

Annexe au préavis 2014/50

Réponse au postulat Charles-Denis Perrin et consorts « Etablissement d'un règlement pour l'attribution des droits de superficie dans le cadre du projet Métamorphose »

Sommaire

1	Consultation	2
2	Etapes de réalisation et principes régissant le découpage en lots.....	3
2.1	Etapes de réalisation	3
2.2	Pièces urbaines.....	4
2.3	Principes régissant le découpage en lots	5
2.4	Descriptif indicatif des droits à bâtir par pièce urbaine et par affectation - Etape 1....	5
3	Critères de recevabilité et de sélection des offres	6
3.1	Critères de recevabilité des offres	6
3.2	Critères de sélection des offres.....	8
4	Conditions des DDP	9
5	Loyers du marché et revenus des ménages lausannois	11



1 Consultation

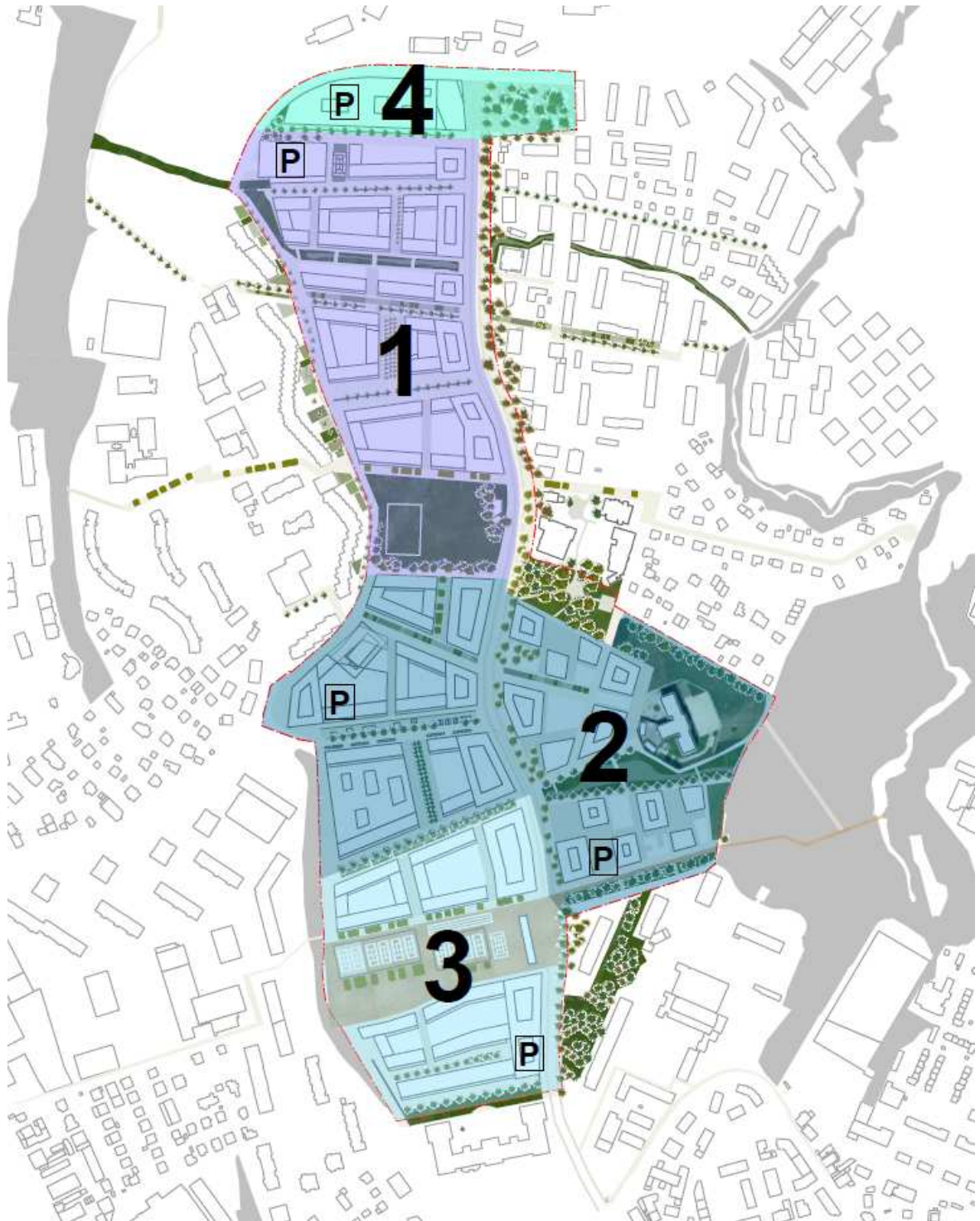
Si cette consultation fut l'occasion d'échanger de manière ouverte sur les Plaines-du-Loup, elle a principalement permis d'aborder les sujets suivants :

- **Q1** : approuvez-vous la politique de mixité sociale dite des trois tiers telle que proposée dans le programme des Plaines-du-Loup, soit environ 30 % de logements subventionnés, 40 % de logements à loyers régulés (prix coûtant, sans condition de revenus ou d'occupation, avec contrôle de droit privé du respect du droit du bail), 30 % de logements libres de tout contrôle des loyers ou en propriété par étage ?
- **Q2** : le projet définit quatre catégories distinctes d'investisseurs en fonction des différentes catégories de logements. Faut-il assimiler les fonds immobiliers ou acteurs institutionnels traditionnels aux sociétés privées d'utilité publique qui se soumettraient aux mêmes règles en termes de contrôle des loyers ? En d'autres termes, ouvrir aux institutionnels ou fonds immobiliers le segment des logements à loyers régulés sous certaines conditions ?
- **Q3** : la Municipalité propose d'attribuer, sous la forme d'appels d'offres ouverts, 75 % des terrains dévolus principalement au logement à des acteurs privés (sociétés d'utilité publique, coopératives d'habitants, acteurs institutionnels, fonds immobiliers). Le solde, soit environ 25 % des parcelles (70-80 logements par année), serait réservé aux sociétés publiques SILL et FLCL. Approuvez-vous cette répartition ?
- **Q4** : la Municipalité propose de profiter du projet des Plaines-du-Loup pour favoriser le développement des coopératives d'habitants. En ce sens, elle propose de réserver 20 à 30 % des lots à des coopératives d'habitants sur la première étape de réalisation des Plaines-du-Loup. Partagez-vous cet objectif ?
- **Q5** : approuvez-vous la mise en place de mesures de soutien et, en particulier, la création d'un crédit relais pour faciliter le développement de projets des coopératives d'habitants, en plus des outils usuels prévus par la loi sur le logement ?
- **Q6** : approuvez-vous les principes généraux relatifs à l'attribution des lots, et plus particulièrement le processus de sélection des investisseurs privés, décrits dans le projet municipal ?
- **Q7** : approuvez-vous la création d'une commission d'évaluation chargée d'instruire les offres remises par les investisseurs, d'organiser les auditions et de proposer à la Municipalité un investisseur pour chacun des lots des Plaines-du-Loup ?
- **Q8** : approuvez-vous le principe de juger de la qualité des offres sur la base de critères de recevabilité et de sélection préétablis et communiqués lors des appels d'offres ? Quelle appréciation faites-vous de ces éléments ?

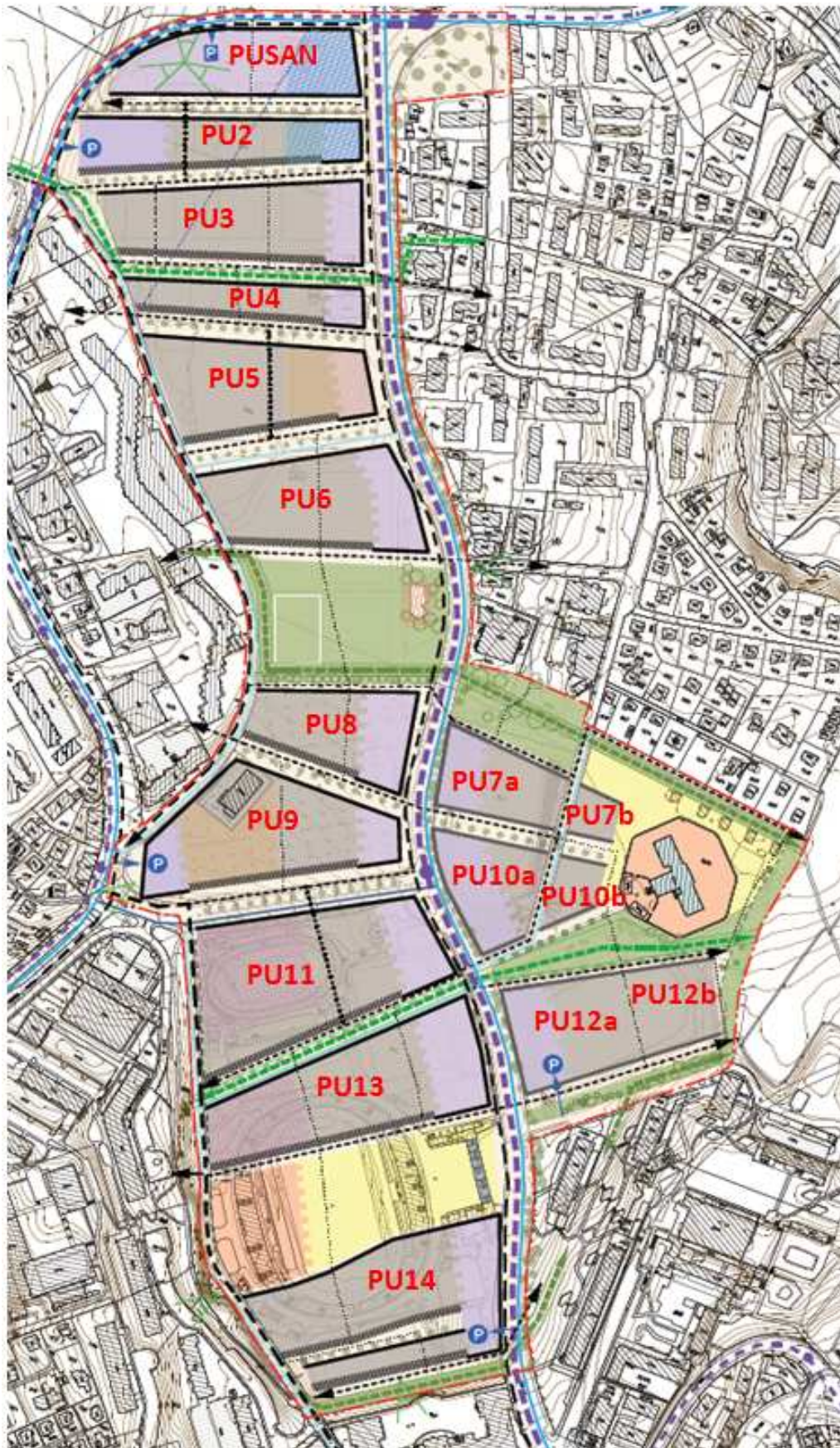


2 Etapes de réalisation et principes régissant le découpage en lots

2.1 Etapes de réalisation



2.2 Pièces urbaines





2.3 Principes régissant le découpage en lots

La taille minimale des lots est fixée à 20 logements (environ 2'000 à 2'500 m² SP) et la taille maximale à 120 (environ 12'500 à 13'500 m² SP) pour les pièces urbaines les plus conséquentes. Dans le cas où elle se verrait attribuer plusieurs lots, la Ville se réserve le droit de ne pas les disposer de manière contigüe ou en vis-à-vis immédiat. Ceci permettra, dans un souci d'équité, de distribuer dans le temps et dans l'espace l'intervention de chaque investisseur et dans un objectif de diversité architecturale, d'éviter qu'un seul investisseur ne construise une rue entière.

2.4 Descriptif indicatif des droits à bâtir par pièce urbaine et par affectation - Etape 1

Bilan des surfaces de plancher déterminantes¹ [m² SPd]

Pièce Urbaine	Début chantier	Activités publiques ²	Activités privées	Total activités	Total logements	Total étape 1	Total AO ³
2	2021	0	3'600	3'600	16'300	19'900	19'400
3	2020	0	8'250	8'250	29'900	38'150	38'150
4	2019	0	3'100	3'100	13'550	16'650	16'400
5	2018	4'650	2'950	7'600	21'550	29'150	24'500
6	2017	1'000	7'000	8'000	31'350	39'350	38'350
Parc	2017	1'000	0	1'000	0	1'000	0
Total		7'400	24'150	31'550	112'650	144'200	136'800

¹ Surfaces de plancher déterminantes : les valeurs de surfaces mentionnées dans le tableau ci-dessus sont susceptibles d'être modifiées en fonction des travaux en cours sur le PPA. Elles seront mises à jour dès que ce dernier sera déposé à l'examen préalable.

² Activités publiques : valeurs correspondant aux surfaces de plancher déterminantes recevant des activités publiques construites et occupées par la Ville.

³ Total AO : surfaces de plancher déterminantes objets des appels d'offres. Il s'agit des droits à bâtir totaux, déduction faite des bâtiments publics construits et financés par la Ville.

Nombre de logements et estimation du nombre de lots

Pièce Urbaine	N°2	N°3	N°4	N°5	N°6	Total
Nombre de logements	130	250	105	180	265	930
Estimation du nombre de lots⁴	3	5	3	4	6	21

⁴ Estimation du nombre de lots : ces valeurs sont données à titre indicatif. Elles ont été établies en fonction du nombre minimal et maximal de logements par lot et d'une hypothèse de 20 % des logements attribués à des coopératives d'habitants. Cela nous permet d'estimer le nombre de lots sur l'étape 1 à environ 21 +/- 4. Dans le cas décrit dans le tableau ci-dessus, nous obtenons 7 lots affectés à du logement subventionné ou régulé, 7 lots dédiés aux coopératives d'habitants et 7 lots constitués de logements en marché libre et PPE.



3 Critères de recevabilité et de sélection des offres

3.1 Critères de recevabilité des offres

LOTS A LOYERS REGULES ET/OU SUBVENTIONNES	
Structure et organisation	Le candidat est un investisseur reconnu d'utilité publique et adhérent de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP).
	Le candidat est un investisseur à majorité de capitaux suisses
	Le candidat est l'investisseur final, le développeur et le propriétaire immobilier à long terme
Compétences, ressources financières	L'investisseur final possède les capacités humaines et l'expérience nécessaire dans les domaines du développement de projet, de la maîtrise d'ouvrage et de la gestion d'un patrimoine immobilier sur le long terme
	L'investisseur dispose des ressources financières permettant de mener le projet à terme. Il dispose des fonds propres nécessaires au sens du droit fédéral et des pratiques bancaires et de la capacité éprouvée de mobilisation de fonds étrangers
Conditions	L'investisseur prend acte des conditions du DDP et s'engage à respecter les montants de loyers qui seront fixés par la Ville et/ou par le Canton dans le cas de logements subventionnés
	L'investisseur s'engage à établir une convention de collaboration avec les autres investisseurs impliqués dans la même pièce urbaine et accepte de constituer avec eux une société simple qui coordonnera l'ensemble des investissements communs
	L'investisseur s'engage à organiser un concours d'architecture par l'intermédiaire d'une procédure définie par la Ville et proportionnée à la taille du lot qu'il se verra octroyer en DDP. Il accepte également de participer, avec la Ville et les autres investisseurs impliqués dans une même pièce urbaine, à l'organisation d'une procédure coordonnée visant à concrétiser l'image d'ensemble de ladite pièce urbaine
	L'investisseur s'engage à respecter les cahiers de prescriptions établis par la Ville en appui des plans partiels d'affectation et visant notamment à définir les objectifs en termes de qualité urbanistique, paysagère et architecturale. Il s'engage à soumettre son projet à la commission en charge de ce domaine
	L'investisseur s'engage tout particulièrement à développer des projets écologiques et compatibles avec la Société à 2000 watts
	L'investisseur respecte les dispositions légales et conventionnelles en matière de droit du travail et s'engage à respecter les dispositions complémentaires lausannoises de lutte contre le travail au noir et de limitation de la sous-traitance
	L'investisseur s'engage à réserver 20 % des logements subventionnés aux candidats proposés par la cellule logement et le Service social : 15 % cellule + 5 % social, modulable en fonction de la demande

LOTS COOPERATIVES D'HABITANTS	
Structure et organisation	Le candidat est une coopérative déjà constituée, reconnue d'utilité publique, adhérente de l'ARMOUP
	Les statuts de la coopérative et la liste des coopérateurs sont fournis explicitement
	La coopérative entend développer son projet dans le cadre de la structure faitière mise en place par la Ville et s'engage à collaborer étroitement avec cette dernière
Compétences et ressources financières	La coopérative ne souhaitant pas organiser de concours d'architecture désigne un architecte aux compétences reconnues et communique ses coordonnées et références dans l'offre
	La coopérative d'habitants dispose des ressources financières permettant de mener le projet à terme. Elle dispose des fonds propres nécessaires au sens du droit fédéral et des pratiques bancaires et de la capacité éprouvée de mobilisation de fonds étrangers. Elle prend acte que la Ville conditionnera l'attribution d'un éventuel prêt chirographaire, correspondant au maximum à 5 % du montant de l'opération, au fait que son projet soit socialement et écologiquement exemplaire
Conditions	La coopérative prend acte des conditions du DDP et s'engage à respecter les mon-



	tants de loyers qui seront fixés par la Ville
	La coopérative s'engage à établir une convention de collaboration avec les autres investisseurs impliqués dans la même pièce urbaine et accepte de constituer avec eux une société simple qui coordonnera l'ensemble des investissements communs
	La coopérative s'engage, si elle n'a pas déjà désigné son architecte lors de la remise de son offre, à organiser un concours d'architecture par l'intermédiaire d'une procédure définie par la Ville et proportionnée à la taille du lot qu'elle se verra octroyer en DDP. Elle accepte également de participer, avec la Ville et les autres investisseurs impliqués dans une même pièce urbaine, à l'organisation d'une procédure coordonnée visant à concrétiser l'image d'ensemble de ladite pièce urbaine
	La coopérative s'engage à respecter les cahiers de prescriptions établis par la Ville en appui des plans partiels d'affectation et visant notamment à définir les objectifs en termes de qualité urbanistique, paysagère et architecturale. Il s'engage à soumettre son projet à la commission en charge de ce domaine
	La coopérative s'engage tout particulièrement à développer des projets écologiques et compatibles avec la Société à 2000 watts
	La coopérative accepte que, dans un objectif d'ouverture de ce mode d'habiter à des non coopérateurs, la Ville fasse l'acquisition des parts sociales nécessaires, lui permettant d'attribuer elle-même entre 15 et 25 % des logements construits
	La coopérative respecte les dispositions légales et conventionnelles en matière de droit du travail et s'engage à respecter les dispositions complémentaires lausannoises de lutte contre le travail au noir et limitation de la sous-traitance

LOTS A LOYERS LIBRES ET/OU EN PPE	
Structure et organisation	Le candidat est un investisseur à majorité de capitaux suisses Le candidat est l'investisseur final, le développeur et le propriétaire immobilier à long terme (partie locative), respectivement le promoteur (partie PPE)
Compétences, ressources financières	L'investisseur final possède les capacités humaines et l'expérience nécessaire dans les domaines du développement de projet, de la maîtrise d'ouvrage et de la gestion d'un patrimoine immobilier sur le long terme (partie locative), respectivement de la promotion (partie PPE) L'investisseur dispose des ressources financières permettant de mener le projet à terme. Il dispose des fonds propres nécessaires au sens du droit fédéral et des pratiques bancaires et de la capacité éprouvée de mobilisation de fonds étrangers
Conditions	L'investisseur prend acte des conditions du DDP et s'engage à respecter les conditions de commercialisation de départ définies d'entente avec la Ville (montants des loyers initiaux et des prix de vente des PPE) et, durant les cinq premières années du DDP, à soumettre au Service du logement toute demande de hausse des loyers qui veillera au stricte respect du droit du bail L'investisseur s'engage à établir une convention de collaboration avec les autres investisseurs impliqués dans la même pièce urbaine et accepte de constituer avec eux une société simple qui coordonnera l'ensemble des investissements communs L'investisseur s'engage à organiser un concours d'architecture par l'intermédiaire d'une procédure définie par la Ville et proportionnée à la taille du lot qu'il se verra octroyer en DDP. Il accepte également de participer, avec la Ville et les autres investisseurs impliqués dans une même pièce urbaine, à l'organisation d'une procédure coordonnée visant à concrétiser l'image d'ensemble de ladite pièce urbaine L'investisseur s'engage à respecter les cahiers de prescriptions établis par la Ville en appui des plans partiels d'affectation et visant notamment à définir les objectifs en termes de qualité urbanistique, paysagère et architecturale. Il s'engage à soumettre son projet à la commission en charge de ce domaine L'investisseur s'engage tout particulièrement à développer des projets écologiques et compatibles avec la Société à 2000 watts L'investisseur respecte les dispositions légales et conventionnelles en matière de droit du travail et s'engage à respecter les dispositions complémentaires lausannoises de lutte contre le travail au noir et de limitation de la sous-traitance

3.2 Critères de sélection des offres

		Type de logements		
		Sub. / Régulé ¹	Logement COHAB ²	Marché libre / PPE
1	Qualité des références dans la construction de logements durables	X	X ³	X
	<i>Qualité architecturale</i>	X	X	X
	<i>Durabilité et exemplarité écologique</i>	X	X	X
	<i>Références locales et activités dans le canton de Vaud</i>	X	X	X
2	Compétence de l'équipe formée (et du bureau d'architecte accompagnant le projet pour les coopératives d'habitants)	X	X	X
3	Solidité du montage économique et financier	X	X	X
4	Attractivité des loyers et prix de vente cibles proposés	X	X	X
5	Prix proposé pour le foncier			X
6	Vision stratégique de l'offre	X	X	X
	<i>Appréhension du programme des Plaines-du-Loup dans son ensemble et plus-value du projet proposé vis-à-vis de l'écoquartier</i>	X	X	X
	<i>Objectif de mixité sociale, intergénérationnelle et socioculturelle</i>	X	X	X
	<i>Objectif de mixité fonctionnelle : annoncer les activités économiques qui s'intégreront au projet et/ou déclarer son intérêt à intégrer des activités proposées par la Ville</i>	X	X	X
	<i>Concept participatif durant la phase de développement du projet</i>	X	X	X
	<i>Concept de vie associative renforçant l'intégration, la solidarité intergénérationnelle et entre les habitants de l'immeuble, de l'îlot et du quartier</i>	X	X	X
7	Objectifs qualitatifs	X	X	X
	<i>Vision urbanistique, paysagère et architecturale décrivant comment le projet va intégrer les éléments du cahier de prescriptions développé en appui des PPA</i>	X	X	X
	<i>Concept expliquant comment le projet va prendre en compte les exigences énergétiques de la Ville, à savoir l'atteinte de la Société à 2000 watts</i>	X	X	X
	<i>Concept écologique de l'opération (en complément des aspects énergétiques)</i>	X	X	X
	<i>Concept de gestion des immeubles favorisant l'atteinte des objectifs énergétiques et l'incitation des habitants aux économies des ressources naturelles (énergie, eau, gestion des déchets)</i>	X	X	X
	<i>Concept de mobilité et mesures en faveur de la limitation du recours aux TIM⁴</i>	X	X	X
8	Spécificité novatrice du projet permettant de dépasser les objectifs sociaux, économiques et environnementaux exigés par la Municipalité dans le cahier des charges	X	X	X

¹ Sub. / Régulé : logements subventionnés ou à loyer régulé

² COHAB : coopératives d'habitants

³ (X) : ces critères ne s'appliquent pas pour les coopératives d'habitants nouvellement constituées. Dans ce cas de figure, seul le critère 2 (compétence de l'équipe et en particulier de l'architecte accompagnant le projet) sera pris en compte.

⁴ TIM : transport individuel motorisé (voiture, moto, etc.)



4 Conditions des DDP

Durée

A l'exclusion d'affectations particulières qui pourraient justifier une durée différente de DDP (à la hausse comme à la baisse), la durée des contrats de DDP sera de 90 ans.

Taux de redevance

Le taux initial sera de 5 %, ce dernier étant par la suite indexé à l'IPC tous les cinq ans. Partant de ce principe générique, dans le cas d'opérations devant faire face à des surcoûts avérés et liés à la qualité du terrain ou la nature de la parcelle, la Ville pourra néanmoins entrer en matière sur un échelonnement du taux sur les premières années d'exercice. Dans la pratique, cet échelonnement prévoit une évolution du taux de redevance, par exemple de 3.5 % à 5 % sur les dix premières années, période durant laquelle les plans financiers sont plus fragiles puisque la part amortie du capital investi est encore faible. Par ailleurs, afin d'éviter les hausses brutales de loyers, cet échelonnement privilégie généralement une montée en puissance progressive du taux en s'incrémentant, par exemple, de 0.5 % tous les trois ans (années 1, 2, 3 à 3.5 % ; années 4, 5, 6 à 4 % ; années 7, 8, 9 à 4.5 % ; année 10 et suivantes à 5 % + indexation sur l'IPC).

Valeur du foncier

Les principes régissant le prix du terrain - que ce dernier soit fixé, soumis à concurrence après définition d'une valeur plancher ou variable parce qu'indexé sur le projet - seront clairement spécifiés dans les différents appels d'offres et différenciés selon le type de logement ou d'affectation.

Affectation « logement »

S'agissant des logements subventionnés et à loyers régulés (yc ceux réalisés par des coopératives d'habitants), la formule permettant de définir la valeur du foncier sera préétablie et fixée par la Municipalité. En conséquence, le prix du terrain ne constituera pas un critère de sélection discriminant les offres des investisseurs postulant à ce type de logements.

S'agissant des lots dédiés au marché libre, la Ville stipulera dans les appels d'offres un prix minimum, montant qui sera soumis à concurrence en cette occasion.

Affectation « activité »

A ce stade, parce qu'il ne s'agit que d'éventuelles facturations internes, l'équation financière du projet Métamorphose a été établie en considérant que les équipements publics propriétés de la Ville ne paieraient pas de redevance. Ceci devra être confirmé du point de vue comptable en temps utile.

S'agissant des activités de proximité et/ou culturelles, il est proposé d'appliquer les mêmes conditions que pour le logement subventionné ou à loyer régulé.

Dans le cas où des lots seraient attribués à des sociétés pratiquant des activités à forte valeur ajoutée, un prix plancher sera proposé puis, soumis à concurrence lors des appels d'offres, respectivement à négociation avec la Municipalité dans le cas d'une attribution hors appels d'offres. Cette valeur pourrait ensuite être indexée sur le chiffre d'affaires de l'entreprise qui sera au bénéfice du DDP.

Redevance ou rente unique

Dans le cadre du projet Métamorphose, la valorisation foncière devant participer au financement des investissements et à la couverture des charges d'exploitation associées, un équilibre sera proposé entre rentes uniques et redevances annuelles. Le premier type de valorisation permettra de dégager les montants nécessaires aux investissements communaux, lorsque le deuxième sera dévolu à l'équilibre du budget de fonctionnement des objets Métamorphose.

De manière à limiter les risques pour l'ensemble des parties prenantes (Ville, investisseurs, locataires et acquéreurs), le régime de redevance annuelle sera prioritairement appliqué aux opérations dédiées à la location et celui de rente unique aux opérations développées en PPE. Néanmoins, pour coller au mieux aux besoins de financement public du projet, ce principe général



pourra être décliné en introduisant sur certaines opérations une valorisation foncière mixte. Dans ces cas, une partie de la valeur du terrain sera payée en rente unique et le solde sous la forme d'une redevance annuelle. Ce modèle permettra d'introduire la flexibilité donnant la possibilité à la Ville de réduire la part de rente unique au strict nécessaire afin d'augmenter le rendement de la valorisation foncière sur le long terme.

Contribution aux frais d'équipement

En plus des taxes de raccordement prévues par la réglementation en vigueur, les investisseurs seront appelés à contribuer à l'équipement du quartier. A ce titre, ils s'acquitteront d'une somme établie proportionnellement aux droits à bâtir qu'ils se seront vus attribuer. Le ratio, en francs par m² de surface de plancher déterminante, sera précisé dans les appels d'offres et rappelé dans les promesses municipales de DDP. De manière à maintenir des loyers accessibles, la valeur du foncier sera établie par la Municipalité en tenant compte de cette contribution aux frais d'équipement.

Autres conditions générales

Au moment de l'octroi d'un DDP, il est prévu un délai de réalisation du projet (deux ans en principe pour ouvrir le chantier). Un DDP peut être résilié avant son échéance lorsqu'il y a violation de ses obligations par le superficiaire ou lorsqu'il y a expropriation pour cause d'intérêt public. Le transfert du DDP à un tiers est également possible du fait qu'un droit de superficie, pour être distinct et permanent, doit être cessible.

5 Loyers du marché et revenus des ménages lausannois

Etude fournie en réponse à la question écrite N° 20 de M. Henri Klunge déposée le 8 octobre 2013
« Distribution d'une étude sur le logement ».

1 ^{er} quintile - P0-P20								
Catégorie	Nb total de contribuables	Nb de contribuable P0-P20	Revenu annuel médian P10 ¹	Revenu mensuel P10 ¹	Nb de pièces correspondant aux besoins	Loyer du marché P10	Loyer maximum théorique admissible	Nb Contribuables avec loyer excessif (taux d'effort>20%)
Total	60'004	12'001						12'001
<i>Pers. seules</i>	37'545	7'509	15'195	1'266				7'509
Rentiers	13'471	2'694	17'724	1'477	2	935	369	2'694
Pers seules Autres	24'074	4'815	12'274	1'023	2	935	256	4'815
<i>Couples mariés</i>	<i>18'272</i>	<i>3'654</i>	<i>45'677</i>	<i>3'806</i>				<i>3'654</i>
Sans enfant	9'633	1'927	41'127	3'427	3	1'227	857	1'927
1 enfant (2)	3'399	680	50'781	4'232	4	1'495	1'058	680
2 enfants	3'813	763	59'247	4'937	4	1'495	1'234	763
3 enfants et plus	1'427	285	53'000	4'417	5	1'869	1'104	285
<i>Familles mono</i>	<i>4'187</i>	<i>837</i>	<i>25'143</i>	<i>2'095</i>				<i>837</i>
1 enfant	2'653	531	22'936	1'911	3	1'227	478	531
2 enfants	1'259	252	31'439	2'620	4	1'495	655	252
3 enfants et +	275	55	24'000	2'000	4	1'495	500	55

¹ P10: 10 % de la population de chaque catégorie gagnent moins et 90 % gagnent plus, resp 10 % des loyers de chaque catégorie sont moins élevés et 90 % sont plus élevés.

2 ^e quintile - P20-P40								
Catégorie	Nb total de contribuables	Nb de contribuable P20-P40	Revenu annuel médian P30 ²	Revenu mensuel P30 ²	Nb de pièces	Loyer du marché P30	Loyer maximum théorique admissible	Nb Contribuables avec loyer excessif (taux d'effort>20%)
Total	60'004	12'001						11'238
<i>Pers. seules</i>	37'545	7'509	30'422	2'535				7'509
Rentiers	13'471	2'694	24'907	2'076	2	1'124	519	2'694
Pers seules Autres	24'074	4'815	39'692	3'308	2	1'124	827	4'815
<i>Couples mariés</i>	<i>18'272</i>	<i>3'654</i>	<i>74'396</i>	<i>6'200</i>				<i>2'892</i>
Sans enfant	9'633	1'927	66'718	5'560	3	1'476	1'390	1'927
1 enfant (2)	3'399	680	82'825	6'902	4	1'798	1'726	680
2 enfants	3'813	763	89'896	7'491	4	1'798	1'873	0
3 enfants et plus	1'427	285	79'610	6'634	5	2'248	1'659	285
<i>Familles mono</i>	<i>4'187</i>	<i>837</i>	<i>47'824</i>	<i>3'985</i>				<i>837</i>
1 enfant	2'653	531	45'295	3'775	3	1'476	944	531
2 enfants	1'259	252	52'462	4'372	4	1'798	1'093	252
3 enfants et +	275	55	51'025	4'252	4	1'798	1'063	55

² P30: 30 % de la population de chaque catégorie gagnent moins et 70 % gagnent plus, resp 30% des loyers de chaque catégorie sont moins élevés et 70 % sont plus élevés.

3 ^e quintile - P40-P60								
Catégorie	Nb total de contribuables	Nb de contribuable P40-P60	Revenu annuel médian P50 ³	Revenu mensuel P50 ³	Nb de pièces	Loyer du marché P50	Loyer maximum théorique admissible	Nb Contribuables avec loyer excessif (taux d'effort > 20%)
Total	60'004	12'001						8'632
<i>Pers. seules</i>	37'545	7'509	47'899	3'992				7'509
Rentiers	13'471	2'694	33'968	2'831	2	1'263	708	2'694
Pers seules Autres	24'074	4'815	56'263	4'689	2	1'263	1'172	4'815
<i>Couples mariés</i>	18'272	3'654	98'505	8'209				285
Sans enfant	9'633	1'927	87'947	7'329	3	1'658	1'832	0
1 enfant (2)	3'399	680	106'517	8'876	4	2'019	2'219	0
2 enfants	3'813	763	116'153	9'679	4	2'019	2'420	0
3 enfants et plus	1'427	285	109'678	9'140	5	2'525	2'285	285
<i>Familles mono</i>	4'187	837	62'405	5'200				837
1 enfant	2'653	531	59'820	4'985	3	1'658	1'246	531
2 enfants	1'259	252	68'093	5'674	4	2'019	1'419	252
3 enfants et +	275	55	69'721	5'810	4	2'019	1'453	55

³ P50: 50 % de la population de chaque catégorie gagnent moins et 50 % gagnent plus, resp 50 % des loyers de chaque catégorie sont moins élevés et 50 % sont plus élevés.

4 ^e quintile - P60-P80								
Catégorie	Nb total de contribuables	Nb de contribuable P60-P80	Revenu annuel médian P70 ⁴	Revenu mensuel P70 ⁴	Nb de pièces	Loyer du marché P70	Loyer maximum théorique admissible	Nb Contribuables avec loyer excessif (taux d'effort > 20%)
Total	60'004	12'001						3'532
<i>Pers. seules</i>	37'545	7'509	64'933	5'411				2'694
Rentiers	13'471	2'694	48'429	4'036	2	1'406	1'009	2'694
Pers seules Autres	24'074	4'815	72'455	6'038	2	1'406	1'509	0
<i>Couples mariés</i>	18'272	3'654	130'054	10'838				0
Sans enfant	9'633	1'927	115'449	9'621	3	1'847	2'405	0
1 enfant (2)	3'399	680	137'186	11'432	4	2'249	2'858	0
2 enfants	3'813	763	150'832	12'569	4	2'249	3'142	0
3 enfants et plus	1'427	285	159'940	13'328	5	2'812	3'332	0
<i>Familles mono</i>	4'187	837	80'761	6'730				837
1 enfant	2'653	531	76'316	6'360	3	1'847	1'590	531
2 enfants	1'259	252	89'240	7'437	4	2'249	1'859	252
3 enfants et +	275	55	94'981	7'915	4	2'249	1'979	55

⁴ P70: 70 % de la population de chaque catégorie gagnent moins et 30 % gagnent plus, resp 70 % des loyers de chaque catégorie sont moins élevés et 30 % sont plus élevés.

5 ^e quintile - P80-P100								
Catégorie	Nb total de contribuables	Nb de contribuable P80-P100	Revenu annuel médian P90 ⁵	Revenu mensuel P90 ⁵	Nb de pièces	Loyer du marché P90	Loyer maximum théorique admissible	Nb Contribuables avec loyer excessif (taux d'effort > 20%)
Total	60'004	12'001						2'946
<i>Pers. seules</i>	37'545	7'509	98'433	8'203				2'694
Rentiers	13'471	2'694	73'469	6'122	2	1'779	1'531	2'694
Pers seules Autres	24'074	4'815	111'104	9'259	2	1'779	2'315	0
<i>Couples mariés</i>	18'272	3'654	212'931	17'744				0
Sans enfant	9'633	1'927	187'804	15'650	3	2'336	3'913	0
1 enfant (2)	3'399	680	207'560	17'297	4	2'844	4'324	0
2 enfants	3'813	763	243'899	20'325	4	2'844	5'081	0
3 enfants et plus	1'427	285	293'178	24'432	5	3'556	6'108	0
<i>Familles mono</i>	4'187	837	122'829	10'236				252
1 enfant	2'653	531	114'674	9'556	3	2'336	2'389	0
2 enfants	1'259	252	133'098	11'092	4	2'844	2'773	252
3 enfants et +	275	55	177'517	14'793	4	2'844	3'698	0

⁵ P90: 90 % de la population de chaque catégorie gagnent moins et 10 % gagnent plus, resp 90 % des loyers de chaque catégorie sont moins élevés et 10 % sont plus élevés.

Hypothèses :

Les revenus considérés sont les revenus déclarés au fisc par les Lausannois âgés de plus de 21 ans, domiciliés toute l'année à Lausanne, à l'exclusion des contribuables imposés à la source et/ou taxés d'office (sources : statistiques fiscales 2009).

Les loyers du marché sont ceux des appartements mis en location sur la commune de Lausanne au 4^{ème} trimestre 2012 (sources : étude Wüest & Partner).

Le loyer maximum admissible est établi en partant du principe que les ménages devraient consacrer au logement un maximum de 25 % de leur revenu fiscal.

Conclusion :

Le nombre de contribuables pour lesquels les loyers du marché seraient excessifs (selon les données du 4^{ème} trimestre 2012) est de 38'348, soit 64 % de l'échantillon total.