, équipé de rayonnages. Sol en carrelage grès cérame, murs en parpaings ciment bruts et plafond brut. Accès depuis la buvette.
- Terrasse équipée d'une pergola en métal léger recouverte d'une toile micro-perforée. Possibilité d'y installer des tables protégées du soleil par la pergola.

#### *Locaux divers*

- Un local de rangement de 12 m<sup>2</sup>, équipé de rayonnages. Sol en carrelage grès cérame, murs en parpaings ciment bruts et plafond brut.
- Un local technique (électricité, production et distribution de chaleur, ventilation) de 24,1 m<sup>2</sup>. Sol brut peint, murs en parpaings ciment bruts et plafond brut.
- Un groupe de sanitaires (femmes ou handicapés), d'une surface de 4,5 m<sup>2</sup>. Sol en carrelage grès cérame, murs en grès cérame et plafond en lames de bois ajourées.
- Un groupe de sanitaires (hommes), d'une surface de 5,5 m<sup>2</sup>. Sol en carrelage grès cérame, murs en grès cérame et plafond en lames de bois ajourées.

L'accès aux locaux et aux sanitaires se fait par l'extérieur du bâtiment. Les portes, lorsque le Centre sportif n'est pas utilisé, sont recouvertes par des volets en lames de sapin blanc posées verticalement.

## 6. Aspects financiers

### 6.1 Coût des travaux

1. TRAVAUX PRÉPARATOIRES		<b>Fr. 52'300.–</b>
CFC 10	Relevés, études géotechniques	Fr. 7'000.–
CFC 11	Déblaiement, préparation du terrain	Fr. 15'100.–
CFC 13	Installation de chantier	Fr. 13'000.–
CFC 15	Adaptation du réseau de conduites	Fr. 17'200.–
2. BÂTIMENT		<b>Fr. 1'598'200.–</b>
CFC 20	Excavation	Fr. 37'500.–
CFC 21	Gros œuvre 1	Fr. 395'200.–
CFC 22	Gros œuvre 2	Fr. 189'900.–
CFC 23	Installations électriques	Fr. 66'700.–
CFC 24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (installation)	Fr. 242'900.–
CFC 25	Installations sanitaires	Fr. 154'400.–
CFC 27	Aménagements intérieurs 1	Fr. 36'300.–
CFC 28	Aménagements intérieurs 2	Fr. 178'300.–
CFC 29	Honoraires	Fr. 297'000.–
4. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS		<b>Fr. 173'300.–</b>
CFC 41	Constructions (gradins)	Fr. 100'700.–
CFC 42	Jardins	Fr. 18'600.–
CFC 44	Installations	Fr. 9'100.–
CFC 46	Petits tracés	Fr. 44'900.–

5. FRAIS SECONDAIRES ET COMPTES D'ATTENTE			<b>Fr. 70'500.–</b>
CFC 51	Autorisations et taxes	Fr.	55'800.–
CFC 52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	Fr.	8'700.–
CFC 53	Assurances	Fr.	4'000.–
CFC 56	Autres frais secondaires	Fr.	2'000.–
6. RÉSERVE			<b>Fr. 45'000.–</b>
9. AMEUBLEMENT ET DÉCORATION			<b>Fr. 55'700.–</b>
CFC 90	Meubles	Fr.	42'700.–
CFC 94	Signalisation	Fr.	3'000.–
CFC 98	Œuvres d'art	Fr.	10'000.–
TOTAL			<b>Fr. 1'995'000.–</b>

### 6.2 Entretien

Une convention liant le FC Boveresses à la Ville de Lausanne pour l'usage du Centre sportif de Praz-Séchaud sera établie. Le club aura la charge de l'ouverture et de la fermeture du Centre. Le Service des sports assumera l'entretien de ce bâtiment. Toutefois, afin d'éviter l'engagement de personnel supplémentaire, le nettoyage quotidien des locaux sera assuré par une entreprise spécialisée, dans le respect des conventions collectives en vigueur, pour un coût mensuel estimé actuellement à Fr. 3500.–, soit une charge annuelle de Fr. 42'000.– inscrite au budget de fonctionnement dudit service.

### 6.3 Aspects énergétiques et développement durable

Les habitants se sentent naturellement concernés par toute évolution de leur habitat. L'identité de quartier et par conséquent l'intégration sociale, la compréhension entre générations, entre gens d'un même lieu tendent à se développer là où des centres de quartier existent et là où des associations fortement implantées arrivent à créer une structure identitaire ou un réseau de proximité. Le projet de Centre sportif de Praz-Séchaud participe de cette dynamique et contribue au développement durable en créant un centre de quartier et en utilisant le sport comme moyen d'intégration sociale et de compréhension interculturel et intergénérationnel.

Une véritable société durable sera celle qui aura réussi à anticiper suffisamment tôt les problèmes et qui aura favorisé la notion de long terme dans leur résolution. La Municipalité promeut ces principes et, dans ce cadre, entend réduire de façon drastique la consommation d'énergie du patrimoine bâti de la Ville lors de toute nouvelle construction ou transformation lourde.

Le futur bâtiment du Centre sportif de Praz-Séchaud contribue à cette démarche. Il utilise principalement des techniques de construction et des matériaux durables et sa consommation énergétique ne devrait pas dépasser les 28'000 kWh/an (l'apport solaire est estimé à 12'000 kWh/an). Il répond en tous points aux exigences du label «Minergie-Eco», garant d'une utilisation rationnelle de l'énergie, d'un recours accru aux énergies renouvelables et d'une construction saine et écologique.

Les frais de chauffage, d'éclairage et d'électricité seront pris en charge par le Service des sports. Un loyer, calculé selon les critères actuellement en vigueur, sera perçu du FC Boveresses.

### 6.4 Compte d'attente

Par sa communication du 12 février 2010<sup>5</sup>, la Municipalité a informé le Conseil communal de l'ouverture d'un compte d'attente de Fr. 200'000.–. A ce jour, le compte N° 2101.581.272 enregistre une dépense de Fr. 124'000.– qui sera balancée par prélèvement sur le crédit d'investissement du patrimoine administratif, objet du présent préavis.

### 6.5 Conséquences sur le budget

Calculées sous la forme d'annuités constantes, au taux de 3,5% pendant 20 ans, les charges financières annuelles s'élèvent à Fr. 91'100.– en tenant compte d'un versement de Fr. 700'000.– du Fonds communal pour le développement durable. Les

<sup>5</sup>BCC 2009-2010, T. I, pp. 259-260.

charges énergétiques liées à ce nouveau bâtiment auront des conséquences sur le budget de fonctionnement du Service des sports. Il en ira de même des frais de nettoyage. Les estimations actuelles tablent sur une augmentation annuelle des charges de Fr. 52'000.– (Fr. 10'000.– de charges énergétiques, dont Fr. 5000.– de frais de maintenance des installations techniques et Fr. 42'000.– de frais de nettoyage) qui ne sera que très partiellement compensée par le loyer perçu.

#### *6.6 Plan des investissements*

Le plan des investissements pour les années 2011-2014 ne prévoit pas de montant pour la réalisation des travaux présentés ci-dessus. En effet, ce projet a été élaboré ces derniers mois par le club et les habitants du quartier.

#### *6.7 « Planisport »*

La création du Centre sportif de Praz-Séchaud ne fait pas partie des investissements prévus dans le cadre du rapport-préavis N° 2005/28, du 4 mai 2005, « Planisport (...) »<sup>6</sup>.

#### *6.8. Subventions*

Les travaux présentés dans ce préavis feront l'objet d'une demande d'aide auprès de la Commission cantonale du fonds du sport. Les éventuelles aides perçues seront portées en amortissement du crédit sollicité.

### **7. Conclusions**

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

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2011/11 de la Municipalité, du 9 février 2011 ;  
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'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 1'995'000.– destiné à la réalisation du Centre sportif de Praz-Séchaud, comprenant quatre vestiaires, une buvette et divers locaux techniques sur le site de la zone Sport libre de Praz-Séchaud ;
2. d'autoriser la Municipalité à financer partiellement ce crédit, à hauteur de Fr. 700'000.–, par prélèvement sur le Fonds communal pour le développement durable ;
3. d'amortir annuellement la somme prévue sous chiffre 1 à raison de Fr. 64'800.–, par le budget de la Direction de la sécurité publique et des sports, Service des sports, rubrique 2101.331 ;
4. de faire figurer sous la rubrique 2101.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 1 ;
5. de balancer le compte d'attente ouvert pour couvrir les frais d'études, par prélèvement sur le crédit mentionné sous chiffre 1 ;
6. de porter en amortissement du crédit mentionné sous chiffre 1 les subventions qui pourraient être accordées.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
Philippe Meystre

<sup>6</sup>«Planisport. Planification des investissements en matière d'installations sportives. Réponse à la motion Alain Bron», BCC 2005-2006, T. I, pp. 871-886.

*Rapport*

Membres de la commission : M. Gianfranco Gazzola (Soc.), rapporteur, M. Jean-Marie Chautems (Soc.), M. Guy Gaudard (LE), M. Albert Graf (UDC), M. François Huguenet (Les Verts), M. Jean Meylan (Soc.), M. Johan Pain (AGT), M<sup>me</sup> Isabelle Truan (LE), M<sup>me</sup> Maria Velasco (Les Verts).

Municipalité : M. Marc Vuilleumier, municipal, directeur de la Sécurité publique et des sports.

**Rapport photocopié de M. Gianfranco Gazzola (Soc.), rapporteur** : – La commission a siégé le 13 avril 2011 de 10 h 00 à 11 h 30 dans la salle 157 de Flon-Ville. Elle était composée de M<sup>mes</sup> Isabelle Truan, Maria Velasco (en remplacement de M. B. Biéler), de MM. Jean-Marie Chautems, Guy Gaudard, Albert Graf, François Huguenet, Jean Meylan (en remplacement de M<sup>me</sup> S. Peters), Johan Pain et de Gianfranco Gazzola, président-rapporteur. Excusé : M. Maurice Calame.

La Municipalité était représentée par M. Marc Vuilleumier, conseiller municipal, accompagné par M. Robert Mohr, adjoint au chef du Service des sports, Olivier Pittet, gérant des surfaces sportives, M<sup>me</sup> Nicole Christe, cheffe du Service d'architecture, M<sup>me</sup> Françoise Chappuis, coordinatrice du développement durable au DevCom. M. Nicolas Pittet, adjoint au chef de service, a également participé et a rédigé les notes de séance. Nous le remercions chaleureusement pour son travail précis et précieux.

En ouverture de séance, les présents ont été informés qu'une lettre de M<sup>me</sup> Yasmine Agosta, présidente de l'association « Halte-Jeux Rataboum », a été adressée au président-rapporteur, demandant de prendre en considération, lors de l'étude du préavis, les problèmes liés aux locaux actuellement occupés par l'association et la nécessité d'en trouver d'autres, pourquoi pas au sein du futur centre sportif. Les tentatives de joindre M<sup>me</sup> Agosta pour l'informer que la commission n'était pas compétente, s'agissant d'un problème concernant la DEJE, n'ont pas abouti.

Prié d'intervenir à ce sujet, M. Vuilleumier explique que l'association « Halte-Jeux Rataboum », bénéficie du soutien et de la confiance de la Municipalité et existe depuis une trentaine d'années. Les locaux qu'elle utilise pour accueillir les enfants sont en fait des containers, qui sont maintenant vétustes et doivent impérativement être changés. Pour des raisons légales, ils ne peuvent être remplacés tels quels et de nouveaux locaux doivent être trouvés. L'association, ayant pris connaissance du projet de centre sportif, a pris contact avec les services de la DEJE pour savoir s'il ne serait pas possible de créer une nouvelle halte-jeux dans les futurs locaux, en particulier la future buvette. Le Service des sports a étudié la chose et il est rapidement apparu que la surface disponible était inférieure à celle des containers. Informée, la Municipalité a confié à la DEJE la mission de trouver de nouveaux locaux en faveur de cette association.

Après ces précisions, M. Vuilleumier présente le préavis objet de la séance, en relevant que ce projet fait très plaisir à

la Municipalité, car il est l'aboutissement de demandes émanant directement des habitants du quartier, en réponse à une situation marquée par des incivilités et des problèmes avec les jeunes. A la réponse répressive et aux réponses sociales et de loisirs mises en œuvre par les services concernés, s'est aussi ajoutée une solution de création d'un club de football. Le Service des sports a mis à disposition l'édicule situé au terminus des tl de Praz-Séchaud, réaménagé pour accueillir un vestiaire et des douches pour une quarantaine d'enfants. L'opération a connu un franc succès. Les enfants passèrent de 40 à pratiquement 150, le club créant plusieurs équipes, s'engageant dans diverses compétitions, y compris dans le championnat féminin. L'équipe féminine de Praz-Séchaud – Les Boveresses évolue aujourd'hui dans le même groupe que celle du FC Lausanne-Sport. Les installations aménagées dans l'ex-édicule ne suffisant plus, une réflexion plus large a conduit au projet présenté dans le préavis 2011/11.

Aujourd'hui, selon les habitants du quartier et les statistiques du Corps de police, les incivilités ont diminué, tout comme le désœuvrement, et ce résultat peut être porté au crédit du club de football. De ce fait, la réalisation de ce centre sportif s'inscrit non seulement dans le cadre de la politique du sport à Lausanne, mais aussi dans celui de la politique de développement durable menée par la Municipalité. Par développement durable on doit, en effet, entendre non seulement l'usage de méthodes ou de matériaux mais aussi l'évolution de l'habitat et, de ce fait, l'intégration sociale des habitants, la compréhension interculturelle et intergénérationnelle.

Lors de la discussion générale, une adhésion quasi unanime au préavis se manifeste. Un commissaire, pourtant séduit par le projet, s'étonne de son prix, près de Fr. 2 millions, excessif pour le nombre de membres du club, et demande si une mise à disposition d'autres acteurs est envisagée. Une autre intervention, décidément en faveur du projet, souligne que la création de ce centre augmente, en la comblant, l'offre d'infrastructures sportives de Lausanne. Les pouvoirs publics répondent à une demande provenant directement du quartier concerné, faisant preuve d'une réactivité louable. Cela mérite une inauguration adéquate, même si rien ne paraît prévu dans les moyens financiers du préavis. Une question est aussi posée sur l'état du terrain de football et sur les travaux éventuels pour son amélioration.

En répondant, M. le conseiller municipal relève que le prix de cet objet correspond à la réalité des coûts actuels et rassure quant à l'inauguration du centre sportif. Un budget est prévu pour fêter dignement cet événement et y associer non seulement les gens du quartier mais aussi celles et ceux qui œuvrent pour la réussite du club. Le terrain de football est mis fortement à contribution, mais il n'est pas dans un état déplorable, contrairement au terrain multi-usage situé juste à côté qui, comme indiqué dans le préavis, a besoin d'être réparé. En ce qui concerne la pérennité de l'équipement, soulevé par un commissaire, il assure que les développements urbanistiques en cours ne la mettent nullement en danger.

Avant de passer à l'étude détaillée du préavis 2011/11, un commissaire fait remarquer une erreur dans la numérotation des chapitres. Le numéro « 5 » ayant disparu, on décide de procéder en maintenant la numérotation originale. Dans ce rapport, on fera état des points du préavis qui ont donné lieu à une discussion ou à des questions.

### 2.1.2 La population

Les statistiques fournies dans le préavis (et consultables sur le site Internet du Canton de Vaud) sont le résultat du travail du Service cantonal de recherche et d'informations statistiques (SCRIS) et sont les plus récentes à disposition.

M. Vuilleumier ajoute qu'au-delà des chiffres, ce qu'il importe de relever, c'est la composition sociologique de ce quartier et, surtout, la jeunesse de ses habitants, puisque pratiquement le quart de sa population se situe entre 7 et 19 ans, alors que cette tranche d'âge ne représente que 12 % de la population totale de Lausanne.

### 2.2 Equipements sportifs disponibles

A une demande sur la remise en état de certains équipements, M. Vuilleumier précise que les travaux non prévus, mais annoncés, dans le cadre du préavis N° 2011/11 se feront dans un second temps. Au vu des montants concernés, ils seront financés soit par le budget de fonctionnement du Service des sports, soit par le préavis 2008/52, crédit-cadre.

A propos de l'utilisation des courts de tennis, M. O. Pittet informe qu'ils sont ouverts à tous et les personnes intéressées peuvent s'inscrire auprès de la Société de développement de Praz-Séchaud – Les Boveresses et ainsi bénéficier de ces courts à un prix modeste de Fr. 5.–.

Le centre sportif sera géré par le FC Boveresses qui aura la responsabilité de son ouverture et de sa fermeture.

### 2.3 Sécurité et incivilités

A l'étonnement d'un commissaire sur la « sûreté » du quartier, M. Vuilleumier explique que les statistiques, établies par le SCRIS, recensent le nombre d'infractions pour mille habitants. Pour une moyenne de 101 infractions pour mille habitants à Lausanne, on peut relever les maximas au centre de Lausanne, 432/1000, et les minimas, de 25 à 50/1000, dans les zones foraines et les quartiers de Florimont–Chissiez, Chailly–Roveréaz, Sallaz–Vennes–Séchaud et Bossons – Blécherette. Cela ne veut pas dire qu'il n'y a pas ou pas eu de problèmes de sécurité, d'actes d'incivilités, etc. dans le quartier, ce qui est relevé dans le préavis.

### 4.1 Soutien aux efforts de socialisation par le sport

Un loyer sera perçu des utilisateurs du centre sportif. Une convention d'usage sera établie et signée entre la Ville et le FC Boveresses. Le montant demandé, compte tenu des capacités financières du club concerné, aura, avant tout, une valeur symbolique.

### 4.2 Caractéristiques et description sommaire du projet

M<sup>me</sup> Christe, répondant aux questions sur les critères de sélection et les honoraires, informe que l'on a recouru à une procédure dite « sur invitation ». Les trois bureaux retenus ont été choisis sur la base de critères tels que l'expérience dans la construction d'installations sportives et dans l'utilisation du bois. Chacun d'eux a reçu un montant de Fr. 12'000.– et le bureau lauréat s'est aussi vu attribuer un montant de Fr. 12'000.–, mais qui a été considéré comme un acompte sur ses honoraires d'environ Fr. 150'000.–.

M. Mohr a présenté le projet, au moyen d'un plan détaillé affiché dans la salle, dans son ensemble. Les commissaires ont pu ainsi être informés, aussi par les différents représentants des services de l'Administration, sur certains termes techniques utilisés dans le préavis comme le label « Forest Stewardship Council » (FSC). Cette certification, émise par un organisme international indépendant, permet de tracer l'origine d'un bois utilisé et atteste qu'il a été produit et traité en respectant un cahier des charges spécifique, prenant en compte les critères du développement durable. Les forêts exploitées par la Ville de Lausanne portent ce label. Une « cloison ossaturée » est constituée de poteaux verticaux entre lesquels est disposé un matériau d'isolation et contre lesquels s'appuient des panneaux composés de trois couches de bois compressé « 3-plis ». Par « bardage ventilé », on entend les vides d'air entre chaque couche d'une construction en bois pour permettre la ventilation naturelle de chaque élément.

Un commissaire demande s'il est envisageable d'exploiter la buvette d'une façon plus intensive et ainsi de pallier les carences constatées dans le quartier. Cela permet à M. Vuilleumier de rappeler qu'une buvette n'a pas pour seule vocation de désaltérer les utilisateurs d'une installation sportive. Elle a un rôle social et économique pour le club qui l'exploite et doit devenir un lieu de rencontres où se forge l'identité du club.

### 6.1 Coût des travaux

M<sup>me</sup> Christe indique que le volume SIA est d'environ 1000 m<sup>3</sup> net. Lors de l'établissement du coût des travaux, les services de l'Administration ont été forts étonnés du coût au m<sup>3</sup> du projet et ont recherché toutes les économies possibles. Mais le bâtiment proposé est complètement rempli, il ne dispose d'aucune surface de déambulation et les utilisateurs entrent directement dans des espaces chauffés et équipés, d'où un coût élevé en comparaison avec d'autres bâtiments, y compris à vocation sportive. Les vestiaires nécessitent de nombreux équipements techniques fort chers, la ventilation en particulier. Le choix s'est porté sur un projet qui était à la fois le moins cher et celui qui permettait le mieux les interactions sociales, de se rencontrer et de tisser des liens, en excluant une structure plus « classique », sur deux niveaux, qui n'aurait pas permis aux utilisateurs de se rencontrer et aurait été plus chère.

Un autre commissaire estime que les prix présentés sont excessifs et demande s'ils ne proviennent pas d'exigences

formulées par les services de l'Administration. Pour lui, le projet présenté concerne des vestiaires et non des locaux d'habitation et devrait être réalisé de façon plus modeste. M. Vuilleumier insiste sur le fait que le projet présenté est compact, qu'aucune surface n'est perdue et qu'il répond aux normes en matière d'économie d'énergie, ce qui ne manque pas d'avoir des répercussions sur les coûts de construction. Un montant sera perçu du club à titre de loyer qui ne dépassera pas, en fonction de sa capacité financière, le montant d'un millier de francs. Il informe que la commission en charge de l'attribution des subventions du Fonds du sport ne s'est pas encore déterminée, mais le montant pourra représenter, au maximum, 30% de la dépense totale. Le montant disponible auprès du Fonds communal pour le développement durable était, au 31 décembre 2010, de Fr. 11 millions pour une dotation initiale de Fr. 7 millions.

### 7. Conclusions

A la question d'un commissaire concernant d'autres projets de ce genre qui seraient actuellement en cours de préparation, rédaction de préavis, etc., M. le conseiller municipal répond par la négative même si une telle demande, en réaction à une initiative de la population d'un quartier, ne peut être exclue dans les années à venir et que le projet « Métamorphose » prévoit la réalisation d'un certain nombre d'installations sportives.

Au terme de la discussion, on procède à la votation des deux premières conclusions séparément tandis que les suivantes, de 3 à 6, sont votées en bloc.

La conclusion 1 est acceptée par 8 oui, 0 non, 1 abstention.  
La conclusion 2 est acceptée par 9 oui, 0 non, 0 abstention.  
Les conclusions 3 à 6 sont acceptées par 8 oui, 0 non, 1 abstention.

**Le président:** – Monsieur le rapporteur, avez-vous un commentaire à ajouter à votre rapport ?

**M. Gianfranco Gazzola (Soc.), rapporteur:** – Non, Monsieur le Président.

**Le président:** – J'ouvre la discussion.

### Discussion

**M. Guy Gaudard (LE):** – Je décline mes intérêts: j'ai rempli une soumission au CFC 23 concernant cet objet.

En commission, j'ai été séduit par ce projet, mais l'ai été beaucoup moins à l'issue de l'assemblée générale de la société de développement des Boveresses. J'y ai compris que je m'étais trompé en acceptant ce préavis ou plutôt qu'on ne m'avait pas tout dit en commission.

En effet, j'ai été ébaubi d'apprendre que ni la population, ni les acteurs associatifs du quartier n'avaient été consultés pour élaborer ne serait-ce que les contours de ce coûteux

préavis à Fr. 2 millions, cela en parfaite contradiction à ce qui nous a été dit en commission et avec le contenu du paragraphe 6.6 [p. 1283] du préavis, qui affirme clairement que ce projet est né des habitants du quartier et du FC Les Boveresses qui joue actuellement avec sa première équipe à Chavannes. Je vous lis ce paragraphe 6.6: « *En effet, ce projet a été élaboré ces derniers mois par le club et les habitants du quartier.* » C'est faux. Ce projet a été présenté comme argument électoral à l'aube des élections, à la va-vite et en court-circuitant tout le monde. Son objectif principal est de mettre à la disposition du FC Boveresses, mais aussi du quartier, un centre sportif – paragraphe 4.1 lignes 3 à 7 [p. 1279].

Le résultat est un projet inabouti, qui propose un bâtiment non excavé de forme cylindrique – on peut se demander pourquoi – réservé exclusivement au FC Les Boveresses, club fondé en 2007, abritant cinq vestiaires utilisés huit mois par année, quelques locaux techniques, deux W.-C. extérieurs, une cuisine et une terrasse pour une surface utile totale – tenez-vous bien ! – de 215 m<sup>2</sup> et un volume modeste de 1000 m<sup>3</sup>. Soit Fr. 9500.– le m<sup>2</sup> et Fr. 2000.– le m<sup>3</sup>, terrain non inclus. Donc c'est du haut de gamme qui aurait pu l'être un peu plus si on avait construit ovale. Ce prix de très haute conjoncture est justifié paraît-il par de très exigeantes et contraignantes normes Minergie Plus imposées par la Ville. Cela alors que l'on parle de foot, de vestiaires composés de simples bancs et de simples casiers. Ils sont peut-être plaqués or, certes, mais ce sont de banals vestiaires de foot où les prix moyens au mètre carré et au mètre cube dépassent allègrement ceux d'une très belle PPE.

Au cours de cette assemblée générale, j'ai ressenti la très grande frustration des habitants et des représentants des sociétés du quartier. Ils ont l'impression que le projet Métamorphose est passé à côté du quartier des Boveresses et ils se sont sentis désavantagés de ne pas avoir été associés à cette démarche, que la Municipalité nomme pourtant « participative ». Parmi ces acteurs sociaux, il y a la halte-jeux Rataboum, qui certes bénéficie d'une subvention communale, mais occupe des locaux quasi insalubres pour accueillir journalièrement des gosses de deux ans et demi à cinq ans. A connaissance du projet, elle a manifesté son intérêt auprès de la Municipalité afin de pouvoir intégrer ce nouveau bâtiment. C'est dans le journal de quartier *Le Canard* sorti en mai 2011. (*Un document est affiché à l'écran.*) Tout en haut de la page, on peut lire le commentaire du rédacteur... Donc à connaissance du projet, elle a manifesté son vif intérêt auprès de la Municipalité afin de pouvoir intégrer ce nouveau bâtiment. Faute de coordination interservices, petite enfance et sports, la halte-jeux a reçu une réponse indistincte, voire que c'était impossible. Comme s'il était impossible de construire un étage sur rez, comme si le terrain était une énergie renouvelable ! En fin de compte, les personnes présentes à l'assemblée demandaient quelque chose de tout simple, une maison de quartier qui associerait le sport et l'association, tout simplement.

Parmi les bizarreries qui jalonnent ce préavis, on a appris ce même soir, donc à l'assemblée générale, que le terrain de

foot n'était pas homologué. Aucun match officiel à part ceux des juniors D ne peut s'y dérouler. Les juniors D, ce sont des petits gamins qui ont entre 9 et 10 ans. C'est étrange tout de même de ne pas nous l'avoir dit en commission. En résumé, on construit des vestiaires à Fr. 2 millions et on viendra ensuite avec un crédit supplémentaire pour ameubler le terrain afin d'en obtenir l'homologation. On met la charrue avant les bœufs.

Les incohérences se poursuivent puisque cet investissement ne figure pas au plan de 2011 à 2014. Il n'y a aucune urgence à accorder ce crédit d'ouvrage, d'autant plus que le FC Boveresses peut jouer à Boissonnet qui dispose d'installations au top. Elles ont permis d'accueillir les matches du FC de la Sallaz, équipe de 2<sup>e</sup> ligue régionale, lors de la réfection de leur pelouse du haut du stade, qui est situé à droite au haut du Bugnon. Laissons donc le FC Boveresses faire ses preuves à Boissonnet, investissons intelligemment pour tous les acteurs du quartier en incluant Praz-Séchaud – Eterpeys et Boveresses, et surtout leurs habitants.

LausannEnsemble vous propose donc que la commission se réunisse une seconde fois en présence des architectes lauréats et des utilisateurs futurs de ce bâtiment. On aura ainsi la garantie de créer sans aucune frustration une harmonie locale à même de fédérer les jeunes et les moins jeunes, sportifs ou pas, autour d'un projet commun qui pourrait être une maison de quartier telle que celle qui existe à Chailly. On créerait une dynamique dont le FC Les Boveresses pourrait être la locomotive. Il l'a prouvé avec l'excellent travail réalisé avec les jeunes depuis 2007. Nous vous proposons donc de repousser le vote afin de laisser le temps à la commission de se réunir avec tous les atouts en main pour décider intelligemment l'affectation des deniers collectifs. Car à Lausanne, avec les projets en cours et à venir, on aura besoin de chaque franc et il nous paraît inconcevable de financer un centre sportif à Fr. 2 millions pour venir plus tard présenter un machin hybride à Fr. 8 millions, censé regrouper le solde des acteurs sociaux. Boveresses est un quartier qui compte pour LausannEnsemble et on ne peut se permettre de bricoler. Chaque association y a sa place.

**Le président :** – Monsieur Gaudard, je souhaiterais que vous soyez plus clair : est-ce une motion d'ordre ou un renvoi de vote ?

**M. Guy Gaudard (LE) :** – Je demande un renvoi du vote.

**Le président :** – Un renvoi du vote c'est un renvoi de la discussion à la séance suivante.

**M. Guy Gaudard (LE) :** – Je demande que la commission se réunisse une seconde fois.

**Le président :** – Alors ce n'est pas un renvoi du vote, c'est une motion d'ordre qui demande le renvoi de ce préavis à une commission. Nous avons déjà eu plusieurs fois l'occasion d'en parler. Il n'y a rien dans le Règlement qui dise

quoi que ce soit à ce propos. En revanche, le Conseil a voté déjà deux ou trois fois là-dessus, si on parle d'un renvoi en commission, c'est le Conseil qui décide. C'est une motion d'ordre. Est-ce que cinq personnes demandent ce renvoi ? Mais auparavant, j'aimerais donner la parole au municipal concerné, M. Marc Vuilleumier.

**M. Marc Vuilleumier, municipal, directeur de la Sécurité publique et des Sports :** – Je regrette que M. Gaudard ne puisse pas lire l'enthousiasme et, je pèse mes mots, l'attente de ce projet par les habitants que je connais. En tout cas, ceux qui m'ont fait l'honneur de venir aux séances que nous avons organisées, les gens qui ont été consultés sur ce projet. Il y a une véritable attente, notamment chez une foule d'enfants et de petits enfants qui font du football et qui probablement n'iraient pas ailleurs si l'investissement proposé ici n'était pas admis.

Comment est né ce projet ? Je l'ai dit en commission : c'est probablement un des projets les plus exemplaires que j'ai pu mener pendant cette législature. Pas le plus onéreux, mais certainement le plus intéressant en termes de participation, en termes d'écoute de la population. Il est parti de la manière suivante : ce sont des habitants qui ont envoyé au Corps de police des pétitions, des lettres pour se plaindre des incivilités qui existaient dans ces quartiers. Comme nous le faisons habituellement, des réunions ont eu lieu avec les divers acteurs de la Ville, la police, les jeunes, les centres de loisirs, etc. pour chercher des solutions. C'est dans ce cadre de discussions avec les habitants sur les incivilités commises dans ce quartier que leur est venue l'idée de créer un club de football. L'idée s'est développée jusqu'au préavis dont nous discutons ce soir. En plus du football, une activité que l'on peut aimer ou pas, tout un projet social d'identité par rapport au quartier est derrière. On me dit qu'il n'est pas rare de voir des enfants se promener avec le maillot du FC Boveresses. Donc l'identité de quartier, la reconnaissance et à mon avis, cela va au-delà du sport, c'est un projet de quartier qui mérite d'être soutenu.

Ce projet a fait l'objet d'un concours, comme il se doit, un projet a été lauréat. Nous voulons construire cet objet. Au niveau du prix, on a beaucoup parlé en commission. En effet, nous avons voulu un bâtiment petit pour ne pas faire du luxe. Avec la technique qu'il contient, les douches, des sanitaires, etc., on peut en effet penser que c'est un projet cher, mais il y a peu de mètres cubes.

Quant à la garderie Rataboum, ce projet est venu très tard. Mon collègue Tosato pourra en dire plus tout à l'heure, mais il y a une réelle volonté de la Municipalité de reloger cette halte garderie tout près des habitations, parce qu'elle rend des services dont on ne peut pas se passer.

On peut vouloir retarder la réalisation de ce projet, ou en rediscuter en commission. Mais il est abouti, il démarre, et c'est pourquoi il n'est pas au plan des investissements. La Municipalité a été très réactive par rapport à ce qu'elle a entendu de la part des habitants. Pour ne pas briser l'élan et

l'attente d'un tel projet, je vous demande très sincèrement de ne pas suivre la demande de M. Gaudard et de suivre les conclusions proposées dans ce préavis.

**Le président** : – M. Gaudard ayant développé son opinion et ayant mis en cause la Municipalité, j'ai estimé correct de donner la parole à la Municipalité. Maintenant nous sommes devant une motion d'ordre demandant le renvoi du préavis en commission. Est-ce que cinq conseillers et conseillères l'appuient ? C'est le cas. Je la mets donc en discussion.

**M. Jean-Michel Dolivo (AGT)** : – Pour moi le seul sens que pourrait avoir un tel renvoi, c'est d'entendre à la fois la société de développement concernée et ceux et celles dont parle Marc Vuilleumier. Je suis sûr qu'ils existent. Je ne sais pas comment ils sont organisés, par quelle voie ils ont pris contact avec sa direction. Une séance de commission ne devrait pas retarder beaucoup et si le rapport est sur la table, nous devrions pouvoir l'adopter rapidement.

J'ai toutefois une question à poser au directeur de la Sécurité publique et des sports : les démarches dont semble issu le préavis, par qui ont-elles été faites ? S'agit-il d'individus du quartier ou d'une association, des personnes qui se sont regroupées pour intervenir ?

**M. Cédric Fracheboud (UDC)** : – J'habite Praz-Séchaud et je me sens concerné par ce qui s'y passe et par la construction de ce bâtiment. Ce qu'on m'en a dit, c'est qu'il n'y a pas eu de consultation. Plusieurs organisations auraient des besoins en locaux. Rataboum, mais aussi Ali Baba, qui cherche à s'agrandir pour offrir aux enfants du quartier de meilleures prestations. Il serait bien que les gens se remettent autour d'une table afin de parvenir à une bonne solution pour tout le monde.

**M<sup>me</sup> Françoise Longchamp (LE)** : – La demande de M. Gaudard est tout à fait pertinente. Il est vrai que depuis que ce club de foot a été créé, les incivilités ont diminué dans le quartier. J'habite tout près et je sais que les habitants l'ont constaté. Mais comme l'a rappelé M. Fracheboud, d'autres demandes sont faites par les habitants du quartier. C'est dommage qu'on n'ait pas pu englober les discussions sur ce centre sportif, les demandes de la garderie, et maintenant de l'Association Ali Baba, pour trouver un compromis. Il faudrait une seule construction dans ce quartier et qu'on ne travaille pas avec des bouts de chandelle pour aboutir à quelque chose d'incomplet. Les habitants de ce quartier méritent que quelque chose de bien soit construit chez eux.

**Le président** : – Plusieurs personnes ont demandé la parole, mais leurs cartes ne sont pas correctement introduites, je n'ai que des numéros et pas de noms. Alors pour le moment je les passe, je suis désolé. La discussion se poursuit.

**M. Fabrice Ghelfi (Soc.)** : – C'est toujours délicat lorsque, dans un plénum, nous entendons deux versions contradic-

toires. J'aimerais savoir combien de personnes étaient présentes à l'assemblée générale pour donner cet avis. C'est uniquement pour mettre ce chiffre en relation avec le nombre de juniors qui s'investissent dans le FC Boveresses localement.

D'autre part, du point de vue l'architecture, ce n'est pas tout à fait la même chose d'aménager un équipement pour le sport ou un équipement qui doit servir à des vestiaires, à du sport, à une salle de quartier, à une garderie. On arrive très vite à un bâtiment qui ne pourrait pas s'inscrire sur cette parcelle. On ne construit pas un bâtiment de quatre étages à côté d'un terrain de foot, en tout cas ce n'est pas ce qu'il faudrait faire, à mon avis. En revanche, mener une vraie réflexion et entendre la population pour découvrir peut-être que ce n'est pas le bon endroit où installer ces équipements, que ce serait mieux à côté, c'est une bonne chose.

A cet égard, et personnellement, j'estime que le renvoi en commission peut être opportun, mais ne doit pas être l'argument pour démolir tout le projet en demandant des vestiaires et tout ce qui va avec sur cette parcelle. Peut-être que c'est uniquement la prise en compte d'un besoin local. C'est utile, mais cela ne doit pas empêcher de répondre à une vraie problématique du quartier, qui est celle de réaliser cet équipement sportif à très court terme. Donc d'accord pour un renvoi en commission, mais je souhaiterais que ce ne soit pas le prétexte pour enterrer le projet, tout renvoyer à la Municipalité en lui demandant de revenir dans deux ans avec un bâtiment beaucoup plus cossu qui va coûter je ne sais combien de millions supplémentaires. En attendant, tous ces juniors et ces sportifs en herbe devraient patienter et ronger leur frein, chaussures de foot aux pieds, dans les quartiers environnants. Je trouverais cela dommage.

**M. Jean-Michel Dolivo (AGT)** : – Mon préopinant a été tout à fait dans le sens de ce que je souhaitais : une séance de commission, une consultation large à cette occasion des différentes associations qui sont intervenues ou qui pourraient intervenir dans le cadre de ce projet. Et une présentation de ce projet avec quelques corrections si nécessaire, mais rapide. La commission peut très bien rendre son rapport rapidement, puis la Municipalité demander l'urgence comme elle l'a fait aujourd'hui. Selon moi, il faudrait quand même savoir ce que pensent les habitants. J'attends la réponse du municipal, qui va peut-être nous éclairer sur les associations qui avaient pris contact avec lui.

**M. Bertrand Picard (LE)** : – A l'instar de M. Dolivo, je pense que ce projet est intéressant, que l'investissement est nécessaire. C'est toutefois un projet qui reste cher. Donc il faut qu'il y ait un consensus global des intéressés potentiels. Il me paraît tout à fait judicieux, dans l'intérêt même de l'investissement, de refaire une réunion dans ce quartier avec un éventail de participants plus large que n'a été probablement le précédent, et de renvoyer la discussion à une nouvelle séance de commission avant de prendre une décision qui engage passablement d'argent public.

**M. François Huguenet (Les Verts) :** – J'étais assez fanatique de ce projet, mais j'entends aussi les arguments de M. Gaudard. M. Vuilleumier a dit tout à l'heure que quelque chose se préparait, pour Rataboum notamment, et que ce projet était en gestation dans la direction de M. Tosato. Il y aurait une seule raison de refuser cette motion d'ordre et le renvoi en commission: que rien ne se passe pour Rataboum. Peut-être M. Tosato peut-il nous dire quelques mots à ce sujet. Je garde le souvenir un peu diffus que la commission en avait parlé: on nous a dit que ce projet avait été étudié, mais qu'il ne pouvait se réaliser pour toutes sortes de raisons. Je désire en savoir un peu plus.

**M. Guy Gaudard (LE) :** – Actuellement, le FC Les Boveresses n'est pas sans pelouse, puisqu'il peut jouer à Chavannes. Il peut aussi utiliser les surfaces de foot à Boissonnet. Ils peuvent jouer, mais pas sur leur terrain, puisqu'il n'est pas homologué.

À l'assemblée générale de la Société de développement, il y avait environ quarante personnes. Il y avait les représentants du foot, le président de la Société de développement, le président de Rataboum, du *Canard*, votre serviteur et plusieurs habitants qui ont manifesté leur frustration à l'égard de ce manque de discussion. Je vous cite une conversation que j'ai eue avec la présidente du club de tennis. Elle m'a dit: «Vous vous rendez compte, Monsieur Gaudard, une fois que nos matches sont terminés, nous ne pouvons pas utiliser les douches des vestiaires du FC Les Boveresses, parce que nous n'aurons pas la clé.» C'est simplement ce genre de détails qui doit être réglé. Je vous le dis sincèrement, j'ai senti une grande frustration de la part des autres acteurs sociaux qui auraient souhaité être invités à la séance de présentation avec M. Vuilleumier. À ce sujet, je serais intéressé à savoir combien de personnes ont participé à la séance d'information que M. Vuilleumier a donnée lors de la présentation du projet.

**M. Daniel Brélaz, syndic :** – Pour que tout soit clair: M. Tosato complétera sur les programmes concernant Rataboum et tout ces aspects et M. Vuilleumier répondra sûrement sur ce qui vient d'être dit.

La situation n'est pas tout à fait celle qui vient d'être décrite. Le projet qui vous est présenté est un tout cohérent, lié au football. Nous sommes en train d'y ajouter tous les besoins supposés des quartiers pour ces cinq à dix prochaines années. Certaines choses sont urgentes, d'autres le sont moins, comme toujours. Il n'en reste pas moins que M. Gaudard a été très clair, M. Fracheboud aussi: si on cumule tous ces besoins – et M. Gaudard l'a dit, il n'est même pas au plan 2011–2015 – cela signifie que nous avons le temps. Nous passerons trois, quatre ou cinq ans à construire un projet à Fr. 10, 15 ou 20 millions – je n'en sais rien, je ne connais pas le programme – pour tous les besoins du quartier. Trouvera-t-il sa place dans un plan des investissements déjà surchargé avant cinq ans? Je n'en sais rien.

À ce stade, soit on constatera qu'il y a deux avis, ce qu'apparemment tout le monde sait déjà, soit on décidera d'attendre dans le but d'intégrer tout au même endroit. Alors ce projet est mort ou il renaît sous une forme complètement différente dans trois ou cinq ans. Voilà la problématique. Maintenant, choisissez, mais sur la base des informations qui vous ont encore été données. C'est évident, chaque fois que l'on fait quelque chose dans un quartier, tous ceux qui n'y ont pas été inclus semblent frustrés. Cela signifie aussi que chaque fois qu'on fait quelque chose dans un quartier, il faudrait développer une conception globale du quartier en même temps. Ce ne serait probablement pas toujours finançable.

**M. Oscar Tosato, municipal, directeur de l'Enfance, de la Jeunesse et de l'Éducation :** – Le souci de développer la vie de quartier, d'y générer du lien social est une ambition de la Municipalité. Le quartier des Boveresses est doté de diverses infrastructures, d'associations qui se rencontrent dans la Maison des Boveresses, le Centre socio-culturel. Ces dernières années, pour répondre à leurs demandes, nous avons rénové entièrement la Maison des Boveresses, par un travail remarquable accompli par la Direction du logement. Suite à cela, nous avons encore accédé à la demande des habitants du quartier de la peindre avec un superbe «Murales» – pour ceux qui savent ce que c'est – et cette maison fait maintenant la fierté du quartier. Nous avons ensuite accepté une demande d'extension. Nous avons ainsi loué le tea-room du quartier et l'avons mis à disposition pour les besoins de la Maison du quartier. Ensuite, il y avait une demande pour obtenir des jardins familiaux. Nous en avons mis à la disposition de cette association. La ludothèque Ali Baba, dont les membres sont présents ce soir, se trouvait dans les locaux de la Maison des Boveresses. Elle a demandé des locaux ailleurs et nous louons des locaux pour elle dans le centre œcuménique. Ensuite, le centre de vie infantine de la Grangette a demandé à s'agrandir. Vous avez vu que nous avons aménagé une extension de ce centre de vie infantine dans les bâtiments de l'Orée. La halte-jeux, qui maintenant bénéficie d'une subvention de la Ville de Lausanne, était aussi dans les locaux de la Maison des Boveresses. Ses responsables nous ont demandé d'avoir des locaux indépendants. Grâce à l'expertise de la Direction des travaux, nous avons pu installer des portakabins à côté de la Maison des Boveresses. Aujourd'hui, ils deviennent vétustes. Ils ne peuvent être que provisoires.

Ce que je vais dire anticipe la réponse pour M. Fracheboud, puisqu'il a déposé une interpellation au sujet de la halte-jeux. Nous allons faire ce que M. Gaudard demande: avoir une réflexion globale, nous demander si sur les terrains autour de la Maison des Boveresses nous devons d'abord établir un PPA définissant les zones constructibles, une densification, une extension, etc. Quitte, une fois que la proposition globale est faite, à rénover et à remettre des portakabins là où ils sont aujourd'hui. Nous y réfléchissons à fond avec toutes les associations du quartier.

Monsieur Gaudard, la Société de développement est un partenaire important, mais son président a fait défaut à un

moment donné. Il a été absent pour des raisons certainement honorables, mais du coup, il n'était pas là pour discuter. Ce sont des personnes bénévoles, qui font un excellent travail, elles ne peuvent pas suivre tous les dossiers. Mais tout le monde a été consulté sur ce projet. A un moment donné, il y a eu une demande importante pour calmer la situation dans le quartier, et trouver des mesures occupationnelles pour les jeunes. Inutile de dire que Les Boveresses, c'était connu, Praz-Séchaud, c'était connu. Nous avons trouvé une solution, qui est née grâce à la volonté des habitants : celle d'occuper des jeunes à travers le football. Des entraîneurs les ont pris en charge, et les incivilités ont diminué.

Lorsque nous avons pensé mettre à disposition des vestiaires et des locaux pour le foot, nous avons aussi examiné s'il était possible d'inclure la structure Rataboum. Ses responsables sont allés voir et nous avons conclu que les deux projets ne pouvaient être réalisés en même temps. A moins de renvoyer le projet, puis de construire une maison de quartier à Fr. 10 millions. Je suis très content de voir que tout le monde soutiendra cette idée, y compris la subvention pour Rataboum, celle pour Ali Baba et l'extension du centre de vie infantine.

Tout le monde a été consulté. Aujourd'hui, il s'agit de définir les priorités. Nous en avons une, la perspective d'aménager des vestiaires et des locaux pour le foot. C'est une demande légitime. Tous ces jeunes qui jouent au foot sont contents, leurs parents aussi. Tous ces jeunes étaient dans la Maison de quartier. Aujourd'hui, au Conseil communal, nous sommes en train d'opposer la demande légitime de locaux émise par Ali Baba, le Centre de vie infantine qui veut s'étendre, Rataboum, qui veut aussi des locaux, avec le centre de foot. Le Conseil communal ne doit pas jouer à ce jeu de refuser la demande de l'un parce qu'elle est arrivée avant celle de l'autre.

Mais sachez que tout le monde a été consulté, que nous avons une vision globale. La réponse à l'interpellation de M. Fracheboud ira dans ce sens.

**Le président :** – Je rappelle que nous discutons d'une motion d'ordre demandant le renvoi en commission ou non. La discussion se poursuit.

**M. Marc Vuilleumier, municipal, directeur de la Sécurité publique et des Sports :** – Quelques éléments encore. Même M<sup>me</sup> Longchamp le dit : le FC Boveresses, et pas seulement lui, crée un lien social. C'est reconnu et les incivilités ont diminué. Le FC Boveresses a joué son rôle, comme les autres, le Centre socioculturel, Rataboum et les infrastructures que mon collègue Tosato vient de citer. Il est avéré que ce qui se passe aux Boveresses est d'une grande importance pour ce quartier et notamment pour l'intégration des enfants.

En plus de ce qui vous est proposé là, d'autres améliorations ont été apportées : un terrain sportif, les deux courts de tennis ont été refaits dans le cadre d'un crédit cadre.

C'est un peu dérisoire de remettre en cause le projet qui nous occupe aujourd'hui en disant que ceux qui font du tennis ne peuvent pas aller aux toilettes une fois qu'ils ont fini de jouer. On doit pouvoir trouver une solution à ça, mais ce n'est pas un argument suffisant pour renoncer à ce projet.

Je rappelle le nombre de personnes impliquées : c'est cent cinquante joueurs, probablement plus, si on compte l'encadrement et les parents présents lors des entraînements et des matches de jeunes. C'est beaucoup plus que les enfants eux-mêmes, c'est aussi les familles, les amis des familles. Il y a un vrai projet de quartier dans ce qui vous est proposé et je vous demande instamment de renoncer à cette motion d'ordre et d'aller de l'avant dans la discussion de ce préavis.

**M<sup>me</sup> Solange Peters (Soc.) :** – Je m'étonne d'entendre de nouveaux arguments après un travail en commission, l'endroit où les dossiers devraient être débattus, questionnés, repris au besoin.

J'ai été rassurée en entendant d'abord M. Vuilleumier, puis M. Tosato : les préoccupations globales concernant ce quartier, et pas seulement ses infrastructures footballistiques, ont été prises en considération à plusieurs reprises et le seront à l'avenir, en regard même de ce qui a été évoqué comme problématique du quartier.

Nous débattons donc d'une priorité, par rapport à ces jeunes qui veulent faire du football, mais doivent pour cela aller à Chavannes. A mes yeux, cela pose problème, car les habitants de ce quartier sont de condition modeste et transporter des enfants n'est peut-être pas une priorité pour leurs parents. Il n'est pas adéquat de demander à ces jeunes de se rendre encore pendant trois à cinq ans à l'autre bout du grand Lausanne pour y jouer au football, alors que le projet prioritaire n'en n'exclut pas d'autres. Il n'exclut pas non plus de mener à bien des projets autour de la Maison de quartier, pour laquelle on parle même d'un éventuel PPA. Comme le travail a été fait en commission – il n'y a eu qu'une abstention – le Conseil devrait garder aujourd'hui cette analyse du dossier par la commission.

Le groupe socialiste, à la majorité, voire à l'unanimité, refusera donc la motion d'ordre, comme d'ailleurs ses représentants l'avaient voté en commission. Il faut garder à l'esprit les priorités et savoir dans ce Conseil prendre des décisions sans toujours remettre un dossier fondamentalement en question.

**M. Guy Gaudard (LE) :** – J'ai appris quelque chose le 17 mai : nous autres conseillers communaux devons être beaucoup plus présents dans les Sociétés de développement. En tout cas lors d'assemblées générales, car c'est là qu'on peut rencontrer les citoyens. Lors de cette soirée, je n'ai à aucun instant ressenti une jalousie quelconque à l'égard du FC des Boveresses. Les gens que j'ai entendus étaient sincères, ils exprimaient simplement des vœux, des

souhaits, des regrets. Ils m'ont simplement demandé qu'au moment d'intervenir sur ce projet au Conseil communal, je n'oublie pas de dire qu'ils sont frustrés de ne pas avoir été consultés.

Le FC des Boveresses existe depuis 2007. A Lausanne, c'est très très difficile de maintenir un club de foot, tellement les exigences financières sont pénibles et je crois que le seul qui a résisté, c'est le FC La Sallaz. Disons au FC Les Boveresses d'aller jouer quatre ou cinq ans sur le terrain de Boissonnet, il est équipé. Organisons peut-être des bus navette pour transporter les enfants et les joueurs. Cela ne me pose aucun problème, mais j'estime qu'éluder les problèmes de certains citoyens des Boveresses, d'Eterpeys et de Praz-Séchaud est une erreur.

Cela dit, si vous ne souhaitez pas que la commission se réunisse une nouvelle fois, cela vous regarde. Je trouve cela très regrettable, parce que dans les hauts de Lausanne, ce sont aussi des Lausannois, qui ont quelque chose à dire et à exprimer. Et nous sommes aussi là pour les écouter et si possible faire passer leurs projets.

**M. Jean-Michel Dolivo (AGT):** – Après les explications d'Oscar Tosato et de Marc Vuilleumier, je suis convaincu qu'il faut entrer en matière et voter le préavis. Toutefois, toute la discussion et ce qu'a amené M. Gaudard méritent d'être soulignés: c'est un quartier qui nécessite des infrastructures et que des investissements soient engagés sur diverses questions importantes. C'est un de ces quartiers un peu laissés pour compte, malheureusement, dans les choix de développement actuels de la Ville. Selon moi, le risque, c'est évidemment que «un tiens vaut mieux que deux tu l'auras». Je veux dire par là que le risque est de renvoyer le projet et que pour finir, rien ne sorte de tout cela. Il faut mettre en valeur la nécessité de permettre le développement d'infrastructures diverses, certaines citées par Oscar Tosato; mais il y en a peut-être encore d'autres, tout cela en consultation avec les habitants du quartier. S'il y a une priorité pour la Municipalité et le Conseil, c'est de faire passer ce genre de projet. Je voterai donc contre la motion d'ordre.

**M. François Huguenet (Les Verts):** – Je remercie M. Tosato pour les explications complémentaires et nécessaires qu'il a données. Compte tenu de celles-ci, nous pouvons aller de l'avant et, si nous voulons que le projet se réalise rapidement, refuser cette motion d'ordre. Ce que j'entends de M. Tosato, c'est qu'il va se passer quelque chose pour les autres aspects de la vie du quartier. Il a presque pris l'engagement tout à l'heure que ce projet ne serait pas mis de côté pendant cinq ou six ans et que ses services y travaillaient déjà.

Par conséquent, nous pouvons peut-être refuser cette motion d'ordre et voter allègrement ce projet. C'est un beau projet et je suis sûr que, assez vite, nous en verrons un autre pour les autres aspects de la vie dans le quartier des Boveresses.

**M. Pierre-Antoine Hildbrand (LE):** – Je ne sais pas si j'ai l'esprit complètement tordu, mais exactement pour les mêmes motifs que mon préopinant, c'est-à-dire l'intervention de M. Tosato, j'ai l'impression qu'il vaut la peine de soutenir la motion d'ordre. Puisqu'on nous explique qu'une réflexion globale est en cours sur ce quartier. Donc cela vaut la peine d'écouter les habitants et de surseoir à notre décision ce soir.

**M. Marc Vuilleumier, municipal, directeur de la Sécurité publique et des Sports:** – M. Gaudard a raison, il est difficile de pérenniser la vie d'un club en général, d'un club de football en particulier, parce qu'il y a beaucoup de monde. Si vous votez ce préavis, incontestablement, vous permettrez à ce club de se pérenniser un peu, d'avoir une meilleure assise. Si vous le renvoyez et qu'il faut y ajouter d'autres infrastructures, il faudra attendre plusieurs années et il n'est pas impossible que l'enthousiasme d'aujourd'hui, qui se cultive aussi, tombe. Comme bien des projets avortés, si ce projet capote, ce sera très dommage pour le quartier et pour tous les gens qui s'y sont engagés avec beaucoup d'enthousiasme.

**M. Cédric Fracheboud (UDC):** – Je réponds rapidement à propos des joueurs qui utilisent actuellement ce terrain. Ce sont mes voisins, des gens que je fréquente tous les jours. Le week-end dernier, il y avait match. Visiblement, le soufflé ne retombera pas. Sur le plan de l'intégration, c'est une grande réussite et il faut continuer d'aller de l'avant. Nous avons eu des problèmes, nous en avons toujours dans notre quartier. Il vaut en effet mieux que les enfants jouent avec des ballons plutôt que de mettre le feu aux poubelles, ce qui est encore arrivé dernièrement. De manière générale, l'intégration dans le quartier fonctionne assez bien, c'est un quartier assez bigarré, les enfants jouent ensemble et je n'ai jamais entendu un seul propos raciste en quatre ans que j'y vis.

**M<sup>me</sup> Françoise Longchamp (LE):** – M. Gaudard a posé une question tout à l'heure à M. le municipal: il a demandé combien de personnes étaient présentes quand il a organisé cette consultation. Je ne crois pas avoir entendu de réponse.

**M<sup>me</sup> Thérèse de Meuron (LE):** – Vous imaginez ce que je vais demander: nous pourrions passer au vote. La motion d'ordre a été très largement discutée, et nous avons quasi fait tout le débat sur le préavis. Chacun s'est fait sa religion. Et vu la majorité en place, je soupçonne que la motion d'ordre ne sera pas acceptée. Ce qui nous permettra, le cas échéant, de poursuivre un peu la discussion, mais je ne suis pas sûre que ce soit nécessaire, parce que nous avons largement débattu.

**M. Marc Vuilleumier, municipal, directeur de la Sécurité publique et des Sports:** – Je suis allé plusieurs fois dans le quartier de Praz-Séchaud. Je pense qu'il y avait chaque fois entre quarante et soixante personnes. J'ai été aussi deux fois aux fêtes de quartier, où j'ai pu m'entretenir avec quantité de gens qui sont soit des habitants, soit des

gens qui s'occupaient des infrastructures. Je ne dis pas que j'ai vu tout le monde, loin de là, je pense que j'ai vu les gens intéressés à la vie sociale de ce quartier. Ce ne sont peut-être pas les seuls, mais les échos que j'ai entendus à propos de ce qui est présenté dans ce projet-là, montrent que ce projet a reçu un très bel accueil des gens qui m'ont parlé.

**Le président :** – Je vous propose donc de passer au vote sur cette motion d'ordre qui vise à reporter la discussion et de renvoyer plutôt ce préavis à une commission nouvelle – ou à la commission actuelle, cela dépendra de la date à laquelle elle se tiendra. M<sup>mes</sup> et MM. les conseillers qui acceptent le renvoi de ce préavis à une commission l'expriment en votant oui. M<sup>mes</sup> et MM. les conseillers qui refusent ce renvoi en commission votent non.

*(Le vote est ouvert, puis clos.)*

Avec 44 non, 24 oui et 10 abstentions, vous avez refusé le renvoi de ce préavis en commission.

La discussion sur ce préavis a déjà été fortement entamée, elle se poursuit. La parole n'est plus demandée, la discussion est donc close. Monsieur le rapporteur veuillez nous communiquer la manière dont la commission a voté et ses déterminations.

**M. Gianfranco Gazzola (Soc.), rapporteur :** – La commission a voté séparément les conclusions 1 et 2 et en bloc les conclusions 3 à 6. La conclusion 1 a été acceptée par 8 oui et 1 abstention.

**Le président :** – Je mets cette conclusion au vote à main levée. M<sup>mes</sup> et MM. les conseillers qui acceptent la conclusion N° 1 l'expriment en levant la main. Oppositions ? Avec une dizaine d'oppositions – 8 oppositions... abstentions ? et un peu plus d'abstentions... avec une douzaine d'abstentions et huit oppositions, vous avez accepté la conclusion 1.

Monsieur le rapporteur, conclusion 2.

**M. Gianfranco Gazzola (Soc.), rapporteur :** – La conclusion 2 a été acceptée par 9 oui, sans abstention.

**Le président :** – M<sup>mes</sup> et MM. les conseillers qui acceptent la conclusion 2 l'expriment en levant la main. Oppositions ? Abstentions ? Avec le même nombre d'oppositions que précédemment et à peu près le même nombre d'abstentions, vous avez accepté la conclusion 2.

Monsieur le rapporteur, les conclusions suivantes.

**M. Gianfranco Gazzola (Soc.), rapporteur :** – Les conclusions 3 à 6 ont été acceptées par 8 oui et 1 abstention.

**Le président :** – Si vous le permettez, nous voterons aussi en bloc les conclusions 3 à 6. M<sup>mes</sup> et MM. les conseillers qui acceptent ces conclusions 3, 4, 5, et 6 l'expriment en levant la main. Oppositions ? Abstentions ? Avec le même

nombre d'oppositions et exactement, me semble-t-il, le même nombre d'absentions, vous avez accepté les conclusions 3 à 6. Ce préavis 2011/11 est donc accepté.

#### **Le Conseil communal de Lausanne,**

- vu le préavis N° 2011/11 de la Municipalité, du 9 février 2011 ;
- vu 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'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 1'995'000.– destiné à la réalisation du Centre sportif de Praz-Séchaud, comprenant quatre vestiaires, une buvette et divers locaux techniques sur le site de la zone Sport libre de Praz-Séchaud ;
2. d'autoriser la Municipalité à financer partiellement ce crédit, à hauteur de Fr. 700'000.–, par prélèvement sur le Fonds communal pour le développement durable ;
3. d'amortir annuellement la somme prévue sous chiffre 1 à raison de Fr. 64'800.–, par le budget de la Direction de la sécurité publique et des sports, Service des sports, rubrique 2101.331 ;
4. de faire figurer sous la rubrique 2101.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 1 ;
5. de balancer le compte d'attente ouvert pour couvrir les frais d'études, par prélèvement sur le crédit mentionné sous chiffre 1 ;
6. de porter en amortissement du crédit mentionné sous chiffre 1 les subventions qui pourraient être accordées.

**Le président :** – Je vous propose de poursuivre avec le préavis 2011/23, «Chemin de Camarès à Vernand. Construction d'une route d'accès provisoire aux parcelles privées Nos 14'057 et 14'059 dans le cadre de la suppression des passages à niveau et du réaménagement du quai voyageurs de la halte de Vernand-Camarès du chemin de fer Lausanne–Echallens–Bercher. Crédit d'investissement».

## CHEMIN DE CAMARÈS À VERNAND

### **Construction d'une route d'accès provisoire aux parcelles privées N°s 14'057 et 14'059 dans le cadre de la suppression des passages à niveau et du réaménagement du quai voyageurs de la halte de Vernand-Camarès du chemin de fer Lausanne–Echallens–Bercher**

#### **Crédit d'investissement**

Préavis N° 2011/23

Lausanne, le 23 mars 2011

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

#### **1. Objet du préavis**

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 300'000.– pour financer la construction d'une route d'accès provisoire aux parcelles privées N°s 14'957 et 14'059. Ces travaux seront réalisés dans le cadre de la suppression des passages à niveau et du réaménagement du quai voyageurs de la halte de Vernand-Camarès du chemin de fer Lausanne–Echallens–Bercher (LEB).

#### **2. Préambule**

##### *2.1 Généralités*

La halte de Vernand-Camarès est située au kilomètre 5860 de la ligne du LEB, entre les stations de Romanel-sur-Lausanne et Cheseaux-sur-Lausanne. Localisée sur le territoire lausannois, elle dessert, à l'ouest, le hameau appartenant à la Commune de Lausanne ainsi qu'une partie du quartier d'habitation nord du village de Romanel-sur-Lausanne. A l'est, elle fait face à une zone commerciale et industrielle actuellement en expansion.

Considérant, d'une part, la forte croissance du nombre de clients transportés par le LEB (+ 100 % sur les dix dernières années), notamment sur le tronçon Lausanne–Cheseaux et, d'autre part, la demande potentielle de mobilité des communes desservies par le LEB, les Autorités communales de Lausanne et de Romanel-sur-Lausanne se sont accordées pour accompagner la direction du LEB dans sa volonté de créer les conditions permettant l'introduction d'une cadence de 15 minutes.

Pour y parvenir, trois interventions distinctes ont été projetées sur la partie du réseau qui concerne les deux communes :

1. suppression des passages à niveau de la halte de Vernand-Camarès ;
2. correction de la route cantonale RC 401 C (ripage de l'axe de la route et de son trottoir situé côté est, sur 311 m, au droit de la halte) ;
3. réalisation d'un nouveau quai voyageurs et réhabilitation de la salle d'attente.

La suppression des passages à niveau de la halte de Vernand-Camarès privera de fait les parcelles 14'057 et 14'059 du seul débouché au réseau routier public dont elles disposent, d'où la nécessité d'aménager une route d'accès provisoire destinée à désenclaver ces propriétés privées. Cette route de desserte provisoire reliera le chemin de Camarès, sur le territoire lausannois,

au chemin des Mésanges, situé sur le territoire de la commune de Romanel-sur-Lausanne. Le tracé de ce tronçon, situé intégralement sur le territoire lausannois, passe par les parcelles N° 14'059, propriété de M<sup>me</sup> et M. Françoise et Georges Baudat, et N° 20'518, parcelle privée communale. Cette dernière est une fraction de la parcelle N° 14'111, spécialement détachée dans le cadre de cette opération et acquise par la Commune de Lausanne<sup>1</sup>.

Les modalités de construction de cette route de desserte ont fait l'objet d'une convention quadripartite signée entre MM. Alain et Roland Martin et M<sup>me</sup> Brigitte Sanchez-Martin, propriétaires de la parcelle 14'057 de Lausanne, sise au chemin de Camarès 2, et M<sup>me</sup> et M. Françoise et Georges Baudat, propriétaires de la parcelle 14'059, sise au chemin de Camarès 1, le LEB et la Commune de Lausanne.

### *2.2 Contexte général lié au Plan d'extension N° 576, du 11 juin 1976*

Bien qu'elle s'inscrive à l'intérieur des limites de constructions d'une largeur de 30 mètres, prévue par le Plan d'extension N° 576 du 11 juin 1976, la route de desserte provisoire, rétablissant l'accès des parcelles N° 14'057 et N° 14'059 au domaine public du chemin de Camarès et à la halte du LEB, ne constitue pas une première étape de la route de desserte de la zone industrielle prévue dans le Plan d'extension de cette zone. En effet, sensible à la problématique de la sécurité des usagers engendrée par les deux passages à niveau de la halte LEB de Vernand-Camarès, la Municipalité de Lausanne a tout mis en œuvre pour accompagner la direction du LEB en vue de faire aboutir le projet de suppression de ces passages. Ces efforts ont été contrariés par la crainte de la Municipalité de Romanel-sur-Lausanne de voir son territoire subir un report de trafic défavorable, en particulier au carrefour du Raffort, en cas de développement de l'urbanisation sur le territoire lausannois adjacent. Cette intransigeance rend de fait inopérante la mise en œuvre du Plan d'extension N° 576 du 11 juin 1976 qui prévoit justement de relier directement la future zone industrielle « Camarès » à la RC 401 par le carrefour du Raffort.

Afin de circonscrire la portée de la route de desserte dans son statut provisoire particulier, les dispositions finales de la convention quadripartite citée ci-dessus stipulent ce qui suit (article 9) :

- « 1. La présente convention relative à la réalisation d'une route d'accès provisoire aux parcelles privées 14'057 et 14'059 ne préfigure pas les solutions d'accès à ces parcelles et leur financement par les différents moyens de transport disponibles sur ce secteur.*
- 2. Les parties s'engagent à définir, lors de l'élaboration du PPA évoqué dans l'exposé préliminaire, les conditions particulières d'adaptation ou de déconstruction de la route de desserte provisoire au moyen d'une nouvelle convention.*
- 3. L'éventuelle nouvelle affectation du chemin de Camarès et les modalités y relatives seront traitées dans le cadre du PPA sur ce site sous la forme d'un accord séparé.*
- 4. En cas de transfert de propriété, les propriétaires de la parcelle 14'057 et les propriétaires de la parcelle 14'059 s'engagent à donner connaissance de la présente convention à l'acquéreur, et à lui en faire reprendre intégralement les obligations. »*

La route, objet du présent préavis, n'est donc ni la première phase du Plan d'extension N° 576, du 11 juin 1976, ni un aménagement susceptible d'entrer en conflit avec un plan de développement futur du site dans la mesure où les parties signataires de la convention se sont engagées (2<sup>e</sup> paragraphe de l'article 8) d'ores et déjà à collaborer à la mise en place de la future accessibilité dénivelée de ce site selon les bases du Schéma Directeur du Nord Lausannois (SDNL) ou de ses évolutions dans le contexte d'une forte urbanisation du secteur.

### *2.3 Contexte général lié à l'exigence d'assainissement des passages à niveau non gardés pour l'entrée en vigueur de la cadence d'un quart d'heure du LEB*

L'infrastructure ferroviaire du LEB ne permet aujourd'hui qu'une cadence semi-horaire et l'ajout ponctuel de quelques trains directs supplémentaires aux heures de pointe. Pour satisfaire la demande actuelle et future sur cet axe, le Conseil d'administration du LEB s'est fixé pour objectif de doubler la cadence de circulation des trains en horaire de base entre Lausanne et Cheseaux, dans un premier temps, puis entre Lausanne et Echallens. Pour atteindre cet objectif par ailleurs partagé par les Autorités cantonales et fédérales, plusieurs modifications importantes doivent être apportées à l'infrastructure et au parc de véhicules actuels. Celles-ci concernent notamment l'assainissement des passages à niveau non gardés, exigé par l'Office Fédéral des Transports (OFT).

---

<sup>1</sup> Acte de vente signé le 6 mai 2010 suite à la décision municipale du 10 février 2010 autorisant l'acquisition de 1063 m<sup>2</sup>.

### 3. Situation existante

Les aménagements actuels autour de la halte LEB de Vernand-Camarès n'offrent aucun cheminement sécurisé, ni pour le trafic motorisé, ni pour les piétons souhaitant accéder au chemin de Camarès et à la zone commerciale située du côté est de la voie du LEB et de la RC 401.

En effet, le seul débouché reliant les parcelles privées du chemin de Camarès à la route cantonale RC 401 (route de Neuchâtel) enjambe deux passages à niveau non sécurisés situés de part et d'autre de la halte. Quant au trafic piéton, il n'existe aucune possibilité de franchissement sécurisé de la voie du LEB et de la RC 401 entre la halte de Vernand-Camarès et la zone commerciale. De plus, il n'y a pas de zone ou de bande sécurisée entre la voie ferrée et la route cantonale.

Pour rallier la zone commerciale depuis la halte de Vernand-Camarès, les piétons ont le choix entre :

- une traversée libre et non sécurisée de la voie du LEB via le passage à niveau pour trafic motorisé, puis de la RC 401;
- une traversée de la voie du LEB et de la RC 401 par le carrefour à feux situé à environ 400 m de la halte, direction sud.

### 4. Projet

#### 4.1 Accès aux propriétés Baudat et Martin

La route projetée, en raison du caractère quasi privatif et provisoire fixé dans la convention citée ci-dessus, est conçue comme un chemin de dévestiture qui ne privilégie qu'une seule fonctionnalité: l'accès aux propriétés privées du chemin de Camarès. Ses caractéristiques principales sont les suivantes :

1. une longueur totale de 220 m, dont 32 m sur la parcelle N° 20'518. Pour rappel, il s'agit de la portion de la parcelle N° 14'111, acquise par la Commune de Lausanne comme indiqué ci-dessus;
2. une largeur de 3 m avec banquettes de 50 cm de part et d'autre et une place d'évitement située à mi-parcours;
3. une structure de chaussée composée d'une couche de fondation en grave, recouverte d'un revêtement bitumineux ;
4. pas de drainage, ni de récolte des eaux de surface de la chaussée, mais récupération du réseau de drainage existant sous le tracé de la route et raccordement au collecteur communal ;
5. pas de trottoir.

Tous les aspects liés à l'usage de cette route de desserte ont été traités à l'article 5 de la convention qui stipule que :

*« 1. La Commune de Lausanne s'engage à assurer le passage en tout temps aux propriétaires de la parcelle 14'057 et aux propriétaires de la parcelle 14'059 sur la parcelle communale 20'518. De même, la circulation sur le chemin de Camarès (DP 362), qui sera cadastré au chapitre privé de la Commune de Lausanne, sera permise en tout temps, sous réserve des restrictions imposées par les nécessités des travaux et de l'exploitation du LEB.*

*Il est précisé que l'accès garanti en tout temps aux propriétaires des parcelles concernées ne se limite pas à eux seuls, mais s'étend également à tous les usagers en relation de près ou de loin avec les propriétaires ou avec leur commerce.*

2. *De même, les propriétaires de la parcelle 14'059 s'engagent de même à permettre le passage en tout temps aux propriétaires de la parcelle 14'057 ainsi qu'à la Commune de Lausanne et au LEB sur la fraction de la route de desserte provisoire sise sur leur bien-fonds, ainsi que sur leur parcelle 14'117. »*

En outre, le LEB octroie aux propriétaires des parcelles 14'057 et 14'059 un accès direct à la halte comme précisé au 1<sup>er</sup> paragraphe de l'article 8 de la convention :

*« Le LEB s'engage d'ores et déjà à réaliser, sous réserve de l'accord de l'OFT, un accès privé à la station LEB de Vernand-Camarès pour les propriétaires actuels des parcelles 14'057 et 14'059 et sous leur entière responsabilité. Les modalités de cet accès seront définies bilatéralement entre le LEB et les propriétaires concernés. Il est toutefois précisé que cet accès privé pourra être étendu à d'autres usagers en relation de près ou de loin avec les propriétaires précités ou leur commerce mais sous la seule responsabilité desdits propriétaires. »*

#### 4.2 Traversées piétonnes de la voie du LEB et de la RC 401

- deux traversées piétonnes balisées sont projetées sur la RC 401 pour canaliser les flux piétonniers en direction de la zone commerciale ;
- pas de traversée piétonne de la voie du LEB (le flanc ouest de la halte est bordé par une clôture continue). Seule exception, l'autorisation spéciale évoquée au point 4.1.

### 5. Agenda 21

Le projet de construction de la route d'accès provisoire et de suppression des passages à niveau est conforme à l'état d'esprit du développement durable tel que défini dans le rapport-préavis N° 155 du 8 juin 2000 relatif à la « Mise en place d'un Agenda 21 en Ville de Lausanne » dans la mesure où il améliore plusieurs aspects touchant à la mobilité douce et à la sécurité générale du lieu. Par ailleurs, l'ensemble des matériaux utilisés dans le cadre de ce projet est recyclable par dégrappage et concassage.

### 6. Procédure

Ce projet a fait l'objet d'une mise à l'enquête publique du 16 octobre au 15 novembre 2010, ouverte par le Canton de Vaud en application de l'art. 18 de la Loi fédérale sur les chemins de fer du 20.12.1957, telle que révisée le 01.01.2000 et conformément aux dispositions de l'Ordonnance sur la procédure d'approbation des plans des installations ferroviaires. L'avis d'enquête a été affiché au pilier public des Communes de Lausanne et de Romanel-sur-Lausanne conformément à l'usage local, le Service de la mobilité du Canton de Vaud se chargeant des publications dans la Feuille des avis officiels et dans le quotidien *24 heures*, édition du 15 octobre 2010.

A l'expiration du délai d'enquête, le projet a fait l'objet de l'opposition ci-dessous émanant de l'AVACAH (Association Vaudoise pour la Construction Adaptée aux Handicapés) :

*« Le cheminement pour les personnes venant du territoire lausannois de la zone ouest de cet arrêt passe de 100 m actuellement à plus de 600 m, voire 850 m, ce qui est inacceptable compte tenu également de l'important développement prévu pour cette zone. »*

*« Nous demandons donc que depuis la zone ouest mentionnée, un accès direct au quai par passage sous ou sur voie adapté à l'usage des personnes handicapées soit réalisé lors de cet aménagement. »*

Cette opposition fait l'objet d'un traitement à l'OFT. La position de la Commune de Lausanne sur ce point se résume comme suit: « L'aménagement d'un nouveau quai voyageurs avec la suppression des passages à niveau peut se réaliser à court et à moyen terme (3 à 5 ans) et ce, au détriment d'itinéraires piétons prolongés. Toutefois, et afin de garantir l'accessibilité actuelle pour les piétons au quartier voisin, il importera de rétablir un passage à niveau du LEB à l'extrémité est du quai. Dès lors, un passage en faveur des riverains et des usagers de la halte de Vernand-Camarès doit être aménagé, à long terme, et ce en conformité avec la hiérarchisation des modes et moyens de transport privilégiant la mobilité non motorisée (Agglomération Lausanne–Morges – Fiche MO-20 du Plan des mesures OPair). Des dispositions de sécurité permettront le rétablissement d'un passage à niveau en faveur des piétons lorsque le quartier de Vernand-Camarès sera en cours d'occupation. »

### 7. Programme des travaux

Les travaux décrits ci-dessus seront réalisés sur une période d'environ 3 mois, du 15 août au 15 novembre 2011, sous réserve des ratifications légales.

### 8. Aspects financiers

#### 8.1 Plan des investissements

Les travaux décrits ci-dessus figurent au Plan des investissements pour les années 2011 à 2014 pour un montant de Fr. 400'000.–.

### 8.2 Coût des travaux

Le coût global de l'opération est estimé à Fr. 500'000.–. Conformément à l'article 2 de la convention, l'intégralité des frais liés à la réalisation de cette route de desserte provisoire seront pris en charge par la Commune de Lausanne et par le LEB, chacun pour moitié. Chaque partenaire adjudgera ses travaux et paiera ses propres factures pour un montant total d'environ Fr. 250'000.– chacun. Le montant à charge de la Commune de Lausanne est donc de Fr. 250'000.–.

Le montant demandé par le présent préavis comprend les frais d'études pour un montant estimé à Fr. 50'000.–, dont Fr. 11'997.40 ont déjà été engagés par imputation sur le compte d'attente, ouvert pour financer les frais relatifs aux études préliminaires à la charge de la Ville de Lausanne. Ce compte d'attente N° 4201.581.419 est balancé dans le présent préavis.

### 8.3 Charges d'entretien

La route de desserte a un statut de route privée. Ses modalités d'entretien ont été consignées à l'art. 6 de la convention qui stipule que :

*« L'entretien de cette route de desserte provisoire sera assumé par les propriétaires de la parcelle 14'057 et les propriétaires de la parcelle 14'059, chacun pour moitié. Tout dégât particulier éventuel sera réparé par et aux frais de son auteur.*

*Il est précisé que le statut du ramassage des déchets ménagers n'est pas modifié en raison de l'accès par cette nouvelle route de desserte provisoire jusqu'au début des travaux de lotissement du secteur. A ce moment-là, les règles en vigueur pour le ramassage des déchets ménagers s'appliqueront. »*

### 8.4 Conséquences sur le budget

Les charges financières annuelles calculées sur l'investissement total, selon la méthode de l'annuité constante, calculée sur une durée de 5 ans et un taux de 3,5 %, peuvent être estimées à Fr. 66'400.–.

## 9. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 23 de la Municipalité du 23 mars 2011 ;  
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'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 300'000.– pour la construction d'une route d'accès provisoire aux parcelles privées N° 14'957 et 14'059 ;
2. d'amortir annuellement les dépenses du point 1 ci-dessus, à raison de Fr. 60'000.– par la rubrique 4201.331 du budget du Service des routes et de la mobilité ;
3. de faire figurer sous la rubrique 4201.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit ci-dessus ;
4. de balancer le compte d'attente N° 4201.581.419 ouvert pour couvrir les frais d'études, et dont la somme de Fr. 11'997.40 a été dépensée, par prélèvement sur le crédit mentionné sous chiffre 1.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire adjoint :  
Christian Zutter

*Rapport*

Membres de la commission : M. Guy Gaudard (LE), rapporteur, M. Jean-François Cachin (LE), M. Yves-André Cavin (LE), M. Gérard Chappuis (Soc.), M. Jean-Luc Chollet (UDC), M. Gianfranco Gazzola (Soc.), M. André Gebhardt (Les Verts), M. Blaise Michel Pitton (Soc.), M. Thomas Schlachter (Les Verts), M<sup>me</sup> Myriam Tétaz (AGT).

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

**Rapport photocopié de M. Guy Gaudard (LE), rapporteur :** – Membres de la Commission : Yves-André Cavin (remplace Charles-Denis Perrin), Jean-François Cachin, Jean-Luc Chollet (remplace Denis Pache), Blaise Michel Pitton (remplace Fabrice Ghelfi), André Gebhardt, Thomas Schlachter, Myriam Tétaz, Gérard Chappuis, Gianfranco Gazzola, Guy Gaudard (rapporteur).

Représentaient la Municipalité : Olivier Français, directeur des Travaux.

Représentaient l'Administration : Yves Deillon, chef du Service de la coordination et du cadastre, Alain Gonin, chef de division, Service des routes et de la mobilité, Roger Kankwend, chef de projet, Service des routes et de la mobilité, François Mukundi, adjoint administratif, Service des routes et de la mobilité (notes de séance).

Invité : Christian Monney, BG Ingénieurs Conseils SA.

L'objectif de ce préavis vise à octroyer un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 300'000.– pour financer la construction d'une route d'accès provisoire aux propriétés Martin (parcelle 14'057) et Baudat (parcelle 14'059). Cette réalisation permettra de supprimer les deux passages à niveau de la halte du LEB de Vernand-Camarès, actuellement seules dessertes des bâtiments susmentionnés. Le quai voyageur de la station sera réaménagé. Le caractère provisoire de cette route qui reliera le chemin des Mésanges sis sur le territoire de Romanel et le chemin de Camarès situé sur la Commune de Lausanne, résulte d'une réticence marquée des Autorités de Romanel qui craignent qu'un développement urbanistique de la zone de Camarès provoque une hausse récurrente de trafic, en particulier au carrefour du Raffort. Plusieurs dispositions citées dans le préavis limiteront la portée de cette route dans son statut provisoire particulier, qui a nécessité l'acquisition, par la Ville de Lausanne, d'une parcelle (20'518) de 1063 m<sup>2</sup>, afin que son tracé reste géré et situé intégralement sur le territoire lausannois. Dans une 2<sup>e</sup> étape, la route Cantonale RC 401 subira un léger ripage de son axe et de son trottoir « est ».

Afin d'atteindre le second objectif de ce préavis qui est de permettre au Conseil d'administration du LEB de doubler la cadence actuelle semi-horaire de cet axe ferroviaire, l'Office fédéral des transports (OFT) exige l'assainissement des passages à niveau non gardés.

Pour canaliser les flux piétonniers en direction de la zone commerciale, 2 traversées piétonnes balisées seront projetées sur la RC 401, et permettront de rallier la halte de Vernand-Camarès. Sensible à leur sécurité, le Service des routes a abaissé en 2008 la vitesse de 80 km/h à 60 km/h sur ce secteur routier. Une opposition de l'AVACAH (Association Vaudoise pour la Construction Adaptée aux Handicapés) a été traitée par l'OFT et fera l'objet de mesures lorsque le quartier de Vernand-Camarès sera en cours d'occupation. Le projet présenté dans le préavis garantit quant à lui l'accès aux handicapés aux commerces de proximité situés de l'autre côté de la route cantonale, mais pas vers les fermes situées côté Jura.

Les travaux liés à la réalisation de cette route d'accès devraient se dérouler sur une période d'environ trois mois et représentent un coût global de Fr. 500'000.– pris en charge pour moitié chacun par la Ville de Lausanne et le LEB. Chaque partenaire adjudgera ses travaux et paiera ses factures y relatives pour Fr. 250'000.–. Des frais d'études ont déjà été engagés par la Ville par imputation du compte d'attente (4201.581.419) ouvert le 14.12.2007. Ce compte est balancé dans le présent préavis.

Conclusion : La commission adopte à l'unanimité les conclusions 1 à 4 de ce préavis.

**Le président :** – Monsieur Gaudard, avez-vous un commentaire à ajouter à votre rapport ?

**M. Guy Gaudard (LE) rapporteur :** – Non, Monsieur le Président.

**Le président :** – La discussion sur ce préavis est ouverte.

*Discussion*

**M. Jean-François Cachin (LE) :** – Suite à plusieurs interventions au Grand Conseil et en réponse à l'interpellation du 29 janvier 2008 de votre serviteur concernant la sécurisation du passage non gardé du LEB à Vernand-Camarès, le Conseil d'Etat a décidé d'ici le début 2012 de supprimer le passage à niveau de la gare de Vernand-Camarès, de réaménager la gare et de modifier le tracé de la RC 401b au droit du chemin de Camarès et des Planchettes. La mise à l'enquête publique de ces travaux par l'Office fédéral des transports a eu lieu à la fin 2010. Je précise que ce passage à niveau non gardé de Camarès est considéré par le LEB et l'OFT comme le plus dangereux de la ligne de ce train et que plusieurs accidents ont eu lieu à cet endroit. Le 20 mars 1974, soit il y a quarante-sept ans, notre syndic Jean-Pascal Delamuraz écrivait au bureau Transitec concernant ledit passage de Camarès. (*Un document est affiché à l'écran.*) : « Nous nous engageons à supprimer, et à interdire dans l'avenir, tout débouché sur la RC 401 des parcelles riveraines à cette route principale. » En acceptant ce préavis pour la construction de cette nouvelle route d'accès aux immeubles des chemin Camarès 1, 2 et 3, nous supprimons ce passage à niveau non gardé très dangereux et ce d'ici la fin de cette année.

Le groupe Libéral-Radical et PDC remercie les propriétaires des terrains pour la mise à disposition des surfaces nécessaires sans indemnisation. Le groupe Libéral-Radical et PDC acceptera les quatre conclusions de ce préavis et vous demande de faire de même.

**M. Jean-Luc Chollet (UDC):** – Je n'ai rien à ajouter à ce qu'a dit M. Cachin. Par rapport aux joutes politiques que nous avons eues jusqu'à présent, voilà enfin un plat qui devrait nous permettre de baisser un peu la pression. En effet, il n'y a strictement rien là de politique, c'est technique, sauf à considérer que les méchants propriétaires pourraient financer eux-mêmes leur voie provisoire. Trêve de plaisanterie. Pourquoi ce chemin d'accès provisoire? Tout simplement parce que le quartier est destiné, dans un avenir qu'on nous dit proche mais qui peut être à moyen terme, à se développer énormément entre Romanel et Cheseaux. Et vous voyez qu'il ne s'agit pas de luxe. On ne peut pas croiser, il y a juste une place d'évitement, il n'y a pas de récolte des autres surfaces, bref c'est du provisoire minimaliste. Je vous invite donc, tous partis confondus, à réserver bon accueil à ce préavis.

**M. Yves-André Cavin (LE):** – Pour être domicilié dans le quartier, je ne peux qu'abonder dans le sens de mes préopinants. Ce passage à niveau est dangereux. Il y a longtemps qu'il aurait dû être supprimé, mais il fallait trouver une solution. Evidemment, avec le développement futur de ce quartier, la modification du tracé de la route apportera encore une amélioration. Mais dans l'immédiat, il faut impérativement supprimer ce double passage à niveau. Il a deux chemins qui encadrent la maisonnette de la station actuelle de Vernand-Camarès et, dans un sens comme dans l'autre, les personnes qui l'utilisent lorsqu'elles débouchent sur la route cantonale ont la vue vis-à-vis du train complètement masquée. Il devient urgent de les supprimer avant que survienne un nouvel accident. Il y a eu plusieurs accidents graves à cet endroit. Je vous invite à accepter les conclusions de ce préavis.

**Le président:** – La discussion se poursuit. La parole n'est plus demandée, la discussion est donc close. Monsieur le rapporteur, veuillez nous communiquer les déterminations de la commission.

**M. Guy Gaudard (LE), rapporteur:** – La commission a accepté les conclusions 1 à 4 à l'unanimité.

**Le président:** – Je vous propose de voter à main levée l'ensemble des conclusions. M<sup>mes</sup> et MM. les conseillers qui acceptent les conclusions de ce préavis l'expriment en levant la main. Oppositions? Abstentions? Avec une abstention, sans opposition, vous avez accepté les conclusions du préavis 2011/23.

#### Le Conseil communal de Lausanne,

- vu le préavis N° 2011/23 de la Municipalité, du 23 mars 2011;
- vu 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'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 300'000.– pour la construction d'une route d'accès provisoire aux parcelles privées N°s 14'957 et 14'059;
2. d'amortir annuellement les dépenses du point 1 ci-dessus, à raison de Fr. 60'000.– par la rubrique 4201.331 du budget du Service des routes et de la mobilité;
3. de faire figurer sous la rubrique 4201.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit ci-dessus;
4. de balancer le compte d'attente N° 4201.581.419 ouvert pour couvrir les frais d'études, et dont la somme de Fr. 11'997.40 a été dépensée, par prélèvement sur le crédit mentionné sous chiffre 1.

**Le président:** – Je vous propose de passer à la pause, il est 19 h 55. Veuillez revenir pour 20 h 25, très précisément.

La séance est levée à 19 h 55.

*La rédactrice*  
Diane Gilliard  
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

