Bulletin du Conseil communal

N° 5 **Lausanne**

Séance du 4 octobre 2016 – Première partie

Bulletin du Conseil communal de Lausanne

Séance du 4 octobre 2016

5e séance publique à l'Hôtel de Ville, le 4 octobre 2016, à 18 h et à 20 h 30

Sous la présidence de M. Valentin Christe, président

Sommaire

Ordre du jour 409

Première partie 415

Communications

Ouverture de la séance 415

Décès de M. Rémy Pidoux-Pulfer, père de M. Jean-Yves Pidoux 415

Demande d'urgence de la Municipalité pour la séance du Conseil communal du 4 octobre 2016 pour les Préavis Nos 2016/48 et 2016/49 415

Demande d'urgence de la Municipalité pour la séance du Conseil communal du 4 octobre 2016 pour le Préavis No 2016/36 416

Réponse de la Municipalité à la question orale de M. Nicola Di Giulio du 6 septembre 2016 portant sur la construction en cours de deux immeubles sur la parcelle située route de Marin 4-6, à Vers-chez-les-Blanc 417

Communications – Dépôts

Postulat de M. Manuel Donzé : « Pour une sécurisation du chemin de Rovéréaz » 417

Postulat de M. Claude Calame : « 30 km/h sur la 'Petite Ceinture' et dans son périmètre » 417

Postulat de M. Henri Ricart et consorts : « Un poste de police de quartier au service des habitants des zones foraines à Vers-chez-les-Blanc » 417

Interpellation de M. Philippe Ducommun et consorts : « Insécurité au centre-ville et 'Lôz'anges gardiens' : quid de la police ? » 418

Interpellation de M. Claude-Alain Voiblet et consorts : « Manifester, mais à quel prix pour la collectivité ? » 418

Postulat de M. Nicola Di Giulio et consorts : « Après le Chalet-à-Gobet, les requérants d'asile investissent Vers-chez-les-Blanc. Mais qu'en pensent les résidents des zones foraines lausannoises ? » 418

Interpellation de M. Nicola Di Giulio : « Chemin de la Vulliette, du zéro à cent km/h en 4 secondes » 418

Interpellation urgente de M. Xavier de Haller et consorts : « La Municipalité parraine-t-elle un hors la loi ? » (Art. 68 RCCM) 418

Question orales 419

Projet de construction de 3 bâtiments, comprenant 194 logements, une crèche, des surfaces d'activité et un parking souterrain de 127 places, sis avenue de la Sallaz 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 et 15 et chemin des Falaises 2 et 4. Constitution de droits de superficie en faveur de la Société coopérative immobilière La Maison Ouvrière (SCILMO), de la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. (SILL S.A.) et de la Commune de Lausanne Octroi des appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 98 logements subventionnés en faveur de la SILL S.A. et de la SCILMO Octroi de cautionnements solidaires en faveur de la SILL S.A. et de la SCILMO

Préavis N° 2016/36 du 28 avril 2016 425

Rapport 493

Discussion 499

Autorisation générale de plaider 2016-2021

Préavis N° 2016/48 du 11 août 2016 526

Autorisation générale de constituer des associations et des fondations ou d'y adhérer, de constituer des sociétés commerciales ou d'acquérir des participations dans ces sociétés, en application de l'article 20, lettre g du Règlement du Conseil communal

Préavis N° 2016/49 du 11 août 2016 528

Rapport 529

Discussion 531

Ordre du jour

A. OPERATIONS PRELIMINAIRES

1. Communications.

B. QUESTIONS ORALES

C. RAPPORTS

R3. Postulat de M. Jacques Pernet et consorts invitant la Municipalité à étudier l'opportunité d'être candidate à l'organisation d'une manche du championnat de formule E à Lausanne. (SCS, SiL). LEONORE PORCHET.

R7. Postulat de Mme Élisabeth Müller et consorts : « Centre-ville. Pour une nouvelle gestion du stationnement sur le domaine public ». (FIM). PEDRO MARTIN.

R8. Postulat de M. Claude-Alain Voiblet : « 'Food truck', quel statut pour ces restaurants sur roulettes ? » (SE). JACQUES PERNET.

R10. Rapport-préavis N° 2015/86 : Réponse au postulat de Mme Magali Zuercher « Pour la création de nouvelles zones 30 dans le quartier sous-gare ». Réponse au postulat de M. Valéry Beaud « Zones de rencontre : vers un partage plus équitable de l'espace public ». (FIM). LEONORE PORCHET.

R11. Postulat de Mme Myrèle Knecht et consorts : « Pour que figure un paragraphe concernant la mise en œuvre spécifique de l'accessibilité universelle dans tout rapport-préavis concernant le domaine du bâti (nouvelles constructions, rénovations) concerné par la LHand ». (LEA). ROLAND PHILIPPOZ.

R12. Postulat de M. Henri Klunge et consorts : « Pour faire voter les plus jeunes, Easyvote ». (CD). FRANÇOIS HUGUENET.

R13. Rapport-préavis N° 2016/26 : Réponse au postulat de Mme Anna Zürcher « Les poubelles rotent, les Lausannois toussent ! Pour un vrai plan d'action en faveur de rues plus propres ». (FIM). ALICE GENOUD.

R14. Pétition du collectif des riverains de la Maison-Blanche et consorts (174 sign.) : « Développement des Râpes : de la cohérence S.V.P. ! » (LEA). COMMISSION DES PETITIONS (HENRI KLUNGE).

R15. Postulat de M. Nkiko Nsengimana et consorts : « Pour une étude et des mesures relatives à la sous-location abusive via les plateformes d'hébergement telles qu'Airbnb ». (LEA). MARLENE VOUTAT.

R17. Postulat de M. Philippe Mivelaz : « Une centrale photovoltaïque au Chalet-à-Gobet » (SiL). ALAIN HUBLER.

R18. Postulat de Mme Myrèle Knecht et consorts : « Pour rapprocher les quartiers d'Entre-Bois et de Vieux-Moulin. Demande d'étude de faisabilité d'un moyen pour valoriser et raccourcir le cheminement entre Entre-Bois et Vieux-Moulin/Pontaise par un chemin praticable été comme hiver ». (FIM). ANNE-FRANÇOISE DECOLLOGNY.

R19. Préavis N° 2016/36 : Projet de construction de 3 bâtiments comprenant 194 logements, une crèche, des surfaces d'activité et un parking souterrain de 127 places à l'avenue de la Sallaz 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 et 15 et au chemin des Falaises 2 et 4. Constitution de droits de superficie en faveur de la Société coopérative immobilière La Maison Ouvrière (SCILMO), de la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. (SILL S.A.) et de la Commune de Lausanne. Octroi des appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation des 98 logements subventionnés en

faveur de la SILL S.A. et de la SCILMO. Octroi de cautionnements solidaires en faveur de la SILL S.A. et de la SCILMO. (CD, LEA, EJQ). FABRICE MOSCHENI**.**

R20*a*. Pétition de M. Julien Sansonnens et consorts (1913 sign.) : « Pour que le Festival de la Cité revive… à la Cité ». (CD)

R20*b*. Pétition de M. Georges Croset et consorts (1102 sign.) : « Pour que le Festival de la Cité revive… à la Cité ! ». (CD). COMMISSION DES PETITIONS (ANITA MESSERE).

R21*a*. Préavis N° 2016/48 : Autorisation générale de plaider 2016-2021. (CD).

R21*b*. Préavis N° 2016/49 : Autorisation générale de constituer des associations et des fondations ou d'y adhérer, de constituer des sociétés commerciales ou d'acquérir des participations dans ces sociétés, en application de l'article 20, lettre *g* du règlement du Conseil communal. (CD). CLAUDE-ALAIN VOIBLET**.**

D. DROITS DES CONSEILLERS COMMUNAUX

INITIATIVES

INI12. Postulat de M. Manuel Donzé : « Les devoirs surveillés à Lausanne : va-t-on vers une dégradation des conditions de ces prestations ? » (4e/20.9.16). DISCUSSION PREALABLE.

INI13. Postulat de M. Philipp Stauber : « Pour un décompte des frais d'eau équitable, transparent et écologique selon le principe du pollueur-payeur ». (4e/20.9.16). DISCUSSION PREALABLE.

INTERPELLATIONS

INT66. Interpellation de M. Vincent Brayer pour un état des lieux du logement étudiant à Lausanne. (7e/24.11.15) [LEA/12.5.16]. DISCUSSION.

INT2. Interpellation de M. Johan Pain : « Les habitants et les commerçants de la Sallaz ont-ils vraiment mérité une nouvelle déception collective suite aux derniers aménagements réalisés sur la place ? » (16e/12.4.16) [FIM/26.5.16]. DISCUSSION.

INT4. Interpellation de M. Valéry Beaud et consorts : « Quelle intégration paysagère et environnementale pour les passerelles de mobilité douce projetées sur le territoire de la commune de Lausanne ? ». (20e/7.6.16) [FIM, LEA/26.8.16]. DISCUSSION.

Prochaines séances : 1.11 (18 h et 20 h 30), 15.11 (18 h et 20 h 30), 22.11 (18 h et 20 h 30), 6.12 (18 h et 20 h 30), 7.12 (19 h 30), *13.12 (18 h et 20 h 30)* : *en réserve*, 17.1 (18 h et 20 h 30), 31.1 (18 h et 20 h 30), 14.2 (18 h et 20 h 30), 7.3 (18 h et 20 h 30), 21.3 (18 h et 20 h 30), 4.4 (18 h et 20 h 30), 2.5 (18 h et 20 h 30), 9.5 (18 h et 20 h 30), 23.5 (18 h et 20 h 30), 30.5 (18 h et 20 h 30), 13.6 (18 h et 20 h 30), 14.6 (19 h 30), *27.6 (18 h et 20 h 30) : en réserve*, 22.8 (de 18 h à 20 h), 5.9 (18 h et 20 h 30), 19.9 (18 h et 20 h 30), 3.10 (18 h et 20 h 30), 31.10 (18 h et 20 h 30), 14.11 (18 h et 20 h 30), 21.11 (18 h et 20 h 30), 5.12 (18 h et 20 h 30), 6.12 (19 h 30), *12.12 (18 h et 20 h 30) : en réserve*.

Au nom du Bureau du Conseil :

Le président : *Valentin Christe*

Le secrétaire : *Frédéric Tétaz*

POUR MÉMOIRE

I. RAPPORTS (EN ATTENTE DE LA FIN DES TRAVAUX DE LA COMMISSION)

26.2.13 Projet de règlement de Mme Thérèse de Meuron : « Projet de révision totale du règlement du Conseil communal du 12 novembre 1985 ». (CD). PIERRE-ANTOINE HILDBRAND.

9.12.14 Préavis Nº 2014/71 : Plan partiel d'affectation « Cour Camarès ». Modification partielle des plans d'extension N° 576 du 11 juin 1976 et N° 597 du 28 novembre 1980. Acte de vente-emption et servitude pour le couloir à faune. Convention avec les promoteurs pour l'équipement des terrains. Étude de l'impact sur l'environnement. (CD). COMMISSION DE POLITIQUE REGIONALE (VALERY BEAUD).

2.2.16 Rapport-préavis Nº 2015/90 : Déploiement d'un système de localisation des deux-roues volés. Réponse au postulat de M. Henri Klunge. (SE, CD, FIM). SANDRINE SCHLIENGER.

15.3.16 Rapport-préavis Nº 2016/10 : Réponse au postulat de Mme Sarah Frund « Pour une accessibilité des informations de la Ville de Lausanne à toutes et tous » et au postulat de M. Denis Corboz « Pour améliorer concrètement la vie des personnes handicapées à Lausanne ». (CD, FIM, LEA, SE, SCS). SANDRINE SCHLIENGER.

12.4.16 Postulat de M. Valéry Beaud et consorts : « Pour une ou plusieurs places de jeu dédiées aux jeunes enfants au centre-ville de Lausanne ». (LEA).

Postulat de Mme Sophie Michaud-Gigon et consorts : « Café-jeux parents-enfants à la berlinoise ». (EJQ, SE, FIM). SANDRINE SCHLIENGER.

12.4.16 Postulat de M. David Payot et consorts pour une médiation administrative communale. (CD). NICOLAS TRIPET.

12.4.16 Postulat de Mme Léonore Porchet : « Lausanne, chef-lieu de la bande dessinée ». (CD). ALAIN HUBLER.

10.5.16 Postulat de Mme Éliane Aubert : « Pour étudier l'introduction du coworking dans l'administration communale lausannoise ». (FIM). VALENTIN CHRISTE.

10.5.16 Postulat de Mme Françoise Longchamp et consorts : « Une ville dynamique ouverte sur le monde ». (SiL). PHILIPPE MIVELAZ.

10.5.16 Postulat de Mme Sarah Neumann et consorts : « Femmes en marche : un autre regard sur l'espace urbain ». (CD). GAËLLE LAPIQUE.

24.5.16 Rapport-préavis Nº 2016/33 : Réponse au postulat de MM. Pierre-Yves Oppikofer et Nkiko Nsengimana « Redéfinir la politique communale visant à encourager l'intégration ». (SCS). GAËLLE LAPIQUE.

24.5.16 Rapport-préavis Nº 2016/35 : Réponse au postulat de M. Gilles Meystre « Œnotourisme : parce qu'on le Vaud bien. Et Lausanne aussi ! ». (LEA, CD). DENIS CORBOZ.

24.5.16 Pétition de Mme et M. Carole et Olivier Jaques et consorts (83 sign.) : « Lausanne – Echallens – Bercher (LEB), communes de Lausanne et Prilly. 'Lausanne-Chauderon – Union-Prilly' : nouveau tunnel ». (FIM). COMMISSION DES PETITIONS (ALICE GENOUD).

7.6.16 Postulat de M. Fabrice Moscheni : « Réfrigérateurs en libre-service : réduire le gaspillage alimentaire et améliorer le lien social ». (SCS, EJQ). ALAIN HUBLER.

7.6.16 Rapport-préavis Nº 2016/38 : Aéroport régional Lausanne – La Blécherette. Réponse à la pétition de l'Association de défense des riverains de la Blécherette (ADRB). (CD). VINCENT BRAYER.

7.6.16 Pétition de Mmes Marie-Christine Baume, Mireille Cornaz et consorts (404 sign.) : « Pour sauver la forêt de Bois-Mermet ». (FIM, LEA). COMMISSION DES PETITIONS (LEONORE PORCHET).

23.8.16 Rapport-préavis N° 2016/39 : Réaménagement des promenades du Bois-de-Beaulieu et de Jomini. Réponse au postulat de Mme Anne-Françoise Decollogny « Lausanne amie des enfants à Beaulieu ». (LEA, EJQ, CD). DANIEL DUBAS.

23.8.16 Préavis N° 2016/41 : Politique communale en matière de drogues. (SCS, SE). VINCENT BRAYER.

23.8.16 Postulat de Mme Séverine Evéquoz et consorts : « Pour des mesures d'accompagnement nature, paysage et espace public au sein du Projet d'agglomération Lausanne-Morges, en particulier pour les Axes forts de transports urbains (AFTPU) ». (LEA, FIM). COMMISSION DE POLITIQUE REGIONALE.

23.8.16 Postulat de Mme Séverine Evéquoz et consorts : « STOP au glyphosate et aux pesticides à Lausanne ! » (LEA). JEAN-FRANÇOIS CACHIN.

23.8.16 Postulat de Mme Alice Genoud et consorts : « Après Lausanne capitale olympique, Lausanne capitale verte ? » (CD, LEA). GIANNA MARLY.

23.8.16 Postulat de Mme Léonore Porchet et consorts : « Pour un tram sans barreau ». (FIM). PHILIPP STAUBER.

23.8.16 Préavis N° 2016/42 : Règlement général de police de la Commune de Lausanne (RGP). Introduction d'un article permettant l'instauration d'amendes d'ordre pour sanctionner onze infractions relatives à la propreté urbaine. (SE, CD, FIM, LEA). STEPHANE WYSSA.

23.8.16 Rapport-préavis N° 2016/43 : Politique en matière de prostitution de rue. Réponse à trois postulats (Jean-Luc Laurent ; Henri Klunge ; Philipp Stauber). (SE, FIM, SCS). LEONORE PORCHET.

23.8.16 Rapport-préavis N° 2016/44 : Réponse au postulat de M. Benoît Gaillard « Agences de notation contre démocratie locale : organiser la riposte ». (FIM). ROMAIN FELLI.

23.8.16 Préavis N° 2016/45 : Halle du Boscal, route des Corbessières 4 à Lausanne. Mise en conformité de la halle. (LEA). GUY GAUDARD.

23.8.16 Rapport-préavis N° 2016/46 : Postulat de Mme Françoise Longchamp « Responsabilisons les délinquants mineurs par l'introduction à Lausanne de la 'conciliation extrajudiciaire' ». (CD, SE). ROLAND PHILIPPOZ.

6.9.16 Préavis N° 2016/47 : Fonds pour l'efficacité énergétique : renouvellement de la subvention en faveur des vélos électriques pour les Lausannois. (SiL). ALAIN HUBLER.

6.9.16 Pétition de M. Guillaume Morand et consorts (6619 sign.) : « Sauvons la forêt du Flon, rampe Vigie-Gonin, non merci ! ». (FIM, LEA). COMMISSION DES PETITIONS.

4.10.16 Rapport-préavis N° 2016/50 : Réponse au postulat de Mme Natacha Litzistorf « Un hommage à Mme Françoise Giroud en l'honneur des 100 ans de sa naissance à Lausanne ». (CD). MANUEL DONZE.

4.10.16 Postulat de M. Jacques Pernet et consorts : « Parce que Beaulieu le vaut bien ! Ou : du maintien de l'activité des halles nord ». (CD). GIANNI-JOHN SCHNEIDER.

4.10.16 Postulat de M. Hadrien Buclin et consorts : « Pour une réduction conséquente des nuisances sonores provoquées par l'aéroport de la Blécherette et des dangers relatifs au trafic aérien en zone urbaine ». (CD). JACQUES PERNET.

4.10.16 Rapport-préavis N° 2016/51 : Réponse au postulat de M. Bertrand Picard : « Une deuxième vie pour nos livres ». (CD). CLAUDE NICOLE GRIN.

II. INTERPELLATIONS (EN ATTENTE DE LA REPONSE DE LA MUNICIPALITE)

17.2.15 Interpellation de M. Benoît Gaillard : « Appréciation du risque sécuritaire lors de manifestations : comment éviter les excès de prudence ? » (14e/17.2.15) [SE]. DISCUSSION.

27.10.15 Interpellation de M. Jean-François Cachin : « Quel avenir pour les ruines de la ferme du Chalet-à-Gobet ? » (5e/27.10.15) [LEA]. DISCUSSION.

27.10.15 Interpellation de M. Romain Felli : « Comment la Ville communique-t-elle son soutien financier ? » (5e/27.10.15) [FIM]. DISCUSSION.

16.2.16 Interpellation de M. Fabrice Moscheni et consorts : « Tenant compte du critère de réalité, quels sont les vrais états financiers de la Ville ? » (13e/16.2.16) [FIM]. DISCUSSION.

1.3.16 Interpellation de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts : « Quelle est l'implication concrète de la Commune de Lausanne dans la gestion de la compagnie du LEB ? » (14e/1.3.16) [FIM]. DISCUSSION.

12.4.16 Interpellation de M. Benoît Gaillard et consorts : « Le Festival de la Cité a-t-il un cœur ? » (16e/12.4.16) [CD]. DISCUSSION.

26.4.16 Interpellation de M. Gianni John Schneider et consorts : « Rénovation du Musée historique de Lausanne : pourquoi ne pas inclure la façade d'entrée et le jardin ? » (17e/26.4.16) [CD, SE]. DISCUSSION.

7.6.16 Interpellation de M. Valéry Beaud : « Quel écoquartier à Malley ? ». (20e/7.6.16) [CD, FIM]. DISCUSSION.

23.8.16 Interpellation de M. Jean-François Cachin : « Mise à jour du règlement pour la Municipalité de Lausanne, édition décembre 2010 ». (2e/23.8.16) [CD,FIM]. DISCUSSION.

23.8.16 Interpellation de M. Jean-Luc Chollet : « Faillite de la plateforme bio-locale à Cery. La fin d'un rêve ou accident de parcours ? » (2e/23.8.16) [EJQ, LEA]. DISCUSSION.

6.9.16 Interpellation de M. Pierre Conscience : « RIE 3 : des millions de pertes annuelles pour la Ville de Lausanne ». (3e/6.9.16) [FIM]. DISCUSSION.

6.9.16 Interpellation de M. Nicola Di Giulio et consorts : « Et maintenant place aux prières dans la rue au cœur de Lausanne ». (3e/6.9.16) [SE, EJQ]. DISCUSSION.

6.9.16 Interpellation de M. Pierre Oberson et consorts : « Assistant de police, policier ou percepteur de taxes, il faut choisir… » (3e/6.9.16) [SE]. DISCUSSION.

20.9.16 Interpellation de M. Jean-Christophe Birchler : « Espaces publics : besoin d'un Conseil ? » (4e/20.9.16). DISCUSSION.

20.9.16 Interpellation de M. Nicola Di Giulio : « Le collectif R décide, la Ville s'exécute, le contribuable paie la facture ». (4e/20.9.16). DISCUSSION.

20.9.16 Interpellation de M. Nicola Di Giulio : « Les engagements de la police municipale pour les manifestations sportives, c'est une facture salée pour le contribuable ». (4e/20.9.16). DISCUSSION.

20.9.16 Interpellation de M. Henri Klunge et consorts : « Psy payé, sachons prioriser ». (4e/20.9.16). DISCUSSION.

20.9.16 Interpellation de M. Pierre Oberson et consorts : « Je cache, tu caches, on cache un migrant… ». (4e/20.9.16). DISCUSSION.

20.9.16 Interpellation de M. Claude-Alain Voiblet : « Sécurité routière : une vidéo de promotion de la sécurité des utilisateurs de l'espace public a-t-elle directement trouvé sa place aux archives de la Ville ? ». (4e/20.9.16). DISCUSSION.

Première partie

Membres absents excusés : Mmes et M. Jean-François Cachin, Alice Genoud, Gianna Marly, Laurence Mundinger-Jaccard, Esperanza Pascuas Zabala, Marie-Thérèse Sangra, Anna Zangger, Anna Zürcher.

Membres absents non excusés : Mme et MM. Cédric Fracheboud, Sara Gnoni, Ismail Unal.

Membres présents	89
Membres absents excusés	8
Membres absents non excusés	3
Effectif actuel	**100**

A 18 h, à l'Hôtel de Ville.

Communication

Ouverture de la séance

Le président : – Je salue la présence d'étudiants en bachelor de l'Université de Lausanne, qui suivent un séminaire sur l'activité politique locale. Je les remercie de leur intérêt pour notre institution et leur souhaite la bienvenue parmi nous. Je les invite également à nous rejoindre pendant la pause tout à l'heure, où ils pourront échanger de façon un peu plus directe avec des membres du Conseil.

Je signale également la présence de M. Crettol du Service d'organisation et informatique de la Ville de Lausanne. Il est à votre disposition pour régler les problèmes de connectique que certains semblent rencontrer.

Communication

Décès de M. Rémy Pidoux-Pulfer, père de M. Jean-Yves Pidoux

Le président : – Je dois vous faire part d'une nouvelle un peu triste : M. Jean-Yves Pidoux, notre municipal des Services industriels, a malheureusement perdu son papa le 26 septembre 2016. Je vous propose de vous lever pour une minute de silence.

L'assemblée se lève et observe une minute de silence.

Communication

Demande d'urgence de la Municipalité pour la séance du Conseil communal du 4 octobre 2016 pour les Préavis Nos 2016/48 et 2016/49

Lausanne, le 20 septembre 2016

Monsieur le Président,

La Municipalité vous adresse la demande d'urgence suivante pour la séance du Conseil communal citée en marge :

Je vous informe la demande d'urgence suivante adoptée en Municipalité ce jour :

Préavis N° 2016/48 - CD : Autorisation générale de plaider 2016-2021.

Préavis N° 2016/49 - CD : Autorisation générale de constituer des associations et des fondations ou d'y adhérer, de constituer des sociétés commerciales ou d'acquérir des participations dans ces sociétés, en application de l'article 20, lettre g du règlement du Conseil communal.

Motif : ces autorisations doivent être adoptées en début de législature pour un bon fonctionnement des institutions.

Nous vous remercions par avance 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 : *Grégoire Junod*

Le secrétaire : *Simon Affolter*

Communication

Demande d'urgence de la Municipalité pour la séance du Conseil communal du 4 octobre 2016 pour le Préavis N° 2016/36

Lausanne, le 23 septembre 2016

Monsieur le Président,

La Municipalité vous adresse la demande d'urgence suivante pour la séance du Conseil communal citée en marge :

Préavis N° 2016/36 – CD/LEA : Projet de construction de 3 bâtiments comprenant 194 logements, crèche, surfaces d'activité et parking souterrain de 127 places à l'avenue de la Sallaz 1, 3, 5, 7, 11, 13 et 15 et au chemin des Falaises 2 et 4 – Constitution d'un DDP – Octroi appuis financiers et cautionnements solidaires

Motif : le permis de construire est désormais exécutoire et les travaux de construction pour la réalisation de 3 bâtiments (194 logements, crèche et surfaces d'activités) pourraient démarrer rapidement en cas d'approbation de ce préavis par le Conseil communal.

Nous vous remercions par avance 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 : *Grégoire Junod*

Le secrétaire : *Simon Affolter*

Communication

Réponse de la Municipalité à la question orale de M. Nicola Di Giulio du 6 septembre 2016 portant sur la construction en cours de deux immeubles sur la parcelle située route de Marin 4-6, à Vers-chez-les-Blanc

Lausanne, le 20 septembre 2016

Votre question orale du 6 septembre 2016 portant sur la construction en cours de deux immeubles sur la parcelle située route de Marin 4-6 à Vers-chez-les-Blanc :

Des discussions rapportées au sein de la population des zones foraines laissent à penser que douze appartements dans les deux constructions projetées, serviront aux besoins de l'EVAM (Etablissement Vaudois d'accueil des migrants).

La Municipalité peut-elle confirmer cette affirmation ?

Monsieur le Conseiller communal,

S'agissant de votre question orale concernant les logements en construction (Marin 5 – Chalet-à-Matthey 4, 6 futur) à laquelle je n'ai pas donné de réponse lors de la séance du Conseil communal du 6 septembre 2016, je peux vous confirmer que, renseignement pris auprès du propriétaire, ceux-ci devraient effectivement être loués à l'EVAM. Je rappelle qu'il s'agit d'un projet privé développé sur une parcelle privée.

Je vous adresse, Monsieur le Conseiller communal, mes salutations distinguées.

Le syndic : *Grégoire Junod*

Communication – Dépôt

Postulat de M. Manuel Donzé : « Pour une sécurisation du chemin de Rovéréaz »

Lausanne, le 26 septembre 2016

(Signé) *Manuel Donzé*

Communication – Dépôt

Postulat de M. Claude Calame : « 30 km/h sur la 'Petite Ceinture' et dans son périmètre »

Lausanne, le 27 septembre 2016

(Signé) *Claude Calame*

Communication – Dépôt

Postulat de M. Henri Ricart et consorts : « Un poste de police de quartier au service des habitants des zones foraines à Vers-chez-les-Blanc »

Lausanne, le 4 octobre 2016

(Signé) *Henri Ricart et 5 cosignataires*

Communication – Dépôt

Interpellation de M. Philippe Ducommun et consorts : « Insécurité au centre-ville et 'Lôz'anges gardiens' : quid de la police ? »

Lausanne, le 28 septembre 2016

(Signé) *Philippe Ducommun et 1 cosignataire*

Communication – Dépôt

Interpellation de M. Claude-Alain Voiblet et consorts : « Manifester, mais à quel prix pour la collectivité ? »

Lausanne, le 4 octobre 2016

(Signé) *Claude-Alain Voiblet et 2 cosignataires*

Communication – Dépôt

Postulat de M. Nicola Di Giulio et consorts : « Après le Chalet-à-Gobet, les requérants d'asile investissent Vers-chez-les-Blanc. Mais qu'en pensent les résidents des zones foraines lausannoises ? »

Lausanne, le 4 octobre 2016

(Signé) *Nicola Di Giulio et 5 cosignataires*

Communication – Dépôt

Interpellation de M. Nicola Di Giulio : « Chemin de la Vulliette, du zéro à cent km/h en 4 secondes »

Lausanne, le 4 octobre 2016

(Signé) *Nicola Di Giulio*

Communication – Dépôt

Interpellation urgente de M. Xavier de Haller et consorts : « La Municipalité parraine-t-elle un hors la loi ? » (Art. 68 RCCM)

Lausanne, le 4 octobre 2016

(Signé) *Xavier de Haller et 12 cosignataires*

M. Frédéric Tétaz, secrétaire : – L'urgence a été demandée pour cette interpellation, laquelle a été accordée par le Bureau légal.

Question orales

Question

M. Hadrien Buclin (EàG) : – Il y a quelques jours, on apprenait dans la presse que le géant américain du tabac Philip Morris allait ouvrir une boutique sur trois étages, de 220 m^2, plus 180 m^2 de restaurant, afin de faire la promotion d'un nouveau système de tabac, le tabac chauffé ou e-clope. Ma question s'adresse probablement à M. Hildbrand en tant que directeur de Sécurité et économie. Puisque cette boutique est actuellement mise à l'enquête publique, est-ce que la Ville compte s'y opposer, par exemple pour des motifs de limitation de la publicité pour le tabac – il s'agit évidemment de faire la promotion de ces produits –, ou pour des motifs de santé publique, sachant que plusieurs associations de lutte contre le tabac ont fait part de leur préoccupation face à l'ouverture de cette gigantesque boutique ?

Réponse de la Municipalité

M. Pierre-Antoine Hildbrand, municipal, Sécurité et économie : – La Police du commerce applique les mêmes règles pour tous dans le cadre légal. Il n'y a donc pas d'opportunité par rapport à une mise à l'enquête pour un établissement commercial. Je peux même dire que certains commerces sont parfois déçus du manque d'écoute par rapport à certaines de leurs demandes ; je suis donc un peu étonné qu'il y ait ici une demande allant dans le sens inverse. Si une activité est légale, moyennant le respect de conditions, elle peut obtenir une autorisation d'usage conforme pour ses locaux.

Question

M. Pierre Conscience (EàG) : – Ma question s'adresse au syndic, M. Junod. Actuellement, le Béjart Ballet Lausanne est en voyage en Palestine – occupée par l'Etat d'Israël –, à Tel-Aviv, pour trois représentations. Cette présence en Israël a fait l'objet d'une contestation du groupe Boycott désinvestissement et sanctions Suisse (BDS). Ce groupe prône en effet un désinvestissement économique, mais aussi culturel des institutions et des événements en Israël. Ce boycott culturel a l'avantage de rendre visible la politique d'apartheid que mène l'Etat d'Israël à l'égard des populations en Cisjordanie et dans la Bande de Gaza.

Ma question est la suivante : est-ce que la Municipalité de Lausanne a sensibilisé le Béjart Ballet Lausanne à cette problématique et à l'opportunité de se rendre en Israël au vu des politiques oppressives que mène ce gouvernement à l'égard des Palestiniens et des Palestiniennes ? Entend-elle s'associer au groupe BDS ? On sait, par exemple, que, dans le cadre de l'apartheid en Afrique du Sud, le boycott culturel a eu un poids conséquent en l'absence de réel boycott économique. C'est une manière de rendre visibles ces politiques inacceptables. Donc, la Municipalité entend-elle faire quelque chose à ce sujet ?

Réponse de la Municipalité

M. Grégoire Junod, syndic : – L'histoire a parfois des retournements intéressants puisqu'en mai 1988, le Ballet Béjart a créé à Jérusalem un ballet intitulé Dibouk, dansé à l'époque par Gil Roman et d'autres danseurs. En 1988, des extrémistes israéliens s'indignaient de la venue de la compagnie au motif que Béjart était devenu musulman. La tournée fut l'occasion d'une controverse, qui avait d'ailleurs amené Béjart à publier une lettre ouverte dans laquelle il prenait fait et parti pour la cause palestinienne. Des gardes du corps lui avaient alors été attribués pour sa sécurité en Israël.

Cela pour vous dire que, à l'époque, comme aujourd'hui, une tournée à Tel-Aviv n'a rien à voir avec un soutien au gouvernement israélien, de même qu'une tournée à Dubaï n'a rien à voir avec un soutien au régime des Emirats Arabes, ou qu'une tournée à Moscou n'est pas un soutien à la politique de Poutine. En matière culturelle, nous défendons une politique d'échange, qui est parfois d'échange critique – la culture y contribue souvent très largement –, qui sont importants aussi pour des pays qui vivent sous des régimes qui ne

sont pas toujours des modèles de démocratie. Il s'agit de bien différencier les questions culturelles des questions diplomatiques ou d'échanges économiques.

Question

Mme Géraldine Bouchez (Les Verts) : – Ma question s'adresse à M. le syndic. Dans le cadre de la restauration du mur actuellement entreprise sur les quais de Belgique et d'Ouchy, quelle est la marge de manœuvre de la Ville de Lausanne pour donner aux Lausannoises et Lausannois un accès au lac pour des baignades sécurisées?

Réponse de la Municipalité

Mme Florence Germond, municipale, Finances et mobilité : – Le mur sur le quai de Belgique est en cours de réfection. Suite à l'apparition de signes de dégradation importante et irréversible, sous forme de fissures, éclatements et décollements, une étude réalisée en 2014 a confirmé qu'une réaction chimique entre les granulats et la pâte de ciment détruisait irrémédiablement le béton, et qu'il était donc indispensable de le solidifier. Une petite démarche participative a été mise en place pour solliciter la population sur le type de mur et de béton souhaité. Suite à cela, les travaux ont été entrepris. Ils sont indispensables pour la stabilité du quai.

Ce travail se fait actuellement, soit avec des éléments coulés sur place, soit avec des éléments préfabriqués dans les ateliers et magasins de la Ville. J'ai déjà d'ailleurs eu l'occasion de voir le très bon travail de nos collaborateurs dans ce domaine.

L'accessibilité aux rives du lac est un enjeu extrêmement important. La Municipalité va mener des réflexions ces prochains temps afin d'évaluer les options disponibles en termes d'accessibilité pour la population. Je ne peux évidemment pas vous répondre complètement sur le projet à venir dans le cadre d'une question orale, mais il s'agit d'un enjeu important sur lequel la Municipalité va travailler.

Question

M. Manuel Donzé (CPV) : – Comme vous le savez tous, le mardi 27 septembre, le Grand Conseil a voté une initiative imposant l'interdiction de la mendicité dans le Canton de Vaud. Cette initiative a été acceptée grâce au vote des groupes PLR, à part quelques courageux – je salue ici Mathieu Blanc –, et UDC, mais aussi grâce à l'abstention malheureuse de quelques membres du groupe des Verts. Seuls les groupes socialiste, Vert'libéral, la Gauche (POP-solidaritéS) et le groupe PDC-Vaud Libre se sont prononcés, à l'unanimité, contre cette loi moralement inacceptable.

Bref, cette initiative est acceptée, et il s'agit aujourd'hui de l'appliquer. Ma question s'adresse au municipal – PLR – en charge de la sécurité. Sachant que quand un policier verbalise un mendiant pour cause de mendicité il ne fait pas autre chose, est-ce que la Municipalité peut nous assurer que la chasse aux mendiants ne se fera pas au détriment de la répression d'autres délits commis dans la rue, comme le vol ou le deal ?

Réponse de la Municipalité

M. Pierre-Antoine Hildbrand, municipal, Sécurité et économie : – La répartition des forces de police obéit à des équilibres variables. Il appartient à la Police municipale de Lausanne de faire appliquer la loi. La loi cantonale s'applique et l'emporte sur les dispositions communales. Il va de soi qu'ensuite, la façon dont l'effort policier est réparti dépend des effets qu'on veut obtenir sur le terrain. Il est trop tôt pour vous dire comment la répartition sera faite au moment de l'entrée en vigueur de cette loi. A voir comment celle-ci sera appliquée.

Question

M. Jean-Daniel Henchoz (PLR) : – Ma question s'adresse à M. le municipal Payot. Malgré toutes vos déclarations, dans et par les médias, un flou persiste, pour moi tout le

moins, et chez les autres en particulier. Je vous pose donc une toute petite question : quels sont vos liens avec le Collectif R ?

Réponse de la Municipalité

M. David Payot, municipal, Enfance, jeunesse et quartiers : – Peut-être que ce point n'a effectivement pas été mis en avant par la presse. Personnellement, j'ai insisté à plusieurs reprises sur le fait que je n'avais pas eu l'occasion de m'impliquer dans le Collectif R qui, en tant que collectif, n'a, à ma connaissance, pas de statut juridique, comme une association. Mon rôle a été de parrainer une situation pour une personne qui a été expulsée vers l'Italie.

Question

M. Benoît Gaillard (Soc.) : – Nous avons appris par une notification de l'application *24 heures,* et ensuite par la lecture du même journal, qu'une opération de police était en cours ou allait commencer aux alentours des places de la Riponne et du Tunnel. Sans avoir toujours été forcément convaincu par la succession d'opérations portant toutes des noms de code plus ou moins inspirés de la mythologie grecque, romaine ou celtique, je me suis néanmoins étonné que nous n'ayons pas reçu, y compris en lisant bien l'article de presse en question et les autres contributions dans les médias qui ont suivi, de vision d'ensemble de ce qui allait se passer exactement et des constats sur lesquels se fondait ce plan d'action. J'aimerais donc demander quelques explications à ce sujet à M. Hildbrand.

Réponse de la Municipalité

M. Pierre-Antoine Hildbrand, municipal, Sécurité et économie : – Pour des motifs d'efficacité opérationnelle, il est évident que je ne pourrai pas entrer dans les détails. Mais je reste à disposition des conseillers qui souhaitent des informations supplémentaires.

Il y a quatre objectifs à la mission du Corps de police lausannois. Le premier, c'est d'effectuer un contrôle des zones plus important. Le deuxième, c'est d'effectuer un contrôle des personnes avec des buts de recherche de renseignements. Le troisième, c'est la résolution de problèmes, c'est-à-dire prendre contact avec les habitants et les commerçants pour mieux tenir compte de leurs ressentis et de leurs plaintes. Enfin, le quatrième est une mission de répression, tant à l'égard des flagrants délits que des personnes pouvant être suspectées de commettre un délit. Vous me pardonnerez de ne pas avoir inventé un nom de code tiré de la mythologie pour ce type d'opération, qui se déroulera ces prochaines semaines.

M. Benoît Gaillard (Soc.) : – Je remercie le municipal pour cette réponse. La deuxième partie de la question portait sur les constats. Pourquoi maintenant ? Qu'est-ce que la police ou la Municipalité ont constaté de nouveau qui justifie une nouvelle opération ? Je ne conteste pas qu'il y a eu des évolutions, mais j'aimerais avoir la vision municipale.

M. Pierre-Antoine Hildbrand, municipal, Sécurité et économie : – Nous avons été interpellés par des habitants et des commerces en lien avec l'évolution de la situation tant sur la place du Tunnel que sur la place de la Riponne. A cette occasion, de nombreuses plaintes ont été déposées, ce qui a conduit à une nouvelle évaluation, d'entente avec le Corps de police, et la prise d'un certain nombre de mesures. Il y avait aussi une volonté de ramener un peu de sérénité dans ce débat, tant sur la Riponne que sur les passages en direction du Tunnel. C'est à l'occasion de contacts avec les habitants que cette nouvelle évaluation a été faite.

Question

M. Claude-Alain Voiblet (PLC) : – J'ai deux questions au nom du Parti Libéral-Conservateur. Voici quinze jours, le Grand Conseil a voté une initiative concernant l'interdiction de mendier dans le Canton. Tout à l'heure, mon collègue a dit ce qui s'était passé. Ma question est simple : j'aimerais savoir quand la Municipalité compte s'exécuter et mettre en œuvre cette réglementation. Le Parti Libéral-Conservateur n'a pas confiance

en la Municipalité et déposera un projet rédigé de toutes pièces du règlement concernant cette interdiction. Mais j'aimerais savoir ce que pense faire la Municipalité devant cette interdiction décidée par le Grand Conseil.

Réponse de la Municipalité

M. Pierre-Antoine Hildbrand, municipal, Sécurité et économie : – Je répondrai à votre question, bien que n'ayant pas encore pu consulter mes collègues de la Municipalité. Nous n'avons pas pour habitude de donner des ordres à la police d'appliquer des dispositions légales qui ne sont pas encore en vigueur. Dès lors, il convient d'attendre le délai qui suivra la publication dans la *Feuille des avis officiels* pour voir s'il y a éventuellement lancement d'un référendum, les éventuels recours à la Cour constitutionnelle et, enfin, avoir la décision du Conseil d'Etat qui met en vigueur la disposition légale. Dans l'intervalle, c'est le Règlement général de police lausannois qui s'applique.

Ce Conseil communal a tout loisir de le modifier ou de proposer des modifications ; cela suivra la procédure normale. On verra quelle disposition s'applique le plus vite, sachant que le droit cantonal l'emporte sur les dispositions communales. Pour le reste, nous appliquerons le droit cantonal dès qu'il sera en vigueur, comme il se doit.

Question

M. Claude-Alain Voiblet (PLC) : – Ma deuxième question est simple. Le week-end passé, Lausanne a vécu une manifestation organisée par le Collectif R. Pour avoir organisé des manifestations à Beaulieu et payé près de 20 000 francs pour la sécurité, j'aimerais savoir si la Ville facturera les frais de sécurité pour cette manifestation à ce collectif.

Réponse de la Municipalité

M. Pierre-Antoine Hildbrand, municipal, Sécurité et économie : – La liberté de manifester a précisément pour but de permettre à toutes les idées de s'exprimer. Ensuite, une pesée d'intérêts est faite par rapport aux troubles potentiels. Cette liberté est fondamentale dans notre ordre juridique. Je n'ai pas en tête les montants et les exigences faites aux organisateurs de cette manifestation. Elles ne sont, à ma connaissance, ni différentes, ni extraordinaires.

Je dois par ailleurs constater que cette manifestation s'est bien déroulée du point de vue de la police, si je peux m'exprimer ainsi. Pour le reste, les prestations de police sont prises en charge par l'ensemble de la collectivité pour que, justement, ce genre de droit puisse être utilisé. Je vérifierai les conditions posées pour cette manifestation, mais je peux dire qu'elles sont les mêmes pour tous les types d'organisateurs.

M. Claude-Alain Voiblet (PLC) : – J'aurais souhaité que la Municipalité nous donne le montant qui sera facturé au Collectif R. J'aimerais rappeler à la Municipalité que, pour une manifestation de 300 personnes dans les bâtiments de Beaulieu, elle avait, à l'époque, exigé la présence de vingt Securitas, à charge du particulier qui avait organisé ladite manifestation. J'espère donc que, proportionnellement, le Collectif R passera aussi à la caisse.

M. Pierre-Antoine Hildbrand, municipal, Sécurité et économie : – Renseignement pris auprès d'un municipal anciennement en charge de la police, il n'y a pas de facturation pour l'exercice d'un droit démocratique dans le cadre de manifestations. Toute autre est la situation d'un organisateur d'une manifestation dans un lieu particulier, avec une capacité de contrôle particulière, et des frais ou des exigences liées au maintien de l'ordre. Ce sont deux voies différentes, avec deux facturations possibles différentes. C'est ainsi que la jurisprudence et le droit s'appliquent, en l'occurrence.

Question

Mme Anita Messere (UDC) : – Comment la Municipalité compte-t-elle poursuivre son travail de manière collégiale avec un membre qui annonce dans les médias qu'il pourrait, par deux fois, violer son serment ? On a tous prêté serment. Il dit qu'il pourrait

éventuellement violer la Constitution fédérale et la Constitution cantonale. Je précise que le groupe UDC soutiendra l'interpellation urgente du groupe PLR concernant les facéties de M. Payot.

Réponse de la Municipalité

M. Grégoire Junod, syndic : – Puisque vous reprendrez certainement la parole tout à l'heure, au moment de l'interpellation du PLR, vous auriez pu vous abstenir de la prendre maintenant. Pour ma part, je vous répondrai tout à l'heure.

Question

M. Philippe Miauton (PLR) : – Ma question s'adresse au municipal Payot. Je ne reviendrai pas sur les propos entendus, lus et commentés dont on parlera plus tard, lors de l'interpellation urgente. Toutefois, votre position vis-à-vis des lois m'amène à vous poser ma question.

Sachant que vous êtes à la tête d'un dicastère qui concerne énormément d'enfants, de parents et, surtout, de professeurs soumis aux règles des écoles et de l'enseignement, qu'énormément de cas récents ont dû être tranchés dans des villes concernant des cours de piscine, d'éducation sexuelle, de mains non serrées ou de programme non respecté, et j'en passe, j'aimerais vous demander quelle sera votre attitude lorsqu'un employé ne respectera pas la loi dans votre dicastère.

Réponse de la Municipalité

M. David Payot, municipal, Enfance, jeunesse et quartiers : – Le malentendu vient surtout de l'interprétation juridique que vous faites de l'action du parrainage. Probablement que la réponse à l'interpellation pourra vous donner plus de détails à ce sujet. Sinon, je continue à défendre mon serment, qui est de défendre l'ordre et la sécurité, principe général exprimé dans la Loi sur les communes et dans le serment prêté aussi bien par les conseillers communaux que par les municipaux.

Question

Mme Karine Roch (Les Verts) : – Ma question s'adresse à M. Grégoire Junod. Dans le cadre des projets d'urbanisation du quartier de Sévelin, la Municipalité a ouvert une procédure de Plan partiel d'affectation sur les périmètres des plans d'extension N° 633, qui est contenu dans le rectangle entre la rue de Genève, l'avenue de Sévelin, la ligne du m1 et la base du pont Chauderon. Je voudrais savoir ce qu'il est prévu pour le bâtiment à l'avenue de Sévelin 36.

Réponse de la Municipalité

M. Grégoire Junod, syndic : – Comme vous le verrez dans le cadre du Plan partiel d'affectation de Sévelin, des droits à bâtir supplémentaires sont octroyés sur le secteur de Sévelin 36. A ce jour, la Municipalité n'a pas encore de projet s'agissant de cet immeuble. La situation est un peu particulière. Comme je suis en charge de l'urbanisme, je peux vous dire que les baux actuels sont gérés par la direction de M. Payot, comme c'est le cas depuis maintenant de très nombreuses années pour Sévelin 36.

La Municipalité n'a pas l'intention de modifier les affectations actuelles de ce secteur. Elle veut notamment préserver la vocation culturelle et sportive, et en partie associative, de ce lieu. Donc, si nous imaginons un projet urbanistique – mais, encore une fois, pour l'heure, il n'y en a pas –, il devra permettre de préserver ces activités.

Question

M. Fabrice Moscheni (UDC) : – Voici une question pour Mme Germond. Il y a quelques jours, vous avez annoncé que nous aurions un déficit historiquement rouge vif – d'ailleurs couleur du parti au pouvoir à Lausanne. C'est intéressant. Cette annonce arrive après les élections communales, année où la Municipalité nous a annoncé en grande pompe que les

budgets étaient équilibrés ; comme quoi les années électorales sont des années pleines de miracles.

J'ai deux questions. Premièrement, dans le cadre de ce déficit historique, est-ce que vous pensez augmenter ou créer de nouvelles taxes ? Deuxièmement, est-ce que, dans ce déficit, vous avez tenu compte du déficit potentiel de la Caisse de pensions ?

Réponse de la Municipalité

Mme Florence Germond, municipale, Finances et mobilité : – Les questions orales sont sympathiques, parce qu'elles permettent de faire tous les débats avant les débats. Nous aurons une soirée consacrée au budget, durant laqulle vous pourrez longuement discuter et nous donner votre avis. Mais on peut volontiers anticiper le débat ce soir ; c'est vrai que l'ordre du jour du Conseil est tellement léger !

Blague à part, je peux redire ce qui a été dit dans cette salle il y a de cela vingt-quatre heures et que vous avez pu lire dans la presse. En effet, le budget 2017 est caractérisé par une situation difficile, que la Municipalité in corpore a présentée hier, car il fait état d'un déficit à hauteur de 40 millions. Je pense que vous avez tous reçu les documents, mais je vous redonne très volontiers principaux éléments.

La Municipalité s'attend donc à une chute importante des recettes fiscales liées aux personnes morales, à hauteur de 13 millions. S'y ajoutent un facteur conjoncturel et une baisse de taux, liée à l'anticipation de la RIE III pour 13 millions. Enfin, 7 millions concernent les pertes relatives aux réseaux, et donc plus largement les Services industriels, et les participations dans le domaine industriel. Vous voyez que sur ces 40 millions, 20 s'expliquent par des pertes au niveau des recettes.

Malheureusement, la Municipalité n'a pas la capacité de gérer l'entier des flux financiers qui impactent notre Commune. La Commune se trouve être au troisième échelon de ce pays et encaisse toute une série de décisions qu'elle doit appliquer. S'y ajoutent des éléments qui découlent de notre politique volontariste d'investissements, qui est largement soutenue par ce Conseil quand vous votez les différents préavis, et qui s'élèveront, pour 2017, et de façon prévisionnelle, à 200 millions. Cette politique d'investissements importants a des conséquences sur le budget de fonctionnement de cette année, qui découle des investissements précédemment décidés à hauteur de 10 millions. Enfin, il convient d'y ajouter le dernier projet adopté par ce Conseil, Equitas, chiffré à 5 millions.

Tous ces éléments expliquent une bonne partie du déficit présenté hier, et chiffré à 35 millions. Mais vous constaterez aussi, monsieur Moscheni – et vous me donnez l'occasion de le présenter devant ce Conseil en anticipation –, une maîtrise importante des charges maîtrisables, donc des éléments qui dépendent directement de notre gestion, puisque la Ville affiche un taux d'augmentation des charges de 1,8 %, et qu'elle fait ainsi mieux que l'Etat, qui est à 1,9 %.

La Municipalité fait face à des défis, et elle en est consciente. Elle a donc décidé de lancer un deuxième programme structurel d'amélioration des finances. Les mesures ne sont pas encore prises, mais c'est son intention. Vous aurez, en temps voulu, tout loisir de vous positionner sur les éléments qui sont de votre compétence.

M. Fabrice Moscheni (UDC) : – Merci pour ces explications. Mais la deuxième partie de ma question n'a pas été abordée. Est-ce que vous avez prévu quelque chose pour la CPCL dans le budget ?

Mme Florence Germond, municipale, Finances et mobilité : – Concernant la CPCL, vous savez très bien que les garanties sont liées aux écritures de bilan. A ce stade, il n'y a pas d'éléments concernant la CPCL inscrits dans le budget 2017. Ce sont des discussions à venir.

Comme vous le savez, la CPCL est une fondation indépendante, dont une part importante des décisions dépend de son conseil d'administration. Le Conseil communal, pour sa part,

est responsable du financement. Il sera évidemment sollicité, si nécessaire, selon les lois et règlements qui définissent les différents liens entre la Commune et l'institut de prévoyance qu'est la Caisse de pensions de la Ville de Lausanne.

Projet de construction de 3 bâtiments, comprenant 194 logements, une crèche, des surfaces d'activité et un parking souterrain de 127 places, sis avenue de la Sallaz 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 et 15 et chemin des Falaises 2 et 4
Constitution de droits de superficie en faveur de la Société coopérative immobilière La Maison Ouvrière (SCILMO), de la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. (SILL S.A.) et de la Commune de Lausanne
Octroi des appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 98 logements subventionnés en faveur de la SILL S.A. et de la SCILMO
Octroi de cautionnements solidaires en faveur de la SILL S.A. et de la SCILMO

Préavis N° 2016/36 du 28 avril 2016

Logement et sécurité publique, Enfance, jeunesse et cohésion sociale

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer des droits distincts et permanents de superficie en faveur de la Société coopérative immobilière La Maison Ouvrière (ci-après SCILMO), de la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. (ci-après SILL S.A.) et de la Commune de Lausanne (pour le réservoir du Service de l'eau, grevant environ 7'335 m^2 des parcelles n° 3'201 et 3'202 réunies afin de permettre la réalisation de trois bâtiments comprenant 194 logements, des zones d'activités privées et un parking souterrain de 127 places. Sur les trois bâtiments, le bâtiment C, appartenant dans sa totalité à la société SCILMO, regroupe 55 logements subventionnés, 16 logements protégés subventionnés et une surface d'activités dédiée à de l'administratif ; le bâtiment B, construit sur le réservoir du Service de l'eau et appartenant à la SILL S.A., contient 27 logements subventionnés et 36 logements à loyers modérés et contrôlés sur la durée du DDP, ainsi qu'une crèche ; le bâtiment A est quant à lui une copropriété de la SCILMO et de la SILL S.A. et comprend 18 logements contrôlés, 24 studios pour étudiants, 18 logements en marché libre et des surfaces commerciales.

De plus, dans le but de maintenir des loyers accessibles, la Municipalité demande l'autorisation d'accorder :

- les subventions selon la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement à l'attention de la SILL S.A. et la SCILMO pour l'abaissement des loyers de 98 logements ;
- un cautionnement solidaire à l'attention de la copropriété du bâtiment A (SILL S.A. et SCILMO), d'un montant global maximal de CHF 1'725'000.-, représentant 30% du montant de l'hypothèque de la partie locative de l'opération (terrain, surfaces d'activité et de logement en marché libre exclus) ;
- un cautionnement solidaire à l'attention de la SILL S.A., d'un montant global maximal de CHF 2'623'000.-, représentant 30% du montant de l'hypothèque de la partie logements contrôlés du bâtiment B (terrain exclu) ;
- un cautionnement solidaire à l'attention de la SILL S.A., d'un montant global maximal de CHF 627'000.-, représentant 7.5% du coût des travaux de la partie logements subventionnés du bâtiment B (terrain exclu) ;
- un cautionnement solidaire à l'attention de la SCILMO, d'un montant global maximal de CHF 2'197'000.-, représentant 10% du coût des travaux de la partie locative du bâtiment C (terrain et surfaces d'activité exclus).

2. Table des matières

[Supprimée]

3. Historique du projet

Sur ce site a été construit, en 1868, le premier réservoir d'eau potable lausannois, nommé réservoir du Calvaire, complété en 1924 par un second. Vu leur vétusté, ces deux réservoirs devaient urgemment être remplacés par de nouvelles cuves (voir développement dans le préavis N° 2013/55[1]). En 2008, les coûts liés à la reconstruction de nouvelles cuves ont incité la Municipalité à repenser l'urbanisme du site en permettant une substantielle densification du secteur, tout en requalifiant l'espace public du chemin des Falaises.

3.1. Désignation des investisseurs

Afin d'entreprendre une procédure de changement d'affectation selon un projet concret sur la dalle du futur réservoir, la Municipalité a organisé, en 2012, un concours d'urbanisme et d'architecture, pour le compte du Service de l'eau et de deux investisseurs. Dans le cadre de ce projet prévoyant une part importante de logements subventionnés, la Municipalité a décidé de désigner pour le réaliser la SILLS.A., société immobilière entièrement propriété de la Ville de Lausanne et la SCILMO, société d'utilité publique. Ces deux sociétés, œuvrant dans le domaine du logement à loyer modéré, se verront céder le terrain sous forme de droits de superficie.

3.2. La SILL S.A.

La création de la SILL S.A. a été décidée dans le cadre du rapport-préavis N° 2008/59 sur la recapitalisation de la CPCL, adopté le 23 juin 2009[2]. Suite à la dissolution de la Coopérative Colosa, dont les bâtiments ont été transférés à la CPCL, la Municipalité a souhaité créer une nouvelle société anonyme d'investissement immobilier répondant aux critères de développement durable et aux besoins en matière de logements sociaux. Son Conseil d'administration, à l'image de l'ancienne Colosa, est nommé par la Municipalité et sa présidence assurée de droit par le conseiller municipal en charge du logement. Par ses décisions successives, le Conseil communal a autorisé la Municipalité à octroyer CHF 52'500'000.- de capital propre à la société, à libérer au gré des opérations. A ce jour, CHF 30'000'000.- ont été libérés. Son but est la promotion de logements à loyers modérés tenant compte des critères du développement durable. Pour atteindre ce but, elle peut procéder à toute opération immobilière, soit acquisition, construction, gérance, administration et vente de tous immeubles et participation à toutes entreprises actives dans le domaine de l'immobilier.

Les deux missions conjointes de la SILL S.A. sont, d'une part, de réaliser prioritairement des immeubles subventionnés ou à loyers contrôlés afin de reprendre le flambeau de Colosa et, d'autre part, en application de ses statuts, de mettre en œuvre des opérations tenant compte de tous les critères de développement durable, incluant des projets conçus selon les méthodes les plus novatrices dans ce domaine.

3.3. La SCILMO

La coopérative La Maison Ouvrière, issue d'une initiative privée de milieux libéraux et socialistes, a été créée il y a plus de cent ans à Lausanne, dans le but de fournir aux classes sociales modestes des logements confortables et simples. Au cours du siècle écoulé, cette société coopérative a pris son essor et marqué le paysage lausannois, grâce à des projets réalisés dans divers quartiers, principalement dans la vallée de la Louve (rue de la Borde et avenue Aloys-Fauquez), ainsi qu'aux Prés d'Ouchy. Puis, ces dernières années, elle a

[1] Préavis N° 2013/55 « *Réservoir du Calvaire - Démolition de 5 cuves, d'une villa et du tennis house, reconstruction de 3 cuves, d'une station de pompage et raccordements des conduites* ».

[2] Préavis N° 2008/59 « *Recapitalisation de la CPCL - Révision des statuts de la CPCL - Mesures concernant la pénibilité - Dissolution de la société coopérative Colosa et création dune nouvelle société immobilière - Réponse aux motions de Messieurs Pierre Payot, Charles Denis Perrin et Yves-André Cavin* ».

étendu ses constructions vers l'ouest, à Morges, Penthaz et Cossonay. A ce jour, cette coopérative, nommée Société coopérative immobilière La Maison Ouvrière (SCILMO), et ses cinq sociétés filles (des sociétés anonymes constituées pour divers projets), détiennent 600 appartements, à loyers très modérés, dont un grand nombre bénéficie d'abaissements, grâce aux pouvoirs publics cantonaux et communaux. Tous les anciens immeubles ont été rénovés au cours des 25 dernières années. La SCILMO continue à développer son parc immobilier dans le cadre de nouveaux projets, à Ecublens et à Penthalaz.

3.4. Concours d'architecture

Le concours de projets d'urbanisme et d'architecture en procédure ouverte, en deux degrés, selon le règlement SIA 142, pour la création d'au moins 17'500 m^2 de surface brute de plancher utile (SBPU) a débuté en mai 2012. Parmi 38 projets déposés, six ont été retenus pour le deuxième degré. Lors du premier degré, les objectifs du concours mettaient essentiellement l'accent sur un concept urbanistique. Lors du deuxième degré, l'architecture, le fonctionnement interne, l'économie du projet, les répartitions des logements et leurs typologies, l'écologie, ainsi que l'ensemble des critères relatifs au développement durable ont été des objectifs prépondérants. Le lauréat est le projet *CLIFF*, présenté par le bureau MPH Architectes à Lausanne.

4. Parcelles

Les parcelles nos 3'201 et 3'202 seront fusionnées et les limites de la nouvelle parcelle n° 3'201 adaptées pour correspondre à l'emprise du projet de construction. Les caractéristiques des parcelles avant fusion sont les suivantes :

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 3201
Description de l'immeuble
Commune politique 132 Lausanne
Numéro d'immeuble 3201
Forme de registre foncier fédérale
E-GRID CH 59837 46545 28
Surface 6'067 m², numérique
Mutation 22.07.2004 007-2004/4048/0 Cadastration
02.03.2015 007-2015/1084/0 Cadastration (démolition)
Autre(s) plan(s): 71
No plan: 0
Désignation de la situation Chemin des Falaises 8
Couverture du sol Jardin, 5'162 m²
Forêt, 220 m²
Revêtement dur, 685 m²
Bâtiments/Constructions Aucune
Mention de la mensuration officielle
Observation
Feuillet de dépendance
Estimation fiscale
Propriété
Propriété individuelle
Lausanne la Commune, Lausanne

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 3202
Description de l'immeuble
Commune politique 132 Lausanne
Numéro d'immeuble 3202
Forme de registre foncier fédérale
E-GRID CH 50744 56583 59
Surface 2'019 m², numérique
Mutation
Autre(s) plan(s):
No plan: 71
Désignation de la situation Avenue de la Sallaz 7
Couverture du sol Bâtiment(s), 36 m²
Place-jardin, 1'379 m²
Forêt, 226 m²
Revêtement dur, 378 m²
Bâtiments/Constructions Bâtiment, B359, 22 m²
Bâtiment, B360, 14 m²
Mention de la mensuration officielle
Observation

Feuillet de dépendance
Estimation fiscale
Propriété
Propriété individuelle
Lausanne la Commune, Lausanne

5. Caractéristiques du projet de construction

5.1. Description du projet

5.1.1. Implantation – Morphologie

Accessible depuis l'avenue de la Sallaz, le projet propose un ensemble cohérent de trois bâtiments implantés le long du périmètre de construction, de manière à former un front bâti. Les trois volumes sont allongés, légèrement décalés les uns par rapport aux autres. Les deux bâtiments nord se caractérisent par le rapport privilégié qu'ils entretiennent avec la forêt. Le bâtiment sud définit précisément le rapport de l'ensemble bâti à l'avenue. Il assure la transition entre le niveau du chemin des Falaises et le niveau de l'esplanade publique que le projet propose en surplomb de la vallée du Flon. Le dispositif est complété par un front bâti le long du chemin des Falaises, qui forme un vis-à-vis aux actuels logements pour étudiants. Au-delà de son rôle de point d'articulation du projet, le volume ainsi organisé propose un élément remarquable dans la perspective montante de l'avenue de la Sallaz et un vis-à-vis pertinent au complexe hospitalier du CHUV.

Caractéristiques générales du projet :

Surface totale des parcelles n°s 3'201 et 3'202, après modification des limites de la parcelle n° 3'201	environ 7'780	m^2
Surface grevée par les DDP n°s 20'839, 20'840 et 20'841	environ 7'335	m^2
Surface bâtie	3'363	m^2
Surface brute de plancher totale	29'060	m^2
Surface brute de plancher utile	21'819	m^2
Surface brute de plancher utile dédiée au logement	17'279	m^2
Cube SIA 416 total (y. c. parking et techniques)	86'877	m^3
CUS	2.88	-
COS	0.44	-

5.1.2. Principes typologiques

Le projet des Falaises comporte des logements de deux, trois et quatre pièces, et des studios dans le socle du bâtiment A (accessible depuis les coursives extérieures).

Les typologies proposées sont simples et efficaces. Hormis les studios destinés aux étudiants, une grande majorité des appartements sont traversants, orientés est-ouest, et offrent une lumière abondante tout au long de la journée. Les salles d'eau sont bien proportionnées et sont regroupées au centre des bâtiments, permettant ainsi une rationalisation constructive.

Les espaces commerciaux et administratifs se trouvent sur les rez-de-chaussée des trois bâtiments ainsi que sur les trois niveaux de socle du bâtiment A. Une crèche prend place au rez-de-chaussée du bâtiment B. Les fonctions commerciales sont ainsi bien situées en relation avec la rue et en cohérence avec le libre accès laissé à l'ensemble du site. L'ensemble bureaux, commerces, ateliers et dépôts qui est organisé autour du réservoir résout habilement le problème posé par la masse de celui-ci.

Surfaces nettes locatives par affectation (exprimées en m^2 net, sous réserve de la constitution des lots de PPE sur le bâtiment A ; hypothèse à ce jour : surfaces de logements étudiants et d'activités du bâtiment A : 45% SCILMO, 55% SILL S.A.) :

Affectations	**SCILMO** [m^2 net]	**SILL S.A.** [m^2 net]	**TOTAL** [m^2 net]
Logements étudiants	225 m^2	275 m^2	500 m^2
Logements subventionnés	4'424 m^2	2'042 m^2	6'466 m^2
Logements contrôlés	1'204 m^2	2'682 m^2	3'886 m^2
Logements marché libre	0 m^2	1'469 m^2	1'469 m^2
Logements protégés	856 m^2	0 m^2	856 m^2
Espace communautaire	49 m^2	0 m^2	49 m^2
Crèche	0 m^2	419 m^2	419 m^2
Commerces	1'394 m^2	1'704 m^2	3'098 m^2
Bureaux	500 m^2	168 m^2	668 m^2
Total des surfaces nettes	8'652 m^2	8'759 m^2	17'411 m^2
Total des surfaces nettes locatives	**8'603 m^2**	**8'759 m^2**	**17'362 m^2**

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

Aucune autre définition des surfaces locatives ne sera tolérée lors de la mise en location des appartements.

Le projet prévoit la mise en location de 194 logements répartis de la manière suivante (sous réserve de la constitution des lots de PPE sur le bâtiment A ; hypothèse à ce jour : surfaces de logements étudiants et d'activités du bâtiment A : 45% SCILMO, 55% SILL S.A.).

Typologies	**Surfaces**	**SCILMO**				**Total**
		Subventionnés	Loyers contrôlés	Etudiants	Protégés	
	m^2 net	*nb logements*	*nb logements*	*nb logements*	*nb logements*	*nb logements*
1 pièce	225			11		11
2.5 pièces	1'283	2	6		16	24
3.5 pièces	3'850	39	12			51
4.5 pièces	1'350	14				14
Total	**6'709**	**55**	**18**	**11**	**16**	**100**

Typologies	Surfaces	SILL S.A.				Total
		Subventionnés	Loyers contrôlés	Etudiants	Marché libre	
	m² net	*nb logements*	*nb logements*	*nb logements*	*nb logements*	*nb logements*
1 pièce	275			13		13
2.5 pièces	1'070	6	8		6	20
3.5 pièces	2'624	15	20			35
4.5 pièces	2'498	6	8		12	26
Total	**6'468**	**27**	**36**	**13**	**18**	**94**

Cette diversité des typologies fournit les conditions cadres propices à l'obtention d'une mixité générationnelle et structurelle des ménages (personnes seules, couples, familles, familles monoparentales, étudiants, etc.). Le projet réparti entre les deux maîtres de l'ouvrage (cf. tableaux ci-dessus) accueille ainsi 12% de 1.5 pièces, 23% de 2.5 pièces, 44% de 3.5 pièces, et 21% de 4.5 pièces, pour une surface habitable totale d'environ 13'177 m² nets, auxquels viennent s'ajouter environ 2'235 m² de balcons/terrasses.

Tous les logements sont destinés à la location et les loyers seront contrôlés par la Ville de Lausanne durant toute la durée du droit de superficie. Le loyer moyen des appartements s'élèvera à CHF 237.-/m² net.an, tout en offrant une variété de loyers, puisque les logements subventionnés seront loués en moyenne à CHF 217.-/m² net.an, les logements protégés à CHF 235.-/m² net.an, les logements contrôlés à un loyer moyen de CHF 243.- /m² net.an et les logements en marché libre à un loyer moyen de CHF 270.-/m² net.an.

Les surfaces d'activités du bâtiment A pourraient accueillir une bibliothèque, un fitness, un restaurant et une sandwicherie, le bâtiment B accueillera une crèche et le bâtiment C proposera des surfaces administratives.

5.1.3. Matérialisation

L'expression architecturale du projet se caractérise par la répétition d'éléments de façade préfabriqués qui reconnaissent les hauteurs d'étages. Ces éléments seront en panneaux sandwich béton sur les façades est ainsi que sur les pignons et en bois sur les façades ouest. Leur disposition régulière valorise une verticalité bien assumée. Le choix de couleurs claires est en adéquation avec l'environnement urbain.

L'ensemble des bâtiments dispose de balcons généreux déployés tout le long des façades sud et ouest et d'une toiture végétalisée.

5.1.4. Parking – Accessibilité

L'accroche urbaine du plateau se fait au sud, où le bâtiment A descend jusqu'à la nouvelle « Place des Falaises » mettant l'ensemble du projet en relation avec la ville. L'entrée du parking souterrain pour les trois bâtiments se trouve sur la façade ouest du socle du bâtiment A, au niveau du sous-sol -1.

5.1.5. Espaces extérieurs

Le choix des trois volumes et leur décalage réciproque permettent de créer plusieurs espaces publics ayant chacun sa propre atmosphère et ses aménagements, tout en offrant des percées visuelles depuis la ville vers la forêt et le lac. Ce thème est propre au tissu urbain lausannois. Les esplanades, côté ouest, offrent une vue dégagée sur les montagnes et le lac, tout en favorisant la rencontre des habitants du quartier.

6. Respect des critères de développement durable

En vertu de la réponse au postulat de M. Vincent Rossi[3], la Municipalité a demandé aux maîtres de l'ouvrage que les bâtiments construits sur des terrains communaux répondent au standard énergétique et écologique le plus élevé, c'est-à-dire la « *Société à 2000 Watts* » (*Minergie-P-Eco*® ou équivalent) et d'intégrer le respect des critères de développement durable selon la méthode SméO développée conjointement par la Ville de Lausanne et le Canton de Vaud.

Dans le cadre de ce projet, les bâtiments B et C seront labellisés *Minergie-P-Eco*®, garantissant sobriété énergétique, confort et santé des occupants, ainsi que la compatibilité avec le concept de « *Société à 2000 watts* ». Le bâtiment A, comportant le socle et de multiples affectations, reprend l'intégralité des concepts appliqués aux bâtiments B et C et sera lui aussi conforme au concept de « *Société à 2000 watts* », lui permettant notamment de bénéficier de financements avantageux de la part de la CHS[4].

6.1. Compatibilité avec la « Société à 2000 watts »

Le concept de « *Société à 2000 watts* » vise le double objectif d'une réduction d'un facteur 3 des consommations en énergie primaire non renouvelable et d'un facteur 7 des émissions de gaz à effet de serre par rapport au standard des consommations suisses. Pour permettre de satisfaire cet objectif ambitieux et d'assurer la cohérence du concept, une prise en compte holistique des consommations énergétiques du bâtiment est indispensable. Ainsi, les cahiers techniques SIA 2031, 2039 et 2040[5] décrivent précisément les cibles énergétiques à respecter pour les trois postes de consommation liés au bâtiment, à savoir : l'énergie grise des matériaux de construction, l'énergie d'exploitation du bâtiment (la chaleur nécessaire à assurer le climat intérieur et la fourniture d'eau chaude sanitaire, l'électricité sollicitée par la ventilation, les auxiliaires pour le chauffage, l'éclairage artificiel et les appareils électriques) et enfin, les dépenses en énergie inhérente à la mobilité induite.

Sur ces trois postes de consommation, l'objectif 2'000 watts se résume à limiter les dépenses en énergie primaire non renouvelable à seulement 133 $kWh/m^2A_E.an$ et les émissions de gaz à effet de serre à 18 $kgCO_2/m^2A_E.an$.

NRE : Non renewable Energy [kWh/m^2]	Cible 2'000 watts	Projet Falaises
Matériaux de construction	31	33
Utilisation	62	67
Mobilité	40	31
Total	**133**	**131** soit 98% de la cible

GES : gaz à effet de serre [$kgCO_2/m^2$]	Cible 2'000 watts	Projet Falaises
Matériaux de construction	8.8	8.9
Utilisation	2.9	7.5
Mobilité	6.3	5.3
Total	**18.0**	**21.7** soit 120% de la cible

[3] Préavis N° 2013/20 en réponse au postulat de M. Vincent Rossi « *Construire Minergie à Lausanne est une pratique normale* ».
[4] Coopératives d'habitation Suisse - Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.
[5] Cahiers techniques SIA 2031 « *Energie grise dans le bâtiment* » ; SIA 2039: « *Mobilité* » et SIA 2040 « *Objectifs de performances énergétiques – édition 2011* ».

A la lecture du tableau ci-dessus, nous pouvons conclure que l'ensemble des mesures prises dans le cadre du présent projet permet de satisfaire à la cible « *Société à 2000 watts* » relative à l'énergie primaire non renouvelable. Quant aux émissions de gaz à effet de serre, si les performances actuelles du projet affichent un dépassement d'environ 20% par rapport à la cible, l'objectif final de 18.0 kg CO_2/m^2 par an pourrait être atteint à moyen terme, dès lors que le chauffage à distance (CAD) réduirait la part de gaz dans son mix énergétique, au profit d'un agent renouvelable et pauvre en carbone.

6.1.1. Energie grise des matériaux de construction

Du choix du mode constructif et des matériaux dépend l'impact écologique de la construction. A ce titre, la structure des façades s'est portée sur une mixité des modes constructifs. Dans l'optique de conserver un bilan énergie grise favorable, les pignons ouest des bâtiments, arborant notamment les balcons, seront des éléments préfabriqués en bois. Cet effort porté sur le mode constructif de plus d'un tiers des façades compense la mise en œuvre sur les façades est, nord et sud, d'un système préfabriqué en béton, trop énergivore pour être systématisé sur l'ensemble des bâtiments. De plus, ces éléments de structure, qui peuvent être réalisés en béton recyclé, le seront à raison de 50% de leur masse au minimum. Le béton recyclé sera fourni à partir d'une gravière située dans un rayon de 25 km maximum autour du chantier. Au final, l'écobilan global de ces trois immeubles est en moyenne de 118 $MJ/m^2A_E.an$[6], soit une valeur compatible avec les exigences de *Minergie Eco®*.

6.1.2. Energie d'exploitation

Afin de limiter les besoins de chaleur pour le chauffage, l'accent a été mis sur la qualité thermique des enveloppes avec une épaisseur d'isolation performante de 26 cm en façade et 32 cm en toiture et la mise en œuvre de triples vitrages pour la quasi-totalité des menuiseries (coefficient $U_{[fenêtres\ +\ cadres]}$ inférieur à 1.00 $W/m^2.K$). Ces enveloppes thermiquement efficaces possèderont également une étanchéité particulièrement soignée, de manière à limiter les infiltrations d'air froid dans les immeubles. Cet aspect sera contrôlé sur le chantier à l'occasion d'un test de mise sous pression des immeubles B et C, visant à faire la preuve de la bonne exécution des ouvrages de ce point de vue.

En complément de ces mesures statiques, des systèmes de ventilation double flux permettront de réduire encore les besoins de chauffage du projet.

S'agissant des besoins en eau chaude sanitaire (ECS), un certain nombre de mesures seront prises pour les limiter. Le réseau de distribution sera isolé, conformément à l'annexe 4 du règlement d'application de la loi cantonale sur l'énergie. Les robinets et pommeaux de douche seront de classe énergétique A. De plus, même si le cadre légal ne l'impose pas, des compteurs volumétriques permettront d'établir un décompte des frais d'ECS par appartement. Cette mesure a pour objectif d'intéresser les futurs locataires à leurs économies d'eau chaude, de manière à les orienter vers un comportement responsable.

En ce qui concerne la production de chaleur, compte tenu de la proximité de son réseau, le choix s'est porté sur le CAD. Des radiateurs avec vannes thermostatiques permettront la distribution et une régulation pièce par pièce de la chaleur. Ce système permet une adaptation plus dynamique du chauffage, en comparaison des systèmes de planchers chauffants, parfois responsables de surchauffe dans les bâtiments du type *Minergie-P®* ou équivalent. Cette solution permettra en outre de limiter la déperdition par les ponts thermiques au raccord des dalles des balcons.

Finalement, l'ensemble des mesures prises dans le cadre de ce projet devrait limiter les besoins de chaleur théorique à 40% de la valeur normative établie selon la SIA 380/1 édition 2009, qui constitue le cadre légal actuel.

[6] A_E : surface de référence énergétique établie selon la SIA 416/1 et exprimée en m^2.

La limitation des besoins en électricité nécessite également plusieurs mesures. La valorisation de l'éclairage naturel a été optimisée en dimensionnant les ouvertures de manière à respecter les exigences du label *Eco*®. En complément, l'ensemble des éclairages artificiels des communs, du parking et des caves sera économe (leds, tubes fluorescents et lampes basse consommation) et couplé à des détecteurs de présence.

Les ascenseurs seront de classe d'efficacité énergétique A ou B selon la norme VDI 4707.

S'agissant des appareils électroménagers, les classes d'efficacité les plus performantes seront systématiquement choisies (réfrigérateur A+++, lave-linge A+++/A, lave-vaisselle A+++/A, four A). Pour ce qui est des monoblocs assurant le renouvellement d'air, l'ensemble des ventilateurs est prévu en courant continu, ce qui permet de réduire les consommations d'électricité de ces appareils d'environ 30%.

Finalement, de manière à satisfaire la loi vaudoise sur l'énergie, trois installations photovoltaïques (une par toiture) seront mises en place. Ces dernières, estimées au total à 815 m^2 de panneaux et à 141 kWp de puissance, devront permettre de couvrir au minimum 20% des besoins standards en électricité du projet.

6.1.3. Mobilité

La limitation du nombre de places de parc, le nombre de places deux-roues disponibles, la présence de deux places pour véhicules en auto-partage (Mobility), la proximité d'arrêts de bus et de la ligne de métro m2, sont des conditions cadres permettant de déconditionner le recours systématique au véhicule individuel motorisé. Compte tenu de ces hypothèses, du besoin moyen de déplacement des Lausannois (environ 37 km/pers. jour) et des performances du parc automobile, les consommations d'énergie inhérentes à la mobilité ont été estimées. Selon le cahier technique SIA 2039, elles devraient être, en 2050, de l'ordre de 31 $kWh/m^2A_E.an$.

6.2. Pourquoi labéliser Minergie-P-Eco® ?

L'octroi de la subvention cantonale encourageant la réalisation de bâtiments à faible consommation d'énergie étant conditionné par l'obtention du label *Minergie-P*®, les maîtres de l'ouvrage ont décidé de satisfaire, sur les bâtiments B et C, aux exigences de ce label, ainsi que de son complément *Eco*®. Ce label alliant sobriété énergétique, optimisation du confort thermique, acoustique, visuel et qualité environnementale du bâtiment, le présent projet est donc conforme aux volontés du Conseil communal en termes de durabilité. Il satisfera toutefois les exigences de compatibilité avec le concept de « *Société à 2000 watts* ».

Le standard *Minergie-P*® vise à certifier des bâtiments dont la consommation énergétique est très largement inférieure au cadre légal actuel, tout en garantissant le confort des utilisateurs. D'un point de vue strictement énergétique, ce standard considère les aspects liés à la chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) et aux consommations électriques des auxiliaires de chauffage et de ventilation.

En plus du standard *Minergie-P*®, le volet *Eco*® permet de compléter la démarche de construction écologique en considérant les aspects liés à la santé (éclairage naturel, protection contre le bruit, climat intérieur) et à l'écologie du bâtiment (matériaux, énergie grise, conception du bâtiment).

Les aspects liés au label *Minergie-P*® ainsi que le volet « écologie du bâtiment » du label *Eco*® sont des éléments essentiels à atteindre les cibles de la « *Société à 2000 watts* ». La plus-value du label *Eco*® par rapport à la « *Société à 2000 watts* » réside essentiellement dans son volet santé.

6.2.1. Confort thermique, visuel et acoustique

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

S'agissant du confort visuel, l'ensemble des pièces de vie bénéficiera d'un apport conséquent en éclairage naturel (degré moyen d'autonomie en lumière naturelle supérieur à 70%).

Le confort acoustique a été particulièrement soigné, dans le respect des exigences de la norme SIA 181, édition 2006. A ce titre, la qualité de l'enveloppe et tout particulièrement des vitrages assure la protection des surfaces habitables vis-à-vis du bruit extérieur. L'emploi d'une ventilation double flux complète ces mesures, en évitant la création de ponts acoustiques par la mise en œuvre d'entrées d'air en façade. Enfin, toutes les mesures en faveur d'une bonne isolation acoustique entre étages, entre appartements et cages d'escalier, appartements d'un même étage et gaines techniques à l'intérieur des logements, ont été prises.

6.2.2. Santé et écotoxicité

Conformément au label *Eco*®, tous les bois mis en œuvre dans des locaux chauffés ne subiront aucun traitement préventif basé sur des produits chimiques de préservation ; l'utilisation de panneaux dérivés du bois avec collage à l'urée formaldéhyde ainsi que la mise en œuvre de produits contenant des solvants sont exclues.

6.3. Suivi des consommations d'énergie et optimisation des installations

Afin d'identifier et de pallier les éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des immeubles impliquant des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques susmentionnés, le suivi et l'analyse des consommations seront réalisés au minimum durant les trois premières années d'exploitation du quartier. A ce titre, la SILL S.A. et la SCILMO s'engagent, conformément à l'art. 11 lettre r) du contrat de droit distinct et permanent de superficie, à réaliser ce suivi et à en transmettre en tout temps les résultats à la superficiante.

Les surfaces SILL S.A. seront équipées de compteurs individuels (par unité de logement ou surface commerciale, ainsi que pour les parties communes) communiquant les niveaux de consommation d'eau chaude et froide ainsi que d'électricité.

Les surfaces SCILMO feront l'objet de relevés manuels ou télétransmis des compteurs d'eau chaude et d'électricité.

7. Planning prévisionnel

Le dossier de mise à l'enquête a été déposé le 31 mars 2015. Dans le cas où l'autorisation de construire d'une part, et l'octroi du droit distinct de superficie d'autre part, intervenaient d'ici mi 2016, le chantier pourrait ouvrir en automne 2016 et la livraison des bâtiments se faire par étapes début 2019 pour les bâtiments B et C, et fin 2019 pour le bâtiment A.

8. Comité de pilotage en phase de réalisation

Dès l'ouverture du chantier et jusqu'à la livraison des bâtiments, des représentants du Service du logement et des gérances seront intégrés au sein du comité de pilotage chargé de suivre l'exécution du chantier, de manière à assurer le respect des engagements pris par les superficiaires. Par ailleurs, l'Administration communale et ses représentants auront un accès total et en tout temps au chantier.

9. Lutte contre le travail clandestin et limitation de la sous-traitance

Comme cela se pratique depuis le début de la législature, une charte de collaboration sera signée entre la Ville, les maîtres de l'ouvrage et les entreprises adjudicataires. Cette charte vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Concrètement, ce document signé par la Ville de Lausanne, le maître de l'ouvrage et l'ensemble des entreprises intervenant sur le chantier prévoit les dispositions suivantes :

- la Ville collabore avec les partenaires sociaux et organisations professionnelles et encourage le maître de l'ouvrage à assurer un suivi régulier de la démarche ;
- le maître de l'ouvrage s'assure que chaque entreprise adjudicataire est signataire de la charte et s'engage à suivre régulièrement son application ;
- les entreprises adjudicataires ne peuvent sous-traiter leurs activités sans l'accord formel du maître de l'ouvrage et une information préalable aux partenaires sociaux (Unia - FVE) ainsi qu'à la Ville de Lausanne. Le maître de l'ouvrage est responsable de s'assurer auprès des partenaires sociaux du respect des dispositions légales et conventionnelles des sous-traitants et d'informer la Ville avant d'autoriser l'activité d'un sous-traitant ;
- les entreprises adjudicataires sont solidairement responsables de leurs sous-traitants en matière de respect de la législation sur le travail et des dispositions conventionnelles ; elles introduisent dans leurs contrats de sous-traitance des mesures coercitives fortes afin de dissuader totalement leurs sous-traitants d'avoir recours au travail clandestin ;
- elles mettent en œuvre des dispositions efficaces et régulières de contrôle des ouvriers intervenant sur le chantier.

Cette charte pourra être adaptée, en cours de chantier, dès lors qu'une modification du cadre législatif l'exigerait. De même, toute nouvelle mesure et directive en matière de lutte contre le travail clandestin et de limitation de la sous-traitance sera considérée jusqu'à la fin du chantier et appliquée dès lors qu'elle renforcerait le but de la charte.

10. Coût de l'opération

10.1. Coût de construction

		CHF	%
CFC 0	Terrain[7]	500'000.-	0.7
CFC 1	Travaux préparatoires	3'200'000.-	4.2
CFC 2	Bâtiments et parking	64'587'000.-	85.0
CFC 3	Equipements d'exploitation	230'000.-	0.3
CFC 4	Aménagements extérieurs	1'500'000.-	2.0
CFC 5	Frais secondaires	5'383'000.-	7.1
CFC 6	Aménagements locaux loués	600'000.-	0.8
Total	**Réalisation CFC 0 à 6 (TTC, sans DDP, sans subvention)**	**76'000'000.-**	**100.0**

Le coût total de l'opération est réparti sur les trois immeubles de la manière suivante :

Immeuble A	CHF	28'217'000.-
Immeuble B	CHF	22'593'000.-
Immeuble C	CHF	25'190'000.-
Total	**CHF**	**76'000'000.-**

[7] Terrain : valeur non incluse, puisque faisant l'objet d'une redevance annuelle définie selon les conditions d'octroi du DDP. Ce poste correspond donc aux droits de mutation et frais liés à la constitution des DDP.

10.2. Valorisation foncière

Les droits distincts et permanents de superficie nos 20'839, 20'840 et 20'841, grèveront environ 7'335 m^2 des parcelles nos 3'201 et 3'202 réunies, propriétés de la Ville, dont la valeur a été évaluée à CHF 14'000'000.-. Ce prix correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature des contrats constitutifs du droit de superficie. Il tient compte du potentiel constructible utilisé, des affectations prévues par le projet et du coût de construction des trois immeubles.

Sous réserve de l'acceptation du présent préavis par le Conseil communal, il est proposé que la Ville octroie des DDP en faveur de la SCILMO et de la SILL S.A., avec une redevance annuelle correspondant à 5% de la valeur du terrain, soit CHF 700'000.- par an au total, répartis de la manière suivante :

Parcelle n° 20'839 : valeur terrain : CHF 5'828'000.-, rente annuelle : CHF 291'400.-/an ;

Parcelle n° 20'840 : valeur terrain : CHF 4'156'000.-, rente annuelle : CHF 207'800.-/an ;

Parcelle n° 20'841 : valeur terrain : CHF 4'016'000.-, rente annuelle : CHF 200'800.-/an.

Cette redevance représente un montant de CHF 44.30/m^2 de surface de plancher nette locative sur la parcelle n° 20'839, de CHF 40.40/m^2 sur la parcelle n° 20'840 et de CHF 35.59/m^2 sur la parcelle n° 20'841. La durée du droit distinct et permanent de superficie est fixée à nonante ans et le montant de la redevance sera indexé à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.

Sur la base des coûts de construction et de la valorisation du terrain ci-dessus, l'incidence foncière par rapport au coût total (terrain et construction) est de 17.1% pour la parcelle n° 20'839, de 15.5% pour la parcelle n° 20'840 et de 13.8% pour la parcelle n° 20'841.

La viabilisation des parcelles du plan de quartier du chemin des Falaises engendrera des coûts supplémentaires de l'ordre de CHF 1'914'000.-, non comptabilisés au chapitre 10.1. Une convention signée le 3 octobre 2014 par les différentes parties (Ville de Lausanne, SCILMO, SILL S.A.) identifie ces travaux de viabilisation, détermine leur coût estimatif et propose une répartition de leur financement. Les travaux pris en charge par la SILL S.A. et la SCILMO leur seront remboursés via un abaissement de la redevance DDP sur les dix premières années.

L'abaissement de la rente sur les dix premières années permettra aux superficiaires d'amortir les surcoûts mis à leur charge par la convention sur la même période. Les annuités, respectivement la valeur de la réduction de rente, comprendront le montant de l'amortissement annuel assorti d'un intérêt calculé avec le taux hypothécaire de référence en vigueur. Dans les conditions actuelles, soit avec un taux de 1.75% et pour un montant de travaux de CHF 1'914'000.-, l'annuité constante sur dix ans serait de CHF 210'300.-. Le montant de la redevance annuelle serait ramené à CHF 489'700.- (CHF 700'000.- moins CHF 210'300.-). En contrepartie de l'abaissement de la rente, l'éventuelle plus-value de CHF 1'914'000.-, correspondant aux coûts supplémentaires sur le CFC 1 issus de la convention, ne sera pas prise en compte dans le calcul des loyers.

10.3. Conditions de mise sur le marché

En vue de préserver les locataires de hausses de loyer qui iraient à l'encontre du but de l'opération et du présent préavis, le droit de superficie a inclus un article à cet effet. Il garantit le contrôle des loyers (hors marché libre) sur toute la durée du DDP, c'est-à-dire que toute modification de loyer devra être justifiée et dûment autorisée par la Commune. La Ville s'assurera alors que les loyers proposés sont en lien avec la couverture des coûts et conformes aux dispositions du droit du bail.

10.3.1. SCILMO

Le plan financier de l'opération prévoit les conditions de mise sur le marché suivantes :

Logements subventionnés :	CHF 165.-/m² net.an, subventions déduites et rente DDP incluse ;
Logements protégés :	CHF 179.-/m² net.an, subventions déduites et rente DDP incluse ;
Logements étudiants :	CHF 350.-/m net.an, rente DDP incluse ;
Logements contrôlés :	CHF 243.-/m² net.an, rente DDP incluse ;
Locaux d'activités :	de CHF 220.- à CHF 240.-/m² net.an, rente DDP incluse ;
Places de parc intérieures voitures :	de CHF 200.- à CHF 250.- par place et par mois.

Les loyers indiqués ci-dessus comprennent les frais accessoires. Ils couvrent donc l'ensemble des charges et amortissement des immeubles à l'exclusion des postes suivants : les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire ainsi que les taxes d'épuration et d'élimination des déchets relatifs aux parties privatives. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire. Toute demande d'introduction de nouveaux frais accessoires, venant en sus des loyers et autres que ceux susmentionnés, sera préalablement soumise à la superficiante pour approbation, conformément à l'art. 11 lettre p) du DDP.

Ces conditions de mises en location sont établies sur la base d'un devis général sans avoir, à ce stade, aucun retour de soumission. En fonction du coût effectif des travaux et de son impact sur le plan financier, les loyers indiqués ci-dessus pourront être adaptés ; ils seront dans tous les cas plafonnés à 105% des montants indiqués ci-dessus et préalablement validés par la direction en charge du logement.

10.3.2. SILL S.A.

Le plan financier de l'opération prévoit les conditions de mise sur le marché suivantes :

Logements subventionnés :	CHF 165.-/m² net.an, subventions déduites et rente DDP incluse ;
Logements étudiants :	CHF 350.-/m² net.an, rente DDP incluse ;
Logements contrôlés :	CHF 243.-/m² net.an, rente DDP incluse ;
Logements marché libre :	CHF 270.-/m² net.an, rente DDP incluse ;
Locaux d'activités :	de CHF 220.- à CHF 240.-/m² net.an, rente DDP incluse ;
Crèche :	CHF 280.-/m² net.an, livrée finie et équipée, rente DDP incluse ;
Places de parc intérieures voitures :	de CHF 200.- à CHF 250.- par place et par mois.

Les loyers indiqués ci-dessus comprennent les frais accessoires. Ils couvrent donc l'ensemble des charges et amortissement des immeubles à l'exclusion des postes suivants : les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire, taxes d'épuration et d'élimination des déchets relatifs aux parties privatives. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire. Toute demande d'introduction de nouveaux frais accessoires, venant en sus des

loyers et autres que ceux susmentionnés, sera préalablement soumise à la superficiante pour approbation, conformément à l'art. 11 lettre p) du DDP.

Ces conditions de mises en location sont établies sur la base d'un devis général sans avoir, à ce stade, aucun retour de soumission. En fonction du coût effectif des travaux et de son impact sur le plan financier, les loyers indiqués ci-dessus pourront être adaptés ; ils seront dans tous les cas plafonnés à 105% des montants indiqués ci-dessus et préalablement validés par la direction en charge du logement.

10.4. Bâtiment A

Le Bâtiment A est une copropriété de la SILL S.A. et de la SCILMO. Il est composé d'un parking de 127 places, de surfaces commerciales et de 24 logements étudiants aux niveaux inférieurs, de 18 logements contrôlés (SCILMO) au nord des étages supérieurs et de 18 logements en marché libre (SILL S.A.) au sud des étages supérieurs.

10.4.1. Aspects spécifiques des logements étudiants

Le loyer moyen des logements sera de CHF 350.-/m^2 net.an, frais accessoires compris; seuls les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire ainsi que les taxes d'épuration et d'élimination des déchets des parties privatives viendront en sus. La surface des studios étant de 20.9 m^2, le loyer mensuel d'un studio sera de CHF 610.-.

10.4.2. Aspects spécifiques des logements contrôlés

Le loyer moyen des logements sera de CHF 243.-/m^2 net.an, frais accessoires compris; seuls les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire ainsi que les taxes d'épuration et d'élimination des déchets des parties privatives viendront en sus.

Les loyers mensuels moyens, par type d'appartements, calculés ci-dessous sont fournis à titre indicatif. En effet, les loyers définitifs seront modulés en fonction de la surface, de l'orientation et de l'étage de chaque appartement.

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m^2 net)	Loyers mensuels
6	2.5	53.5	CHF 1'083.-
12	3.5	73.6	CHF 1'489.-

10.4.3. Aspects spécifiques des logements en marché libre

Le loyer moyen des logements en marché libre sera de CHF 270.-/m^2 net.an, frais accessoires compris; seuls les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire ainsi que les taxes d'épuration et d'élimination des déchets des parties privatives viendront en sus.

Les loyers mensuels moyens, par type d'appartements, calculés ci-dessous sont fournis à titre indicatif. En effet, les loyers définitifs seront modulés en fonction de la surface, de l'orientation et de l'étage de chaque appartement.

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m^2 net)	Loyers mensuels
6	2.5	53.5	CHF 1'204.-
12	4.5	95.7	CHF 2'152.-

10.5. Bâtiment B

Le Bâtiment B, construit sur le réservoir, est propriété de la SILL S.A.. Il est composé d'une crèche située au rez-de-chaussée ainsi que de 27 logements subventionnés répartis

sur les niveaux un, trois et cinq et 36 logements contrôlés répartis sur les niveaux deux, quatre, six et sept.

10.5.1. Aspects spécifiques des logements subventionnés

10.5.1.1 Répartition du coût de construction

	CHF	%
Logements subventionnés	8'364'900.-	40%
Logements régulés	10'996'200.-	52%
Crèche	1'676'400.-	8%
Total Réalisation CFC 0 à 6 (sans DDP, sans subvention)	**21'037'500.-**	**100%**

Le coût de construction des logements subventionnés est de CHF 8'364'900.- (hors contribution au parking souterrain).

10.5.1.2 Financement

	CHF	%
Fonds propres	1'672'980.-	20%
Hypothèques 1er et 2e rang	6'691'920.-	80%
Total	**8'364'900.-**	**100%**

10.5.1.3 Charges financières

		CHF	%	CHF
Fonds propres	(20% du montant global)	1'672'980.-	2.75	46'007.-
Hypothèques 1er et 2e rang	(80% du montant global)	6'691'920.-	1.75	117'109.-
Amortissement	(80% du montant global)	6'691'920.-	1.00	66'919.-
Frais généraux	(100%)	8'364'900.-	1.70	142'203.-
Terrain DDP	(5%)	1'408'050.-	5.00	70'403.-
Total				**442'641.-**

10.5.1.4 Participations des pouvoirs publics

		%	CHF
Canton	Abaissement des loyers	12.0 (des charges financières)	53'117.-
Commune	Abaissement des loyers	12.0 (des charges financières)	53'117.-
Total annuel des abaissements de loyers			**106'234.-**
Total des participations cantonales sur 15 ans			**796'755.-**
Total des participations communales sur 15 ans			**796'755.-**

S'agissant des conséquences financières pour la Ville, cela implique de prévoir à la rubrique 3306.365 « Subventions à des institutions » de la Direction du logement et de la sécurité publique, les montants pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 53'117.-, ceci en application des dispositions de la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. Compte tenu de la planification de cette opération, cette aide linéaire devrait débuter en 2019 pour s'achever en 2034.

10.5.1.5 Loyers des logements subventionnés

Les montants indicatifs des loyers, y compris les frais accessoires (hors chauffage, eau chaude sanitaire et élimination des déchets des parties privatives), sont présentés ci-dessous :

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m^2net)	Loyers mensuels	
			Avant subventions 217.-/m^2net.an (CHF)	Après subventions 165.-/m^2net.an (CHF)
6	2.5	53.5	967	736
15	3.5	76.1	1'376	1'046
6	4.5	96.5	1'745	1'327

Ces loyers mensuels moyens sont fournis à titre indicatif. En effet, les loyers définitifs seront modulés en fonction de la surface, de l'orientation et de l'étage de chaque appartement.

Dans ces conditions et compte tenu du taux hypothécaire de référence actuel, le revenu locatif total sera de CHF 443'114.-/an et de CHF 372'711.-/an déduction faite de la redevance annuelle. L'état locatif maximum autorisé dépendant du taux de référence, il sera précisé lors de la requête définitive qui interviendra en cours de chantier.

10.5.2. Aspects spécifiques des logements contrôlés

Le loyer moyen des logements sera de CHF 243.-/m^2 net.an, frais accessoires compris ; seuls les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire ainsi que les taxes d'épuration et d'élimination des déchets des parties privatives viendront en sus.

Les loyers mensuels moyens, par type d'appartements, calculés ci-dessous sont fournis à titre indicatif. En effet, les loyers définitifs seront modulés en fonction de la surface, de l'orientation et de l'étage de chaque appartement.

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m^2net)	Loyers mensuels
8	2.5	53.5	CHF 1'083.-
20	3.5	74.1	CHF 1'501.-
8	4.5	96.5	CHF 1'953.-

10.5.3. Aspects spécifiques de la crèche

Le projet d'implanter une structure d'accueil préscolaire émane en priorité du CHUV qui doit répondre à des besoins importants en places de garderie pour son personnel. Le Service d'accueil de jour de l'enfance (SAJE) et la Direction générale du CHUV ont, dès le début du projet, montré un intérêt pour concevoir une nursery-garderie de 44 places avec des horaires atypiques.

En effet, pour répondre aux besoins spécifiques de gestion du personnel du CHUV, cette crèche serait ouverte quinze à seize heures par jour au lieu de douze et pourrait offrir une prestation d'accueil également pendant les fins de semaine.

Le projet est encore en construction en respect des principes de partenariat public – privé mis en place depuis 2008 par le Réseau d'accueil de jour de Lausanne (Réseau-L). Le processus repose sur trois axes forts :

1. les partenaires (CHUV ou Ville) ne couvrent le déficit qu'en fonction des prestations réellement consommées par chacun ;
2. les partenaires (CHUV et Ville) acceptent un processus d'attribution des places en fonction de priorités d'accueil négociées ensemble ;
3. le déficit à couvrir se répartit mutuellement.

Les priorités d'accueil seraient les suivantes :

1ère priorité	les habitants des 190 logements à construire ;
2e priorité	les employés du CHUV habitant Lausanne ;
3e priorité	les employés du CHUV n'habitant pas Lausanne ;
4e priorité	le reste du territoire lausannois.

Les modalités de répartition financière définies ci-dessus se déclineraient comme suit :

1ère priorité	100% Ville ;
2e priorité	25 à 50% Ville et 50 à 75% CHUV ;
3e priorité	100% CHUV ;
4e priorité	100% Ville.

Ce projet novateur de partenariat public (SAJE) – privé (CHUV) serait confié au niveau opérationnel à la Fondation Pouponnière et l'Abri.

Les incidences financières sont difficiles à estimer car un projet fédéral de soutien financier aux structures novatrices à horaires atypiques est en consultation. Il est sollicité, par voie budgétaire, une augmentation de la subvention versée à la Pouponnière et l'Abri d'une somme maximale de CHF 400'000.- dès l'ouverture de cette structure.

10.6. Bâtiment C

Le Bâtiment C est propriété de la SCILMO. Il est composé de 55 logements subventionnés, de seize logements protégés, ainsi que de surfaces administratives.

10.6.1. Aspects spécifiques des logements subventionnés

10.6.1.1 Répartition du coût de construction

	CHF	%
Logements subventionnés	18'117'800.-	78%
Logements protégés (subventionnés)	3'852'000.-	16%
Locaux d'activité	1'447'200.-	6%
Total Réalisation CFC 0 à 6 (sans DDP, sans subvention)	**23'417'000.-**	**100%**

Le coût de construction des logements subventionnés est de CHF 21'969'800.- (hors contribution au parking souterrain).

10.6.1.2 Financement

	CHF	%
Fonds propres (yc prêt ARMOUP)	4'184'400.-	19.0%
Hypothèques 1er et 2e rang	17'785'400.-	81.0%
Total	**21'969'800.-**	**100%**

10.6.1.3 Charges financières

		CHF	%	CHF
Fonds propres	(19.0% du montant global)	4'184'400.-	2.75	115'071.-
Hypothèques 1er et 2e rang	(81.0% du montant global)	17'785'400.-	1.75	311'245.-
Amortissement	(81.0% du montant global)	17'785'400.-	1.00	177'854.-
Frais généraux	(100% du montant global)	21'969'800.-	1.70	373'487.-
Terrain DDP	(5%)	3'695'790.-	5.00	184'790.-
Total				**1'162'447.-**

10.6.1.4 Participations des pouvoirs publics

		%	CHF
Canton	Abaissement des loyers	12.0 (des charges financières)	139'500.-
Commune	Abaissement des loyers	12.0 (des charges financières)	139'500.-
Total annuel des abaissements de loyers			**279'000.-**
Total des participations cantonales sur 15 ans			**2'092'500.-**
Total des participations communales sur 15 ans			**2'092'500.-**

S'agissant des conséquences financières pour la Ville, cela implique de prévoir à la rubrique 3306.365 « Subventions à des institutions » de la Direction du logement et de la sécurité publique, les montants pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 139'500.-, ceci en application des dispositions de la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. Compte tenu de la planification de cette opération, cette aide linéaire devrait débuter en 2019 pour s'achever en 2034.

10.6.1.5 Loyers des logements subventionnés et protégés

Les montants indicatifs des loyers, y compris les frais accessoires (hors chauffage, eau chaude sanitaire et élimination des déchets des parties privatives), sont présentés ci-dessous :

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m^2net)	Loyers mensuels	
			Avant subventions 235.-/m^2net.an (CHF)	Après subventions 179.-/m^2net.an (CHF)
16	2.5 (protégés)	53.5	1'048	798

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m^2net)	Loyers mensuels	
			Avant subventions 217.-/m^2net.an (CHF)	Après subventions 165.-/m^2net.an (CHF)
2	2.5	53.1	960	730
39	3.5	76.1	1'376	1'046
14	4.5	96.5	1'745	1'327

Ces loyers mensuels moyens sont fournis à titre indicatif. En effet, les loyers définitifs seront modulés en fonction de la surface, de l'orientation et de l'étage de chaque appartement.

Dans ces conditions et compte tenu du taux hypothécaire de référence actuel, le revenu locatif total sera de CHF 1'161'103.-/an et de CHF 976'313.-/an déduction faite de la redevance annuelle. L'état locatif maximum autorisé dépendant du taux de référence, il sera précisé lors de la requête définitive qui interviendra en cours de chantier.

10.7. Réservoir

La construction du réservoir a fait l'objet des préavis 2013/55 et 2016/11. Celui-ci n'est mentionné ici que pour des raisons foncières. En effet, la construction du bâtiment B sur le réservoir implique la constitution d'une propriété par étage de deux lots, un pour le réservoir et un pour le bâtiment d'habitation puisque les propriétaires des deux ouvrages sont différents. La propriété par étage ainsi constituée sera copropriétaire du droit de superficie qui grèvera la parcelle de base propriété de la Ville de Lausanne.

11. Demandes de cautionnements

Parallèlement aux demandes de subvention, la SILL S.A. et la SCILMO souhaitent bénéficier de cautionnements des pouvoirs publics permettant d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables. Les maîtres d'ouvrages feront appel à deux types de cautionnement : le premier, réservé aux logements subventionnés, est accordé de manière paritaire entre le Canton et la Commune et représente au maximum 25% du coût total de construction, soit 12.5% de la Commune et 12.5% du Canton. Le montant des fonds propres additionné du montant du cautionnement ne dépassera toutefois pas 35% du coût de construction des logements subventionnés.

En complément du cautionnement spécifique aux logements subventionnés, la Commune de Lausanne propose un cautionnement pour faciliter le financement des logements contrôlés et étudiants. En l'espèce, la Commune couvrira 30% du montant de l'hypothèque des opérations de logements contrôlés et étudiants (terrain non compris). La durée du cautionnement correspondra à celle de l'amortissement équivalent des emprunts. Si le décompte final de construction s'avère finalement inférieur au prix annoncé, le cautionnement sera abaissé dans la même proportion.

11.1. Bâtiment A

Cautionnement pour les logements étudiants au bénéfice de la SILL S.A. :

Coût total des travaux (hors terrain)		CHF	**1'238'000.**
Hypothèque	80%	CHF	990'400.
Montant du cautionnement (arrondi)	**30%**	**CHF**	**297'000.**

Cautionnement pour les logements contrôlés et étudiants au bénéfice de la SCILMO :

Coût total des travaux (hors terrain)		CHF	**5'950'000.**
Hypothèque	80%	CHF	4'760'000.
Montant du cautionnement (arrondi)	**30%**	**CHF**	**1'428'000.**

11.2. Bâtiment B

Cautionnement pour les logements subventionnés au bénéfice de la SILL S.A. : l'apport de fonds propres de le SILL S.A. sur cette opération est de 20%. Le cautionnement paritaire est de deux fois 7.5%.

Coût total des travaux (hors terrain)		CHF	8'364'900.
Montant du cautionnement - part Ville (arrondi)	**7.5%**	**CHF**	**627'000.**
Montant du cautionnement - part Canton (arrondi)	**7.5%**	**CHF**	**627'000.**

Cautionnement pour les logements contrôlés au bénéfice de la SILL S.A. :

Coût total des travaux (hors terrain)		CHF	**10'996'000**
Hypothèque (subvention *Minergie-P* déduite)	80%	CHF	8'744'500
Montant du cautionnement (arrondi)	**30%**	**CHF**	**2'623'000**

11.3. Bâtiment C

Cautionnement pour les logements subventionnés et protégés au bénéfice de la SCILMO : l'apport de fonds propres de la SCILMO sur cette opération est d'environ 7%. Le cautionnement paritaire est de deux fois 10.0%.

Coût total des travaux (hors terrain)		CHF	21'969'800
Montant du cautionnement - part Ville (arrondi)	**10%**	**CHF**	**2'197'000**
Montant du cautionnement - part Canton (arrondi)	**10%**	**CHF**	**2'197'000**

11.4. Récapitulatif

	Logements subventionnés				Logements contrôlés et étudiants	
	Cautionnement Canton		Cautionnement Ville		Cautionnement Ville	
Bâtiment A	CHF	0.-	CHF	0.-	CHF	1'725'000.-
Bâtiment B	CHF	627'000.-	CHF	627'000.-	CHF	2'623'000.-
Bâtiment C	CHF	2'197'000.-	CHF	2'197'000.-	CHF	0.-
TOTAL	**CHF**	**2'824'000.-**	**CHF**	**2'824'000.-**	**CHF**	**4'348'000.-**

La Ville se portera caution solidaire pour un montant de CHF 7'172'000.- au maximum. Si le décompte final de construction s'avère inférieur au prix annoncé, le cautionnement sera abaissé dans la même proportion. Dans le cas contraire, la somme du cautionnement sera plafonnée au montant global de CHF 7'172'000.-.

12. Conséquences financières

12.1. Conséquences sur le budget d'investissement

Ce préavis n'a aucune conséquence sur le budget d'investissement de la Ville.

12.2. Conséquences financières sur le budget de fonctionnement

S'agissant des futures recettes, une redevance DDP annuelle correspondant à un montant de CHF 700'000.- sera perçue entièrement dès 2021. Cette redevance sera abaissée durant les dix premières années pour permettre aux deux superficiaires d'amortir les surcoûts mis à leur charge par la convention citée au point 10.2.

	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(en milliers de francs)						
Augmentation de la subvention versée à la Pouponnière et l'Abri	400.0	400.0	400.0	400.0	400.0	2'000.0
Subventions à des institutions - SCILMO	127.9	139.5	139.5	139.5	139.5	685.9
Subventions à des institutions - SILL S.A.	48.7	53.1	53.1	53.1	53.1	261.1
Total charges suppl.	**576.6**	**592.6**	**592.6**	**592.6**	**592.6**	**2'947.0**
Revenus DDP bâtiment A - SILL S.A.+SCILMO	0.0	-218.6	-291.4	-291.4	-291.4	-1'092.8
Revenus DDP bâtiment B - SILL S.A.	-86.6	-207.8	-207.8	-207.8	-207.8	-917.8
Revenus DDP bâtiment C - SCILMO	-83.7	-200.8	-200.8	-200.8	-200.8	-886.9
Abaissement de rente	51.1	188.4	210.3	210.3	210.3	870.4
Total net	**457.4**	**153.8**	**102.9**	**102.9**	**102.9**	**919.9**

13. Droits distincts et permanents de superficie

13.1. Modifications et réunion de parcelles

Les limites des parcelles nos 3'201, 3'202 et 2'293 sont dans un premier temps modifiées, puis les parcelles nos 3'201 et 3'202 sont fusionnées pour ne former qu'une seule parcelle no 3'201 sur laquelle seront octroyés trois droits distincts et permanent de superficie.

Pour réaliser la construction des trois bâtiments (A-B-C), dont le bâtiment B construit sur le réservoir de la Ville, comprenant 194 logements, une crèche, des surfaces d'activités et un parking souterrain de 127 places, sis avenue de la Sallaz 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 et 15 et chemin des Falaises 2 et 4, il est prévu de constituer trois droits distincts et permanents de superficie (DDP). Le premier pour le bâtiment A en faveur de la SCILMO et de la SILL S.A., le deuxième pour le bâtiment B et le réservoir en faveur de la SILL S.A. et la Commune de Lausanne et le troisième pour le bâtiment C en faveur de la SCILMO.

Le DDP du bâtiment A sera constitué en faveur d'une première propriété par étage dont les lots seront attribués à SCILMO et SILL S.A., le DDP pour le bâtiment B construit sur le réservoir du Service de l'eau sera constitué en faveur d'une deuxième propriété par étage dont les lots seront attribués à la Commune de Lausanne (pour le réservoir) et à la SILL S.A. (bâtiment B) et le DDP du bâtiment C sera constitué en faveur de la SCILMO.

Structure des contrats

Chapitre I Exposé préalable

Chapitre II Droit distinct et permanent de superficie

A. Constitution du droit de superficie

B. Responsabilité de la superficiaire

C. Obligations de la superficiaire

D. Droit de contrôle de la superficiante

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

F. Retour des constructions

Chapitre III Divers

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les 5 ans.
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité calculée avant la déduction de la pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an.
Retour à l'échéance	**Indemnisation** fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par la superficiante (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.
Contrôle des loyers	Un contrôle des loyers sera exercé par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. Les superficiaires fourniront à la superficiante l'état locatif de leurs immeubles lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiante mais dans tous les cas lors de modifications de loyer.
Convention entre Ville et superficiaires	La convention relative au plan de quartier « Chemin des Falaises » et à la viabilisation des parcelles concernées prévoit la prise en compte de certains investissements par la Commune de Lausanne, le financement se faisant par l'octroi d'un rabais de la rente DDP. Les frais pris

en charge à ce titre seront répartis sur les trois DDP proportionnellement aux valeurs foncières fixées pour chaque DDP. Il s'agit de :

1. Frais de déplacement de conduites du réservoir
2. Démolition des bâtiments existants
3. Déplacement de la station électrique
4. Déplacement des activités des boulistes
5. Requalification du chemin des Falaises
6. Déplacement des orchidées

Le montant total connu au moment de la rédaction du présent préavis est de CHF 1'913'438.- pour les DDP nos 20'839, 20'840 et 20'841. Il est susceptible d'évoluer en fonction des frais effectifs pour les prestations 2, 3, 5 et 6.

Ce montant de CHF 1'913'438.- figure dans les textes des DDP présentés, il sera adapté en fonction des coûts réels.

13.2. Bâtiment A – Propriété par étage SILL S.A. et SCILMO

CONSTITUTION DE DROIT

DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Par devant , notaire à Lausanne, canton de Vaud ----------

comparaissent :----------

d'une part :----------

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par……., qui agit en vertu d'une procuration conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne le [●], pièce ci-annexée, et de la décision du Conseil communal prise lors de sa séance du [●] 2015, ainsi qu'en fait foi l'extrait conforme du procès-verbal de dite séance, pièce ci-annexée. De plus, Monsieur le Préfet du district de Lausanne a été informé de cette opération par lettre du [●], ----------

ci-après nommée « la superficiante », ----------

d'autre part : ----------

La société anonyme **SILL S.A. Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA** (numéros CHE-115.138.978 et CH-550-1062011-9), société anonyme dont le siège est à Lausanne, ici valablement représentée par [●], à [●] et par [●], à [●] qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux, ----

et :----------

La **Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière,** société dont le siège est à Lausanne, ici valablement représentée par [●], à [●] et par [●], à [●] qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux, ----------

ci-après nommées « les superficiaires ». ----------

Les comparantes ès qualité exposent préalablement ce qui suit : -

I. EXPOSE PREALABLE

La superficiante est propriétaire de la parcelle désignée comme il suit au Registre foncier : ----------

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	3'201
Adresse(s) :	Chemin des Falaises / Avenue de la Sallaz
N° plan :	71
Surface :	7'780 m^2
Genres de nature :	Bâtiments, Jardin, Forêt, Revêtement en dur

1.1. Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du registre foncier de la parcelle.----------

1.2. La parcelle susdésignée demeure assujettie aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public et privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la loi et des règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que des lois sur les routes, la protection des eaux et le Code rural et foncier.----------

1.3. Les superficiaires ont l'intention de construire, sur une partie de la parcelle 3'201, un bâtiment composé d'un parking de 127 places, de surfaces commerciales et de 24 logements étudiants aux niveaux inférieurs, de 18 logements contrôlés (SCILMO) au nord des étages supérieurs et de 18 logements en marché libre (SILL S.A.) au sud des étages supérieurs.----------

Ce bâtiment sera régi par une propriété par étage constituée de deux lots pour les 36 logements SCILMO et SILL S.A.. Les logements étudiants, les surfaces commerciales et le parking resteront en parties communes de la PPE. L'usage du parking sera attribué par servitudes aux ayant-droits des DDP 20'839, 20'840 et 20'841.

A cet effet, les superficiaires sollicitent de la superficiante la mise à disposition d'une partie de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro 20'839 au Registre foncier de Lausanne (parts de copropriété 45% SCILMO – 55% SILL S.A.).----------

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

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Article 1 - Constitution de servitude de superficie

Afin que la nouvelle construction précitée ne soit pas incorporée à la parcelle n° 3'201 susdésignée, la superficiante constitue en faveur des superficiaires une servitude de superficie, conformément aux articles n° 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse. ----------

Cette servitude grève une surface d'environ 1'867 m^2 de la parcelle 3'201 d'une surface d'environ 7'780 m^2, entourée d'un traitillé rouge et désignée comme suit selon le plan et tableau de mutation établis par le géomètre officiel Monsieur Yves Deillon, à Lausanne, le [●], plan qui sera déposé au registre foncier à l'appui du présent acte. ----------

Les comparants ès qualité ont pris connaissance des plans et tableau de mutation par le notaire et les ont approuvés.----------

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20'839
Adresse(s) :	Avenue de la Sallaz 1, 3 Chemin des Falaises 2 et 4
N° plan :	71
Autre plan :	---
Surface :	1'867 m^2

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre celle-ci et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle qui sera grevée par le droit distinct et permanent de superficie, à l'exception de la « convention relative au Plan de Quartier chemin des Falaises et à la viabilisation des parcelles concernées » signée le 3 octobre 2014 par la Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière, la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA et la Commune de Lausanne.

Les superficiaires déclarent avoir parfaite connaissance du document susmentionné et ne font aucune réserve à ce sujet. ----------

Pour le surplus, la superficiante certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle. ----------

Il est rappelé enfin que la parcelle qui sera cédée en droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. Par conséquent, le terrain reste grevé ou favorisé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie. ----------

Article 2 - Durée

Le droit de superficie est accordé pour une durée de nonante (90) ans dès la date d'inscription au Registre foncier de l'acte constitutif du droit de superficie. ----------

Toute demande de prolongation devra être formulée par les superficiaires 4 ans (quatre) avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 90 ans, les superficiaires s'engageant d'ores et déjà à donner leur consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier. ----------

En cas de prolongation du droit de superficie, la superficiante pourra adapter les clauses du contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière. ----------

La prolongation du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier. ----------

Article 3 - Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 779, troisième alinéa et 943 du Code civil suisse, la servitude de superficie sera immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent.----------

Article 4 - Constructions autorisées

Les superficiaires s'engagent à réaliser ou faire réaliser le bâtiment mentionné sous chiffre 1.3. de l'exposé préalable, conformément au permis de construire qui sera délivré à l'issue de l'enquête publique. ----------

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, les superficiaires s'engagent à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans de 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. Le bâtiment satisfera aux exigences de la Société à 2000 watts. ----------

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux ans dès l'entrée en force des permis de construire, tous délais de recours échus.-----

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence des superficiaires, la superficiante pourrait demander le retour anticipé de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. Si les travaux de construction n'ont pas débuté, aucune indemnité n'est due de part et d'autre. S'ils ont débuté, l'indemnité est calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par les superficiaires). Les superficiaires s'engagent à signer toute réquisition à cet effet. ----------

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 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues aux superficiaires (article 17 – retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par les superficiaires), ces dernières feront connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions et de leurs parties intégrantes. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante. ----------

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 (six cent quarante-deux) 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 ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. ------

Article 6 - Montant de la redevance de superficie

Taux----------

Tant que durera le droit de superficie, les superficiaires devront une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5%) sur la valeur du terrain. ----

Valeur du terrain ----------

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à cinq millions huit cent vingt huit mille francs (CHF 5'828'0000.-). ----------

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension des bâtiments, notamment en raison d'une modification du coefficient d'utilisation du sol, l'agrandissement ou la construction de nouveaux bâtiments devront être autorisés par la superficiante et la redevance sera adaptée en conséquence.

Rente initiale ----------

Le montant annuel de la rente initiale est fixé à deux cent nonante et un mille quatre cents francs (CHF 291'400.-).----------

La viabilisation des parcelles du plan de quartier du "Chemin des Falaises" engendrera des coûts supplémentaires de l'ordre de CHF 1'914'000.- à charge des superficiaires SILL S.A. et SCILMO conformément à la Convention relative au Plan de quartier « Chemin des Falaises » et à la viabilisation des parcelles concernées du 3 octobre 2014. Ce montant qui pourra varier en fonction des coûts effectifs comme prévu par la convention y relative leur sera remboursé proportionnellement aux valeurs foncières via un abaissement de la redevance DDP sur les dix premières années du DDP.

Les valeurs foncières permettant cette répartition sont les suivantes :

DDP 20'839	CHF	5'828'000.-
DDP 20'840	CHF	4'156'000.-
DDP 20'841	CHF	4'016'000.-
Total	CHF	14'000'000.-

Les annuités, respectivement la valeur de la réduction de la rente durant dix (10) ans comprendront le montant de l'amortissement annuel assorti d'un intérêt calculé avec le taux hypothécaire de référence en vigueur lors du calcul de la première annuité. Dans les conditions actuelles, soit avec un taux de 1.75% et pour un montant de travaux de CHF 1'914'000.-, l'annuité constante sur dix ans serait de CHF 210'300.-. ----------

Pour le DDP 20'839, objet du présent acte, le montant de la réduction de la redevance durant dix (10) ans serait donc de huitante sept mille cinq cent quarante cinq francs (CHF 87'545.-). ----------

En contrepartie de l'abaissement de la rente, la plus-value de CHF 1'914'000.- n'est pas prise en compte dans le calcul des loyers.----------

Exigibilité de la rente ----------

La redevance sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier occupant ; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1er janvier et 1er juillet de chaque année, la première fois prorata temporis. ----------

Elle sera payée par l'administrateur de la PPE.

Hypothèque légale ----------

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit huit cent septante quatre mille deux cents

francs (CHF 874'200.-). En cas d'augmentation de la rente, la superficiante pourra exiger des superficiaires qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale. ----------

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de huitante-trois pour cent (83%) au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà.

Indexation ----------

Ladite redevance pourra être ajustée tous les cinq (5) ans en tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder; ----------

L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui existant à la date d'exigibilité de la redevance.----------

Article 7 - Entrée en possession

La prise de possession et l'entrée en jouissance du terrain grevé par la superficiaire, de même que le transfert des risques à cette dernière, ont lieu le jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier. ----------

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

B. Responsabilité des superficiaires

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiante

Les superficiaires prendront à leur charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elles des constructions objets du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. ----------

Elles répondront à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 679 du Code civil suisse.----------

La superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux évènements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par les superficiaires. --

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

Article 9 - Garantie

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain sera libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier le jour de l'inscription au Registre foncier de la servitude de superficie.

Article 10 - Sites pollués ou contaminés

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de pollution ou de contamination, ni au sujet des immeubles, ni dans la zone où ils se situent et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent contrat, au cadastre des sites pollués comme « site pollué nécessitant un assainissement » (site contaminé), après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. En

conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983. ---

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), les superficiaires s'engagent à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32d LPE. En outre, les superficiaires s'engagent à ne pas actionner la superficiante sur la base de ces dispositions. La superficiante précise qu'elle n'a effectué aucun diagnostic amiante, ni aucune mesure relative à la concentration de radon. Les frais éventuels pour ces diagnostics seront pris en charge par les superficiaires, à l'entière décharge de la superficiante. ----------

C. Obligation des superficiaires

Article 11 - 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 de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ; ----------

b) respecter les critères de construction stipulés dans l'article quatre (4) du présent acte dès la construction et en cas de travaux ultérieurs; ----------

c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé ; ----------

d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés; ----------

e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article six (6) ;

f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ;--------

g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent contrat ;----------

h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins, avant l'échéance dudit droit. Cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé ; ----------

i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; ----------

j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ; ----------

k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article quinze (15) ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité

des actions de la superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ; ----------

l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie et dont les loyers auront été approuvés par la superficiante conformément au paragraphe p) ci-dessous ; ----------

m) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;----------

n) amortir les constructions et 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 ; ----------

o) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf accord de la superficiante ;----------

p) accepter un contrôle des loyers par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie pour les 18 logements de la SCLIMO et les 24 logements étudiants. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. Le plan financier de l'opération prévoit les conditions de mise sur le marché suivantes :

SCILMO

Logements contrôlés : CHF 243.-/m² net.an, rente DDP incluse ;

PARTIES COMMUNES

Logements étudiants : CHF 350.-/m² net.an, rente DDP incluse.

Les loyers indiqués ci-dessus comprennent les frais accessoires. Ils couvrent donc l'ensemble des charges et amortissement des immeubles à l'exclusion des postes suivants : les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire, taxes d'épuration et d'élimination des déchets relatifs aux parties privatives. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire. Toute demande d'introduction de nouveaux frais accessoires, venant en sus des loyers et autres que ceux susmentionnés, sera préalablement soumise à la superficiante pour approbation. ----------

Ces conditions de mises en location sont établies sur la base d'un devis général sans avoir, à ce stade, aucun retour de soumission. En fonction du coût effectif des travaux et de son impact sur le plan financier, les loyers indiqués ci-dessus pourront être adaptés ; ils seront dans tous les cas plafonnés à 105% des montants indiqués ci-dessus et préalablement validés par la Direction en charge du logement. ----------

Les superficiaires fourniront à la superficiante l'état locatif de leur immeuble lors de la première mise en location et en tout temps à première réquisition de la superficiante, ainsi que lors de toute modification des conditions de location. ----------

Toutefois, aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal, ils ne sont pas soumis au contrôle de la superficiante. ----------

q) soumettre pour approbation par la superficiante tous frais accessoires qui viendraient en sus du loyer, des frais de chauffage et d'eau chaude, de la taxe déchet, et de la taxe d'épuration ; ----------

r) suivre et analyser pendant les trois premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou

de jeunesse des immeubles pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'art. 4. En outre, les superficiaires s'engagent à transmettre, en tout temps durant trois ans, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ; ----------

s) signer, dans le cadre de la construction, une charte de collaboration entre la Ville, les maîtres de l'ouvrage et les entreprises adjudicataires. Cette charte vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance ; ----------

t) s'abstenir de planter ou aménager, dans le périmètre du DDP, des espèces envahissantes figurant sur la liste noire (Black List) édités par la Confédération (centre national de données et d'information sur la flore de Suisse) ; ----------

Article 12 - Modifications

Pendant toute la durée du droit de superficie, les modifications suivantes ne pourront intervenir que sur la base d'une autorisation écrite préalable de la superficiante :

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ;
- Modification du projet de construction ;
- Extension des bâtiments et installations.

D. Droit de contrôle de la superficiante

Article 13 - Visite des lieux

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte. ----------

Article 14 - Consultation des documents de la superficiaire

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., des sociétés superficiaires en tout temps pour veiller au respect du présent acte. ----------

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit

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

La location du droit de superficie est assimilée à une cession. ----

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par les superficiaires ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis : ----------

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;----------

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ; ----------

c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représentent les superficiaires, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui des superficiaires ; ----------

d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes ; ----------

Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, les superficiaires pourront exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-trois (23) du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. ----------

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis à la superficiante avant que les contractants le signent. ----------

Le droit de préemption légal des superficiaires, prévus à l'article 682, alinéa 2 du code civil, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au registre foncier.

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte ainsi que dans les conventions signées entre les parties dont la liste figure à l'article 1 ci-dessus. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert. ----------

F. Retour des constructions

Article 16 - Retour anticipé d'une ou des constructions pour cause d'intérêt public

Si une ou plusieurs constructions font 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 17 - Retour anticipé pour cause de violation des obligations des superficiaires

En cas de violation grave ou réitérée par les superficiaires des obligations assumées par elles en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre onze (11), la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf, lettre f (779 f), du Code civil suisse. ----------

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser aux superficiaires une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la superficiante au sens de l'article cinq (5), à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : ----------

- de trente pour cent (30%) à titre de pénalité ; ----------

- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1.5%) 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. ----------

Le paiement de l'indemnité ne pourra s'opérer en mains des superficiaires qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires. ----------

Les superficiaires pourront s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article quinze (15) ci-devant. ----------

Les superficiaires s'engagent à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie. ----------

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article vingt trois (23) ci-après. ----------

Article 18 - Retour à l'échéance

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé ou renouvelé, la superficiante deviendra propriétaire des constructions édifiées sur la parcelle grevée, les superficiaires s'engageant à donner leur consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. ----------

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due aux superficiaires. Celle-ci sera déterminée à dires d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne.--

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de construction et des parties intégrantes des bâtiments, ainsi que sur les impenses d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ». ----------

III. DIVERS

Article 19 - Servitudes à constituer

Les superficiaires s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de leur bâtiment et aux rapports de bon voisinage. Est ici particulièrement mentionnée la servitude d'usage des places de parc situées sur le DDP 20'839 et en faveur des DDP 20'840 et 20'841.

Les superficiaires devront requérir l'accord de la superficiante en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire. ----------

Article 20 - Autorisation à bien-plaire

La surface teintée en bleu sur le plan joint et située entre la limite de la parcelle 3'201 et le domaine public de l'avenue de la Sallaz sera remise à bien-plaire contre bon soins aux superficaires. ----------

Article 21 - Publicité

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Elle tiendra toutefois compte des intérêts légitimes des superficiaires. Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames. ----------

Article 22 - 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 23 - Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'exécution, l'inexécution ou l'interprétation du présent acte seront soumis à un tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente. La superficiante et les superficiaires désigneront chacune un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. Le siège de ce tribunal arbitral sera à Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile s'appliquent pour le surplus. -------

Article 24 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), 15 (suppression du droit de préemption pour les superficiaires), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) feront l'objet d'annotations au Registre foncier.----------

Article 25 - Modifications éventuelles de la loi

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les comparantes 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 être applicables qu'avec l'accord des deux parties. ----------

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

Article 26 - Autres dispositions

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

Article 27 - Loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE)

Au sujet de **SILL S.A. Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA** (numéros CHE-115.138.978 et CH-550-1062011-9), à Lausanne, et après avoir consulté ses livres et sur la base des attestations du Conseil d'administration et des actionnaires, le notaire soussigné est en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou titulaires d'un permis de type "C" ou d'un permis de type "B"/CE-AELE avec domicile principal en Suisse : ----------

- détiennent la totalité du capital-actions ; ----------

- sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70% ; ----------

- constituent la totalité du Conseil d'administration ;----------

En outre, les représentants de SILL S.A. Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA certifient que ladite société n'agit pas à titre fiduciaire. -

Sur la base des documents qui lui ont été fournis, le notaire soussigné est en mesure de certifier à propos de la SILL S.A. Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA que des personnes de nationalité suisse ou au bénéfice d'une autorisation d'établissement type « C » ou d'une autorisation de séjour type « B CE/AELE », domiciliées en Suisse :----------

- détiennent la totalité du capital-actions de la société, déterminant la totalité des voix pouvant être exprimées à l'assemblée générale ; ----------

- constituent la totalité des membres du conseil d'administration ; ----------

- sont créancières des fonds remboursables pour plus de septante pour cent (70%). ----------

Ils confirment également que la SILL S.A. Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA n'est pas assujettie aux dispositions de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. ----------

Au sujet de SCILMO….*(à compléter par le notaire*)

Article 28 - Frais et droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le droit de mutation, 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 constructions projetées sont à la charge des superficiaires, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. ----------

En vue de garantir le paiement des droits de mutation cantonal et communal, les superficiaires ont versé sur le compte du notaire soussigné, pour être consignée sous la responsabilité de ce dernier, une provision de [●] francs (CHF. [●].-). ----

(Exonération – point en cours de traitement par le notaire mandaté par la SILL S.A.). ----------

Article 29 - Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de nonante (90) ans en faveur de la SILL S.A., Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA et de SCILMO Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière dont les sièges sont à Lausanne, avec immatriculation comme droit distinct et permanent ; ----------

2. Annotations : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), 15 (suppression du droit de préemption des superficiaires), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) ;----------

3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article sept cent septante-neuf (779), lettre i) du Code civil suisse. ----------

DONT ACTE, ----------

lu par le notaire aux représentants des comparantes qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à----------

LAUSANNE, le [●] deux mille seize.----------

13.3. Bâtiment B et Réservoir du Service de l'eau – Propriété par étage de la SILL S.A. et de la Commune de Lausanne

CONSTITUTION DE DROIT

DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Par devant , notaire à Lausanne, canton de Vaud ----------

comparaissent :----------

d'une part :----------

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par……., qui agit en vertu d'une procuration conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne le [●], pièce ci-annexée et de la décision du Conseil communal, prise lors de sa séance du [●] 2015, ainsi qu'en fait foi l'extrait conforme du procès-verbal de dite séance, pièce ci-annexée. De plus, Monsieur le Préfet du district de Lausanne a été informé de cette opération par lettre du [●], ----------

ci-après nommée « la superficiante », ----------

d'autre part : ----------

La société anonyme **SILL S.A. Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA** (numéros CHE-115.138.978 et CH-550-1062011-9),

société anonyme dont le siège est à Lausanne, ici valablement représentée par [●], à [●] et par [●], à [●] qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux, ---

et

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par……., qui agit en vertu d'une procuration conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne le [●], pièce ci-annexée et de la décision du Conseil communal prise lors de sa séance du [●] 2015, ainsi qu'en fait foi l'extrait conforme du procès-verbal de dite séance, pièce ci-annexée.[●],

ci-après nommée « les superficiaires ».----------

Les comparantes ès qualité exposent préalablement ce qui suit : ----------

I. <u>EXPOSE PREALABLE</u>

La superficiante est propriétaire de la parcelle désignée comme il suit au Registre foncier : ----------

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	3'201
Adresse(s) :	Chemin des Falaises / Avenue de la Sallaz
N° plan :	71
Surface :	7'780 m^2
Genres de nature :	Bâtiments, Jardin, Forêt, Revêtement en dur

1.1. Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du registre foncier de la parcelle.----------

1.2. La parcelle susdésignée demeure assujettie aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public et privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la loi et des règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que des lois sur les routes, la protection des eaux et le Code rural et foncier.----------

1.3. Les superficiaires ont l'intention de construire, sur une partie de la parcelle 3'201, un bâtiment composé d'un réservoir en sous-sol et d'une crèche située au rez-de-chaussée ainsi que de 27 logements subventionnés répartis sur les niveaux 1, 3 et 5 et 36 logements contrôlés répartis sur les niveaux 2, 4, 6 et 7. Ce bâtiment sera régi par une propriété par étage constituée de deux lots. Un pour le réservoir (Commune de Lausanne) et un pour la crèche et les logements (SILL S.A.). ----------

A cet effet, les superficiaires sollicitent de la superficiante la mise à disposition d'une partie de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro 20'840 au Registre foncier de Lausanne (parts de copropriété 35% pour le réservoir du Service de l'eau et 65 % pour la partie crèche et logements de la SILL S.A.). ----------

Il est précisé qu'au moment de la signature du présent DDP, le bâtiment du réservoir est déjà construit.----------

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

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Article 1 - Constitution de servitude de superficie

Afin que la nouvelle construction précitée ne soit pas incorporée à la parcelle n° 3'201 susdésignée, la superficiante constitue en faveur des superficiaires, une servitude de superficie, conformément aux articles n° 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse. ----------

Cette servitude grève une surface d'environ 3'425 m^2 de la parcelle 3'201 d'une surface d'environ 7'780 m^2, entourée d s'un traitillé rouge et désignée comme suit selon le plan et tableau de mutation établis par le géomètre officiel Monsieur Yves Deillon, à Lausanne, le [●], plan qui sera déposé au registre foncier à l'appui du présent acte. ----------

Les comparants ès qualité ont pris connaissance des plans et tableau de mutation par le notaire et les ont approuvés.----------

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20'840
Adresse(s) :	Avenue de la Sallaz 5, 7, 9
N° plan :	71
Autre plan :	---
Surface :	3'425 m^2

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre celle-ci et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle qui sera grevée par le droit distinct et permanent de superficie, à l'exception de la « convention relative au Plan de Quartier Chemin des Falaises et à la viabilisation des parcelles concernées » signée le 3 octobre 2014 par la Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière, la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA et la Commune de Lausanne.

Les superficiaires déclarent avoir parfaite connaissance du document susmentionné et ne font aucune réserve à ce sujet. ----------

Pour le surplus, la superficiante certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle. ----------

Il est rappelé enfin que la parcelle qui sera cédée en droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. Par conséquent, le terrain reste grevé ou favorisé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie.----------

Article 2 - Durée

Le droit de superficie est accordé pour une durée de nonante (90) ans dès la date d'inscription au Registre foncier de l'acte constitutif du droit de superficie.----------

Toute demande de prolongation devra être formulée par les superficiaires 4 ans (quatre) avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai

précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de nonante (90) ans, les superficiaires s'engageant d'ores et déjà à donner leur consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier.----------

En cas de prolongation du droit de superficie, la superficiante pourra adapter les clauses du contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière. ----------

La prolongation du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier. ----------

Article 3 - Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 779, troisième alinéa et 943 du Code civil suisse, la servitude de superficie sera immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent. ----------

Article 4 - Constructions autorisées

Les superficiaires s'engagent à réaliser ou faire réaliser le bâtiment mentionné sous chiffre 1.3. de l'exposé préalable, conformément au permis de construire qui sera délivré à l'issue de l'enquête publique. ----------

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, les superficiaires s'engagent à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans de 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. Le bâtiment d'habitation satisfera aux exigences du label *Minergie-P®Eco®*. ----------

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux (2) ans dès l'entrée en force des permis de construire, tous délais de recours échus.

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence des superficiaires, la superficiante pourrait demander le retour anticipé de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. Si les travaux de construction n'ont pas débuté, aucune indemnité n'est due de part et d'autre. S'ils ont débuté, l'indemnité est calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par les superficiaires). Les superficiaires s'engagent à signer toute réquisition à cet effet. ----------

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 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues aux superficiaires (article 17 – retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par les superficiaires), ces dernières feront connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions et de leurs parties intégrantes. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante. ----------

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 (six cent quarante-deux) 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 ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. -------

Article 6 - Montant de la redevance de superficie

Taux----------

Tant que durera le droit de superficie, la superficiaire SILL S.A. devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5%) sur la valeur du terrain. La superficiaire Commune de Lausanne ne paie pas de redevance.----------

Valeur du terrain ----------

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à quatre millions cent cinquante six mille francs (CHF 4'156'000.-) pour la partie du bâtiment construit par la SILL S.A. et à un million six cent cinquante deux mille francs (CHF1'652'000.-) pour le réservoir. ----------

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension des bâtiments, notamment en raison d'une modification du coefficient d'utilisation du sol, l'agrandissement ou la construction de nouveaux bâtiments devront être autorisés par la superficiante et la redevance sera adaptée en conséquence.

Rente initiale----------

Le montant annuel de la rente initiale due par la SILL S.A. est fixé à deux cent sept mille huit cents francs (CHF 207'800.-). ----------

La viabilisation des parcelles du plan de quartier du "Chemin des Falaises" engendrera des coûts supplémentaires de l'ordre de CHF 1'914'000.- à charge des superficiaires SILL S.A. et SCILMO conformément à la Convention relative au Plan de quartier « Chemin des Falaises » et à la viabilisation des parcelles concernées du 3 octobre 2014. Ce montant qui pourra varier en fonction des coûts effectifs comme prévu par la convention y relative leur sera remboursé proportionnellement aux valeurs foncières via un abaissement de la redevance DDP sur les dix premières années du DDP. Les valeurs foncières permettant cette répartition sont les suivantes :

DDP 20'839	CHF	5'828'000.-
DDP 20'840	CHF	4'156'000.-
DDP 20'841	CHF	4'016'000.-
Total	CHF	14'000'000.-

Les annuités, respectivement la valeur de la réduction de la rente durant 10 ans comprendront le montant de l'amortissement annuel assorti d'un intérêt calculé avec le taux hypothécaire de référence en vigueur lors du calcul de la première annuité. Dans les conditions actuelles, soit avec un taux de 1.75% et pour un montant de travaux de CHF 1'914'000.-, l'annuité constante sur dix ans serait de CHF 210'300.-. --------

Pour le DDP 20'840, objet du présent acte, le montant de la réduction de la redevance de la SILL S.A. durant 10 ans serait donc de soixante deux mille quatre cent vingt neuf francs (CHF 62'429.-). ----------

En contrepartie de l'abaissement de la rente, la plus-value de CHF 1'914'000.- n'est pas prise en compte dans le calcul des loyers.----------

Exigibilité de la rente ----------

La redevance sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier occupant ; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1er janvier et 1er juillet de chaque année, la première fois prorata temporis. ----------

Hypothèque légale ----------

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit six cent vingt trois mille quatre cents francs (CHF 623'400.-). En cas d'augmentation de la rente, la superficiante pourra exiger de la superficiaire SILL S.A. qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale. ----------

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de huitante pour cent (80%) au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà.----------

Indexation ----------

Ladite redevance pourra être ajustée tous les cinq (5) ans en tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder; ----------

L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui existant à la date d'exigibilité de la redevance.----------

Article 7 - Entrée en possession----------

La prise de possession et l'entrée en jouissance du terrain grevé par la superficiaire, de même que le transfert des risques à cette dernière, ont lieu le jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier.----------

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

B. Responsabilité des superficiaires

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiante

Les superficiaires prendront à leur charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elles des constructions objets du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. ----------

Elles répondront à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 679 du Code civil suisse.----------

La superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux évènements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par les superficiaires ---

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

Article 9 - Garantie

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement

et déclare que le terrain sera libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier le jour de l'inscription au Registre foncier de la servitude de superficie.

Article 10 - Sites pollués ou contaminés

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de pollution ou de contamination, ni au sujet des immeubles, ni dans la zone où ils se situent et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent contrat, au cadastre des sites pollués comme « site pollué nécessitant un assainissement » (site contaminé), après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. En conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983. ---

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), les superficiaires s'engagent à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. En outre, les superficiaires s'engagent à ne pas actionner la superficiante sur la base de ces dispositions. La superficiante précise qu'elle n'a effectué aucun diagnostic amiante, ni aucune mesure relative à la concentration de radon. Les frais éventuels pour ces diagnostics seront pris en charge par les superficiaires, à l'entière décharge de la superficiante. ----------

C. Obligation des superficiaires

Article 11 - 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 de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ; ----------

b) respecter les critères de construction stipulés dans l'article quatre (4) du présent acte dès la construction et en cas de travaux ultérieurs ;----------

c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé ; ----------

d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés; ----------

e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article six (6) ;

f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ;--------

g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent contrat ;----------

h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins, avant l'échéance dudit droit. Cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé ; ----------

i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; ----------

j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ; ----------

k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article quinze (15) ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions des superficiaires, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ; ----------

l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie et dont les loyers auront été approuvés par la superficiante conformément au paragraphe p) ci-dessous ; ----------

m) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;----------

n) amortir les constructions et 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 ; ----------

o) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf accord de la superficiante ;----------

p) accepter, pour la SILL S.A., un contrôle des loyers par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie pour les 27 logements subventionnés et les 36 logements contrôlés. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. Le plan financier de l'opération prévoit les conditions de mise sur le marché suivantes :

Logements subventionnés :	CHF 165.-/m² net.an, subventions déduites et rente DDP incluse ;
Logements contrôlés :	CHF 243.-/m² net.an, rente DDP incluse ;
Crèche :	CHF 280.-/m² net.an, rente DDP incluse.

Les loyers indiqués ci-dessus comprennent les frais accessoires. Ils couvrent donc l'ensemble des charges et amortissement des immeubles à l'exclusion des postes suivants : les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire, taxes d'épuration et d'élimination des déchets relatifs aux parties privatives. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire. Toute demande d'introduction de nouveaux frais accessoires, venant en sus des loyers et autres que ceux susmentionnés, sera préalablement soumise à la superficiante pour approbation. ----------

Ces conditions de mises en location sont établies sur la base d'un devis général sans avoir, à ce stade, aucun retour de soumission. En fonction du coût effectif des travaux et de son impact sur le plan financier, les loyers indiqués ci-dessus pourront être adaptés ; ils seront dans tous les cas plafonnés à 105% des montants indiqués ci-dessus et préalablement validés par la Direction en charge du logement. ----------

La superficiaire SILL S.A. fournira à la superficiante l'état locatif de leur immeuble lors de la première mise en location et en tout temps à première réquisition de la superficiante, ainsi que lors de toute modification des conditions de location. ----------

Toutefois, aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal, ils ne sont pas soumis au contrôle de la superficiante. ----------

q) soumettre pour approbation par la superficiante tous frais accessoires qui viendraient en sus du loyer, des frais de chauffage et d'eau chaude, de la taxe déchet, et de la taxe d'épuration ; ----------

r) suivre et analyser pendant les trois premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des immeubles pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'art 4. En outre, la superficiaire SILL S.A. s'engage à transmettre en tout temps durant trois ans, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ; ----------

s) signer, dans le cadre de la construction, une charte de collaboration entre la Ville, le maître de l'ouvrage et les entreprises adjudicataires. Cette charte vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance ; ----------

t) s'abstenir de planter ou aménager, dans le périmètre du DDP, des espèces envahissantes figurant sur la liste noire (Black List) édités par la Confédération (centre national de données et d'information sur la flore de Suisse) ; ----------

Article 12 - Modifications

Pendant toute la durée du droit de superficie, les modifications suivantes ne pourront intervenir que sur la base d'une autorisation écrite préalable de la superficiante :

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ;
- Modification du projet de construction ;
- Extension des bâtiments et installations.

D. Droit de contrôle de la superficiante

Article 13 - Visite des lieux

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte. ----------

Article 14 - Consultation des documents de la superficiaire ---

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., des sociétés superficiaires en tout temps pour veiller au respect du présent acte. ----------

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit

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

La location du droit de superficie est assimilée à une cession. ----

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par les superficiaires ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis : ----------

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ; ----------

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ; ----------

c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représentent les superficiaires, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui des superficiaires ; ----------

d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes ; ----------

Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, les superficiaires pourront exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-trois (23) du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. ----------

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis à la superficiante avant que les contractants le signent. ----------

Le droit de préemption légal des superficiaires, prévus à l'article 682, alinéa 2 du code civil, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au registre foncier.

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte ainsi que dans les conventions signées entre les parties dont la liste figure à l'article 1 ci-dessus. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert. ----------

F. Retour des constructions

Article 16 - Retour anticipé d'une ou des constructions pour cause d'intérêt public

Si une ou plusieurs constructions font 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 17 - Retour anticipé pour cause de violation des obligations des superficiaires

En cas de violation grave ou réitérée par les superficiaires des obligations assumées par elles en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre onze (11), la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf, lettre f (779 f), du Code civil suisse. ----------

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser aux superficiaires une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la superficiante au sens de l'article cinq (5), à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : ----------

- de trente pour cent (30%) à titre de pénalité ; ----------

- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1.5%) 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. ----------

Le paiement de l'indemnité ne pourra s'opérer en mains des superficiaires qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires. ----------

Les superficiaires pourront s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article quinze (15) ci-devant.----------

Les superficiaires s'engagent à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie.----------

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article vingt trois (23) ci-après. ----------

Article 18 - Retour à l'échéance

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé ou renouvelé, la superficiante deviendra propriétaire des constructions édifiées sur la parcelle grevée, les superficiaires s'engageant à donner leur consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. ----------

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due aux superficiaires. Celle-ci sera déterminée à dires d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne.--

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de construction et des parties intégrantes des bâtiments, ainsi que sur les impenses d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ». ----------

III. DIVERS

Article 19 - Servitudes à constituer

Les superficiaires s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de leur bâtiment et aux rapports de bon voisinage. Est ici particulièrement mentionnée la servitude d'usage des places de parc situées sur le DDP 20'839 et en faveur des DDP 20'840 et 20'841.

Les superficiaires devront requérir l'accord de la superficiante en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire. ----------

Article 20 - Autorisation à bien-plaire

La surface teintée en bleu sur le plan joint et située entre la limite de la parcelle 3'201 et le domaine public de l'avenue de la Sallaz sera remise à bien-plaire contre bon soins aux superficaires. ----------

Article 21 - Publicité

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Elle tiendra toutefois compte des intérêts légitimes des superficiaires. Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames. ----------

Article 22 - 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 23 - Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'exécution, l'inexécution ou l'interprétation du présent acte seront soumis à un tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente. La superficiante et les superficiaires désigneront chacune un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. . Le siège de ce tribunal arbitral sera à Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile s'appliquent pour le surplus. ----------

Article 24 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), 15 (suppression du droit de préemption pour les superficiaires), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) feront l'objet d'annotations au Registre foncier.----------

Article 25 - Modifications éventuelles de la loi

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les comparantes 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 être applicables qu'avec l'accord des deux parties. ----------

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

Article 26 - Autres dispositions

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

Article 27 - Loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE)

Au sujet de **SILL S.A. Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA** (numéros CHE-115.138.978 et CH-550-1062011-9), à Lausanne, et après avoir consulté ses livres et sur la base des attestations du Conseil d'administration et des actionnaires, le notaire soussigné est en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou titulaires d'un permis de type "C" ou d'un permis de type "B"/CE-AELE avec domicile principal en Suisse : ----------

- détiennent la totalité du capital-actions ; ----------
- sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70% ; ----------
- constituent la totalité du Conseil d'administration ;----------

En outre, les représentants de SILL S.A. Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA certifient que ladite société n'agit pas à titre fiduciaire. -

Sur la base des documents qui lui ont été fournis, le notaire soussigné est en mesure de certifier à propos de la SILL S.A. Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA que des personnes de nationalité suisse ou au bénéfice

d'une autorisation d'établissement type « C » ou d'une autorisation de séjour type « B CE/AELE », domiciliées en Suisse : ----------

- détiennent la totalité du capital-actions de la société, déterminant la totalité des voix pouvant être exprimées à l'assemblée générale ; ----------

- constituent la totalité des membres du conseil d'administration ; ----------

- sont créancières des fonds remboursables pour plus de septante pour cent (70%). ----------

Ils confirment également que la SILL S.A. Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA n'est pas assujettie aux dispositions de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. ----------

Au sujet de Commune de Lausanne *(à compléter par le notaire*)

Article 28 - Frais et droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le droit de mutation, 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 constructions projetées sont à la charge des superficiaires, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. ----------

En vue de garantir le paiement des droits de mutation cantonal et communal, les superficiaires ont versé sur le compte du notaire soussigné, pour être consignée sous la responsabilité de ce dernier, une provision de [●] francs (CHF. [●].-). ----

(Exonération – point en cours de traitement par le notaire mandaté par la SILL S.A.). ----------

Article 29 - Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de nonante (90) ans en faveur de la SILL S.A., Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA et de SCILMO société coopérative immobilière La Maison ouvrière dont les sièges sont à Lausanne, avec immatriculation comme droit distinct et permanent ; ----------

2. Annotations : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), 15 (suppression du droit de préemption des superficiaires), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) ; ----------

3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article sept cent septante-neuf (779), lettre i) du Code civil suisse. ----------

DONT ACTE, ----------

lu par le notaire aux représentants des comparantes qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à ----------

LAUSANNE, le [●] deux mille seize. ----------

13.4. Bâtiment C – SCILMO

CONSTITUTION DE DROIT

DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Par devant , notaire à Lausanne, canton de Vaud ----------

comparaissent :----------

d'une part :----------

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par……., qui agit en vertu d'une procuration conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne le [●], pièce ci-annexée et de la décision du Conseil communal, prise lors de sa séance du [●] 2015, ainsi qu'en fait foi l'extrait conforme du procès-verbal de dite séance, pièce ci-annexée. De plus, Monsieur le Préfet du district de Lausanne a été informé de cette opération par lettre du [●], ----------

ci-après nommée « la superficiante », ----------

d'autre part : ----------

La Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière, société dont le siège est à Lausanne, ici valablement représentée par [●], à [●] et par [●], à [●] qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux, ----------

ci-après nommée « la superficiaire ». ----------

Les comparantes ès qualité exposent préalablement ce qui suit : -

I. EXPOSE PREALABLE

La superficiante est propriétaire de la parcelle désignée comme il suit au Registre foncier : ----------

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	3'201
Adresse(s) :	Chemin des Falaises / Avenue de la Sallaz
N° plan :	71
Surface :	7'780 m^2
Genres de nature :	Bâtiments, Jardin, Forêt, Revêtement en dur

1.1. Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du registre foncier de la parcelle.

1.2. La parcelle susdésignée demeure assujettie aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public et privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la loi et des règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que des lois sur les routes, la protection des eaux et le Code rural et foncier.

1.3. La superficiaire a l'intention de construire, sur une partie de la parcelle 3'201, un bâtiment composé de 55 logements subventionnés, de 16 logements protégés subventionnés ainsi que de surfaces administratives.

A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition d'une partie de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro 20'841 au Registre foncier de Lausanne.

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit :

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Article 1 - Constitution de servitude de superficie

Afin que la nouvelle construction précitée ne soit pas incorporée à la parcelle n° 3'201 susdésignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles n° 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse. ----------

Cette servitude grève une surface d'environ 2'043 m^2 de la parcelle 3'201 d'une surface d'environ 7'780 m^2, entourée d'un traitillé rouge et désignée comme suit selon le plan et tableau de mutation établis par le géomètre officiel Monsieur Yves Deillon, à Lausanne, le [●], plan qui sera déposé au registre foncier à l'appui du présent acte. ----------

Les comparants ès qualité ont pris connaissance des plans et tableau de mutation par le notaire et les ont approuvés.----------

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20'841
Adresse(s) :	Avenue de la Sallaz 11, 13 et 15
No plan :	71
Autre plan :	---
Surface :	2'043 m^2

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre celle-ci et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle qui sera grevée par le droit distinct et permanent de superficie, à l'exception de la « convention relative au Plan de Quartier Chemin des Falaises et à la viabilisation des parcelles concernées » signée le 3 octobre 2014 par la Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière, la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA et la Commune de Lausanne.----------

La superficiaire déclare avoir parfaite connaissance du document susmentionné et ne fait aucune réserve à ce sujet.----------

Pour le surplus, la superficiante certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle. ----------

Il est rappelé enfin que la parcelle qui sera cédée en droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. Par conséquent, le terrain reste grevé ou favorisé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie.----------

Article 2 - Durée

Le droit de superficie est accordé pour une durée de nonante (90) ans dès la date d'inscription au Registre foncier de l'acte constitutif du droit de superficie.----------

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiaire 4 ans (quatre) avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer

dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de nonante (90) ans, la superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier.----------

En cas de prolongation du droit de superficie, la superficiante pourra adapter les clauses du contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière. ----------

La prolongation du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier. ----------

Article 3 - Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 779, troisième alinéa et 943 du Code civil suisse, la servitude de superficie sera immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent.----------

Article 4 - Constructions autorisées

La superficiaire s'engage à réaliser ou faire réaliser le bâtiment mentionné sous chiffre 1.3. de l'exposé préalable, conformément au permis de construire qui sera délivré à l'issue de l'enquête publique.----------

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiaire s'engage à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans de 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. Le bâtiment satisfera aux exigences du label *Minergie-P®Eco®*. ----------

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux (2) ans dès l'entrée en force des permis de construire, tous délais de recours échus.

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence de la superficiaire, la superficiante pourrait demander le retour anticipé de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. Si les travaux de construction n'ont pas débuté, aucune indemnité n'est due de part et d'autre. S'ils ont débuté, l'indemnité est calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire). La superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet. ----------

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 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire (article 17 – retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire), cette dernière fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions et de leurs parties intégrantes. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante. ----------

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 (six cent quarante-deux) 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 la superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. -------

Article 5bis – Coût de la construction existante

Les bâtiments existants n° B359 et B360 sis sur la parcelle 3'201 (anciennement parcelle 3'202), au moment de l'octroi du droit de superficie, sont destinés à être démolis et n'ont donc pas de valeur.

Article 6 – Montant de la redevance de superficie

Taux----------

Tant que durera le droit de superficie, la superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5%) sur la valeur du terrain. ---------

Valeur du terrain ----------

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à quatre millions et seize mille francs (CHF 4'016'000.-).----------

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension des bâtiments, notamment en raison d'une modification du coefficient d'utilisation du sol, l'agrandissement ou la construction de nouveaux bâtiments devront être autorisés par la superficiante et la redevance sera adaptée en conséquence.

Rente initiale ----------

Le montant annuel de la rente initiale est fixé à deux cent mille huit cents francs (CHF 200'800.-). ----------

La viabilisation des parcelles du plan de quartier du "Chemin des Falaises" engendrera des coûts supplémentaires de l'ordre de CHF 1'914'000.- à charge des superficiaires SILL S.A. et SCILMO conformément à la Convention relative au Plan de quartier « Chemin des Falaises » et à la viabilisation des parcelles concernées du 3 octobre 2014. Ce montant qui pourra varier en fonction des coûts effectifs comme prévu par la convention y relative leur sera remboursé proportionnellement aux valeurs foncières via un abaissement de la redevance DDP sur les dix premières années du DDP. Les valeurs foncières permettant cette répartition sont les suivantes :

DDP 20'839	CHF	5'828'000.-
DDP 20'840	CHF	4'156'000.-
DDP 20'841	CHF	4'016'000.-
Total	CHF	14'000'000.-

Les annuités, respectivement la valeur de la réduction de la rente durant 10 ans comprendront le montant de l'amortissement annuel assorti d'un intérêt calculé avec le taux hypothécaire de référence en vigueur lors du calcul de la première annuité. Dans les conditions actuelles, soit avec un taux de 1.75% et pour un montant de travaux de CHF 1'914'000.-, l'annuité constante sur dix ans serait de CHF 210'300.-. --------

Pour le DDP 20'841, objet du présent acte, le montant de la réduction de la redevance durant dix (10) ans serait donc de soixante mille trois cent vingt six francs (CHF 60'326.-). ----------

En contrepartie de l'abaissement de la rente, la plus-value de CHF 1'914'000.- n'est pas prise en compte dans le calcul des loyers.----------

Exigibilité de la rente ----------

La redevance sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier occupant ; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1er janvier et 1er juillet de chaque année, la première fois prorata temporis. ----------

Hypothèque légale ----------

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit six cent deux mille quatre cents (CHF 602'400.-). En cas d'augmentation de la rente, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale. ----------

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de nonante-deux pour cent (92%) au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà.----------

Indexation ----------

Ladite redevance pourra être ajustée tous les cinq (5) ans en tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder; ----------

L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui existant à la date d'exigibilité de la redevance.----------

Article 7 - Entrée en possession ----------

La prise de possession et l'entrée en jouissance du terrain grevé par la superficiaire, de même que le transfert des risques à cette dernière, ont lieu le jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier.----------

La parcelle objet du droit de superficie est mise à disposition dans son état actuel, bien connu de la superficiaire.

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiante

La superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions objets du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. ----------

Elle répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 679 du Code civil suisse.----------

La superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux évènements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par la superficiaire. ----

La superficiaire prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées ; elle ne pourra pas invoquer la responsabilité de la superficiante.----------

Article 9 - Garantie

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain sera libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier le jour de l'inscription au Registre foncier de la servitude de superficie.

Article 10 - Sites pollués ou contaminés----------

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de pollution ou de contamination, ni au sujet des immeubles, ni dans la zone où ils se situent et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent contrat, au cadastre des sites pollués comme « site pollué nécessitant un assainissement » (site contaminé), après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. En conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983. ---

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32d LPE. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de ces dispositions. La superficiante précise qu'elle n'a effectué aucun diagnostic amiante, ni aucune mesure relative à la concentration de radon. Les frais éventuels pour ces diagnostics seront pris en charge par la superficiaire, à l'entière décharge de la superficiante. ----------

C. Obligation de la superficiaire

Article 11 - Obligations de la superficiaire

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ; ----------

b) respecter les critères de construction stipulés dans l'article quatre (4) du présent acte dès la construction et en cas de travaux ultérieurs ;----------

c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé ; ----------

d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ;----------

e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article six (6) ;

f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ;--------

g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent contrat ;----------

h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins, avant l'échéance dudit droit. Cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé ; ----------

i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; ----------

j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ; ----------

k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article quinze (15) ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions de la superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ; ----------

l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie et dont les loyers auront été approuvés par la superficiante conformément au paragraphe p) ci-dessous ; ----------

m) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;----------

n) amortir les constructions et 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 ;----------

o) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf accord de la superficiante ;----------

p) accepter un contrôle des loyers par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. Le plan financier de l'opération prévoit les conditions de mise sur le marché suivantes :

Logements subventionnés :	CHF 165.-/m² net.an, subventions déduites et rente DDP incluse ;
Logements protégés subventionnés :	CHF 179.-/m² net.an, subventions déduites et rente DDP incluse.

Les loyers indiqués ci-dessus comprennent les frais accessoires. Ils couvrent donc l'ensemble des charges et amortissement des immeubles à l'exclusion des postes suivants : les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire, taxes d'épuration et d'élimination des déchets relatifs aux parties privatives. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire. Toute demande d'introduction de nouveaux frais accessoires, venant en sus des loyers et autres que ceux susmentionnés, sera préalablement soumise à la superficiante pour approbation. ----------

Ces conditions de mises en location sont établies sur la base d'un devis général sans avoir, à ce stade, aucun retour de soumission. En fonction du coût effectif des

travaux et de son impact sur le plan financier, les loyers indiqués ci-dessus pourront être adaptés ; ils seront dans tous les cas plafonnés à 105% des montants indiqués ci-dessus et préalablement validés par la direction en charge du logement. ----------

Le superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de son immeuble lors de la première mise en location et en tout temps à première réquisition de la superficiante, ainsi que lors de toute modification des conditions de location. ----------

Toutefois, aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal, ils ne sont pas soumis au contrôle de la superficiante. ----------

q) soumettre pour approbation par la superficiante tous frais accessoires qui viendraient en sus du loyer, des frais de chauffage et d'eau chaude, de la taxe déchet, et de la taxe d'épuration ; ----------

r) suivre et analyser pendant les trois premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des immeubles pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'art 4. En outre, la superficiaire s'engage à transmettre en tout temps durant trois ans, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ; ----------

s) signer, dans le cadre de la construction, une charte de collaboration entre la Ville, le maître de l'ouvrage et les entreprises adjudicataires. Cette charte vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance ; ----------

t) s'abstenir de planter ou aménager, dans le périmètre du DDP, des espèces envahissantes figurant sur la liste noire (Black List) édités par la Confédération (centre national de données et d'information sur la flore de Suisse).----------

Article 12 - Modifications

Pendant toute la durée du droit de superficie, les modifications suivantes ne pourront intervenir que sur la base d'une autorisation écrite préalable de la superficiante :

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ;
- Modification du projet de construction ;
- Extension des bâtiments et installations.

D. Droit de contrôle de la superficiante

Article 13 - Visite des lieux

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte. ----------

Article 14 - Consultation des documents de la superficiaire

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la société superficiaire en tout temps pour veiller au respect du présent acte. ----------

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible et transmissible ; il peut faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la

société superficiaire à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiaire ne soit modifiée. ----------

La location du droit de superficie est assimilée à une cession. ----

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis : ----------

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ; ----------

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ; ----------

c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la superficiaire ; ----------

d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes ; ----------

Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-trois (23) du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. ----------

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis à la superficiante avant que les contractants le signent. ----------

Le droit de préemption légal du superficiaire, prévus à l'article 682, alinéa 2 du code civil, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au registre foncier.

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte ainsi que dans les conventions signées entre les parties dont la liste figure à l'article 1 ci-dessus. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert. ----------

F. Retour des constructions

Article 16 - Retour anticipé d'une ou des constructions pour cause d'intérêt public

Si une ou plusieurs constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation de la superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. ----------

Article 17 - Retour anticipé pour cause de violation des obligations de la superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre onze (11), la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf, lettre f (779 f), du Code civil suisse. ----------

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues

par la superficiante au sens de l'article cinq (5), à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : ----------

- de trente pour cent (30%) à titre de pénalité ; ----------

- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1,5%) 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 la superficiaire. ----------

Le paiement de l'indemnité ne pourra s'opérer en mains de la superficiaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires. ----------

La superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article quinze (15) ci-devant.----------

La superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie.----------

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article vingt trois (23) ci-après. ----------

Article 18 - Retour à l'échéance

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé ou renouvelé, la superficiante deviendra propriétaire des constructions édifiées sur la parcelle grevée, la superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. ----------

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiaire. Celle-ci sera déterminée à dires d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne.--

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de construction et des parties intégrantes des bâtiments, ainsi que sur les impenses d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ». ----------

III. DIVERS

Article 19 - Servitudes à constituer

La superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de son bâtiment et aux rapports de bon voisinage. Sont ici particulièrement mentionnées la servitude d'usage des places de parc situées sur le DDP 20'839 ainsi que la servitude d'empiètement du bâtiment d'environ 18 m^2 sur la parcelle communale n° 3'203.

La superficiaire devra requérir l'accord de la superficiante en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire.----------

Article 20 - Autorisation à bien-plaire

Néant.----------

Article 21 - Publicité

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Elle tiendra toutefois compte des intérêts légitimes de la superficiaire. Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames. ----------

Article 22 - Contributions diverses

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

Article 23 - Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'exécution, l'inexécution ou l'interprétation du présent acte seront soumis à un tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente. La superficiante et la superficiaire désigneront chacune un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. Le siège de ce tribunal arbitral sera à Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile s'appliquent pour le surplus. -------

Article 24 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), 15 (suppression du droit de préemption pour la superficiaire), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) feront l'objet d'annotations au Registre foncier.----------

Article 25 - Modifications éventuelles de la loi

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les comparantes 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 être applicables qu'avec l'accord des deux parties, ----------

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

Article 26 - Autres dispositions

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

Article 27 - Loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE)

Au sujet de la Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière, société dont le siège est à Lausanne, le notaire soussigné est en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou titulaires d'un permis de type "C" ou d'un permis de type "B"/CE- AELE avec domicile principal en Suisse : ----------

- détiennent la totalité du capital-actions ; ----------
- sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70% ; ----------
- constituent la totalité du Conseil d'administration ;----------

En outre, les représentants de SCILMO certifient que ladite société n'agit pas à titre fiduciaire.----------

Sur la base des documents qui lui ont été fournis, le notaire soussigné est en mesure de certifier à propos de la SCILMO que des personnes de nationalité suisse ou au bénéfice d'une autorisation d'établissement type « C » ou d'une autorisation de séjour type « B CE/AELE », domiciliées en Suisse :----------

- détiennent la totalité du capital-actions de la société, déterminant la totalité des voix pouvant être exprimées à l'assemblée générale ; ----------

- constituent la totalité des membres du conseil d'administration ; ----------

- sont créancières des fonds remboursables pour plus de septante pour cent (70%). ----------

Ils confirment également que la SCLIMO n'est pas assujettie aux dispositions de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. ----------

Article 28 - Frais et droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le droit de mutation, 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 constructions projetées sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. ----------

En vue de garantir le paiement des droits de mutation cantonal et communal, la superficiaire a versé sur le compte du notaire soussigné, pour être consignée sous la responsabilité de ce dernier, une provision de [●] francs (CHF. [●].-). ----

(Exonération – point en cours de traitement par le notaire mandaté par la SILL S.A.). ----------

Article 29 - Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de nonante (90) ans en faveur de la Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière, société dont le siège est à Lausanne avec immatriculation comme droit distinct et permanent ;----------

2. Annotations : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), 15 (suppression du droit de préemption de la superficiaire), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) ;----------

3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article sept cent septante-neuf (779), lettre i) du Code civil suisse. ----------

DONT ACTE, ----------

lu par le notaire aux représentants des comparantes qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à----------

LAUSANNE, le [●] deux mille seize.----------

14. Inventaire des droits distincts et permanents de superficie octroyés par la Commune de Lausanne

Un tableau de synthèse des parcelles communales pour lesquelles un droit de superficie distinct et permanent a été accordé sera mis à disposition des commissaires lors de la séance de commission. Ce tableau renseigne sur le nombre, les affectations et les surfaces.

15. 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° 2016/36 de la Municipalité, du 28 avril 2016 ;

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'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 20'839, grevant environ 1'867 m^2 de la parcelle n° 3'201 en faveur de la Société coopérative immobilière La Maison Ouvrière (SCILMO) et de la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. (SILL S.A.), pour la construction d'un bâtiment comprenant au total soixante logements, des surfaces d'activités et un parking souterrain de 127 places, qui sera constitué en propriété par étage, aux conditions figurant dans le présent préavis ;

2. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire à l'attention de la copropriété du bâtiment A (SILL S.A. et SCILMO) équivalant à 30% du montant de l'hypothèque de l'opération (hors terrain, hors marché libre et hors activités privées), soit au maximum un montant de CHF 1'725'000.-, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;

3. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 20'840, grevant environ 3'425 m2 de la parcelle n° 3'201 en faveur de la Société Immobilière lausannoise pour le logement S.A. (SILL S.A.) et de la Commune de Lausanne, pour la construction d'un réservoir et d'un bâtiment comprenant au total 63 logements et une crèche, qui sera constitué en propriété par étage, aux conditions figurant dans le présent préavis ;

4. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30% du montant de l'hypothèque de la partie logements régulés de la SILL S.A. (hors terrain), soit au maximum un montant de CHF 2'623'000.-, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;

5. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire contracté pour la réalisation des logements subventionnés de la SILL S.A. par un cautionnement solidaire équivalant à la moitié (part communale) de 15% de leur coût de construction (sans terrain), soit au maximum un montant de CHF 627'000.-, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;

6. d'autoriser la Municipalité à accorder à la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. (SILL S.A.) les appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 27 logements subventionnés avenue de la Sallaz 5, 7 et 9, sur la parcelle n° 20'840 ;

7. d'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2019, à la rubrique 3306.365 « Subventions à des institutions » de la Direction responsable du logement, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 53'117.-, ceci en application des dispositions prévues au point 6 ;

8. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 20'841, grevant environ 2'043 m2 de la parcelle n° 3'201 en faveur de la Société coopérative immobilière La Maison Ouvrière (SCILMO), pour la construction d'un bâtiment comprenant au total

71 logements et des surfaces d'activités, aux conditions figurant dans le présent préavis ;

9. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire contracté pour la réalisation des logements subventionnés de la SCILMO par un cautionnement solidaire équivalant à la moitié (part communale) de 20% de leur coût de construction (sans terrain), soit au maximum un montant de CHF 2'197'000.-, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;

10. d'autoriser la Municipalité à accorder à la SCILMO les appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 71 logements subventionnés (dont 16 logements protégés) avenue de la Sallaz 11, 13 et 15, sur la parcelle n° 20'841 ;

11. d'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2019, à la rubrique 3306.365 « Subventions à des institutions » de la Direction responsable du logement, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 139'500.-, ceci en application des dispositions prévues au point 10.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

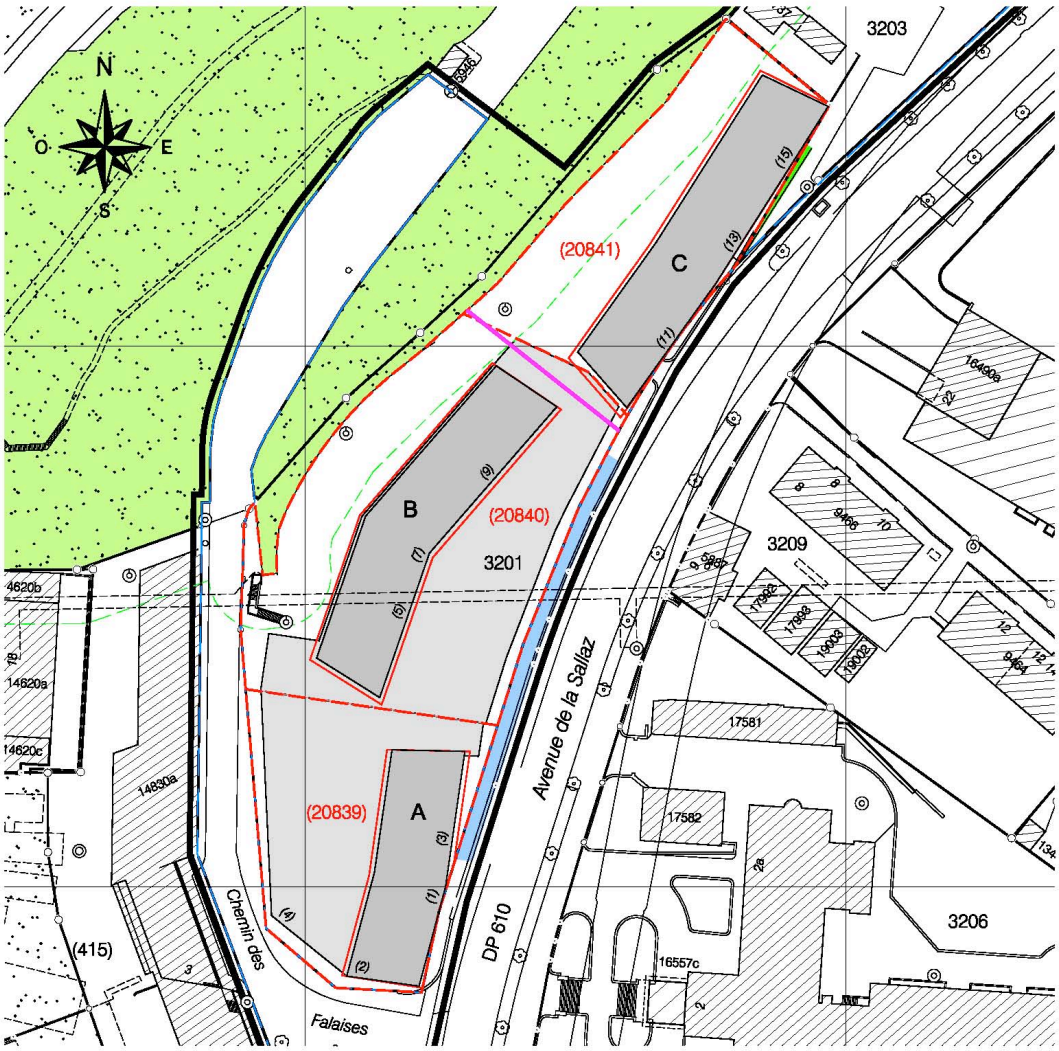
Le secrétaire : *Simon Affolter*

Annexes : - plan de situation et assiette du DDP

- plans types du projet

Projet de construction de 3 bâtiments, comprenant 194 logements, une crèche, des surfaces d'activité et un parking souterrain de 127 places, sis avenue de la Sallaz 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 et 15 et chemin des Falaises 2 et 4

Constitution de droits de superficie en faveur de la Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière - SCILMO - et de la Société Immobilière Lausannoise pour le logement S.A. - SILL



PREAVIS N°2016 / -- - PROJET DU 08.04.2016 1:1000

- Limite des constructions selon PQ Falaises
- Aires des constructions hautes selon PQ Falaises
- Forêt selon PGA
- Bâtiments et réservoirs projetés respectivement réalisés
- Périmètre global des futurs DDP, surf. totale d'env. 7335 m2, surface de la parcelle 3201 d'env. 7780 m2 (DDP 20839 = 1867 m2, DDP 20840 = 3425 m2, DDP 20841 = 2043 m2)
- Surface laissée en jouissance (aménagement et entretien) aux bénéficiaires des DDP
- Emplètement du projet d'env. 18m2 sur la parcelle communale 3203 qui sera réglé par servitude
- DSB, limite entre Vii et Vp selon PQ Falaises

Etabli sur la base des données cadastrales - PQ_Falaises.dwg - cada0026

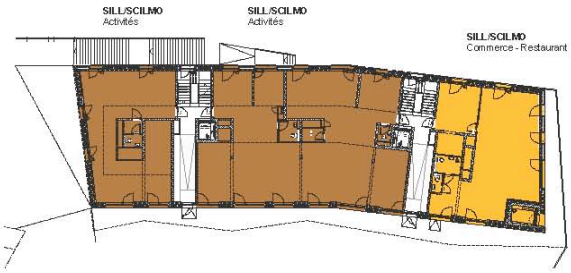
Lausanne
direction des travaux
service de la coordination et du cadastre
www.lausanne.ch/coordinationcadastre

MPH ARCHITECTES
Hunger Monnerat Petitpierre sarl
Rue St-Martin 9 t+41 21 646 33 20 info@mpharchitectes.ch
CH-1003 Lausanne f+41 21 646 33 27 www.mphartitectes.ch

Projet:	FALAISES Construction de 3 immeubles de logements, activités et parking	SCHEMA DE REPARTITION
Maître de l'ouvrage:	SCILMO & SILL	
Lieu:	Avenue de la Sallaz 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 - 1005 Lausanne Chemin des Falaises 2, 4 - 1005 Lausanne	
Durée du mandat:	2013-2019	APPEL D'OFFRES 20 avril 2016

Bâtiment A - 1/500

Etage type (1 à 6)



Rez supérieur

MPH ARCHITECTES
Hunger Manzoni Pellegrini sprl fas sia
Rue St-Martin 9 t+41 21 646 29 20 info@mphchitecte.ch
CH - 1003 Lausanne t+41 21 646 33 31 www.mphchitecte.ch

Projet:	FALAISES Construction de 3 immeubles de logements, activités et parking	SCHEMA DE REPARTITION
Maître de l'ouvrage:	SCILMO & SILL	
Lieu:	Avenue de la Sallaz 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 - 1005 Lausanne Chemin des Falaises 2, 4 - 1005 Lausanne	
Durée du mandat:	2013-2019	APPEL D'OFFRES 20 avril 2016

Bâtiment A - 1/500

Entresol 2

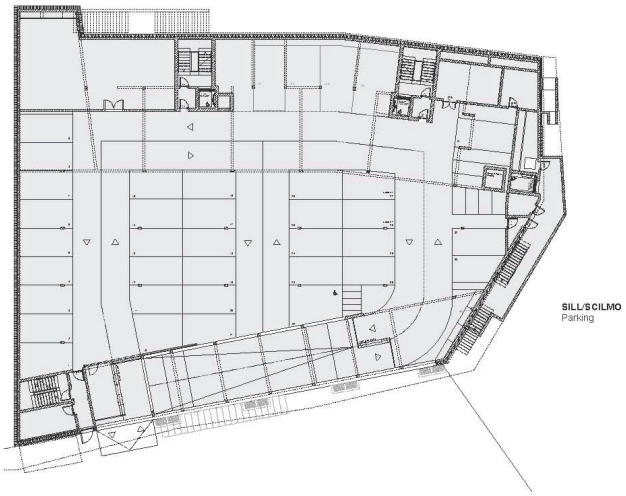
Entresol 1

MPH ARCHITECTES
Hunger Monnerat Petitpierre epf fas sia
Rue St-Martin 9 t +41 21 646 33 20 info@mpharchitectes.ch
CH-1003 Lausanne f +41 21 646 33 21 www.mpharchitectes.ch

Projet:	FALAISES Construction de 3 immeubles de logements, activités et parking	SCHEMA DE REPARTITION
Maître de l'ouvrage:	SCILMO & SILL	
Lieu:	Avenue de la Sallaz 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 - 1005 Lausanne Chemin des Falaises 2, 4 - 1005 Lausanne	
Durée du mandat:	2013-2019	APPEL D'OFFRES 20 avril 2016

Bâtiment A - 1/500

Rez inférieur

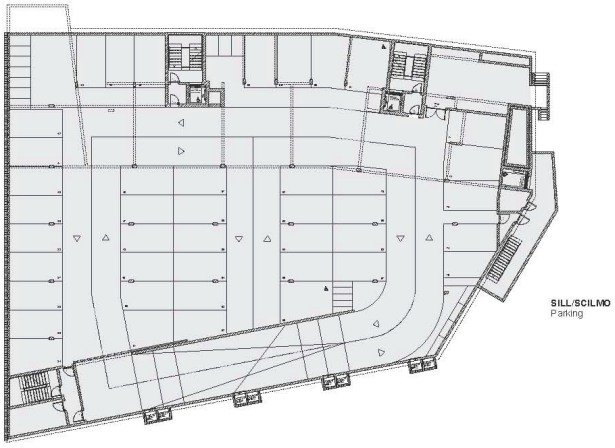


Sous-sol -1

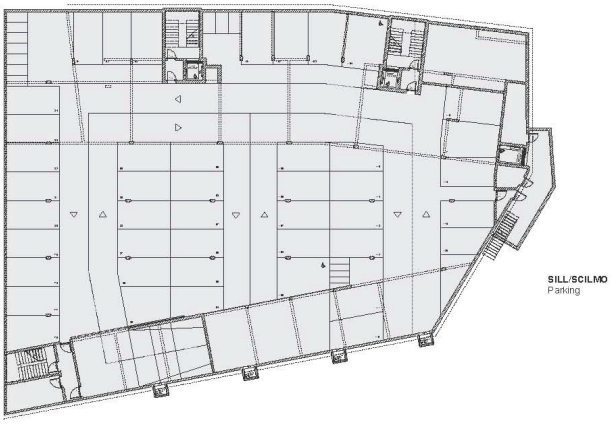
MPH ARCHITECTES
Hunger Monnerat Petitpierre epf fas sia
Rue St-Martin 9 T+41 21 646 33 20 info@mphartchitectes.ch
CH-1003 Lausanne F+41 21 646 33 21 www.mphartchitectes.ch

Projet:	FALAISES Construction de 3 immeubles de logements, activités et parking	SCHEMA DE REPARTITION
Maître de l'ouvrage:	SCILMO & SILL	
Lieu:	Avenue de la Sallaz 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 - 1005 Lausanne Chemin des Falaises 2, 4 - 1005 Lausanne	
Durée du mandat:	2013-2019	APPEL D'OFFRES 20 avril 2016

Bâtiment A - 1/500



Sous-sol -2



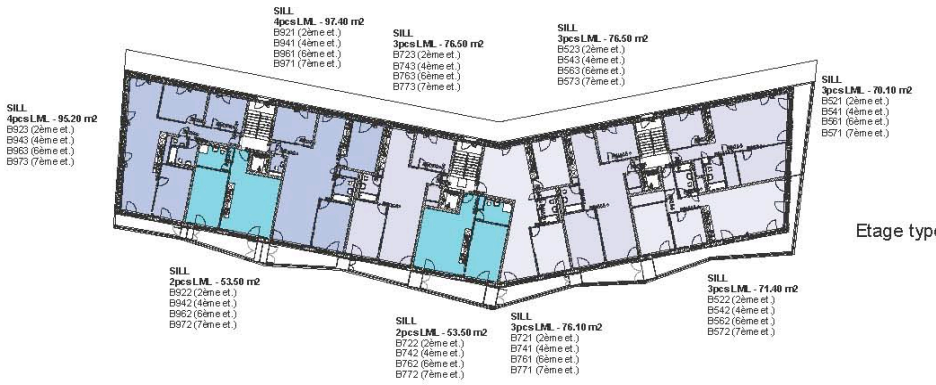
Sous-sol -3

MPH ARCHITECTES
Hunger Monnerat Petitpierre epf sa sia
Rue St-Martin 9 t+41 21 646 29 20 info@mpharchitectes.ch
CH-1003 Lausanne f+41 21 646 31 31 www.mphdarchitectes.ch

Projet:	FALAISES Construction de 3 immeubles de logements, activités et parking	SCHEMA DE REPARTITION
Maître de l'ouvrage:	SCILMO & SILL	
Lieu:	Avenue de la Sallaz 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 - 1005 Lausanne Chemin des Falaises 2, 4 - 1005 Lausanne	
Durée du mandat:	2013-2019	APPEL D'OFFRES 20 avril 2016

BÂTIMENT B - 1/500

Etage type (1, 3, 5)



Etage type (2, 4, 6, 7)

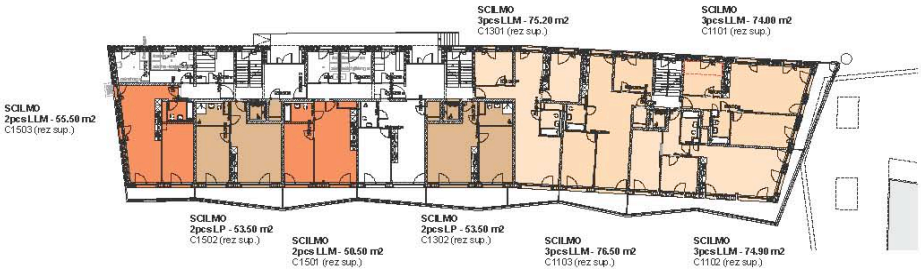
Rez-de-chaussée

MPH ARCHITECTES
Hunger Monnerat Petitpierre eat tas sa
Rue St-Pierre 7 t+41 21 646 33 33 mail@mpharchitectes.ch
CH-1003 Lausanne f+41 21 646 33 37 www.mphartchitects.ch

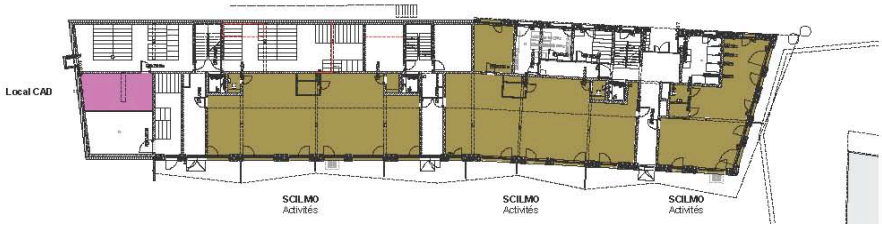
Projet:	FALAISES Construction de 3 immeubles de logements, activités et parking	SCHEMA DE REPARTITION
Maître de l'ouvrage:	SCILMO & SILL	
Lieu:	Avenue de la Sallaz 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 - 1005 Lausanne Chemin des Falaises 2, 4 - 1005 Lausanne	
Durée du mandat:	2013-2019	APPEL D'OFFRES 20 avril 2016

BÂTIMENT C - 1/500

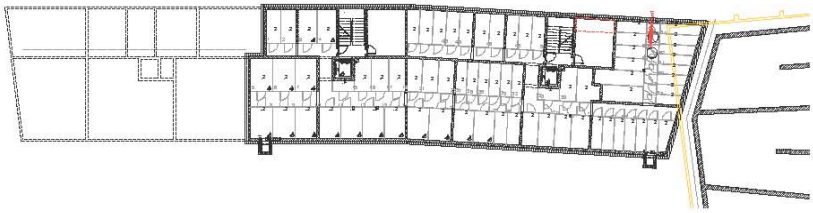
Etage type (1 à 7)



Rez supérieur



Rez inférieur



Sous-sol -1

Rapport

Membres de la commission : Mmes et MM. Fabrice Moscheni (UDC), rapporteur, Vincent Brayer (Soc.), Alix Olivier Briod (PLR), Maurice Calame (PLR), Magali Crausaz Mottier (EàG), Jean-Pascal Gendre (PLR), Alice Genoud (Les Verts), Philippe Mivelaz (Soc.), Jacques-Etienne Rastorfer (Soc.).

Municipalité : M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique.

Rapport polycopié de M. Fabrice Moscheni (UDC), rapporteur

La séance s'est tenue le 6 juin 2016, de 18h à 20h20 - salle de conférences, Chauderon 9, étage El.

Participaient :

Membres du Conseil communal	Mesdames	C. ALVAREZ HENRY, remplacée par J.-E. RASTORFER A. GENOUD M. CRAUSAZ MOTTIER
	Messieurs	F. MOSCHENI, rapporteur V.BRAYER P. MIVELAZ A. O. BRIOD J.-P. GENDRE C. BONNARD, absent
Membre de la Municipalité	Monsieur	G. JUNOD, directeur du Logement et de la sécurité publique.
Membres de l'administration communale	Madame	E. KREBS, cheffe de service, Service du logement et des gérances. Direction du logement et de la sécurité publique.
	Messieurs	U. LIMAN, responsable du bureau de développement immobilier. Direction du logement et de la sécurité publique. C.-A. BRUTTIN, délégué à la Commission immobilière. Direction du logement et de la sécurité publique.
Invités	Madame	B. ANDRE, architecte, MPH Architectes.
	Messieurs	O. HUNGER, architecte, MPH Architectes. P. MENOUX, directeur de la SILL. C. BONNARD, président de la SCILMO
Notes de séance	Madame	S. CHEVALLEY, secrétaire, Service du logement et des gérances. Direction du logement et de la sécurité publique.

Introduction

M. Moscheni, rapporteur, ouvre la séance et salue les participants. Il cède la parole à M. Junod qui présente les collaborateurs de l'administration communale et les invités: Mme Krebs, cheffe de service, Service du logement et des gérances, Mme Chevalley, secrétaire, Service du logement et des gérances, M. Liman, responsable du développement immobilier, M. Bruttin, délégué à la Commission immobilière, M. Menoux, directeur de la SILL, M. Bonnard, président de la SCILMO, Mme André et M. Hunger, architectes au bureau MPH Architectes.

M. Junod rappelle que le réservoir avait fait l'objet d'un plan partiel d'affectation (PPA) voté par le Conseil communal. Le projet est dense: 194 logements, des locaux commerciaux et une crèche, répartis en trois bâtiments. Le bureau d'architectes MPH a

remporté le concours d'architecture en proposant un plan urbain. Le site a été dédié à la SILL, société immobilière appartenant à la Ville, et à la SCILMO, société coopérative liée à PBBG. La remise de 50% de terrain à la SCILMO découle d'une promesse faite par la Ville suite à leur opposition au projet de l'Opéra. Habituellement, la SCILMO construit exclusivement des logements subventionnés, à l'exception de ce projet à cause du cahier des charges de la Municipalité.

M. Moscheni remercie M. Junod pour ce rappel. Il passe la parole à M. Menoux et M. Hunger afin de présenter le projet et de répondre aux éventuelles questions.

M. Hunger explique que le fractionnement du site en trois bâtiments disposés en quinconce permet de bénéficier de différents espaces extérieurs. Sur les trois bâtiments, le bâtiment C appartient à la SCILMO, le bâtiment B à la SILL et le bâtiment A est en copropriété entre les deux sociétés. Les rez-de-chaussée seront dédiés aux activités afin que l'esplanade reste publique. L'arborisation sera maintenue du côté de la ville et de la forêt. L'ascenseur et l'escalier permettront l'accès à l'esplanade depuis le chemin des Falaises. Le bâtiment A accueillera une boulangerie, un fitness, un restaurant et la bibliothèque médicale du CHUV. Le bâtiment B accueillera une crèche de 44 places. Les 24 studios étudiants se trouveront dans le bâtiment A. L'entrée du parking se fera par le chemin des Falaises et comprendra trois niveaux. Les bâtiments B et C sont labélisés *Minergie-P-Eco·* et le bâtiment A soumis au label *Société 2'000 watts.*

M. Menoux informe que le bâtiment C (SCILMO) regroupe des logements subventionnés et protégés; le bâtiment B (SILL) comprend des logements subventionnés et contrôlés; le bâtiment A, en copropriété, propose des logements contrôlés (SCILMO), des studios étudiants et du marché libre (SILL).

Discussion générale

Les aspects financiers

Le revenu estimé s'élève à CHF 4'800'510.-annuel, dont la rente annuelle de superficie de CHF 700'000.-, à déduire pour un rendement brut de 4.88%.

M. Junod précise que la Ville cautionne à hauteur de 30% pour les logements non subventionnées. En ce qui concerne les logements subventionnés de la SILL, un cautionnement paritaire entre le Canton et Ville s'élève à 15% car la SILL met 20% de fonds propres. Pour la SCILMO, le cautionnement paritaire est de 20%. M. Menoux indique que le cautionnement de la Ville permet de réduire le risque financier face aux banques. Sans ce cautionnement, les banques ne financeraient pas les projets de la Ville car le DDP constitue un risque trop élevé. Un commissaire demande si l'article 18 est la cause de la difficulté du prêt par les banques. M. Bruttin explique que les banques ont peur que l'opération parte en faillite. Cependant, la Ville reprendra le projet dans un tel cas. Les banques n'ont pas compris que le retour à l'échéance ne se fera probablement jamais car avant une lourde rénovation, une prolongation du DDP est conclue.

Les logements de la SCILMO seront gérés par la Maison Ouvrière (PBBG) et les logements de la SILL seront mis en location via le Service du logement et des gérances.

Un commissaire regrette qu'il n'y ait pas un chapitre financier avec la synthèse des montants. Il demande si le projet est faisable sans le cautionnement de la Ville. M. Junod répond qu'il sera intégré pour les prochains préavis.

Places de parc

Un commissaire trouve que le nombre de places de parc visiteurs est insuffisant et souhaite savoir où elles se situeront ainsi que les espaces pour les deux roues. M. Hunger informe que les normes sont respectées et la proximité du métro a permis de réduire leur nombre. Les places visiteurs se trouvent dans le parking et des places « dépose minute» sont prévues à l'extérieur. Pour les deux roues, 500 places vélos sont prévues à l'extérieur et 17 places motos sont incluses dans le parking. M. Junod précise

que le projet est à 0.57% de places de parc alors que le minimum est à 0.5%.

Un commissaire souligne que les personnes plus aisées ne sont pas forcément demandeuses car elles ont les moyens de se déplacer autrement. M. Junod explique que les mœurs changent et les investisseurs sont confrontés au problème de location suite à la construction d'un parking souterrain qui reste coûteux. Un commissaire signale que cette situation tendue dans la zone du CHUV est connue depuis plusieurs années. D'ailleurs, sa fille, infirmière, parquait régulièrement au chemin des Falaises.

Un commissaire souhaite connaître le nombre de places réservées aux appartements en marché libre ainsi que les critères d'attribution. De plus, il souhaite des précisions sur les places extérieures car il est primordial, pour les commerces, de pouvoir en bénéficier afin de leur assurer un rendement. Les détails sont :

- Un total de 127 places de parc est prévu
  - 9 places de parc visiteurs
  - 30 places de parc sont attribuées aux commerces
  - Il subsiste donc 88 places de parcs pour les habitants
- M. Junod indique que les critères d'attribution des places seront fixés selon les besoins.
- M. Junod rappelle que pour le projet des Fiches Nord, le Conseil communal a voté les mêmes ratios. L'atout de ce projet est la proximité du métro. De plus, les automobilistes ont le choix entre le parking du CHUV ou la zone macaron.

Un commissaire souligne le manque de places de parc extérieures. Il déposera un amendement.

Divers

Un commissaire s'inquiète de la remise en état des immeubles intervenant dans une trentaine d'années car il s'agit de deux maîtres d'ouvrage.

M. Junod répond que le rendement brut de 4.5% à 4.8% permet de faire cette réserve. Pour les logements subventionnés, la réserve annuelle est contrôlée par l'Etat (0.7% valeur de l'immeuble + 1% d'entretien courant). La remise en état des bâtiments n'intervient pas avant 40 à 50 ans. De plus, après une rénovation lourde, les DDP sont généralement prolongés pour une durée de 90 ans.

M. Liman précise que la rénovation des logements subventionnés est mentionnée sous le point 10.5.1.3 « Charges financières » des frais généraux (1.7%).

Un commissaire regrette que la SILL soit désignée d'office maître d'ouvrage.

Un commissaire demande si les studios sont en marché libre car les médecins auraient les revenus nécessaires pour y loger. M. Junod répond qu'ils sont en marché libre à hauteur de CHF 350.-/m^2. Le but de ce projet est d'intégrer une mixité.

Un commissaire souhaite avoir des précisions sur l'inventaire des DDP octroyés par la Commune de Lausanne au point 14. M. Junod indique que cet inventaire découle d'un postulat de Mme Müller demandant un aperçu des DDP. Il est mis à disposition lors des séances de Commission et il est consultable auprès de la Commission immobilière.

M. Moscheni remercie les invités et les libère.

Lecture du préavis point par point

Les points 1. « *Objet du préavis* », 2. « *Table des matières* », n'appellent pas de commentaire.

Au point 3. « *Historique du projet* », un commissaire demande si les deux investisseurs étaient déjà connus lors du concours. M. Junod répond par l'affirmative.

Le point 3.1. *« Désignation des investisseurs »*, n'appelle pas de commentaire.

Au point 3.2. « *La SILL S.A.* », un commissaire relève que les terrains attribués à la SILL découlent d'une décision du Conseil communal. Il souligne que les sujets récurrents, dans les notes de séance, sont les places de parc et les attributions de terrains de la Ville à la SILL.

Les points 3.3. « *La SCILMO* », 3.4. « *Concours d'architecture* », 4. « *Parcelles* », 5. « *Caractéristiques du projet de construction* », 5.1. « *Description du projet* », 5.1.1. « *Implantation –Morphologie* », n'appellent pas de commentaire.

Au point 5.1.2. *« Principes typologiques »*, un commissaire demande des précisions sur les 49 m^2 d'espace communautaire. M. Junod répond qu'il s'agit d'un espace pour les logements protégés.

Un commissaire relève qu'un total de 82 logements subventionnés est indiqué dans le tableau alors que dans l'objet du préavis, il est mentionné 98. M. Junod répond que la différence provient des logements protégés (16) qui sont également des subventionnés.

Le point 5.1.3. « *Matérialisation* », n'appelle pas de commentaire.

Au point 5.1.4. *« Parking –Accessibilité »*, un commissaire indique qu'il proposera un amendement pour l'augmentation des places de parcs visiteurs à l'extérieur.

Les points 5.1.5. « *Espaces extérieurs* », 6. « *Respect des critères de développement durable* », 6.1. *« Comptabilité avec la* Société à 2000 watts », n'appellent pas de commentaire.

Au point 6.1.1. « *Energie grise des matériaux de construction* », un commissaire questionne sur le droit d'exigence du béton recyclé dans un rayon de 25 km à cause des égalités de traitement entre les différents fournisseurs. M. liman précise que ce critère découle du label *Minergie-P-Eco*·. Cependant, s'il n'y a pas de gravière disponible dans ce périmètre, le projet peut se soustraire à cette condition. En l'occurrence, il existe celle de la Claie-aux-Moines mais usuellement, une bétonnière est sur le chantier.

Au point 6.1.2. « *Energie d'exploitation* », un commissaire demande pourquoi les tests de mise sous pression ne sont faits que pour les bâtiments B et C. M. Liman indique qu'ils sont soumis au label *Minergie-P-Eco* qui impose ce test mais les trois bâtiments seront de même qualité.

Le point 6.1.3. « *Mobilité* », n'appelle pas de commentaire.

Au point 6.2. « *Pourquoi labéliser Minergie-P-Eco ?* », un commissaire remarque que les 5% de valorisation ne sont plus mentionnés. M. Liman informe qu'ils sont pratiqués d'autant plus que le projet est en PPA.

Au point 6.2.1. *« Confort thermique, visuel et acoustique »*, un commissaire souhaite des précisions sur les mesures prises pour l'isolation acoustique. M. Liman informe que les bâtiments soumis au label *Minergie-P-Eco* doivent respecter les exigences de la SIA en norme de qualité acoustique. Il s'agit d'épaisseur de béton supérieure séparant chaque unité d'habitation.

Le point 6.2.2. « *Santé et écotoxicité* », n'appelle pas de commentaire.

Au point 6.3. « *Suivi des consommations d'énergie et optimisation des installations* », un commissaire relève que les bâtiments seront équipés de compteurs d'eau chaude et froide,

sujet débattu dernièrement au Conseil communal. M. Junod précise qu'il s'agit d'un instrument de mesure sur le comportement des locataires qui ne permettra aucune facturation en sus pour le locataire.

Les points 7. « *Planning prévisionnel* », 8. *« Comité de pilotage en phase de réalisation »*, n'appellent pas de commentaire.

Au point 9. « *Lutte contre le travail clandestin et limitation de la sous-traitance* », un commissaire demande pourquoi la sous-traitance est limitée. M. Junod répond qu'il est dans l'intérêt des entreprises d'effectuer le mandat. De plus, cette limite de sous-traitance apporte de meilleure garantie sur les conditions de travail.

Les points 10. « *Coût de l'opération »,* 10.1. « *Coût de construction* », 10.2. *« Valorisation foncière »*, 10.3. « *Conditions de mise sur le marché* », 10.3.1. *« SCILMO »*, 10.3.2. « *SILL S.A. »*, 10.4. *« Bâtiment* A », 10.4.1 « *Aspects spécifiques des logements étudiants* », 10.4.2. *« Aspects spécifiques des logements contrôlés »*, n'appellent pas de commentaire.

Au point 10.4.3. « *Aspects spécifiques des logements en marché libre* », un commissaire souhaite s'assurer que les studios soient réservés aux étudiants. M. Junod répond par l'affirmative.

Les points 10.5. « *Bâtiment B »*, 10.5.1. « *Aspects spécifiques des logements subventionnés* », 10.5.2. « *Aspects spécifiques des logements contrôlés* », n'appellent pas de commentaire.

Au point 10.5.3. « *Aspects spécifiques de la crèche* », un commissaire relève une faute de frappe: « 190 » logements à construire au lieu de « 194 ». Un commissaire souhaite que les habitants du quartier soient mentionnés avant les employés du CHUV ou avant le reste du territoire lausannois de la liste d'attribution pour la crèche. Mme Krebs informe que cette liste de priorité est due à un partenariat entre la Ville et le CHUV. Le commissaire souhaite dans ce cas-là, les inclure en 4ème priorité. M. Junod en prend acte et informe que M. Tosato s'occupe de ce dossier.

Les points 10.6. *« Bâtiment* C », 10.6.1. *« Aspects spécifiques des logements subventionnés »*, 10.7. « *Réservoir* », n'appellent pas de commentaire.

Au point 11. « *Demandes de cautionnements* », un commissaire avait compris que le cautionnement était utile afin d'obtenir des prêts bancaires plus favorables alors qu'en réalité, la Maison Ouvrière n'obtiendrait pas de prêt sans cautionnement. M. Bruttin informe qu'il y a cinq ans, le cautionnement aidait à obtenir un taux d'intérêt plus bas. Depuis deux ans, les banques considèrent que le DDP est un risque et actuellement, le cautionnement permet d'obtenir un prêt. M. Junod précise que la SILL n'a pas encore assez de fonds propres pour réaliser un projet sans cautionnement.

Les points 11.1. *« Bâtiment A »,* 11.2. *« Bâtiment B »*, 11.3 *« Bâtiment* C », 11.4. *« Récapitulatif », 12.* « *Conséquences financières* », 12.1. « *Conséquences sur le budget d'investissement* », n'appellent pas de commentaire.

Au point 12.2. *« Conséquences financières sur le budget de fonctionnement »*, un commissaire demande si la Pouponnière va être pérennisée. M. Junod répond par l'affirmative.

Les points 13. « *Droit distinct et permanent de superficie* », 13.1. « *Modification et réunion de parcelles* », n'appellent pas de commentaire.

Au point 13.2. « *Bâtiment* A *-Propriété par étage SILL S.A. et SCILMO* », un commissaire s'inquiète des éventuels imprévus pouvant augmenter les coûts de construction. M. Junod indique que le préavis prévoit une marge de 105% par rapport aux montants indiqués. Cependant, si les imprévus devaient être plus importants, le Conseil communal serait à nouveau sollicité.

Au point 14. « *Inventaire des droits distincts et permanents de superficie octroyés par la Commune de Lausanne* », un commissaire souhaite des explications sur cette liste. M. Bruttin indique qu'il s'agit d'une synthèse des DDP afin de pouvoir distinguer le type de droit par rapport au type d'usage (location, subventionné, aéroport). Un commissaire relève que la règle des trois tiers n'apparaît pas. M. Junod informe qu'ils ne sont pas encore inscrits car les DDP sont en cours d'établissement. Un commissaire ne comprend pas la confidentialité de ce document car les DDP conclus sont votés au Conseil communal. M. Bruttin répond que la liste des sociétés avec les surfaces est confidentielle.

Vote des conclusions

M. Moscheni passe au vote des conclusions.

- la conclusion 1. est votée à l'unanimité.
- la conclusion 2. est votée avec 7 oui, 1 non, 1 abstention.
- la conclusion 3. est votée à l'unanimité.
- la conclusion 4. est votée avec 7 oui, 1 non, 1 abstention.
- la conclusion 5. est votée avec 7 oui, 1 non, 1 abstention.
- la conclusion 6. est votée à l'unanimité.
- la conclusion 7. est votée à l'unanimité.
- la conclusion 8. est votée à l'unanimité.
- la conclusion 9. est votée avec 7 oui, 1 non, 1 abstention.
- la conclusion 10. est votée à l'unanimité.
- la conclusion 11. est votée à l'unanimité.
- Proposition d'amendement -Conclusion 12

  « De faire aménager quinze places de parc extérieures réparties sur les terrains attenants aux bâtiments A/B/C »

  - Discussion

Un commissaire questionne sur l'emplacement de ces places et s'inquiète de l'impact sur les aménagements extérieurs. De plus, il trouve judicieux que les gens venant en métro ne soient pas confrontés à une profusion de voitures.

Un commissaire regrette le manque de places visiteurs extérieures vu la densité du projet et trouve que prévoir cinq places de parc visiteurs par bâtiment, est utile. Le risque est d'engendrer le parking sauvage si rien n'est fait.

Un commissaire rappelle que le projet présenté utilise tous les espaces extérieurs. Il doute que l'aménagement de ces places ne péjore pas ces aménagements.

Mme Krebs relève que les places visiteurs n'apportent pas de revenus et vont renchérir les loyers. De plus, les futurs habitants des bâtiments doivent prendre les avantages et les inconvénients du site.

Un commissaire rappelle que le but de l'amendement est d'avoir des places à proximité des immeubles pour les visiteurs et pour les utilisateurs des commerces. Les quinze places de parc équivalent à 150 m2. Un commissaire souligne que les aménagements extérieurs présentés ont tous une fonction détaillée. Les commerces se situent à côté d'une station métro et il s'agit de restauration de proximité.

L'amendement proposé est corrigé comme suit :

« D'étudier l'aménagement de quinze places de parc extérieures réparties sur les terrains attenants aux bâtiments A/B/C »

- Vote

La conclusion 12 est votée à 4 oui, 5 refus, 0 abstention. Elle est refusée.

Après avoir remercié les participants, M. Moscheni lève la séance à 20h20.

Discussion

M. Fabrice Moscheni (UDC), rapporteur : – Je n'ai rien à ajouter au rapport.

La discussion est ouverte.

M. Guy Gaudard (PLR) : – Par ce préavis, la Municipalité demande d'octroyer des droits distincts et permanents de superficie en faveur de la Société coopérative immobilière La Maison ouvrière (SCILMO) et de la SILL. On peut saluer le principe de partager des droits à bâtir sur ces parcelles, qui permettront la mise sur le marché de 194 logements, dont la majorité est subventionnée et à loyer modéré. Une crèche ainsi que des surfaces commerciales et d'activités complètent ce projet estimé à 76 millions, terrain non inclus.

Concernant le nouveau cautionnement que la Ville apporte à la SILL, à savoir plus de 5 millions, et sachant que cette opération représente un risque pour les banques, et sans lequel la SILL ne pourrait pas construire, nous sommes en droit d'être vigilants. A ce titre, il serait utile que notre Conseil connaisse le montant actuel de cautionnement octroyé à la SILL. Cette dernière a passablement de dettes hypothécaires et elle n'est pas à l'abri d'une hausse des taux, ce qui pourrait la mettre dans une situation délicate. Il est de ce fait important que l'évolution et le développement de la SILL soient attentivement surveillés par ce Conseil, car ce sont bel et bien des fonds publics qui garantissent les emprunts de cette société.

Sans entrer dans l'aspect architectural du projet, le principe de construire une vingtaine de studios, ainsi qu'une crèche dans les volumes proposés est louable. Toutefois, les 44 places de garderie prévues dans le partenariat Ville-CHUV nous semblent insuffisantes. Nous avons une superbe opportunité de créer des places de garderie sur ces parcelles. A nous donc d'exploiter et d'optimiser cette aubaine. Nous proposons donc d'élargir l'offre d'accueil en doublant le nombre de places, les passant ainsi de 44 à 88 – un amendement sera déposé à ce sujet.

Dans la même veine, on peut se demander si 24 studios sont suffisants sur un total de 194 logements ; cela ne représente que 12 %. Avec la proximité du CHUV, et donc du personnel soignant à la recherche d'un logement, ce pourcentage est minimaliste, ce que nous regrettons.

Nous notons avec grande satisfaction qu'un compteur d'eau froide sera installé pour chaque logement. Ceci permettra de facturer individuellement la taxe d'épuration y relative. Cette pratique relevant du simple bon sens a été basée sur le principe du pollueur-payeur et proposée par le PLR lors du débat sur le nouveau Règlement sur l'eau. Sa mise en œuvre pour les nouveaux bâtiments construits par la Ville a été refusée par ce Conseil. Comprenne qui pourra ! La politique a des raisons que la raison ne comprend pas. En conclusion, le PLR salue ce projet de construction, mais reste très frileux quant à la systématique de cautionnement que la Ville apporte à la SILL.

Amendement

Conclusion 12

Afin d'élargir l'offre en places de garderie, nous proposons de doubler leur nombre, soit de passer de 44 à 88.

M. Alix Olivier Briod (PLR) : – Ce projet est intéressant. J'ai participé au préavis qui a été traité pour cet objet. Il prévoit la construction de trois bâtiments, dont les façades ouest bénéficieront d'un beau dégagement et d'une vue tout aussi belle sur la ville, avec la région de la Côte comme horizon. Les bâtiments B et C auront en premier plan la forêt du Flon, le 1er et le 3e bâtiment seront implantés en bordure de l'avenue de la Sallaz, tandis que le bâtiment du centre sera situé en retrait de 15 à 20 mètres de cette avenue. La surface des parcelles est de 7780 m^2. La surface bâtie est de 3363 m^2, soit 43 % ; 194 appartements, allant du studio au 4,5 pièces, seront ainsi mis sur le marché.

Des espaces commerciaux et administratifs occuperont les rez-de-chaussée des trois bâtiments, dont une crèche de 44 places, comme vient de le dire mon collègue, dans le bâtiment du milieu. Le bâtiment A, au sud de la parcelle, devrait accueillir une boulangerie, un fitness, un restaurant, la bibliothèque médicale du CHUV et un parking souterrain de 3 étages. Le coût global de l'opération est estimé à 76 millions. Ce projet ne semble souffrir d'aucune critique.

Aussi ai-je essayé d'imaginer la vie de ce mini-quartier qui verra déambuler quelque 500 à 600 personnes supplémentaires dans une zone fortement saturée. Comment se déplaceront-elles et avec quels moyens ? Une des hypothèses du préavis s'appuie sur la proximité d'arrêts de bus et de la ligne de métro m2, favorables pour des économies de conception, certainement, mais cela présuppose qu'une grande partie des personnes provienne et reste dans le secteur de la ville ; je n'en suis pas aussi convaincu que les concepteurs. On a bien prévu un parking souterrain, sous le bâtiment A, de 127 places. Alors, de quoi vous plaignez-vous, me dira-t-on ? Eh bien, sur les 127 places, 30 seront réservées aux commerces, 9 aux visiteurs, 2 aux véhicules en autopartage – Mobility –, et, de plus, il y aura de quoi ranger 17 motos. Par conséquent, resteront un peu moins de 80 places à disposition des locataires des 194 logements.

A l'extérieur, il n'y a pas de précision quant au nombre de places de parc et des emplacements ; des places de dépose-minute seraient prévues. En revanche, j'ai retenu que 500 places pour vélos seront disponibles. Où et comment ? Mystère et boule de gomme ! Mais leur nombre est impressionnant pour une ville construite sur 3 collines.

Par ailleurs, quels seront les accès pour des véhicules de secours – pompiers, ambulances, police – auxdites entrées des bâtiments ? Quels accès y aura-t-il pour les déménageurs ? Où pourront stationner les véhicules de service d'entretien ? Comment les taxis pourront-ils prendre ou déposer leurs clients ? Environ 190 mètres séparent les extrémités des bâtiments A et C. C'est beaucoup pour une personne à mobilité réduite que l'on ne pourrait déposer à l'entrée de son immeuble.

Je constate donc :

1. Le manque d'information sur les aménagements extérieurs.
2. Les places de parc couvertes pour voitures et motos – à essence et électriques – sont en nombre nettement insuffisant ; même les plus faibles données des normes à ce sujet ne sont pas respectées.
3. Places de parc extérieures inexistantes.
4. Places de parc pour visiteurs très insuffisantes : 9 places pour 194 appartements, cela offre, chers amis, 1,4 visite par logement et par mois. Bonjour la convivialité ! Ou alors les locataires ont intérêt à avoir un cercle d'amis uniquement lausannois.
5. Places pour véhicules de secours et de service non garanties.
6. 500 places de vélo, soit 2,6 par appartement ; manifestement en trop grand nombre.

Dans ce contexte, je suggère à la future gérance des immeubles de prévoir des clauses particulières dans les baux à loyer qui diraient, par exemple, que le locataire doit renoncer

à posséder un véhicule, ou encore que seuls des cyclistes accomplis pourront déposer une demande de logement.

Voilà les côtés déraisonnables de ce projet. Je dépose donc, avec l'appui de collègues, un amendement. Pour finir, 15 places de parc équivalent à 150 m^2 sur 4417 m^2 de surface extérieure, soit 3,4 %. Le coût de ces places de parc s'élèverait, si elles se faisaient, à quelques dizaines de milliers de francs sur les 76 millions d'investissement, soit 1 ‰ à tout casser. Tout argument contraire écologique ou financier ne tient donc pas la route. Sans l'ajout de cette conclusion, qui est l'amendement, j'estime qu'il n'est pas raisonnable de donner un feu vert à ce projet.

Amendement

Conclusion ~~12~~ 13

« d'étudier l'aménagement de quinze places de parc extérieures au minimum sur les terrains attenants aux bâtiments A/B/C, destinées aux véhicules de service, à la clientèle des commerces et à la dépose et prise en charge des personnes. »

M. Vincent Brayer (Soc.) : – Le Parti socialiste lausannois, auquel je prête ma voix ce soir, est fier de voir la Municipalité présenter de tels projets, et ne peut que défendre de tels élans. Les trois bâtiments qui nous sont proposés dans ce préavis, et qui seront situés sur le chemin des Falaises et sur l'avenue de La Sallaz, constituent un geste architectural fort.

Ce projet, si vous décidez de le soutenir, chères et chers collègues, permettra la création de 194 logements, de locaux commerciaux, d'un parking souterrain de 127 places et d'une crèche, le tout réparti sur trois bâtiments. Je vous passe la ventilation de ces appartements sur les trois bâtiments, mais je tiens quand même à faire remarquer à vous tous que, sur ce site, on trouvera des logements subventionnés, des logements protégés subventionnés, des logements à loyers modérés et contrôlés, mais aussi des logements en marché libre et des surfaces commerciales. Cet éventail de logements permettra une grande mixité sociale.

En outre, l'implantation des bâtiments en quinconce permettra de créer différents espaces extérieurs qui offriront aux habitants, mais aussi à tout le quartier, de magnifiques espaces publics pour renforcer le vivre ensemble. A cet effet, les rez-de-chaussée seront dédiés aux activités, afin que l'esplanade reste publique. L'arborisation sera maintenue du côté de la ville et de la forêt. Et ces nouveaux espaces publics seront très accessibles grâce à l'ascenseur et à l'escalier, qui permettront l'accès à l'esplanade depuis le chemin des Falaises.

Les logements bénéficieront au mieux de la lumière extérieure, tout en évitant les vis-à-vis entre les bâtiments grâce à une disposition bien pensée. Les étages supérieurs des bâtiments profiteront d'une vue exceptionnelle. La proximité du métro et du centre-ville sera un atout et permet un ajout mesuré de places de parc dans le projet. Il est bon de noter que ce préavis suit le même ratio que le projet des Fiches Nord voté par votre Conseil. Des places visiteur se trouvent dans le parking et des places de dépose-minute sont prévues à l'extérieur. Pour les deux-roues, 500 places de vélo sont prévues à l'extérieur et 17 places pour moto sont incluses dans le parking.

Enfin, pour compléter ce tableau des plus réjouissants, les bâtiments B et C sont labellisés Minergie P-Eco, et le bâtiment A est soumis au label Société à 2000 watts. Ces bâtiments sont donc construits dans des standards écologiquement responsables. Il s'agit d'un magnifique projet, un projet dont notre ville peut être fière. Je vous invite à accepter les 11 conclusions de ce préavis.

M. Valéry Beaud (Les Verts) : – Je vais m'associer aux propos de mon préopinant pour dire que les Verts sont enthousiastes devant ce projet. Ils accepteront donc le préavis 2016/36, le droit de superficie, les appuis financiers et le cautionnement solidaire lié. Si le projet peut effectivement paraître quelque peu massif à première vue, force est de constater que les architectes lauréats ont su intégrer les trois bâtiments de façon assez

subtile dans le site et que la forte densité se justifie pleinement par la proximité du métro m2 et de sa station CHUV, qui justifie ici le nombre de places de parc relativement bas.

Les Verts soutiennent ainsi la création de 194 logements avec une mixité sociale et générationnelle par un mélange de logements à la fois subventionnés, à loyers contrôlés, en marché libre, pour étudiants et protégés. Le projet est aussi bien conçu en termes de construction durable, et c'est important pour nous – cela répond à nos attentes –, avec la réalisation de bâtiments Minergie-P-Eco ou Société à 200 watts, avec leur connexion au réseau de chauffage à distance, la pose de panneaux solaires photovoltaïques sur des toitures végétalisées, ou encore – et j'insiste là-dessus, contrairement à M. Briod – un nombre de places de stationnement adapté à la localisation du projet, grâce à son excellente desserte en transports publics. C'est, pour nous, une application pertinente du postulat que nous avions déposé, et dont nous avons débattu de la réponse il y a deux semaines. C'est une évidence qu'à proximité d'une station de métro m2 on applique les ratios inférieurs légaux en termes de places de parc.

Enfin, il y a une année, le 6 octobre 2015, dans cette même salle, nous débattions du préavis 2015/37, donc du plan de quartier réglant l'affectation du présent projet. Dans ce cadre, nous avions exprimé le souhait que les critères d'attribution des logements puissent notamment favoriser les employés du CHUV, afin de permettre à une petite partie d'entre eux d'habiter à proximité de leur lieu de travail, et de limiter ainsi les déplacements pendulaires. Nous réitérons ce souhait aujourd'hui, en espérant qu'il sera pris en considération, étant donné qu'on n'a pas d'éléments précis à ce propos dans le rapport-préavis. Cela va aussi dans le sens d'une limitation du nombre de places de parc, puisque, si les gens habitent à proximité immédiate de leur travail, ils peuvent plus facilement se passer d'une voiture.

On reviendra tout à l'heure sur les amendements. Concernant le nombre de places de garderie, j'aimerais préciser que, si ce qui est proposé peut sembler sympathique à première vue, cela pose tout de même des problèmes, étant donné le stade d'évolution de la procédure. C'est dommage que cette proposition ne soit pas venue plus tôt, notamment il y a une année, quand on débattait du plan de quartier. Aujourd'hui, on a un projet passé à l'enquête, qui a obtenu un permis de construire en force. C'est clair que 44 places de crèche ne s'improvisent malheureusement pas. Il y a des besoins spécifiques en termes de locaux et de conception. On verra la réponse de la Municipalité, mais j'imagine que c'est un peu difficile à intégrer.

Concernant les places de stationnement, si on est satisfait du nombre, on est aussi satisfait du fait qu'elles se trouvent dans un parking souterrain. En ce sens, on s'opposera avec force à l'amendement du PLR, qui ne propose rien de moins que de supprimer la quasi-totalité des espaces publics extérieurs, des espaces qui offriront une qualité de vie aux habitants et aux usagers de ces bâtiments. Le projet est très dense. Il y a déjà peu de surfaces extérieures dédiées aux habitants, et c'est donc important de les préserver et de ne pas les remplacer par des places de stationnement.

M. Hadrien Buclin (EàG) : – Le groupe Ensemble à Gauche soutiendra ce préavis pour les motifs évoqués par les représentants des Verts et des socialistes, sur lesquels je ne reviendrai pas ici pour ne pas allonger le débat.

J'aimerais répondre à M. Gaudard concernant ses inquiétudes sur la bonne santé financière de la SILL. A mon avis, ses inquiétudes sont infondées. En réalité, et comme souvent dans les interventions de M. Gaudard, elles sont très idéologiques, puisqu'en réalité, la SILL offre de bonnes perspectives de rendement à terme. C'est bien ce qui, à mon avis, dérange M. Gaudard, à savoir qu'on a des rendements pour la collectivité publique et non pas pour des groupes d'investisseurs privés.

Je rappelle que le préavis 2015/12, qui concernait l'augmentation du capital-actions de la SILL, tablait sur un rendement à terme de 1,5 million par année. La situation financière de la SILL est donc loin d'être inquiétante ; au contraire. Si cela ne tenait qu'à nous, le tempo

de développement de ses activités serait encore plus rapide, puisque nous sommes convaincus que c'est bien en augmentant l'intervention d'une telle société publique que nous pourrons enrayer les hausses de loyers de plus en plus importantes sur le marché privé. Concernant les amendements, je laisserai mes collègues donner notre position.

M. Jean-Luc Chollet (UDC) : – Si l'on veut bien modérer quelque peu l'enthousiasme dithyrambique des partisans du projet et tempérer un peu le pessimisme de ceux qui lui trouvent tous les poux dans la tonsure, il faut reconnaître tout de même que le projet est équilibré, non seulement architecturalement, mais également dans sa mixité sociale. Ce ne sera pas une longue barre monotone et un peu stalinienne le long de l'avenue de La Sallaz, qui se confond avec l'avenue du Bugnon, mais plutôt trois bâtiments, en rupture les uns par rapport aux autres, ce qui atténuera cet effet barre.

Mais, surtout, disons-le, ils sont idéalement situés – à un jet de pierre de l'entrée du m2 et dans le périmètre du CHUV –, ce qui fait que ce serait véritablement dommage, et plus que dommage, de ne pas utiliser cette surface pour faire du logement. Et il ne faudrait pas trop tarder à démarrer ces travaux. Je rappelle que, depuis que le chantier est arrêté, donc celui par-dessus les cuves du nouveau réservoir d'eau, en face, l'Hôtel des patients a été construit – on arrive actuellement aux finitions – et sera bientôt inauguré. Retroussons donc nos manches, allons-y, et cessons de perdre du temps.

M. Vincent Brayer (Soc.) : – Je voulais juste intervenir sur l'amendement Gaudard. Si le PLR souhaite vraiment faire économiser de l'argent à la Ville de Lausanne, c'est une idée étrange de demander de tout refaire et de décider arbitrairement que huitante places, c'est mieux que quarante lorsqu'on nous présente un projet finalisé. C'est en effet une bonne manière de dépenser encore des millions dans le vent. C'est bien ce que M. Gaudard propose.

M. Claude Calame (EàG) : – Mon intervention concerne un amendement. Je prendrai donc la parole plus tard.

Mme Graziella Schaller (CPV) : – Le groupe le Centre, PDC-Vert'libéraux salue cette construction de logements à un endroit très bien situé. Par contre, nous sommes un peu surpris d'entendre parler de mixité sociale. Avec 18 logements sur 194 seulement en marché libre, nous trouvons que c'est peu pour parler de vraie mixité sociale. Il y aurait certainement des gens de la classe moyenne, qui pourraient payer des logements à un prix normal et qui auraient peut-être été très heureux de se loger à cet endroit. Ne craignez-vous pas un risque de ghettoïsation avec ce pourcentage de logements subventionnés, à loyers modérés et libres ? Pourquoi n'y a-t-il pas davantage de logements à loyers libres ? Avec 18 logements sur 194, cela représente moins de 10 %. Merci de vos informations à ce sujet.

M. Gilles Meystre (PLR) : – J'aimerais répondre aux trois B – MM. Beaud, Buclin et Brayer –, qui, tous, nous font l'apologie du vivre ensemble. Eh bien, j'aimerais vous entendre un peu plus sur cette définition, parce que je ne partage vraiment pas la vôtre. Vivre ensemble n'est pas vivre en vase clos. Vivre ensemble c'est, à mon sens, s'ouvrir aux autres, les inviter, les recevoir, donc avoir des infrastructures et des installations qui le permettent. Parmi ces installations, ou ces conditions-cadres pour recevoir des gens, pour vivre ensemble, il y a tout bêtement des places de parc : places de parc ! *(Rires dans l'assemblée.)* En l'occurrence, elles manquent dans ce projet. Vous pouvez rire, mais c'est loin d'être anecdotique.

M. Briod demande davantage de places de parc. Je sais que dans l'idéologie rose-rouge-verte, quand on demande des places de parc, c'est forcément un appel à davantage de « bagnoles ». Eh bien non ! C'est simplement un rappel de certains principes de réalité et aussi des contraintes de certains habitants. Si ce quartier doit être réservé aux amateurs de vélos, aux personnes qui n'ont pas d'enfants et aux célibataires endurcis, dites-le. Mais si ce quartier doit être destiné à des gens qui sont un peu comme la majorité d'entre nous, avec des enfants à charge, les transports publics, c'est certes bien, et on doit les développer, mais on doit les développer dans un esprit de mixité avec les transports

individuels. Bien qu'on le souhaiterait parfois, on ne peut pas faire l'impasse sur les transports individuels quand on a des invités qui viennent en famille. Les enfants appellent les enfants. Quand on a des courses, on ne va pas les faire à vélo, à moins d'être funambuliste. Il faut juste se rappeler la façon dont on vit aujourd'hui. J'ai l'impression que vous proposez un quartier en vase clos, qui est également la façon dont les concepteurs de ce préavis ont pensé.

Le président : – A toutes fins utiles, je me permets de rappeler que nous en sommes encore au stade de la discussion générale ; la discussion sur les amendements viendra tout à l'heure.

M. Guy Gaudard (PLR) : – Qui répond appond ! Mais j'aimerais dire à M. Buclin que si la SILL se développe pour devenir le leader de la construction à Lausanne, le PLR mettra tout ce qu'il faut en œuvre pour calmer ses envies de grandeur.

Maintenant, je renvoie M. Brayer au préavis de l'époque qui traitait de la rénovation du Collège de Villamont, notamment de la construction d'une annexe qui comportait six classes. Sous prétexte d'économiser 1 million, certains conseillers communaux de l'époque ont jugé utile de supprimer une classe. Maintenant, c'est évident qu'il manque de la place dans ce collège, mais construire une classe à Villamont actuellement ne coûterait pas loin de 5 millions. Doubler la capacité de cette garderie, la faire passer de 44 à 88 places, nécessiterait une simple mise à l'enquête administrative et n'engagerait pas de coûts démesurés par rapport aux besoins qui se présenteront d'ici peu. D'ici deux ou trois ans, la demande en places de garderie sera certainement pressante.

M. Hadrien Buclin (EàG) : – L'intervention de Mme Schaller me fait réagir. Il me semble qu'elle tord et déforme très fortement la réalité de la politique du logement lausannoise. Dans son intervention, elle laisse entendre qu'il n'y aurait que des logements publics à loyers contrôlés qui seraient construits à Lausanne.

J'aimerais rappeler que la Ville a des prérogatives sur les terrains publics, mais seulement 20 % des logements construits à Lausanne chaque année, depuis quinze ans, le sont sur des terrains publics. Le 80 % de logements construits l'est sur des terrains privés, donc en marché libre, avec une grande part de propriétés par étage aux prix très élevés. Dire qu'il n'y aurait pas de mixité sociale, y compris dans le quartier dont on parle, ce n'est tout simplement pas conforme à la réalité. Cette mixité sociale non seulement existe, mais elle est largement en faveur du marché libre. C'est d'ailleurs une réalité que nous regrettons, puisqu'elle est responsable des hausses très importantes de loyers constatées ces dernières années.

M. Alix Olivier Briod (PLR) : – Il y a des choses qu'on ne peut pas laisser dire. Je ne sais pas si M. Beaud a vu le même préavis que moi, ou en tout cas les documents qui l'accompagnaient. Il parle de places de parc qui vont complètement recouvrir les espaces extérieurs ; je rappelle que ces espaces représentent 4417 m^2. Mon amendement demande qu'on garantisse, ou en tout cas qu'on étudie la possibilité de construire quinze places, donc 150 m^2, monsieur Beaud. Vous devez quand même comprendre que ce n'est pas tout à fait recouvrir les espaces libres, comme vous l'avez dit.

Mais je ne suis pas autrement surpris, puisque M. Beaud nous a un peu habitués à la politique de l'autruche : on préfère se mettre la tête dans le sable et ne pas voir ce qui se passe ; on veut dicter ainsi une façon de vivre aux futurs habitants de ce quartier. Non, cela ne jouera pas, mesdames et messieurs.

Je suis allé au CHUV dernièrement, comme d'autres personnes probablement, pour rendre visite à une personne – j'y suis allé à plusieurs reprises. Je peux vous assurer que ce quartier n'est pas facile. Un jour, je n'ai pas du tout trouvé de place, ni au parking du CHUV, ni ailleurs ; j'ai fait trois fois le tour du quartier. Finalement, cela vous est donc aussi égal que des voitures tournent en rond et polluent. Vous ne voulez pas le voir, chers amis. Non, cela ne va pas ! On ne peut pas imaginer de mettre les voitures les unes sur les

autres. Et, avec cet amendement, je demande simplement de garantir au moins des places pour des véhicules de première nécessité, des véhicules de secours et des taxis.

M. Fabrice Moscheni (UDC), rapporteur : – J'enlève ma casquette de rapporteur et je me prononce en tant que conseiller communal. Pour l'UDC, ce projet est clairement le bienvenu, mais il souffre de problèmes récurrents des projets de la Ville.

Premièrement, nous questionnons le fait que la SILL est à nouveau maître d'ouvrage. Elle semble vraiment être sans concurrence. Deuxièmement, nous sommes extrêmement inquiets par la politique de financement de la Municipalité. On a appris cette semaine que la Ville basculait dans le rouge vif, et nous allons ici encore donner des cautions. Comme vous pouvez le lire dans mon rapport, il n'y aurait pas de construction si la Ville ne cautionnait pas le projet ; donc, si la Ville ne se portait pas garante, les investisseurs ne donneraient pas d'argent. On peut se demander ce qui se passera quand la Ville devra mettre des priorités. Par exemple, quand elle devra assumer sa dette, ou quand elle devra payer ses employés et qu'elle devra demander de l'argent sur les marchés. Quand les taux remonteront, car ils vont remonter, comment se comportera la Municipalité par rapport à ses priorités ? Aujourd'hui, il y a une politique monétaire à tout va. On investit dans tous les sens et les responsabilités seront prises par les suivants. C'est du moins ainsi qu'on le voit.

Troisièmement, par rapport à la structure et aux places de parc, il est effectivement de bon ton d'être anti-« bagnoles » dans cet hémicycle. Il semble que, pour certains d'entre nous, la voiture n'a aucun avenir. Je vous parle en tant que quelqu'un qui travaille et qui doit aller voir des clients. J'adorerais pouvoir y aller en transports publics. Malheureusement, si c'était ainsi, je devrais licencier la moitié de mes employés, car il y aurait un problème d'efficacité. Et n'oubliez pas que beaucoup de gens aimeraient bien vivre à Lausanne, mais ils ont une voiture parce qu'ils doivent aller chercher des loyers plus bas à l'extérieur. Donc les gens que vous attaquez en ne voulant plus de « bagnoles », ce ne sont pas les riches, mais la classe moyenne, travailleuse, qui paie des impôts et qui essaye simplement d'avoir une vie meilleure.

Par rapport à ces places de parc, je crois que vous vous trompez de cible. L'amendement déposé est tout à fait raisonnable. Cela permettra aux personnes qui habitent dans ces appartements d'avoir des visiteurs ; ils ont peut-être des enfants et aimeraient, peut-être, rester jusqu'à 11 h du soir pour boire un café ou partager un bon film. De plus, ce sera bien pour les commerces, qui vont avoir une activité. Je ne sais pas si l'un d'entre vous a eu un commerce : si vous n'avez pas de clients, et, accessoirement, la plupart des clients viennent généralement en voiture, vous n'avez plus de commerce. Donc, dans une logique simplement réaliste, je vous invite à soutenir ces amendements.

M. Filippo Rivola (Soc.) : – Je rebondis sur les propos de M. Meystre, qui dit qu'on ne peut pas faire ses courses à vélo. Je l'informe que des vélos cargos électriques existent depuis des années ; ils permettent de transporter des marchandises, voire amener des enfants à la crèche. La société évolue, et les mœurs de mobilité également. Il faudrait peut-être s'y adapter.

M. Romain Felli (Soc.) : – Dans l'esprit de ce que vient de dire mon collègue Rivola, je suis un peu gêné d'entendre M. Meystre et M. Moscheni nous expliquer qu'en gros, les gens normaux ont des voitures, qu'ils ont des enfants qu'ils amènent en voiture, que les gens normaux font leurs courses en voiture, etc. Ce n'est tout simplement pas la réalité de l'ensemble de la population. A Lausanne, les statistiques le montrent – ce n'est pas de l'idéologie, c'est simplement un constat –, près de 50 % des ménages n'ont tout simplement pas de véhicule individuel motorisé. Cela ne veut pas dire que ces ménages n'utilisent pas de voiture, cela veut dire qu'ils ne possèdent pas de véhicule. Et c'est une évolution extrêmement importante et rapide. Si vous regardez les statistiques sur les quinze dernières années, il y a une chute très importante du taux de motorisation et du nombre de véhicules par ménage.

On constate également que les jeunes passent de moins en moins le permis de conduire, en tout cas dans les centres urbains. La voiture est un mode de transport en diminution constante au profit des transports publics et du vélo. Je pense donc que c'est une erreur idéologique de continuer à faire croire que, si vous voulez élever une famille, si vous voulez pouvoir vivre, vous avez besoin d'une voiture à tout prix.

Surtout, cela témoigne du fait que, malheureusement, une partie de la droite n'arrive pas à voir qu'une ville sans voiture, ou avec moins de voitures, est une ville beaucoup plus vivable. Il est beaucoup plus agréable d'élever des enfants dans une ville sans voitures, qui risquent de les écraser, et qui utilisent d'ailleurs une partie extrêmement importante de l'espace public pour le stationnement et pour la circulation. Il y a une raison au fait que l'on diminue le nombre de places par appartement quand on construit du logement aujourd'hui. Tout simplement, les modes de vie ont évolué et la voiture n'a plus la place qu'elle avait il y a trente ans, époque visiblement à laquelle une partie de la droite est restée.

M. Valéry Beaud (Les Verts) : – Je serai bref. Les propos de M. Felli étaient tellement excellents que cela rend inutile une partie de mon intervention. Je ne fais que les appuyer et constater aussi que le PLR ne veut simplement pas voir l'évolution de la réalité de la société et de ses habitudes de déplacement.

Mais je réagis aux propos de M. Briod par rapport à ces places extérieures. Prenez le plan, monsieur Briod, et regardez la position des bâtiments. Regardez où vous avez une aire forestière. Dans une aire forestière, nous ne pouvons pas construire autour sur un périmètre de 10 m.

De plus, vous parlez de quinze places pour 150 m^2. Mais c'est la surface des places. Comment accédez-vous à vos places ? Il faut pouvoir y accéder et repartir. Il faut pouvoir rebrousser chemin et il faut s'y garer. La surface serait donc beaucoup plus conséquente. Il faut aménager l'accès, avec les contraintes forestières et d'accès à l'avenue de la Sallaz. Ce n'est simplement pas possible d'aménager ces places et les accès dans ces surfaces extérieures tout en préservant des espaces de qualité pour les futurs habitants et usagers.

M. Jean-Luc Chollet (UDC) : – D'après ce que nous avons entendu de la part du représentant d'A Gauche Toute, la Ville de Lausanne assisterait maintenant à une sorte de glissement en matière de logements vers du loyer libre, que ce soit sous forme de loyers ou de PPE. Mais j'aimerais tout de même rappeler qu'il y a une dizaine d'années, avec le préavis « Objectif 3000 logements », nous avons réalisé un des rares consensus ; il me semble qu'il tient toujours. C'était ce fameux consensus des trois tiers : un tiers de logements subventionnés, un tiers en loyers contrôlés et un tiers en loyers libres.

Bien entendu, on ne va pas diviser chaque objet en trois tiers, on va le faire par objectif annuel. Mais je crois savoir que, sur ces dix dernières années, le bilan est relativement équilibré. Quand bien même, si on prend les moyennes annuelles, certains de ces trois tiers pourraient avoir progressé plus vite que d'autres. Il ne faut donc pas considérer que la coupe est non seulement à moitié vide, mais qu'elle baisse ridiculement. Ce consensus doit tenir ! Nous ne sommes pas encore à 3000 logements, mais nous sommes sur la voie. De grâce, arrêtons ces disputes idéologiques entre ces trois types de logements.

M. Jean-Pascal Gendre (PLR) : – Même si la Ville de Lausanne a actuellement une population qui, gentiment, a moins de véhicules que les générations précédentes, comme l'a dit M. Felli, il me semble malgré tout que, neuf places de parc visiteurs pour 194 appartements, c'est trop peu. Choisir plus de places de parc, c'est, au vu des arguments déployés par notre collègue Briod, faire preuve de pragmatisme en lieu et place de dogmatisme.

Lors du projet de l'Opéra, la Municipalité a su faire preuve de pragmatisme en promettant à la SCILMO une opportunité de construire sur les terrains de la Ville en contrepartie d'un retrait d'opposition. Saluons ce pragmatisme, qui nous permet aujourd'hui de réaliser un

magnifique projet sur les hauts de Lausanne. Je vous invite donc à continuer sur cette voie. Soyons pragmatiques et raisonnables en termes de places de parc.

M. Claude Calame (EàG) : – J'ai une remarque sur l'amendement proposé par le PLR. J'aimerais rappeler qu'en Suisse alémanique, notamment dans le canton de Zurich, on a désormais construit plusieurs ensembles locatifs où il n'y a pas du tout de places de parc. Les places de parc sont simplement éliminées, à la plus grande satisfaction des habitantes et des habitants. Il est à noter que ce sont en général des coopératives, et qui dit coopérative dit qu'on échappe naturellement au marché libre.

En ce qui concerne le projet en discussion ici, dans ces conditions, un parking de 80 places paraît particulièrement généreux. Et s'il apparaît que les places visiteurs ne sont pas assez nombreuses, on peut certainement en soustraire encore une dizaine pour satisfaire au besoin exprimé.

Concernant les 500 places pour vélos, j'aimerais vous faire remarquer, peut-être en contradiction avec les contraintes imposées par la topographie lausannoise, que la Municipalité favorise l'acquisition de vélos électriques. De plus, il ne faut pas oublier la station de m2, qui est proche de cet ensemble et qui communique avec le reste du réseau de transports publics lausannois. Ceci est le témoignage d'un habitant de Lausanne, qui a renoncé à sa voiture il y a quarante ans, qui a fondé une famille à Lausanne même et qui, encore aujourd'hui, fait ses courses – et des courses importantes – à vélo.

M. Fabrice Moscheni (UDC), rapporteur : – J'aimerais répondre à M. Felli. Excellente intervention, vous nous expliquez que nous n'avons rien compris, que le monde a changé, mais que nous sommes restés trente ans en retard. Je vous remercie d'ailleurs, car cela me rajeunit – ce qui me change. Vous me semblez être quelqu'un de raisonnable. Je vais donc vous donner des chiffres raisonnables, qui viennent de l'Office fédéral des statistiques. Je ne sais pas si vous allez mettre l'Office fédéral des statistiques en question ; c'est quand même une institution assez sérieuse. Il nous dit que, depuis quatre ans, il y a 10 % de voitures en plus en Suisse. Alors, je demande si Lausanne est en Suisse !

M. Alix Olivier Briod (PLR) : – On ne va pas prolonger inutilement, mais, j'aimerais bien que M. Beaud nous explique comment il va faire, ou comment il verrait les emplacements pour les véhicules de service, clientèle, commerces et dépose-prise en charge des personnes. C'est facile de dire qu'on ne veut pas de places de parc. Cela représente 150 m^2 ; il faut arrêter de nous dire qu'il s'agit de couvrir toute la partie extérieure.

A ce propos, j'aimerais savoir quelle surface occupera le garage pour 500 vélos. Là aussi, il faudra trouver un emplacement ; cela va « manger » une partie d'herbe ou de gazon.

M. Jean-Michel Dolivo (EàG) : – Dans son intervention, l'UDC, par l'intermédiaire de M. Chollet, a, une fois de plus, l'art de nous faire prendre des vessies pour des lanternes. Il nous explique que le consensus existerait pour les trois types de logements – à loyers libres, à loyers subventionnés et à loyers contrôlés, les trois à parts égales –, c'est-à-dire de trois tiers pour chaque type de logement qui serait construit dans cette ville de manière générale. Or c'est évidemment faux. Ces trois tiers s'appliquent pour le 20 % de logements construits sur des terrains en mains publiques. Le 80 % des logements restants est dans une seule catégorie, c'est-à-dire des logements à loyers libres, monsieur Chollet.

Il faut arrêter de présenter les choses de cette manière. D'ailleurs, les Lausannois et Lausannoises le savent bien, les loyers libres signifient des augmentations de loyer permanentes, presque libres, si elles ne sont pas contestées par les locataires, ce qui est parfois difficile. Arrêtez donc de nous faire croire que Lausanne pourrait avoir une politique de construction de logements en imposant ces trois tiers pour toute construction de logements. Ce n'est pas le cas ; vous nous faites prendre des vessies pour des lanternes !

Mme Sandra Pernet (CPV) : – Le groupe Le Centre, attentif aux personnes à mobilité réduite, voudrait savoir combien de places de parc ont été attribuées à ces personnes. Nous n'avons rien vu à ce sujet dans le préavis, mais peut-être que cela nous a échappé.

M. Johann Dupuis (EàG) : – J'aimerais répondre rapidement à M. Moscheni. Je me demande s'il joue à l'homme bête ou si c'est naturel chez lui, parce qu'il devrait savoir que l'Office fédéral de la statistique produit des statistiques au niveau national et fédéral, qui ne concernent bien sûr pas uniquement les villes suisses. Est-ce que Lausanne est en Suisse ? Je crois qu'il faut lui répondre que Lausanne est une ville comme la plupart des villes de Suisse.

Laurent Kaufmann cite lui-même une étude produite en 2015, qui montre que, dans la plupart des grandes villes suisses, et Lausanne n'est guère une exception, le taux de personnes qui vivent sans voiture a largement augmenté. Donc le phénomène que vous décrivez n'est guère une exception lausannoise, c'est le cas partout. Certes, vous pouvez mentionner qu'il y a eu une augmentation du nombre de voitures à l'échelle nationale, mais cela ne correspond en aucun cas à la situation des villes de ce pays, où le nombre de voitures par habitant a largement diminué.

Le président : – Je crois qu'il est possible de débattre de cet objet sans avoir à mettre en cause l'intelligence des membres de ce Conseil. *(Applaudissements dans la salle.)*

M. Romain Felli (Soc.) : – J'ai été interpellé par M. Moscheni, alors je voulais lui retourner la question. L'UDC fait 30 % des voix en Suisse ! Est-ce que Lausanne est en Suisse ?

Plus sérieusement, comme l'a dit mon collègue Dupuis, l'Observatoire de la mobilité publie le taux de motorisation de la Ville de Lausanne. Il donne ce genre de statistiques ; ce n'est donc pas tiré d'un chapeau. On voit 16 % de taux de motorisation en moins entre 2000 et 2015, avec un taux extrêmement bas aujourd'hui, de 310 voitures pour 1000 habitants. Vous avez raison de dire qu'il n'y a pas nécessairement une baisse générale au niveau fédéral, mais, en l'occurrence, on ne construit pas à Bümpliz ou à Lucens ; on construit au centre de Lausanne. C'est donc évidemment dans ce contexte qu'on doit s'interroger sur les modes de vie et les moyens de déplacement. On doit alors constater, et ce ne serait pas raisonnable de construire autrement, que les modes de vie ont changé, que le taux de motorisation est nettement plus bas aujourd'hui et que ce projet comporte d'ailleurs des places de parc. Ce n'est donc pas non plus un projet complètement autarcique.

Mme Anita Messere (UDC) : – J'en ai marre d'entendre dire que les habitants de cette ville qui n'ont pas de voiture, ne l'ont pas par choix. C'est de la manipulation. La réalité, c'est qu'avec une croissance démographique de 100 000 personnes par an, il y a 40 000 véhicules de plus par an aussi. Autrement dit, il y a certes des gens qui décident de ne pas avoir de véhicule, mais il y a aussi ceux qui ne peuvent s'en passer et qui, de fait, ne peuvent pas habiter en ville. C'est une des raisons pour lesquelles votre électorat de gauche est concentré dans les villes. Ces gens ne peuvent plus avoir de voiture et donc dépendent des transports publics. Pour exemple, à Gland, l'écoquartier a manqué de places de parc et les voitures des habitants sont venues coloniser les autres quartiers, ce qui a posé passablement de problèmes. Voulez-vous une autre démonstration de l'échec de cet écoquartier en matière de places de parc ?

M. Stéphane Wyssa (PLR) : – Je voulais intervenir pour dire qu'il y a aussi dans ce Conseil des PLR qui se déplacent en transports publics ou en vélo, et qui n'utilisent pas forcément leur voiture tous les jours. Cela existe ! Mais voilà, il faut quand même penser à tous les gens qui viennent d'ailleurs.

Les chiffres sur Lausanne sont tout à fait justes. On est d'accord, les Lausannois ont beaucoup moins de voitures qu'auparavant. Mais des gens viendront aussi de l'extérieur ; de plus, il y aura une crèche. Vous n'êtes pas sans savoir que les enfants ne sont pas

forcément dans la crèche la plus proche de chez vous. Donc, des fois, des gens doivent utiliser leur voiture pour aller à la crèche. Enfin, il y a des commerces, des bureaux et des logements. Quelques places visiteurs me semblent indispensables. Je pense que ce n'est pas demander la lune !

M. Jean-Pascal Gendre (PLR) : – Je crois qu'on peut se réjouir qu'il y ait de moins en moins de véhicules en ville. Tout le monde est bien conscient que le trafic, le bruit et la pollution ne sont pas ce qu'il y a de meilleur pour la santé. Il n'en reste pas moins qu'il y a aussi des besoins d'une certaine population à disposer d'un véhicule.

Je prends un exemple tout simple. J'ai mes bureaux dans le quartier de Montelly, qui est un quartier populaire. Peut-être que certaines personnes devraient sortir un peu de l'hypercentre pour aller voir ce qui se passe. C'est un quartier populaire, où les gens n'ont pas forcément la chance de travailler dans l'administration ou dans les banques et de pouvoir atteindre leur travail, tôt le matin, en général, avec les transports publics. Résultat des courses : le quartier manque de places de parc.

La société pour laquelle je travaille a un parking relativement important, qui n'est évidemment pas occupé la nuit. Pour améliorer la qualité de vie dans le quartier, nous avons décidé d'ouvrir les barrières de ce parking la nuit, avec des conditions négociées avec la population, soit qu'à partir de 7 h 30 les places de parc soient libérées pour que nos collaborateurs puissent venir travailler.

Voilà une politique de gauche qui dessert des gens de gauche, parce que les gens de gauche qui ont besoin de leur voiture pour aller travailler, pour se rendre dans leur usine ou dans les grandes surfaces à la périphérie de la ville ne peuvent plus utiliser les transports publics. Il faut réfléchir non seulement avec un regard de nanti, mais il faut aussi regarder quels sont les besoins d'une certaine population pour se rendre au travail tous les jours.

Le président : – Comme il n'y a plus de demande de parole, je clos la discussion générale et j'ouvre la discussion sur le premier amendement déposé par M. Guy Pascal Gaudard.

M. Alain Hubler (EàG) : – Après le long débat général sur les voitures, j'ai été un peu surpris par votre vitesse. Aussi surprenant que cela puisse paraître, le groupe Ensemble à Gauche soutiendra l'amendement de M. Guy Pascal Gaudard. En effet, il manque encore 400 places de garderie à Lausanne. Environ 40 de plus, c'est toujours bon à prendre pour atteindre l'objectif de la couverture totale.

De plus, j'ai entendu M. Brayer dire que c'était un peu dépenser des millions dans le vent pour des places de garderie. Les bras m'en tombent qu'un socialiste puisse dire ce genre de chose. Oui, cela a été dit ! *(Rumeurs dans la salle.)* Les notes de séance permettront de le vérifier. Cela étant, je peux comprendre les réticences de M. Beaud. Le projet est terminé et ficelé, certes, mais nous votons une conclusion supplémentaire. Une conclusion supplémentaire est aussi un signal politique. Et la gauche de la gauche aime les signaux politiques. Cette autorisation de dépenser n'est pas une obligation.

Par ailleurs, il est déjà arrivé que la Municipalité ne réalise pas des préavis entiers qu'on avait votés en s'en expliquant. Donc, s'il y a une impossibilité majeure, la Municipalité saura très bien comment faire pour ne pas réaliser ce qui n'est pas réalisable. Mais, pour l'instant, comme on ne sait pas si cela est réalisable, et que les garderies sont très importantes à nos yeux, nous soutiendrons cet amendement.

Le président : – La richesse de la discussion générale a eu des effets sur nous tous, y compris sur votre serviteur. Dans mon empressement de la clore, j'ai oublié de donner la parole à Mme la municipale Natacha Litzistorf, qui souhaitait conclure ; je lui donne donc la parole en la priant de m'excuser.

Mme Natacha Litzistorf, municipale, Logement, environnement et architecture : – Je vais tenter de répondre, ou en tout cas de mettre quelques couleurs municipales aux éléments abordés.

Tout d'abord, pour M. Gaudard, nous pouvons le rassurer, oui, la Municipalité est vigilante. Nous l'avons été par le passé et nous le serons à l'avenir. La SILL est en bonne santé. Par rapport à la question sur le cautionnement, on vous rappelle que tous ces éléments sont publics et accessibles, puisqu'ils sont dans l'annexe aux comptes. Comme vous pourrez le voir, il est de 177 millions pour l'ensemble des logements. Vous pouvez aussi être rassuré, monsieur Gaudard, car notre cheffe des Finances veille au grain. Elle est bien consciente, comme l'ensemble de la Municipalité, que si cautionnements il y a, ce sont des cautionnements sûrs.

Par rapport à l'amendement sur les places de crèche, il faut vous rappeler que si vous souhaitez aller dans ce sens, il faut refaire entièrement le projet. Cela veut dire qu'on est obligé de le retirer ce soir. J'en appellerais à la sagesse de M. Chollet, qui a dit à un moment donné qu'on a un projet équilibré. C'est le cas ! Et c'est aussi un projet durable, comme certains d'entre vous l'ont dit. Ce n'est pas seulement une question de mise à l'enquête à nouveau pour la question des crèches. Comme l'a dit M. Beaud, la proposition est sympathique ; on peut imaginer qu'on aurait pu la soutenir, mais ici, en l'occurrence, cela veut dire qu'on retarderait le projet, peut-être pas aux calendes grecques, mais cela nous obligerait à le revisiter en entier.

Mon collègue, M. Payot, prendra peut-être la parole tout à l'heure sur ce sujet. Il me soufflait au début de vos interventions que ce n'es pas qu'une question de moyens supplémentaires, mais c'est aussi une question de faisabilité et d'opportunité d'où l'on doit, où l'on peut et où l'on devrait créer ces places de crèche. La question de l'opportunité se pose ce soir, par rapport à cette demande, mais, bien entendu, il n'y a pas de réponse possible tout de suite. Encore une fois, si vous allez dans ce sens et que vous soutenez cet amendement, franchement, on ne peut pas continuer avec le projet de manière rapide, comme l'a dit M. Chollet avec beaucoup de sagesse, puisque cela fait un moment que nous en parlons.

On a aussi beaucoup parlé de ces fameuses places de parc. C'est sûr que quand on parle d'un projet durable, on parle de création de lien social. Je pense aussi qu'en termes d'aménagement d'espaces publics et d'espaces au pied des immeubles, on a trop souvent vu des places de parc, notamment dans des tissus denses comme ici. Alors, si on a aussi envie de créer du lien social au pied des immeubles, ce n'est pas en construisant des places de parc qu'on arrivera à le faire. On voit beaucoup trop souvent apparaître des panneaux « Interdit de jouer ». Finalement, on a peut-être amené les enfants en voiture pour venir en visite dans ces immeubles, mais on n'arrivera plus à les faire jouer dehors, parce que ce ne sera pas assez sécurisé. On le voit assez fréquemment.

Dans certains discours ce soir, on a l'impression que ce projet est un peu une île perdue au milieu d'un océan. Il s'inscrit dans un tissu déjà dense, quasiment sur la station du m2. Ce sont donc des conditions idéales pour avoir cette complémentarité, qu'on appelle tous de nos vœux, entre un urbanisme et construire la ville dans la ville de manière intelligente, avec des transports publics efficaces. On appelle à la raison. Avec ce projet, on est dans un contexte idéal en termes de construire la ville dans la ville, avec des espaces de qualité, qui favorisent le lien social.

On a abordé le risque de ghettoïsation – je crois que c'était Mme Schaller. Là aussi, quand la Municipalité réfléchit à une politique, elle applique la politique des trois tiers. Encore une fois, quand on parle de mixité sociale, on inclut la réflexion dans le tissu bâti, et, ici, on a une bonne mixité sociale.

M. Moscheni demandait si Lausanne est en Suisse, concernant le fait de ne pas avoir de clients sans voitures. Ben oui, monsieur Moscheni. Beaucoup d'études montrent, aussi en Europe, que quand on piétonnise des surfaces et des quartiers, il y a une augmentation du chiffre d'affaires des commerces ; c'est un fait. Et ici, encore une fois, on est à proximité de transports publics efficients. Concernant le taux de motorisation, M. Felli a déjà

répondu. Oui, Lausanne est en Suisse, mais, oui, on a cette particularité d'avoir un taux de motorisation qui baisse, raison pour laquelle on construit ce quartier de cette manière.

Donc, pour ma part, je trouve l'amendement sur l'augmentation des places de crèche sympathique et noble, mais ce n'est pas réaliste en l'état actuel du projet, sinon on arrête maintenant. Finalement, notre objectif à tous est, il me semble, de construire des logements de qualité pour certains publics cibles qui nous sont chers. Si l'on accepte cet amendement maintenant, on pourrait se titrer une balle dans le pied. Encore une fois, si on avait pu le planifier, le dimensionner et faire une étude de faisabilité plus rapidement, cela aurait été possible. En l'état, c'est un peu compliqué.

Concernant l'amendement sur les places de parc, dont on n'a pas discuté, je me permets de ne pas vous encourager à le soutenir non plus. Voilà, j'ai fait à peu près le tour des éléments abordés. Je vous encourage à soutenir le préavis en l'état, comme l'a fait la commission avec beaucoup de sagesse et beaucoup de raison.

Le président : – Je me permets de préciser où nous en sommes au niveau de la procédure : nous sommes encore à la discussion générale. Nous avons effacé les demandes de prise de parole, donc celles et ceux qui souhaitent encore intervenir au stade de la discussion générale sont priés de demander la parole sur leur pupitre. Celles et ceux qui souhaitent intervenir sur l'amendement le feront tout à l'heure.

M. Gilles Meystre (PLR) : – Après le couplet du vivre ensemble, mais en vase clos, on a droit au couplet du Calimero. Visiblement, la municipale a envie de jouer la victime et nous culpabiliser, voire nous menacer de retirer le préavis si on venait à le modifier. Je me demande à quoi on sert si c'est pour signer des blancs-seings et accepter simplement ce que la Municipalité nous propose.

M. Hubler l'a rappelé, par le passé, des préavis ont été amendés, pas forcément à satisfaction de la Municipalité, mais elle a souvent fait contre mauvaise fortune bon cœur. C'est vrai, c'est compliqué, comme vous l'avez dit, madame Litzistorf, mais tout est compliqué. La vie est compliquée, votre travail est compliqué. On vous demande simplement d'essayer d'aller dans le sens des amendements, dans le chemin voulu par la gauche de la gauche et par le centre-droite. Quand il y a une volonté, il y a un chemin. Il y aura peut-être plus de places en crèche et, éventuellement, plus de places de parc.

Mme Françoise Longchamp (PLR) : – Je reviens sur les propos de Mme Litzistorf qui ont une relation malheureusement avec l'amendement de M. Gaudard. Mme Litzistorf nous dit que c'est trop tard, qu'on aurait dû y penser avant. Oui, effectivement, madame Litzistorf, on aurait dû y penser avant. Toute la législature précédente on a parlé de places de parc et de places de garderie ; on a dit qu'il fallait les augmenter. Et voilà un projet, qui arrive sur la table du Conseil, et on nous dit que c'est trop tard pour demander plus de places de garderie. C'est bien dommage que la Municipalité n'ait pas prévu de nous présenter un préavis avec plus de places de parc et de places de garderie.

Mme Sandra Pernet (CPV) : – Je n'ai pas obtenu de réponse concernant les places de parc pour personnes à mobilité réduite. Puisque je n'ai pas eu de réponse, j'espère que la Municipalité ne fera pas les mêmes erreurs que pour certains nouveaux bâtiments, où des appartements étaient prévus pour des personnes à mobilité réduite, mais où ces personnes n'arrivaient même pas à monter à l'étage ou à accéder à l'ascenseur avec leur fauteuil roulant. Je tiens donc absolument à avoir une réponse à ma question.

M. Claude-Alain Voiblet (PLC) : – Je souhaitais avoir l'avis de la Municipalité par rapport à ces deux propositions. Je suis à moitié satisfait, vu qu'entretemps, Mme Litzistorf s'est prononcée par rapport à ce projet. J'ai entendu le représentant du parti du municipal en charge de la politique de l'enfance se prononcer pour le doublement du nombre de places en crèche. C'est bien. Mais j'aurais voulu entendre le municipal et savoir ce qu'il en pense. Son parti fait une telle proposition, mais il s'est probablement entretenu avec lui à ce sujet C'est important de le savoir avant de décider, ou non, cette augmentation.

De manière générale, le Parti libéral-conservateur est en faveur de ce dossier. Nous souhaitons trouver une solution ce soir pour qu'il puisse être accepté et approuvé. Nous avons besoin de logements et le site est idéalement placé, notamment par rapport aux transports publics. Mais il faut aussi tenir compte de la circulation des personnes qui utilisent des moyens privés pour se mouvoir. Dans ce contexte, nous allons soutenir le projet, mais nous aimerions avoir plus d'informations de la Municipalité, notamment du municipal en charge du dossier, sur les besoins au niveau des garderies, pour que nous puissions nous prononcer sur les deux amendements.

M. Guy Gaudard (PLR) : – Comme l'a justement rappelé mon collègue Gilles Meystre, si on n'a aucun pouvoir d'intervention sur un préavis, il ne faut pas nous le présenter. Maintenant, on n'est pas totalement naïfs. Ce n'est pas tout le projet qui serait remis en question, puisqu'on parle de trois bâtiments – A, B et C –, et que la crèche se trouve dans le bâtiment B. Cela n'interférerait donc pas sur les permis de construire des bâtiments A et C. Sans être architecte, je doute que, pour doubler la capacité d'une garderie, il faille reprendre le projet à zéro. Peut-être qu'un réaménagement de certaines surfaces d'animation permettrait d'obtenir ces 88 places de garderie. Je vous invite donc à accepter cet amendement, et je remercie La Gauche de son intervention par l'intermédiaire de M. Hubler.

M. Alix Olivier Briod (PLR) : – Je suis pour le moins surpris par les prises de position de Mme Litzistorf. Je relève qu'elle se prononce sur un amendement qu'elle ne connaît pas encore et cela me gêne beaucoup.

Comme je l'ai dit dans mon intervention, je constate que le total des places est inférieur au minimum des normes. Une norme n'est certainement pas une obligation, mais on n'applique pas la norme, alors qu'habituellement, on nous la sert un peu à toutes les sauces pour se référer à quelque chose. C'est un choix ! On ne respecte pas les normes. C'est possible. Comme certaines personnes de cet hémicycle ne respectent pas les lois, on peut aussi se dire qu'on ne respecte pas les normes.

Quant à ceux qui pensent qu'il y a beaucoup moins de circulation en ville – je suis automobiliste –, il faudra qu'on m'explique comment cela se fait qu'il y a de plus en plus de bouchons et de plus en plus d'attente aux feux. Il y a des travaux à quelques endroits ; j'en suis heureux pour les entrepreneurs, cela leur donne du travail, mais il n'y a pas que cela. Dans tous les cas, je peux constater que Lausanne est engorgée. Il est aussi vrai qu'on s'évertue à rétrécir les voies de circulation et à mettre toutes les entraves possibles à la circulation.

M. Cédric Fracheboud (PLC) : – Je tiens juste à intervenir à propos des déclarations de Mme Litzistorf, qui nous dit qu'en Europe et dans le monde, moins il y a de voitures, plus il y a de commerces. Cela doit faire partie de l'exception lausannoise, où l'on a 30 % de commerces en moins qu'il y a cinq ans – on doit être autour des 40 %. Continuez dans les exceptions !

M. Benoît Gaillard (Soc.) : – Je ne voudrais pas mettre du désordre dans l'organisation des débats ; je souhaitais intervenir sur l'amendement concernant les places de garderie, mais je ne sais pas si c'est le moment.

M. Philipp Stauber (PLC) : – Je me trouve dans le même cas que M. Gaillard ; je reviendrai donc à la charge tout à l'heure.

M. David Payot, municipal, Enfance, jeunesse et quartiers : – Mon intervention concerne aussi cet amendement.

Mme Natacha Litzistorf, municipale, Logement, environnement et architecture : – On peut au moins dire qu'on débat dans la joie et la bonne humeur, et dans le respect de chacun, ce qui est un gage de notre démocratie. Pour revenir sur les propos de M. Meystre, qui me qualifie à la fois de victime et menaçante, on n'est plus à une contradiction près ! Non, j'essaie de faire de la politique réelle et pragmatique, en proposant ce que vous

proposez. Cet amendement sur les crèches modifie l'ensemble du volume, et donc modifie aussi le plan financier. C'est dans cette acception qu'on ne pourrait pas aller.

Je rappelle que notre Ville fait déjà beaucoup d'efforts, et elle continuera à en faire, pour la petite enfance. On investit 6 millions pour la petite enfance, et il y a 736 nouvelles places de garderie. Nous reviendrons sur ces éléments, notamment avec mon collègue Payot, tout à l'heure, lors de la discussion sur cet amendement.

Mme Paola Richard-De Paolis (Soc.) : – Je suis toute nouvelle ici, et j'ai un handicap qui n'est pas visible : je suis malentendante, mais pas mal « comprenante ». Cela veut dire que j'entends bien ce qui se dit au micro grâce à une boucle magnétique dont est équipée cette salle, mais je suis très gênée quand les autres personnes parlent entre elles ou rient trop fort. Une boucle magnétique dont je n'ai jamais eu besoin tant que j'étais directrice de l'EESP avec séances dans des auditoires de 200 places. Cela veut dire qu'il y a quelque chose qui joue mal ici. Je vois le ping-pong, il y en a qui rient, d'autres qui ne rient pas, mais je n'arrive plus à suivre. Donc soit on se respecte un minimum dans les rigolades, à gauche comme à droite – donc on se comprend bien –, soit voilà, ce n'est pas la peine, je donne volontiers ma démission.

Mme Natacha Litzistorf, municipale, Logement, environnement et architecture : – J'ai omis de répondre à une question par rapport aux places de parc pour handicapés, notamment à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Bien entendu, nous sommes respectueux des règles. Nous serons très attentifs à cela dans ce projet, comme dans les autres.

Ce soir, on parlera peut-être d'une autre initiative, si on arrive à ce point de l'ordre du jour. Je peux vous assurer que nous serons très attentifs à ce que l'ensemble soit accessible aux personnes à mobilité réduite. Par rapport aux places de parc, nous nous soumettrons aux règles en vigueur. Je me suis mal fait comprendre : tous les appartements ne seront pas forcément accessibles à toutes les personnes à mobilité réduite, mais une partie le sera, encore une fois, dans le respect des règles et de la loi.

La discussion générale est close.

Il est passé à la discussion sur l'amendement Guy Gaudard.

M. Gilles Meystre (PLR) : – Je crois qu'on a déjà largement débattu de cet amendement lors de la discussion générale. *(Rires dans l'assemblée.)* Il me semble important de connaître l'avis des uns et des autres : je demande donc le vote nominal.

M. Alain Hubler (EàG) : – Je crois que M. Gaudard est sincère, et je crois que la Municipalité est sincère. Mais il y a ici moyen de marquer la volonté de trouver des solutions pour améliorer l'offre de places en crèche ; c'est là qu'il y a la plus grande pénurie à Lausanne. Et ce n'est pas simplement sympathique ou agréable, c'est, je pense, une nécessité.

Effectivement, peut-être qu'il eût été préférable que ce ne soit pas par la voie de cet amendement. C'est possible. Il n'empêche qu'il y a des solutions, et la Municipalité sait les trouver quand elle en a besoin. Un simple exemple : il y a eu un préavis sur la Maison des Toises, qui devait accueillir une bibliothèque ou un espace de lecture. Le préavis et le crédit ont été votés. Entre-temps, le barreau Vigie-Gonin est sur les planches à dessin des ingénieurs et on reçoit une communication qui nous dit que, finalement, il n'y aura pas d'espace de lecture à la Maison des Toises et que l'argent sera investi pour la Maison du Livre. C'est donc possible.

Je pense que ce Conseil communal ne verrait pas le moindre inconvénient à ce que, tout à coup, la municipale, Mme Litzistorf, et M. Payot étudient le dossier et disent que ce n'est pas possible et qu'on injectera ces éventuels crédits ailleurs. Je crois que le problème est de vraiment marquer une volonté d'aller encore plus loin au niveau des crèches. C'est là qu'il

y a le plus de pénurie, notamment chez les petits de 0 à 3 ans. Je vous encourage donc à voter l'amendement de M. Gaudard.

M. Benoît Gaillard (Soc.) : – Concernant l'amendement, j'aimerais simplement justifier la position du groupe socialiste, qui le refusera. Nous appuierons bien volontiers la demande de vote nominal, comme à peu près chaque demande de vote nominal, parce que nous assumons parfaitement cette position.

La raison est relativement simple, monsieur Gaudard – je m'adresse évidemment aussi à M. Hubler. Si on prend l'amendement au sérieux, il implique une redéfinition d'une partie du projet, mais, en plus, il est probablement légalement assez difficile de savoir s'il sera pris en compte ou non ; je laisse l'exégèse des différents règlements et lois à d'autres qui savent mieux les faire que moi. Nous prononcer à ce stade sur un point de détail de ce type outrepasse certainement nos compétences. Donc, si on prend l'amendement au sérieux, soit il est invalide, soit il implique de redéfinir le projet avec, malgré tout, des impacts qui ne sont pas si minimes que ceux qu'on veut bien dire dans ce plénum, comme Mme la municipale l'a dit tout à l'heure.

Ou alors, on ne le prend pas au sérieux, monsieur Hubler – c'est à vous que je m'adresse en particulier –, et il m'apparaît que le voter n'est rien d'autre que tomber dans un piège tendu par le PLR, un piège relativement clair qui n'a qu'un seul but, qui sent un peu l'ambiance préélectorale. C'est vrai qu'il y a les élections communales l'année prochaine, enfin, pas exactement les élections communales, mais il semblerait qu'on est toujours en élection. Cet amendement n'a qu'un seul but, et vous l'avez très bien compris, monsieur Hubler, c'est de faire croire que la Municipalité ne voit pas les ballons, qu'elle méprise les vrais enjeux et ne développe pas de solution pour répondre aux besoins des Lausannois. C'est le seul et unique but du signal politique, pour reprendre vos termes, que propose cet amendement.

Dans ce cadre, il faut rappeler deux éléments. Le premier, c'est que le budget présenté pas plus tard qu'hier prévoit, encore une fois, une augmentation significative des dépenses de fonctionnement dans le domaine de l'accueil de jour des enfants et la création de nouvelles places, comme à peu près chaque année depuis bientôt une ou deux décennies, et nous nous en réjouissons. Cette politique est une des marques de continuité au sein de l'alliance qui a eu la chance – ou l'honneur – de remporter les élections de ce printemps.

Le deuxième point, monsieur Hubler, et c'est là que je me désole de l'appel que vous lancez, et que le Parti socialiste ne suivra pas, c'est qu'aucun enfant n'a jamais été accueilli, à ma connaissance, dans un signal politique. Par contre, la construction concrète et rapide de ce bâtiment est probablement très attendue par un certain nombre de familles. Elle rendra évidemment service à tous les habitants futurs de ce quartier.

Dernier point, nous aurons bientôt la discussion sur le budget – on l'a anticipée à plusieurs reprises ce soir. Vous et votre groupe déposerez peut-être, monsieur Hubler, le désormais traditionnel amendement sur le budget de l'accueil de jour ; c'est parfaitement défendable. Il me semble que ce sera le lieu de le faire, parce qu'en réalité, l'impact le plus important d'un doublement du nombre de places de garderie est sur le budget de fonctionnement et non sur le budget d'investissement, qui est l'objet du préavis que nous traitons aujourd'hui. En votant cet amendement, nous nous tromperions, tout en appuyant la politique de développement de la Municipalité et en rappelant que la politique de la petite enfance, au cours des législatures précédentes, et de celle-ci aussi, fait partie des priorités municipales. Elle est peut-être même La priorité de la Municipalité. Je vous invite donc à ne pas voter cet amendement ou, si vous ne souhaitez pas voter contre, à vous abstenir. Je lance un appel en particulier au groupe La Gauche.

Mme Sophie Michaud Gigon (Les Verts) : – Je prends la parole pour annoncer que les Verts ne soutiendront pas l'amendement Gaudard. Premièrement, c'est un amendement irrespectueux du travail accompli, qui arrive en bout de course d'un projet ficelé, qui a été élaboré sur plusieurs années.

Deuxièmement, c'est un amendement qu'on n'arrive pas à prendre au sérieux. On trouve particulièrement incohérent quand, en début de séance, le PLR a de vives réactions face à un budget qui sera légèrement déficitaire et, ensuite, demande une augmentation de 44 places en garderie. Vous souvenez-vous du coût d'une place de garderie par an ? Ce serait intéressant de voir si vous avez fait le calcul et si vous vous rendez compte de l'impact budgétaire de votre demande, qui sera effectivement dans le budget de fonctionnement.

Pour finir, et c'est le plus important, de manière générale, et dans tous les préavis et les budgets de fin d'année qu'on nous a présentés, les Verts ont toujours soutenu la position de la Municipalité concernant la politique de la petite enfance. Il est évident pour nous que les places en crèche sont un des piliers de l'accompagnement des familles et de la politique de la petite enfance de la Ville. Nous la soutenons donc entièrement, mais pas avec un amendement-piège de dernière minute déposé dans le cadre d'un autre préavis.

M. Manuel Donzé (CPV) : – Le PDC, dont je fais partie, avait déposé une pétition en 2012 pour plus de places de crèche à Lausanne. A priori, il ne peut donc pas refuser cet amendement. J'ai entendu dire qu'il fallait anticiper le besoin de places de crèche ; mais il existe déjà aujourd'hui de manière criante. Le groupe Le Centre, PDC-Vert'libéraux était pour cet amendement avant l'intervention de Mme la municipale, mais s'interrogeait sur la faisabilité technique de ce projet d'agrandissement. Il y a donc dilemme entre un besoin de logements, aussi criant à Lausanne, et de plus de places de crèches, avec un projet légèrement remanié ou reporté. Effectivement, les finances vont mal, mais, pour nous, la création de places de crèche est prioritaire. C'est pourquoi le groupe Le Centre, PDC-Vert'libéraux soutiendra cet amendement.

M. Philipp Stauber (PLC) : – Je trouve étrange qu'une partie de la gauche de cet hémicycle s'oppose à la construction de places de garderie. Comme Mme la municipale Litzistorf le dit à juste titre, cette garderie est accessible à pied et en transports publics. Mais, contrairement à sa conclusion, j'en conclus que c'est une raison de plus pour l'agrandir. Par conséquent, je vous invite à voter oui à cet amendement. Il va de soi que le groupe libéral-conservateur le soutiendra.

Mme Aude Billard (Soc.) : – J'aimerais tout d'abord dire que, sur le fond, je soutiens l'amendement. Il est évident qu'on a un besoin crucial de places de garderie. Sur la forme, je regrette que cette demande soit déposée si tard et qu'elle n'ait pas été faite pendant le processus d'élaboration du projet. Je voulais proposer une solution intermédiaire, qui pourrait satisfaire toutes les parties. Je comprends que ces places en plus impliqueraient un accroissement du budget de la Ville et que cela pourrait ralentir le projet. Mais serait-il possible de considérer qu'un certain nombre d'appartements – peut-être deux ou trois – soient reconfigurés pour une garderie privée, qui ne serait donc pas soutenue par la Ville ? Il y aurait un appel d'offres et il n'y aurait pas de remise en question du plan de développement. C'est une question à la Municipalité, car je ne suis pas sûre que ce soit faisable.

M. Claude-Alain Voiblet (PLC) : – Comme je l'ai dit tout à l'heure, le PLC souhaite l'avancement de ce dossier pour que nous puissions construire ces logements. Néanmoins, ce débat me paraît important et, objectivement, par rapport à la taille de ce projet, je crois qu'il y a effectivement de la place pour une discussion concernant l'augmentation du nombre de places en garderie. Mais j'aimerais simplement que l'ancien municipal en charge de l'enfance, ou le nouveau municipal, nous dise si, stratégiquement, on a besoin de places en garderie dans ce quartier. J'aimerais bien que la Municipalité nous éclaire à ce sujet. J'ai posé deux fois la question ce soir, mais je n'ai toujours pas eu de réponse.

M. Jean-Michel Dolivo (EàG) : – J'aimerais simplement relever que le Parti socialiste, en nous disant qu'il faut intervenir au moment des discussions sur le budget, que c'est la place d'une telle proposition, nous renvoie à quelque chose que le groupe Ensemble à Gauche fait régulièrement. Et chaque fois, Ensemble à Gauche se heurte à un refus du Parti

socialiste et des Verts d'augmenter massivement le budget pour le développement de places de garderie à Lausanne.

Il faut quand même se rappeler que, même si un effort a été fait dans ce sens, il manque quelques centaines de places de garderie. Il y a une liste d'attente importante. C'est dans ce sens que nous soutenons cet amendement. Il faut marquer la volonté politique quand nous avons la possibilité de construire et de développer des places de garderie ; il faut le faire de la manière la plus large possible. Il y a évidemment une opportunité, vu qu'il y a une pénurie importante. C'est évident, personne ne peut prétendre le contraire, et les parents le savent bien.

Mme Florence Bettschart-Narbel (PLR) : – J'ai une question complémentaire à la Municipalité. On a beaucoup parlé de places de crèche et de garderie, mais quand j'imagine 194 appartements, j'imagine qu'un certain nombre de familles, avec des enfants en âge scolaire, vont arriver. Or sur 194 appartements, si je fais une estimation au « pifomètre », on peut estimer entre 40 et 60 enfants déjà scolarisés. Cela veut dire deux à trois classes supplémentaires dans le quartier. Est-ce que la Municipalité a envisagé et a déjà planifié le nombre de classes supplémentaires dont elle aura besoin à l'école de La Sallaz ? On sait que, chaque année, il y a des problèmes d'enclassement des enfants dans les classes déjà constituées.

M. Jacques-Etienne Rastorfer (Soc.) : – Je déplore la tournure que prend le débat. La question de l'augmentation des places de crèche n'a pas été abordée en commission, contrairement à celle de l'augmentation du nombre de places pour véhicules. C'est sans doute la raison pour laquelle on est maintenant à faire une sorte de bricolage de mauvais aloi que je ne peux que déplorer.

Il a été dit tout à l'heure que ces places de crèche prendront sur les zones dites d'activités ; évidemment, si on suit le raisonnement, on va nécessairement prendre sur une partie du programme de construction. On ignore actuellement quelle partie du programme ce sera. Est-ce qu'il s'agira de logements ou des établissements publics que certains vantaient dans le projet ? On ne sait pas du tout vers quoi on ira.

Je ne peux que déplorer le fait qu'on arrive au dernier moment avec un amendement et que, finalement, on essaie de mettre plus de désordre que de permettre le déroulement habituel des procédures et le vote de ce préavis. Pour ma part, je ne soutiendrai pas l'amendement, qui a d'ailleurs changé au cours des débats, si j'ai bien vu ce qui nous était montré furtivement tout à l'heure. Je m'en tiendrai à ce qui a été voté par la commission, même si, de façon générale, je soutiens la création de places en garderie, lorsque c'est nécessaire et que les emplacements le permettent.

Mme Anita Messere (UDC) : – Il y a eu une proposition de la conseillère placée devant M. Dolivo – j'ai oublié son nom, je vous prie de m'excuser –, qui demandait s'il était possible de transformer un appartement existant en garderie. Il faut savoir qu'il y a 35 pages de cahier des charges pour un architecte qui souhaite faire une garderie et que si, en 2016, ce n'est pas prévu depuis le départ, les transformations coûtent vraiment un saladier ; c'est extrêmement difficile. La plupart du temps, on n'a pas le choix, il faut absolument que ce soit au rez-de-chaussée et que ce soit vitré. Donc, effectivement, si on accepte cet amendement sur les garderies, il faut redessiner le bâtiment. On ne peut pas se permettre de simplement transformer un appartement.

Mme Paola Richard-De Paolis (Soc.) : – Aude Billard a fait une proposition qui me semble intelligente, soit de réétudier la chose. J'ai entendu une autre proposition, je ne sais plus de qui, ni de quelle tendance politique puisque qui dit qu'il y a des règles, celles du Service de protection de la Jeunesse, et qu'il y a certaines conditions-cadres en termes de qualification du personnel.

Les municipaux qui se sont occupés jusqu'à maintenant de l'accueil en lieu collectif ont sans doute des éléments à donner. Je souhaiterais donc vivement que l'on puisse aller dans

le sens d'accueillir une proposition, même si, sur la forme, c'est tout à fait déplacé, puisque ce n'est pas le moment, et qu'on mette ensemble quelques éléments positifs pour ne pas faire passer la Municipalité comme totalement étanche à des propositions.

M. Benoît Gaillard (Soc.) : – J'aimerais rappeler de quoi on parle et faire un petit exercice de politique-fiction. Si un amendement était déposé – c'est peut-être une idée qu'il faudrait souffler à M. Dolivo ou à un de ses collègues de parti –, qui demandait 100 places de garderie, que faudrait-il en penser ? Et si l'amendement demandait 169 places de garderie, c'est-à-dire exactement le nombre de places que la Municipalité compte créer l'année prochaine, que faudrait-il en penser ? Est-ce à nous aujourd'hui, en plénum du Conseil communal, de définir s'il faut créer la moitié des places de l'année prochaine aux Fiches, ou seulement un quart, pour prendre des proportions grossières ? Est-ce à nous, en plénum du Conseil communal, de définir si, l'année prochaine, alors que le budget est sorti hier, il faut créer non pas 169, mais 169 plus 44, c'est-à-dire 213 places de garderie l'année prochaine ? Je crois que la réponse est non, ce n'est pas à nous de le faire maintenant.

Nous pouvons faire des déclarations, mais les actes des différents groupes de ce Conseil sont relativement clairs sur le fait qu'il y a un consensus sur le développement de l'accueil de jour des enfants. Malheureusement il est rompu ce soir par une démarche de gesticulation politique qui ne souhaite pas résoudre un problème concret, mais, encore une fois, simplement faire comme si le municipal en charge de l'accueil de jour, et la Municipalité à laquelle il appartient n'étaient pas capables de planifier les choses correctement. Faire comme si l'urgence de répondre à ces besoins n'était pas prise en compte par la Municipalité en déposant un amendement symbolique, dont la recevabilité, à mon avis, peut être contestée, reste contestable.

En effet, la compétence n'est pas si clairement de notre côté, et les conséquences financières ne sont pas présentées. Un article de notre Règlement prévoit que lorsqu'un amendement engendre des dépenses supplémentaires, il y a un certain nombre de règles pour savoir s'il doit ou non avoir été présenté en commission avant. Encore une fois, c'est un coup politique du PLR. Ne tombons pas dans le piège et soutenons la politique de la Municipalité et de M. Payot en votant le préavis tel quel. Les choses sont relativement claires.

Le président : – J'ai une information utile : en concertation avec M. le syndic Grégoire Junod, nous avons considéré que cet amendement ne tombait pas sous le coup de l'article 82 de notre Règlement. Dès lors, il a pu être mis en discussion.

M. Jean-Michel Dolivo (EàG) : – Le représentant du Parti socialiste tient vraiment un discours de Philistin. Chaque fois que nous avons proposé une augmentation massive des moyens et des ressources nécessaires pour augmenter le nombre de crèches dans le cadre du budget, même si des efforts ont déjà été faits, le Parti socialiste et les Verts ont toujours refusé cette proposition d'Ensemble à Gauche.

Maintenant, je suis sensible à un point. Effectivement, on fixe un nombre, ce qui me paraît problématique, parce qu'on ne peut pas dire qu'il faut 88, 64 ou 92 places ; mais ce n'est pas la question. L'objectif politique de M. Gaudard, et que Ensemble à Gauche soutient, c'est d'augmenter le nombre de places prévues, qui sont de 44. En tenant compte des possibilités offertes, cette augmentation ne doit pas être symbolique, mais significative. Si M. Gaudard est d'accord, je propose de modifier l'amendement, donc de le sous-amender en disant qu'il faut augmenter de manière significative le nombre prévu de places de garderie, selon les possibilités offertes. On marque ainsi une volonté politique, et je crois que c'est le but de M. Gaudard, soit d'augmenter le nombre de places en crèche.

M. Guy Gaudard (PLR) : – Mis à part la conclusion « dans la mesure du possible », je vais accepter la proposition de M. Dolivo, ce qui démontrera à M. Gaillard que ce n'est pas simplement de la gesticulation inutile. Mais il est vrai que M. Gaillard aime bien démontrer qu'il a la science infuse. Dans ce Conseil, à chaque séance, il est obligé de nous

le prouver en nous disant combien on a tort de penser différemment de lui. J'abonde donc dans le sens de M. Dolivo, mais en supprimant les mots « dans la mesure du possible ».

Le président : – Je vous invite à venir à la tribune pour corriger votre amendement.

M. David Payot, municipal, Enfance, jeunesse et quartiers : – En préambule, je peux remercier à peu près l'ensemble des groupes de ce Conseil communal pour le soutien exprimé à la politique d'accueil de jour de la Ville de Lausanne. Pour rappel, les chiffres exprimés hier dans le cadre du budget présentent une augmentation de 736 places sur la législature, et une augmentation de 169 places pour l'année prochaine.

Au cours de la législature précédente, la Ville de Lausanne a connu un développement de l'accueil de jour unique en Suisse. C'est, à mon avis, un bénéfice pour la conciliation entre vie professionnelle et familiale, et un bénéfice pour l'économie, pour les familles et pour les enfants, qui trouvent ainsi un cadre de sociabilisation utile et varié.

Cela dit, sur la forme, il y a un problème. M. Gilles Meystre demande à quoi sert le Conseil communal s'il ne peut pas formuler des amendements. On peut aussi demander à quoi servent les commissions si des modifications aussi importantes apparaissent au moment du débat.

En général, quand des places supplémentaires en garderie sont proposées, il y a une réflexion sur les besoins du quartier. De plus, dans le cas qui nous occupe, nous avons un montage financier où la Ville met à disposition des investisseurs un droit de superficie ; ils devraient encore exprimer leur intérêt. Le projet est proposé en partenariat avec le CHUV, qui cofinance les places. En conséquence, si on augmente leur nombre, il faut revoir la politique prévue avec le CHUV ou exclure les places supplémentaires de la convention.

Une garderie s'installe avec un certain nombre d'exigences fédérales et cantonales. Du coup, c'est un aménagement architectural qui a un certain nombre de difficultés. Ce n'est pas pour rien qu'en général, elles ne sont pas placées dans les étages ; il faut qu'il y ait des possibilités de sortie pour les enfants. De ce point de vue, il y a un certain nombre de problèmes. L'idée proposée de construire une garderie privée évite les problèmes quant aux questions de financement, mais elle n'évite pas les questions concernant l'aménagement architectural, ni concernant la réflexion sur les besoins du quartier.

Il y a une certaine ambigüité sur le sens de l'amendement, puisqu'une partie des personnes qui se sont exprimées a l'air de laisser entendre qu'il est contraignant, tandis que d'autres considèrent qu'il exprime une intention. Il pose donc un problème à la Municipalité. Il est de mon devoir de considérer que si le Conseil communal adopte une conclusion disant que le Conseil communal décide de doubler le nombre de places de garderie, c'est une conclusion qui devrait être contraignante pour la Municipalité qui, jusqu'à nouvel avis, respecte les décisions de droit et ne fait pas preuve de désobéissance en la matière de manière inconsidérée. La conclusion pose donc un problème, parce qu'elle demande de tenir compte des besoins du quartier, des possibilités techniques et de l'accord, naturellement, des promoteurs.

M. Jacques Pernet (PLR) : – J'avais pesé sur le bouton avant que M. Dolivo prenne la parole. Je constatais que la discussion commençait à déraper, que M. Gaillard faisait une analyse fouillée des intentions du PLR qui allait, bien entendu, dans le sens qui lui convenait, tout en mettant la pression sur la gauche. J'avais donc décidé de déposer une motion d'ordre demandant à ce que la discussion cesse. En effet, je pense que tout a été dit, et nous pouvons passer au vote de cet amendement, de façon à ce qu'on avance.

Le président : – Avec votre accord, monsieur Pernet, je laisse M. le syndic s'exprimer avant de mettre en discussion cette motion d'ordre. Il souhaite prendre la parole sur ces questions formelles. *(M. Pernet donne son accord.)*

M. Grégoire Junod, syndic : – Je remercie M. Pernet de me laisser dire quelques mots dans ce débat. Je voulais intervenir sur des questions de forme.

Je vous dis tout à fait sincèrement, parce que je suis très attaché au respect des compétences du Conseil communal, que, quand on discute d'un règlement ou d'un droit de superficie, c'est de votre compétence de modifier un préavis. C'était d'ailleurs le cas à plusieurs reprises dans le courant de la précédente législature. On a parfois suspendu les travaux de commission pour pouvoir discuter de projets d'amendements, le cas échéant les faire vérifier par le Service des communes s'il s'agissait de dispositions réglementaires dans le cadre de droits de superficie.

Je me souviens aussi d'un de nos premiers débats, monsieur Gaudard, en début de législature, sur l'immeuble de Provence. On avait, entre deux séances de commission, fait vérifier quelques-uns de vos amendements, dont certains ont été acceptés, s'agissant notamment des questions de préférence d'attribution des logements à des Lausannois. On est tout à fait disposé à respecter entièrement les compétences du Conseil communal. Mais respectez aussi les vôtres. Et les vôtres c'est d'instituer un mécanisme qui veut que vous discutiez les préavis en commission, et quand vous faites ce travail en commission, vous ne le faites pas pour rien. Quand vous discutez un droit de superficie ou une disposition réglementaire, c'est précisément pour que vous puissiez amender ou optimiser un projet, le cas échéant vérifier si l'amendement est techniquement recevable. Je constate que celui-ci, formulé à la conclusion 12, devrait par sa forme être formulé à la conclusion 1, dans laquelle le nombre de places de crèche a été indiqué. Il pose donc déjà problème sur le plan formel. Je ne sais s'il serait validé par la Préfecture.

Et puis, il y a une disposition de votre Règlement – qui n'est pas directement applicable formellement, puisque les crèches n'ont pas de conclusion financière directe –, qui dit que vous devez discuter en commission d'un amendement qui a des conséquences financières supérieures à 10 % des montants prévus dans le préavis. Evidemment, doubler le nombre de places de crèche représente 400 000 francs de dépenses pour 44 places. On peut donc considérer que c'est au moins 400 000 francs de plus si on les double ; cela paraît logique. C'est bien plus que 10 % d'influence financière sur le préavis que vous proposez ici. Je vous invite donc à faire un travail sérieux.

Et puis, il y a l'argument principal évoqué par M. Payot. Ce n'est pas forcément dans ce quartier qu'on a besoin de places de crèche supplémentaires. Les places de crèche proposées dans le préavis sont suffisantes pour les immeubles qu'on construit, et elles viennent en complément de la crèche d'entreprise du CHUV.

La politique municipale, et vous le verrez dans le programme de législature qui sortira dans quelques mois, consacrera des enveloppes confortables au développement de la politique de la petite enfance. J'espère que cela fera, comme lors de la précédente législature, un consensus assez large. Je suis convaincu qu'on va pouvoir trouver un consensus large sur le fait de poursuivre la construction de nouvelles places de crèche.

J'aimerais rebondir sur les propos de M. Dolivo. Plutôt que de dénoncer tout le temps le nombre de places manquantes, vous pourriez aussi dire que votre groupe a probablement joué un rôle important pour que la Ville de Lausanne, aux côtés d'ailleurs d'autres groupes politiques, soit la ville suisse qui a aujourd'hui le plus de places de crèche par enfant, et que nous allons précisément continuer à en développer, parce que c'est la volonté de ce Conseil, que c'est la volonté de votre groupe politique, que c'est la volonté de la Municipalité et que c'est la volonté de la majorité du Conseil communal ; à l'entendre ce soir, je crois aussi que c'est la volonté de la minorité du Conseil communal. J'en suis très heureux, parce qu'il fut un temps, pas si ancien, où ces questions ne faisaient pas consensus.

Par contre, vous votez des enveloppes et, ensuite, les services de M. Payot, comme ils l'ont fait aussi dans le cadre de ce préavis, choisissent, parmi les projets immobiliers que nous développons – il y en a pas mal – où mettre les places de crèche. Et plutôt que d'avoir 88 places à cet endroit, qui sera une crèche d'entreprise, on préfère les avoir ailleurs,

localisées près du domicile, plutôt que près du lieu de travail ; en général, c'est préférable pour les familles.

Je sais que les débuts de législature, particulièrement en période préélectorale, sont des moments où le Conseil a envie de se donner des libertés. Si vous votez cet amendement, on fera avec. On devra sans doute modifier le permis de construire ; peut-être même qu'on devra modifier le droit de superficie, auquel cas on pourrait même être amené à revenir devant le Conseil, ce qui pourrait induire plusieurs mois de retard sur la construction de ce projet. Il y aura donc aussi plusieurs mois de retard sur la mise à disposition de ces places en garderie. C'est votre liberté de toucher un projet immobilier – et j'insiste là-dessus –, mais c'est à cela que sert la commission. Lorsque vous décidez qu'on doit affecter 500 m^2 de plus à une garderie, elle sert à ce qu'on puisse simplement réfléchir à l'endroit pour le faire. Est-ce qu'on doit supprimer des logements, ou est-ce qu'on doit supprimer le projet de bibliothèque du CHUV, qui devrait trouver sa place dans les bâtiments qu'on a mis ici ? Enfin, comment les localise-t-on ? Ce n'est pas un jeu de Duplo. Votre travail est un travail sérieux, et les commissions du Conseil servent précisément à préparer les débats en plénum et à éviter de déposer des amendements lors des débats qui modifient les projets de telle manière, avec un impact financier.

Effectivement, on peut bien créer 88 places de crèche ici, ou les augmenter significativement. Si l'on respecte l'esprit du Règlement du Conseil, il faut savoir que 4 places représentent les 10 % de dépenses supplémentaires ; ce n'est pas beaucoup, donc j'imagine que les places ainsi créées coûteront plus. Et puis, les garderies sont des lots, il y a des règles – des règles de 22, je crois. C'est donc 44, 66 ou 88 ; ce n'est pas aussi simple.

Cela aura quand même un impact sur le projet et cela ne créera pas forcément plus de places de crèche au total. Elles seront créées simplement ici au lieu de l'être ailleurs. Je vous invite donc à un peu de raison. On fera ce que vous aurez décidé, et puis, peut-être que dans deux ans, au moment du vote budgétaire, vous ne nous octroierez pas les enveloppes nécessaires, et que des 88 places on n'en occupera que 44 ; on verra bien. Ce sera un autre débat. Encore une fois, faites un travail sérieux et respectueux aussi de vos compétences et de vos prérogatives, qui doivent être préservées, mais qui sont l'étude des préavis en commission.

La demande de motion d'ordre est appuyée par cinq conseillers.

La discussion sur la motion d'ordre n'est pas utilisée.

La motion d'ordre est acceptée à une très large majorité, avec deux avis contraires et quelques abstentions.

Amendement reformulé

Afin d'élargir l'offre de places de garderie, d'augmenter de manière significative le nombre de places prévues par le projet.

La discussion est close.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

A l'appel nominal, l'amendement Guy Gaudard est accepté par 45 voix contre 37 et 2 abstentions.

Ont voté oui : Mmes et MM. Aubert Eliane, Bettschart-Narbel Florence, Birchler Jean-Christophe, Briod Alix Olivier, Buclin Hadrien, Cachin Jean-François, Calame Claude, Calame Maurice, Carrel Matthieu, Conscience Pierre, de Haller Xavier, Di Giulio Nicola, Dolivo Jean-Michel, Donzé Manuel, Ducommun Philippe, Dupuis Johann, Ethenoz Pierre, Fracheboud Cédric, Fürbringer Jean-Marie, Gaudard Pascal, Gendre Jean-Pascal, Henchoz Jean-Daniel, Hubler Alain, Klunge Henri, Longchamp Françoise, Maillard Mathieu, Marion Axel, Messere Anita, Meystre Gilles, Miauton Philippe, Misiego Céline, Moscheni Fabrice, Oberson Pierre, Pernet Jacques, Pernet Sandra, Picard Bertrand, Resplendino

Janine, Ricart Henri, Schaller Graziella, Schlienger Sandrine, Stauber Philipp, Voiblet Claude-Alain, Voutat Marlène, Wild Diane, Wyssa Stéphane.

Ont voté non : Mmes et MM. Alvarez Henry Caroline, Beaud Valéry, Beausire Quentin, Beetschen Véronique, Bouchez Géraldine, Bouverat Arnaud, Brayer Vincent, Brun Delphine, Carvalho Arruda Carine, Chenaux Mesnier Muriel, Company Xavier, Corboz Denis, Dana Louis, Decollogny Anne-Françoise, Dubas Daniel, Evéquoz Séverine, Felli Romain, Gaillard Benoît, Joosten Robert, Kamenica Musa, Kessler Sébastien, Lapique Gaëlle, Mach André, Martin Pedro, Michaud Gigon Sophie, Mivelaz Philippe, Neumann Sarah, Pagés Barbara, Philippoz Roland, Rastorfer Jacques-Etienne, Richard-de-Paolis Paola, Rivola Filippo, Roch Karine, Rossi Vincent, Salzmann Yvan, Schneider Gianni-John, Tran-Nhu Thanh-My.

Se sont abstenus : Mme et M. Chollet Jean-Luc, Crausaz Mottier Magali.

Il est passé à la discussion sur l'amendement Alix Briod.

M. Alix Olivier Briod (PLR) : – Mon amendement sera effectivement la conclusion N° 13, comme cela a été corrigé. J'aimerais préciser que je ne veux pas jouer les incompris, les « calimeros ». Je n'ai pas été très bien compris par certaines personnes de l'hémicycle. Je demande simplement que l'on garantisse au moins quinze places pour des véhicules de service, de clientèle, mais aussi pour les personnes handicapées – je fais référence à la réponse donnée à Mme Pernet par Mme Litzistorf. Cela me réconforte un peu ; cela veut dire que des places devraient être prévues, mais le préavis ne permet pas de savoir combien. Alors, mon amendement demande qu'il y en ait au moins quinze. Il y en aura peut-être vingt, mais je n'ai pas eu la réponse ; en tout cas, personne ne me l'a dit. Si c'est vingt, il faudra laisser les vingt, mais je dis qu'il faut au moins quinze places réservées à ces différents services. Quant à ceux qui ne sont pas d'accord, j'aimerais savoir où ils mettront ces véhicules. De fait, il faudra bien qu'ils puissent accéder aux bâtiments. J'espère que vous me suivrez.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

L'amendement Alix Olivier Briod est refusé par 48 voix contre 32 et 6 abstentions.

Il est passé à l'examen des droits distincts et permanents de superficie

CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Article 1.- Constitution de servitude de superficie

Article 2.- Durée

Article 3.- Immatriculation au Registre foncier

Article 4.- Constructions autorisées

Article 5.- Coût des constructions et impenses d'amélioration

Article 6.- Montant de la redevance de superficie

Article 7.- Entrée en possession

Article 8.- Exclusion de la responsabilité de la superficiante

Article 9.- Garantie

Article 10.- Sites pollués ou contaminés

Article 11.- Obligations des superficiaires

Article 12.- Modifications

Article 13.- Visite des lieux

Article 14.- Consultation des documents de la superficiaire

Article 15.- Cession et transfert économique du droit

Article 16.- Retour anticipé d'une ou des constructions pour cause d'intérêt public

Article 17.- Retour anticipé pour cause de violation des obligations des superficiaires

Article 18.- Retour à l'échéance

Article 19.- Servitudes à constituer

Article 20.- Autorisation à bien-plaire

Article 21.- Publicité

Article 22.- Contributions diverses

Article 23.- Clause d'arbitrage et for

Article 24.- Annotation de clauses spéciales

Article 25.- Modifications éventuelles de la loi

Article 26.- Autres dispositions

Article 27.- Loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE)

Article 28.- Frais et droits de mutation

Article 29.- Réquisitions pour le Registre foncier

CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Article 1.- Constitution de servitude de superficie

Article 2.- Durée

Article 3.- Immatriculation au Registre foncier

Article 4.- Constructions autorisées

Article 5.- Coût des constructions et impenses d'amélioration

Article 6.- Montant de la redevance de superficie

Article 7.- Entrée en possession

Article 8.- Exclusion de la responsabilité de la superficiante

Article 9.- Garantie

Article 10.- Sites pollués ou contaminés

Article 11.- Obligations des superficiaires

Article 12.- Modifications

Article 13.- Visite des lieux

Article 14.- Consultation des documents de la superficiaire

Article 15.- Cession et transfert économique du droit

Article 16.- Retour anticipé d'une ou des constructions pour cause d'intérêt public

Article 17.- **Retour anticipé pour cause de violation des obligations des superficiaires**

Article 18.- **Retour à l'échéance**

Article 19.- **Servitudes à constituer**

Article 20.- **Autorisation à bien-plaire**

Article 21.- **Publicité**

Article 22.- **Contributions diverses**

Article 23.- **Clause d'arbitrage et for**

Article 24.- **Annotation de clauses spéciales**

Article 25.- **Modifications éventuelles de la loi**

Article 26.- **Autres dispositions**

Article 27.- **Loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE)**

Article 28.- **Frais et droits de mutation**

Article 29.- **Réquisitions pour le Registre foncier**

CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Article 1.- **Constitution de servitude de superficie**

Article 2.- **Durée**

Article 3.- **Immatriculation au Registre foncier**

Article 4.- **Constructions autorisées**

Article 5.- **Coût des constructions et impenses d'amélioration**

Article 5bis.- **Coût de la construction existante**

Article 6.- **Montant de la redevance de superficie**

Article 7.- **Entrée en possession**

Article 8.- **Exclusion de la responsabilité de la superficiante**

Article 9.- **Garantie**

Article 10.- **Sites pollués ou contaminés**

Article 11.- **Obligations de la superficiaire**

Article 12.- **Modifications**

Article 13.- **Visite des lieux**

Article 14.- **Consultation des documents de la superficiaire**

Article 15.- **Cession et transfert économique du droit**

Article 16.- **Retour anticipé d'une ou des constructions pour cause d'intérêt public**

Article 17.- **Retour anticipé pour cause de violation des obligations de la superficiaire**

Article 18.- **Retour à l'échéance**

Article 19.- Servitudes à constituer

Article 20.- Autorisation à bien-plaire

Article 21.- Publicité

Article 22.- Contributions diverses

Article 23.- Clause d'arbitrage et for

Article 24.- Annotation de clauses spéciales

Article 25.- Modifications éventuelles de la loi

Article 26.- Autres dispositions

Article 27.- Loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE)

Article 28.- Frais et droits de mutation

Article 29.- Réquisitions pour le Registre foncier

M. Fabrice Moscheni (UDC), rapporteur : – La conclusion 1 a été acceptée à l'unanimité.

La conclusion N° 1 est adoptée à une large majorité, avec 1 avis contraire.

M. Fabrice Moscheni (UDC), rapporteur : – La conclusion 2 a été acceptée par 7 oui, 1 non et 1 abstention.

La conclusion N° 2 est adoptée à une large majorité, avec quelques avis contraires.

M. Fabrice Moscheni (UDC), rapporteur : – La conclusion 3 a été acceptée à l'unanimité.

La conclusion N° 3 est adoptée à une large majorité, avec 1 avis contraire.

M. Fabrice Moscheni (UDC), rapporteur : – La conclusion 4 a été acceptée par 7 oui, 1 non et 1 abstention.

La conclusion N° 4 est adoptée à une large majorité, sans avis contraire et sans abstention.

M. Fabrice Moscheni (UDC), rapporteur : – La conclusion 5 a été acceptée par 7 oui, 1 non et 1 abstention.

La conclusion N° 5 est adoptée à une large majorité, avec quelques avis contraires.

M. Fabrice Moscheni (UDC), rapporteur : – La conclusion 6 a été acceptée à l'unanimité.

La conclusion N° 6 est adoptée à une large majorité, avec 1 avis contraire.

M. Fabrice Moscheni (UDC), rapporteur : – La conclusion 7 a été acceptée à l'unanimité.

La conclusion N° 7 est adoptée à une large majorité, avec 1 avis contraire.

M. Fabrice Moscheni (UDC), rapporteur : – La conclusion 8 a été acceptée à l'unanimité.

La conclusion N° 8 est adoptée à une large majorité, avec 1 avis contraire.

M. Fabrice Moscheni (UDC), rapporteur : – La conclusion 9 a été acceptée par 7 oui, 1 non et 1 abstention.

La conclusion N° 9 est adoptée à une large majorité, avec 4 avis contraires.

M. Fabrice Moscheni (UDC), rapporteur : – La conclusion 10 a été acceptée à l'unanimité.

La conclusion N° 10 est adoptée à une large majorité, avec 1 avis contraire.

M. Fabrice Moscheni (UDC), rapporteur : – La conclusion 11 a été acceptée à l'unanimité.

La conclusion N° 11 est adoptée à une large majorité, avec 1 avis contraire.

Le Conseil communal de Lausanne

– vu le préavis N° 2016/36 de la Municipalité, du 28 avril 2016 ;

– 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'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 20'839, grevant environ 1'867 m^2 de la parcelle n° 3'201 en faveur de la Société coopérative immobilière La Maison Ouvrière (SCILMO) et de la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. (SILL S.A.), pour la construction d'un bâtiment comprenant au total soixante logements, des surfaces d'activités et un parking souterrain de 127 places, qui sera constitué en propriété par étage, aux conditions figurant dans le présent préavis ;

2. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire à l'attention de la copropriété du bâtiment A (SILL S.A. et SCILMO) équivalant à 30% du montant de l'hypothèque de l'opération (hors terrain, hors marché libre et hors activités privées), soit au maximum un montant de CHF 1'725'000.–, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;

3. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 20'840, grevant environ 3'425 m2 de la parcelle n° 3'201 en faveur de la Société Immobilière lausannoise pour le logement S.A. (SILL S.A.) et de la Commune de Lausanne, pour la construction d'un réservoir et d'un bâtiment comprenant au total 63 logements et une crèche, qui sera constitué en propriété par étage, aux conditions figurant dans le présent préavis ;

4. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30% du montant de l'hypothèque de la partie logements régulés de la SILL S.A. (hors terrain), soit au maximum un montant de CHF 2'623'000.–, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;

5. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire contracté pour la réalisation des logements subventionnés de la SILL S.A. par un cautionnement solidaire équivalant à la moitié (part communale) de 15% de leur coût de construction (sans terrain), soit au maximum un montant de CHF 627'000.–, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;

6. d'autoriser la Municipalité à accorder à la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. (SILL S.A.) les appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 27 logements subventionnés avenue de la Sallaz 5, 7 et 9, sur la parcelle n° 20'840 ;

7. d'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2019, à la rubrique 3306.365 « Subventions à des institutions » de la direction responsable du logement, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 53'117.–, ceci en application des dispositions prévues au point 6 ;

8. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 20'841, grevant environ 2'043 m2 de la parcelle n° 3'201 en faveur de la Société coopérative immobilière La Maison Ouvrière (SCILMO), pour la construction d'un bâtiment comprenant au total 71 logements et des surfaces d'activités, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
9. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire contracté pour la réalisation des logements subventionnés de la SCILMO par un cautionnement solidaire équivalant à la moitié (part communale) de 20% de leur coût de construction (sans terrain), soit au maximum un montant de CHF 2'197'000.–, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;
10. d'autoriser la Municipalité à accorder à la SCILMO les appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 71 logements subventionnés (dont 16 logements protégés) avenue de la Sallaz 11, 13 et 15, sur la parcelle n° 20'841 ;
11. d'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2019, à la rubrique 3306.365 « Subventions à des institutions » de la direction responsable du logement, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 139'500.–, ceci en application des dispositions prévues au point 10.
12. Afin d'élargir l'offre en places de garderie, d'augmenter de manière significative le nombre de places prévues par le projet

---

Autorisation générale de plaider 2016-2021

Préavis N° 2016/48 du 11 août 2016

Direction de la culture et du développement urbain

1. Objet du préavis

Par décision du 22 novembre 2011 via le préavis N° 2011/39 « Autorisation générale de plaider », le Conseil communal avait accordé à la Municipalité, dans les limites prévues par la loi vaudoise sur les communes, à son article 4, chiffre 8, et le règlement du conseil communal de Lausanne, à son article 20, alinéa 1, lettre i, l'autorisation générale de plaider pour la durée de la législature. Cette autorisation a ensuite été élargie par le préavis N° 2013/10 « Autorisation générale de plaider 2011-2016 – Elargissement de compétence », adopté le 30 avril 2013.

En vertu des dispositions légales, et afin d'éviter que le Conseil communal ne soit saisi d'une demande spéciale d'autorisation de plaider pour chaque litige dans laquelle la Ville est partie à une procédure judiciaire ou administrative, le présent préavis propose au Conseil communal d'accorder à la Municipalité l'autorisation générale de plaider pour la législature 2016-2021.

2. Nature de la délégation de compétence

La loi vaudoise sur les communes, à son article 4, chiffre 8, et le règlement du conseil communal de Lausanne, à son article 20, alinéa 1, lettre i, attribuent toute autorisation de plaider (sous réserve d'autorisations générales qui peuvent être accordées à la Municipalité) à la compétence du Conseil communal. Le deuxième alinéa du règlement communal étend la validité de ces autorisations à la durée d'une législature, à moins qu'elles ne figurent dans un règlement.

L'évolution des règles de procédure rend difficile de fixer une limite liée à la valeur litigieuse tant lorsque la Ville est défenderesse que demanderesse. C'est la raison pour laquelle, lors de la législature précédente, cette autorisation de plaider avait été élargie, par voie de préavis N° 2013/10 « Autorisation générale de plaider 2011-2016 - Elargissement de compétence », pour des litiges issus de l'application du droit du bail à loyer.

Lorsque la Commune procède en application des dispositions liées au droit du bail à loyer ou à ferme, une limite financière n'est pas pertinente. La valeur du litige résulte d'un calcul théorique alors qu'elle n'est pas précisée par la demanderesse ou invoquée en procédure. En l'occurrence, selon le droit fédéral, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation d'un bail n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'article 271a alinéa 1 lettre e du Code des obligations consacre l'annulabilité d'une résiliation. Aussi, en l'espèce, une limite fixée à par exemple CHF 100'000.- peut-elle être largement dépassée dans le cas de contrats portant sur des objets dont le loyer est important, baux commerciaux, cafés-restaurants ou autres établissements publics notamment. Pour ces raisons l'autorisation générale de plaider avait été étendue.

En outre, lorsque la lorsque la Commune sera défenderesse, une limite soumise à l'approbation du Conseil communal se révélerait inutile, voire dangereuse. En effet, alors que la Municipalité a le devoir de sauvegarder les intérêts de la Commune, on n'imagine pas que le Conseil communal lui refuse tout droit de défense et l'oblige, par-là, à se laisser condamner.

Enfin c'est également la pratique de la grande partie des communes vaudoises que de ne pas fixer de limite, lorsque la Commune est demanderesse. Les raisons principales sont les suivantes :

- lors des débats devant le Conseil, il sera impossible de ne pas laisser transparaître ses moyens de défense. Ainsi, sauf à décréter le huis clos de la séance et la censure du bulletin du Conseil communal, la partie adverse en tirerait avantage ;
- les services qui pourraientêtre impliqués dans des procédures dont la valeur litigieuse serait importante, disposent des budgets nécessaires pour assumer financièrement la procédure. Dans ce cas, l'argument d'éviter de dévoiler notre stratégie l'emporte sur les risques budgétaires que veut éviter l'obligation d'obtenir une autorisation de plaider ;
- les règles de procédure ont changé depuis l'entrée en vigueur du code de procédure civile (1er janvier 2011) qui oblige à introduire d'abord une requête en conciliation puis, si la conciliation n'aboutit pas, à introduire la demande dans les trois mois pour une action de fond. Ce délai est très court pour pouvoir obtenir une autorisation du Conseil communal.

3. Conclusion

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° 2016/48 de la Municipalité, du 11 août 2016 ;

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

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

décide :

d'autoriser la Municipalité, pour la durée de la législature 2016-2021, à plaider devant toutes les autorités judiciaires, administratives ou arbitrales.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Grégoire Junod*

La secrétaire adjointe : *Sylvie Ecklin*

Autorisation générale de constituer des associations et des fondations ou d'y adhérer, de constituer des sociétés commerciales ou d'acquérir des participations dans ces sociétés, en application de l'article 20, lettre g du Règlement du Conseil communal

Préavis N° 2016/49 du 11 août 2016

Direction de la culture et du développement urbain

1. Objet du préavis

En application de l'article 4, chiffre 6bis de la loi sur les communes (LC) et de l'article 20, lettre g du règlement du Conseil communal de Lausanne (RCCL), le présent préavis propose au Conseil communal de renouveler, pour la législature 2016-2021, l'autorisation précédemment accordée à la Municipalité de constituer des associations et des fondations ou d'y adhérer ainsi que de constituer des sociétés commerciales ou d'acquérir des participations dans ces sociétés, cela dans les limites propres à sauvegarder la compétence du délibérant sur les questions essentielles.

2. Nature de la délégation de compétence

Comme l'article 4, chiffre 6bis LC, l'article 20, lettre g RCCL dispose que le Conseil communal délibère sur « la constitution de sociétés commerciales, d'associations et de fondations ainsi que l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales. Pour de telles acquisitions, le Conseil peut accorder à la Municipalité une autorisation générale, la lettre f[8] s'appliquant par analogie. Toutefois, une telle autorisation est exclue pour les sociétés commerciales, les associations au sens des articles 60 ss CC ou les fondations auxquelles l'exécution d'obligations de droit public aurait été confiée au sens de l'article 3a LC ».

3. Situation antérieure

Votre Conseil a fait usage de la possibilité de déléguer une partie des compétences énoncées à l'article 20, lettre g RCCL à partir de 1999. Il a renouvelé cette délégation pour les législatures 2002-2005, 2006-2011 et 2011-2016[9]. Depuis 1999, les compétences déléguées à la Municipalité sont demeurées identiques et se présentent comme suit :

- adhésion à des associations dont la cotisation annuelle n'excède pas CHF 5'000.- ;
- entrée dans des fondations pour lesquelles la participation communale au capital de dotation ne dépasse pas CHF 25'000.- ;
- acquisition de parts de sociétés commerciales pour un montant maximal de CHF 50'000.- par société.

La Municipalité rend compte chaque année, dans son rapport de gestion (section « Préambule »), de l'usage fait de la compétence qui lui a été déléguée en application de l'article 4, chiffre 6bis LC et de l'article 20, lettre g RCCL.

[8] La lettre f de l'article 20 RCCL se rapporte à l'acquisition et à l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières.
[9] Préavis N° 1999/85, N° 2002/15, N° 2006/36, N° 2011/40

4. Renouvellement de la délégation de compétence pour la législature 2016-2021

La délégation de compétence évoquée ici a permis à la Municipalité de traiter rapidement et efficacement des affaires qui, à défaut, auraient à chaque fois nécessité la rédaction d'un préavis puis son examen par votre Conseil. Compte tenu des limites appliquées, elle ne prive pas votre Conseil de sa faculté de se prononcer sur des objets d'une réelle importance. Souhaitant pouvoir continuer à gérer efficacement les affaires communales, la Municipalité sollicite le renouvellement de cette délégation de compétence pour la législature qui débute.

5. 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° 2016/49 de la Municipalité, du11 août 2016 ;

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'accorder à la Municipalité, jusqu'au terme de la législature 2016-2021, l'autorisation générale de constituer des associations et des fondations ou d'y adhérer, ainsi que de constituer des sociétés commerciales ou d'acquérir des participations dans ces sociétés, dans les limites prévues par la loi sur les communes à son article 4, chiffre 6bis et l'article 20, lettre g du règlement du Conseil communal de Lausanne ;
2. de limiter l'autorisation mentionnée au chiffre 1 ci-dessus de la manière suivante :

   a) pour les associations, aux cas où la cotisation annuelle n'excède pas CHF 5'000.-,

   b) pour les fondations, à ceux où la participation au capital de dotation ne dépasse pas CHF 25'000.-,

   c) pour les sociétés commerciales, à l'acquisition de parts pour un montant de CHF 50'000.- au plus.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Grégoire Junod*

La secrétaire adjointe : *Sylvie Ecklin*

Rapport

Membres de la commission : Mmes et MM. Claude-Alain Voiblet (PLC), rapporteur, Muriel Chenaux Mesnier (Soc.), Xavier Company (Les Verts),Séverine Evéquoz (Les Verts), Xavier de Haller (PLR), Anita Messere (UDC), Jacques-Etienne Rastorfer (Soc.), Graziella Schaller (CPV), Gianni-John Schneider (Soc.), Namasivayam Thambipillai (Soc.), Stéphane Wyssa (PLR).

Municipalité : M. Grégoire Junod, syndic.

Rapport polycopié de M. Claude-Alain Voiblet (PLC), rapporteur

Présidence : Claude-Alain Voiblet, Libéral-conservateur

Membres présents : M. Gianni-John Schneider, Socialiste (remplace M. Kamenica) ; Mme Muriel Chenaux Mesnier, Socialiste (remplace Mme E. Pascuas Zabala) ; M. Jacques-Etienne Rastorfer, Socialiste ; M. Namasivayam Thambipillai, Socialiste ; M. Stéphane Wyssa, Libéral-Radical ; M. Xavier de Haller, Libéral-radical ; M. Xavier

Company, Les Verts ; Mme Séverine Evéquoz, Les Verts ; Mme Graziella Schaller, Le Centre ; Mme Anita Messere, UDC (remplace M. J.-L. Chollet).

Membres excusés : M. Chollet, M. Kamenica et Mme Pascuas Zabala.

Représentants de la Municipalité :

M. Grégoire Junod, Syndic.
M. Xavier Michellod, conseiller juridique.
Mme Annick Balmelli, secrétariat municipal.

Notes de séance : Mme Annick Balmelli qui est remerciée pour son travail.

Lieu : Salle des commissions, Hôtel de Ville.

Date : mercredi 14 septembre 2016.

Début et fin de séance : de 15h30 à 15h45.

La commission a tout d'abord traité le préavis N° 2016/48.

Le préavis N° 2016/48 « Autorisation générale de plaider 2016-2021 » après présentation par M. le Syndic Junod, ne donne lieu à aucune discussion, toutefois la commission prend acte du changement proposé par rapport aux années précédentes avec la suppression de la limite de la valeur litigieuse.

La commission a ensuite traité le préavis W' 2016/49.

Suite à la présentation du préavis N° 2016/49 « Autorisation générale de constituer des associations et des fondations ou d'y adhérer, de constituer des sociétés commerciales ou d'acquérir des participations dans ces sociétés, en application de l'article 20, lettre g du Règlement du Conseil communal » par M. Junod, Syndic, un membre de la commission souhaite obtenir des informations complémentaires sur les points suivants :

- Lors de la constitution d'une association ou d'une fondation, quelles sont les règles pour la nomination des membres ?
- La Ville veille-t-elle à une répartition équitable entre hommes et femmes ?

La commission est ainsi renseignée par M. Junod qui précise qu'il s'agit souvent de mandats de durée limitée à quelques années, mais il n'y a pas de règle absolue. Cependant il n'est pas possible de siéger dans un conseil de fondation au-delà de 70 ans.

Aucune règle ne fixe un quota entre les femmes et les hommes, toutefois la Ville veille à un équilibre. Concernant la façon dont sont choisis les membres des conseils de fondation la priorité n'est pas donnée à l'appartenance politique partisane et l'équilibre gauche-droite, mais bien aux compétences des personnes ainsi que parfois pour leurs liens avec le mécénat.

Conclusions de la commission

Au vote final, c'est à l'unanimité des membres présents que la commission adopte la conclusion et le **préavis N° 2016/48** « Autorisation générale de plaider 2016-2021 ».

C'est également à l'unanimité des membres présents que la commission adopte les conclusions et le **préavis N° 2016/49** « Autorisation générale de constituer des associations et des fondations ou d'y adhérer, de constituer des sociétés commerciales ou d'acquérir des participations dans ces sociétés, en application de l'article 20, lettre g du Règlement du Conseil communal »

Discussion

M. Claude-Alain Voiblet (PLC), rapporteur : – La commission a traité ensemble ces deux préavis de début de législature en douze minutes avec la commission. Etant donné qu'il est tard, j'espère qu'on pourra les traiter ici en beaucoup moins de temps. Je n'ai rien à ajouter concernant ces préavis, si ce n'est que, dans le préavis 2016/48, la commission a pris acte que, par rapport aux années précédentes, c'est-à-dire il y a cinq ans, nous avons traité ce préavis en commission avec la suppression de la limite de la valeur litigieuse, qui n'est plus maintenant obligatoire, selon la Loi sur les communes. Concernant le préavis 2016/49, nous avons discuté du choix des commissaires dans les différentes associations ou fondations constituées par la Municipalité. Nous avons accepté les deux préavis.

La discussion sur le Préavis N° 2016/48 n'est pas utilisée.

La discussion sur le Préavis N° 2016/49 est ouverte.

Mme Graziella Schaller (CPV) : – En commission, j'ai demandé s'il y avait une règle pour les nominations dans les fondations et les associations proposées par la Ville. On m'a simplement répondu qu'il n'y a pas de règle, que ce sont plutôt les compétences qui priment. Je ne trouve pas cela tout à fait souhaitable. J'aimerais donc savoir si la Municipalité imagine de faire un règlement afin qu'il y ait des règles précises, et que l'on connaisse la liste des conseils de fondation et associations avec les membres.

M. Grégoire Junod, syndic : – D'abord je remercie le Conseil du soutien qu'il apporte à ces préavis ; cela en fera au moins deux ce soir, j'espère, sans amendement. Pour le reste, on peut bien rédiger un règlement sur les conseils de fondation, mais il y a des conseils de fondation de natures très diverses. On a quelques règles de limite d'âge, dont je vous ai d'ailleurs parlé en commission. Pour le reste, effectivement, c'est important d'avoir des profils de compétences.

Si vous voulez des règles d'un autre ordre, il faut déposer un postulat, mais je ne veux pas vous inciter à le faire. Honnêtement, la pratique actuelle n'est pas mauvaise, on n'a pas d'ultra-politisation des conseils de fondation, à l'exception de ceux où vous avez spécifiquement souhaité avoir des représentants des groupes politiques – je pense à la SILL ou à la FLCL, par exemple, dans le domaine du logement. Pour le reste, ce sont effectivement les profils de compétences qui priment, de bonne volonté, et aussi de disponibilité des personnes qui siègent dans les conseils. La Municipalité garde toujours la liberté de changer ses représentants dans les conseils de fondation si elle ne devait pas être satisfaite du travail effectué.

La discussion est close.

M. Claude-Alain Voiblet (PLC) : – Concernant le Préavis 2016/48, la commission a accepté la conclusion à l'unanimité.

Le préavis N° 2016/48 est adopté sans avis contraire et sans abstention.

M. Claude-Alain Voiblet (PLC) : – Concernant le Préavis 2016/49, la commission s'est aussi prononcée à l'unanimité en faveur de la conclusion.

Le préavis N° 2016/49 est adopté sans avis contraire et sans abstention.

Le Conseil communal de Lausanne

– vu le préavis N° 2016/48 de la Municipalité, du 11 août 2016 ;

– vu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;

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

décide :

d'autoriser la Municipalité, pour la durée de la législature 2016-2021, à plaider devant toutes les autorités judiciaires, administratives ou arbitrales.

Le Conseil communal de Lausanne

– vu le préavis N° 2016/49 de la Municipalité, du 11 août 2016 ;

– 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'accorder à la Municipalité, jusqu'au terme de la législature 2016-2021, l'autorisation générale de constituer des associations et des fondations ou d'y adhérer, ainsi que de constituer des sociétés commerciales ou d'acquérir des participations dans ces sociétés, dans les limites prévues par la loi sur les communes à son article 4, chiffre 6bis et l'article 20, lettre *g* du règlement du Conseil communal de Lausanne ;
2. de limiter l'autorisation mentionnée au chiffre 1 ci-dessus de la manière suivante :
   a) pour les associations, aux cas où la cotisation annuelle n'excède pas CHF 5'000.–,
   b) pour les fondations, à ceux où la participation au capital de dotation ne dépasse pas CHF 25'000.–,
   c) pour les sociétés commerciales, à l'acquisition de parts pour un montant de CHF 50'000.– au plus.

La séance est levée à 20 h 55.