

Direction de la sécurité sociale
et de l'environnement

FONDATION LAUSANNOISE
POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Projet de construction de 5 bâtiments
totalisant 61 logements subventionnés, des surfaces tertiaires et 61 places de parc intérieures
sur la plate-forme de Prélaz, avenue de Morges et chemin de Renens (lot 3)

Octroi des aides publiques prévues par
la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement
Octroi d'un prêt chirographaire
Octroi d'un cautionnement solidaire

Préavis n° 207

Lausanne, le 22 mars 2001

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le projet de Prélaz, situé entre le chemin de Renens, la rue Couchirard, l'avenue de Morges et la Fondation Clémence, sur les parcelles initiales n° 346 et 347, couvre au total une surface de 21'056 m². Sa réalisation a été divisée en plusieurs lots, dont le troisième fait l'objet du présent préavis. Ce lot, d'une surface de 4'658 m² (hors-ligne compris), a été attribué à la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL) pour lui permettre de construire 61 logements, des surfaces tertiaires et 61 places de parc dans un parking collectif souterrain.

Le coût total du lot 3 de l'opération de Prélaz, sans le terrain mis à disposition sous forme de droit de superficie par les TL, est devisé à 15'979'000 francs. Son financement est assuré par un emprunt contracté par la FLCL équivalant à 90% du coût total de la construction.

Par le présent préavis, la Municipalité demande l'autorisation de subventionner cette réalisation, conformément aux dispositions prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, d'octroyer un prêt chirographaire et de cautionner 30% du coût de réalisation (terrain non compris).

Grâce à la prise en charge assurée à parts égales par l'Etat et la Commune, les loyers des logements pourront ainsi être réduits d'environ 40%.

2. Rappel de la politique lausannoise en matière de construction de logements subventionnés

Le 31 janvier 1995, le Conseil communal lausannois a approuvé le rapport-préavis n° 33¹ relatif à la mise en œuvre d'un programme d'aide à la construction de logements à loyers modérés. Avec ce document, élaboré parallèlement au plan directeur communal, la Commune s'est dotée d'un véritable instrument de planification, à moyen et à long terme. L'inventaire des sites communaux, complété de quelques terrains privés et cantonaux pouvant être affectés à la construction de logements, a ainsi permis d'annoncer la réalisation possible d'environ 1'600 logements sur 32 sites identifiés et cela dans un intervalle de 12 ans, soit en 3 législatures. Actuellement aux deux tiers de ce programme, le bilan provisoire peut se résumer de la façon suivante :

Pour la législature 1994-1997

386 logements ont été réalisés et mis en location sur les sites suivants : Boissonnet 33, Praz-Séchaud 21-23/32-40, Fauquez 29-43, Florency 10, Clochatte 14-14a-14b, Gravière 9-11-13, St-Laurent-Arlaud 1, Vanil 6, Cité-Derrière 20-28, Bois-Genoud 34, Pavement 99, Cour 78, Eterpeys 2, 4-8, Borde 51, 53-57, St-Roch 11.

Pour la législature 1998-2001

Il était prévu de lancer près de 20 opérations offrant à terme environ 750 logements supplémentaires au marché subventionné. Toutefois, en raison d'impondérables liés soit à la légalisation de certains plans partiels d'affectation, soit à des difficultés techniques ou réglementaires, soit à des oppositions et recours survenant suite aux mises à l'enquête, le déroulement de certaines opérations s'est vu considérablement perturbé, entraînant des modifications dans le calendrier initial.

Dans le cadre de cette législature, 3 opérations ont pu être achevées : Cité-Derrière 18, Figuiers 39, Montolieu 37, 56-58; 2 opérations sont en cours de réalisation : Prélaz (lot 1), Prélaz (lot 2); 2 opérations doivent encore recevoir l'aval du Conseil communal : Prélaz (lot 3), Rôtillon. Ces projets représentent la mise en location effective ou prochaine de 247 logements. 8 opérations sont en outre actuellement en phase active dans leurs études et dans les procédures. Celles-ci, menées à terme, représenteront environ 339 logements. Il s'agit des opérations suivantes : Prélaz (lots 4-5), Echallens 85 Recordon 46, Temple 10-12, Vuillemermet 2-4, Echallens 3-9, Haldimand 3, Provence-Colline et Riponne-Tunnel. L'opération Bois-Gentil 12 à 30b avec ses 26 logements a été soustraite de ce décompte. Se fondant sur les conclusions de l'Institut de Recherche sur l'Environnement Construit (IREC) de l'EPFL mandaté pour vérifier la compatibilité entre la construction de futurs logements subventionnés et la prison du Bois-Mermet, la Municipalité a décidé de renoncer à ce projet. Enfin, sur les 19 projets initiaux, 3 projets (Ancien-Stand, Curtat/Menthon et Victor-Ruffy) n'ont pas encore fait l'objet d'attribution, ils ont par conséquent été reportés à la législature suivante.

Pour la législature 2002-2005

Avec le report de 3 projets, le programme actuel de construction, pour la future législature, compte 9 opérations, pour un total d'environ 615 logements. Toutefois, des incertitudes planent sur certains de ces dossiers quant à leur faisabilité ou, du moins, quant au respect des délais annoncés. C'est pourquoi, pour y remédier, les services communaux étudient chaque opportunité permettant d'envisager une transaction immobilière intéressante, pour compléter ce programme de construction de logements subventionnés.

Si la planification initiale supposait que la réalisation de 1'600 logements pouvait correspondre en moyenne à 130 logements mis sur le marché chaque année, les évaluations actuelles montrent que nous construirons vraisemblablement autant de logements que prévu, mais qu'il faudra, pour mener à bien ces projets, au moins une, voire deux législatures supplémentaires. La mise en location de ces nouveaux logements devrait ainsi se poursuivre au rythme d'environ 80 à 100 unités par an.

¹ BCC 1994, tome II, pages 1236-1284 et BCC 1995, tome I, pages 121-134

Toutefois, il faut relever que, malgré les efforts fournis par la commune de Lausanne, l'état de la demande ne fléchit pas et stagne à hauteur d'une pénurie chronique d'environ 1'000 logements, essentiellement dans les typologies de 2, 3 et 4 pièces. Pour remédier à cet état de fait, la commune de Lausanne et le Canton de Vaud posent actuellement les bases d'une réflexion visant à compléter le système actuel d'aide à la pierre par une aide à la personne inspirée du modèle genevois.

3. Historique du projet « Prélaz » et déroulement de la réalisation

La vaste plate-forme de Prélaz a été aménagée au début du siècle par la Société des Transports Publics de la Région Lausannoise SA (TL) pour y installer son administration, des dépôts et des ateliers. Pour des raisons d'exiguïté, les TL décidèrent en 1987 de déménager et de construire de nouveaux bâtiments sur la commune de Renens au lieu-dit « En Perrelet ». Suite à cette décision, la Municipalité lausannoise a ouvert une procédure de plan partiel d'affectation permettant de fixer l'avenir de ces terrains. Le plan 681, au lieu-dit « Prélaz », fut adopté par le Conseil communal le 29 octobre 1996² puis ratifié par le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports le 31 janvier 1997. Ce plan fixe avant tout des principes qualitatifs d'urbanisme, pour les futurs bâtiments et aménagements, qui doivent être respectés. Les contraintes impératives du plan, du point de vue quantitatif, se limitent à une surface maximale de plancher constructible, avec 75% au minimum destinés à de l'habitation, à deux cotes d'altitude de hauteur maximale et à l'obligation de placer tout le stationnement en sous-sol.

L'opération de construction de Prélaz a commencé, pour sa première étape, à mi-octobre 2000. Les préavis n° 154 (lot 1) et n° 182 (lot 2), adoptés respectivement le 10 octobre 2000 et le 13 février 2001 par le Conseil communal, donneront, si nécessaire, des explications complémentaires. Les points ci-dessous en reprennent simplement quelques caractéristiques.

3.1 Concours European et Plan directeur de construction

La Fédération européenne pour des concours d'architecture EUROPAN, compétition triennale destinée aux jeunes architectes européens, s'est intéressée au site de Prélaz en organisant, en 1995, une session sur le thème « *Construire la ville sur la ville - stratification urbaine et changement d'usage* ». Ayant reçu une mention dans le cadre de ce concours, c'est finalement le projet « *Les Villes invisibles* » de l'architecte lausannois Roland Montrone qui a été retenu.

En novembre 1998, l'architecte lauréat a élaboré sur mandat un Plan directeur des constructions pour Prélaz, qui a permis d'attribuer à différents investisseurs l'ensemble des surfaces disponibles en découpant la parcelle en tranches transversales. 7 lots ont ainsi été constitués, soit 5 lots d'habitation, 1 lot commercial avec un jardin en toiture et 1 lot en copropriété comprenant le parking et une place accessible au public.

3.2 Partenariats et coordination

La Municipalité, bien qu'intéressée à acheter ce terrain aux TL pour réaliser des logements à loyers modérés, y a renoncé en 1995 en raison, d'une part, de contraintes constructives non révélées jusqu'alors et, d'autre part, de l'état des finances publiques et du marché immobilier. Invitant le propriétaire du site à octroyer des droits de superficie en faveur de coopératives, la commune de Lausanne a, par la suite, largement contribué à l'élaboration et au suivi du projet de mise en valeur des terrains de Prélaz.

Ce projet de construction de logements n'a pas suscité d'intérêt auprès de promoteurs du marché libre. En revanche, l'opération a reçu un très bon accueil de la part des sociétés coopératives qui, nombreuses, se sont déclarées intéressées à y participer. Finalement, 3 sociétés coopératives et 1 fondation d'utilité publique se sont engagées à prendre en charge l'étude, la réalisation et la gestion des logements subventionnés sur le site

² BCC 1996, tome II, pages 586 à 642

de Prélaz. Il s'agit de la SC Cité-Derrière (lot 1), la SC La Concorde (lot 2), la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (lot 3) et la SC Colosa (lots 4 & 5). Le lot commercial (lot 6) a rapidement intéressé la société COOP qui en est devenue propriétaire en décembre 1999.

En raison de son ampleur et de sa complexité, ce projet a nécessité, dès le départ, la mise sur pied d'une commission chargée d'optimiser le projet architectural en y intégrant des préoccupations tant pratiques qu'économiques. Cette commission, dite de coordination, s'est ensuite préoccupée de la définition et de l'attribution des lots, de la conception du parking et des règles de mise à disposition. Parallèlement, une commission technique, réunissant les mandataires et des représentants des sociétés coopératives, s'est préoccupée des aspects juridiques des droits de superficie, des infrastructures à réaliser ainsi que de la répartition du prix du terrain. Ces 2 commissions se réunissent régulièrement et permettent d'assurer le planning, la cohésion entre les différents partenaires constructeurs et la coordination technique du chantier.

3.3 Droits de superficie

Chaque société coopérative ou fondation a signé, à titre de superficiaire, le 6 octobre 1999, 2 actes constitutifs de droit de superficie distinct et permanent avec les TL, pour une durée de 70 ans. Le premier acte a été consenti pour la mise à disposition du terrain, moyennant le versement d'une redevance annuelle, fixée sur la base d'une valeur vénale globale du terrain arrêtée à 14'000'000 francs, qui sera appliquée à chaque lot en fonction de sa surface brute maximale de planchers. Pour les sociétés, la redevance des droits de superficie a été fixée dès la première année à 5%, même si le propriétaire du terrain a consenti, pour les 5 premières années, à une progression de 1% par année, en commençant par 1% et en plafonnant à 5% dès la 5^{ème} année. Ce correctif est intervenu à la demande des Services cantonal et communal du logement pour éviter que les loyers n'augmentent déjà dès la 2^{ème} année. La différence entre la redevance à verser réellement aux TL et le montant encaissé sera affectée à une réserve, appelée « Fonds de régulation des loyers », qui servira à atténuer les hausses ultérieures. Ce fonds sera contrôlé par le Service cantonal du logement. Le deuxième acte se rapporte à la construction du parking souterrain collectif et à la copropriété ordinaire constituée à cet effet. Ce droit de superficie a été consenti gratuitement, la redevance étant déjà prise en compte dans le cadre de l'octroi des droits de superficie accordés en surface des parcelles. Sur le toit du parking collectif souterrain, une surface d'environ 1'600 m² sera aménagée en place accessible au public avec, notamment, place de jeux, mobilier urbain, plantations. Les frais d'aménagement et d'entretien de cette place seront répartis entre les superficiaires, au prorata de leur part de copropriété dans le parking collectif.

3.4 Convention entre les TL et les superficiaires

En décembre 1999, une convention entre les TL, les trois coopératives et la fondation a été signée.

Cette convention contraint les superficiaires à :

- 1) respecter certains délais pour l'ouverture des chantiers, afin de ne pas perturber le déroulement chronologique des étapes de construction sur le site de Prélaz;
- 2) prendre toutes mesures nécessaires ou utiles, afin qu'une fois le chantier ouvert, les constructions soient édifiées sans discontinuer, de manière à permettre aux autres superficiaires de respecter eux-mêmes la planification établie.

Les TL, de leur côté, se sont engagés à :

- 1) accorder aux superficiaires une garantie de couverture des frais d'étude liés aux permis de construire. Cette garantie se monte à 50% de tous les frais liés à l'obtention des permis de construire. Elle est limitée au montant total de 750'000 francs;
- 2) accorder aux superficiaires un crédit-relais destiné au financement des travaux d'infrastructure qui ne peuvent être pris en charge par les aides publiques et le crédit de construction des bâtiments prévus sur les droits de superficie.

Enfin, si l'un des superficiaires ne peut ou ne veut commencer les travaux à la date fixée pour des motifs impérieux, il aura la possibilité de se départir de la présente convention sans dommages-intérêts. Dans ce cas,

le terrain grevé par le droit de superficie, ainsi que la part de copropriété concernant le parking collectif souterrain, feront retour aux TL qui prendront toutes mesures nécessaires ou utiles afin que la mise en valeur des terrains sur le site de Prélaz ne soit pas mise en péril.

4. Planification des travaux

La réalisation de l'ensemble que représente l'opération de Prélaz, avec ses 244 logements, son parking souterrain de 294 places de parc et son centre commercial, s'effectuera en 3 *grandes étapes* pour se terminer normalement à fin 2003.

La première étape de construction comprend les 2 premiers lots d'habitation (lot 1, propriété de la SC Cité-Derrière et lot 2, propriété de la SC La Concorde), le centre commercial COOP (lot 6) avec un jardin en toiture et la première étape du parking avec une place accessible au public (lot 7). Déposée par le même bureau d'architectes, cette première étape de construction a obtenu le permis de construire le 18 mai 2000 pour l'ensemble des lots précités.

Le chantier a commencé en août 2000 par la démolition des infrastructures restantes et par quelques travaux de dépollution du sol. Ces travaux ont été assumés par les TL et ont duré jusqu'à mi-octobre 2000, date à laquelle les travaux de terrassement ont été entrepris. Ainsi, les chantiers de la première étape du parking, du premier immeuble d'habitation (lot 1) et du centre commercial COOP (lot 6) ont pu commencer simultanément. Après bientôt 6 mois de travaux, le parking, avec ses premières 141 places destinées aux lots 1, 2 et 6, devrait être terminé en avril 2001. Le centre commercial souhaite ouvrir ses portes en novembre 2001 et les 41 logements du lot 1 devraient s'achever en juin 2002. Mis en chantier début 2001, les 50 logements, répartis dans les 5 bâtiments du lot 2, seront terminés un semestre après ceux du lot 1, soit aux environs de décembre 2002.

La deuxième étape de construction comprend le lot d'habitation 3, objet du présent préavis, qui prévoit la construction de 61 logements. Sous la direction de la FLCL, le début du chantier est prévu pour l'été 2001 et la mise en location au printemps 2003. Ces travaux incluent également la réalisation de la deuxième étape du parking (B) qui abritera 61 places entièrement dévolues au lot d'habitation de la FLCL.

La troisième et dernière étape de construction a été confiée à la SC COLOSA. Elle comprend la réalisation des lots d'habitation 4 et 5 qui compteront au total 92 logements ainsi que 92 places de stationnement dans la dernière étape du parking (C). Il est prévu de commencer la réalisation de cette étape au printemps 2002 pour la mettre en location fin 2003, voire début 2004.

Les aménagements extérieurs (hormis les espaces semi-privés d'entrées et les jardins privés) ont été conçus sous la forme d'un plan général pour l'ensemble du site par le lauréat du concours. Ils font partie intégrante de chaque mise à l'enquête et leur exécution s'effectue au fur et à mesure des étapes de construction des lots, sous la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Au surplus, le schéma réactualisé annexé au préavis donne une vision d'ensemble de la planification par étape et par lot.

5. Typologie et proportion des logements à réaliser à Prélaz

Le programme des logements qui seront mis en location à Prélaz est basé notamment sur une analyse de la demande des appartements subventionnés à Lausanne. Les tableaux suivants donnent un aperçu de la demande générale ainsi que celle considérée comme insistante, constituée de demandeurs qui se présentent au moins 10 fois par année à l'Office communal du logement sans obtenir un logement adéquat.

Demande générale

<u>Type</u>	<u>nombre</u>	<u>%</u>
1 pièce	139	11.8%
2 pièces	346	29.5%
3 pièces	376	32.0%
4 pièces	288	24.6%
<u>5 pièces et +</u>	<u>25</u>	<u>2.1%</u>
Total	1'174	100.0%

Demande insistante

<u>Type</u>	<u>nombre</u>	<u>%</u>
1 pièce	11	3.5%
2 pièces	70	22.4%
3 pièces	99	31.7%
4 pièces	120	38.5%
<u>5 pièces et +</u>	<u>12</u>	<u>3.9%</u>
Total	312	100.0%

Se basant sur cette répartition et connaissant le manque chronique de grands appartements à Lausanne (y compris sur le marché libre), la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement a décidé, en 1997, de favoriser la réalisation, sur le site de Prélaz, d'appartements de 4 pièces et plus. Le programme a été complété par des appartements de 2 et 3 pièces correspondant aux besoins de jeunes familles ou de retraités, ceci dans le but de maintenir un équilibre global entre l'offre et la demande sur le marché lausannois et de garantir l'équilibre social dans le nouveau quartier.

La répartition projetée des appartements de Prélaz, donnée par le tableau ci-dessous, reflète ces considérations.

<u>Type</u>	<u>Total</u>	<u>%</u>	<u>Lot 1</u>	<u>Lot 2</u>	<u>Lot 3</u>	<u>Lot 4</u>	<u>Lot 5</u>
2 pièces	54	22	10	4	14	17	9
3 pièces	63	26	4	12	24	8	15
4 pièces	115	47	22	28	23	23	19
5 pièces	12	5	5	6	---	1	---
Total	244	100 %	41	50	61	49	43

Ce tableau révèle l'équilibre recherché entre la proportion globale des grands appartements (4 à 5 pièces), qui constitueront 52%, et celle des petits et moyens appartements (2 à 3 pièces) qui représenteront 48% de ce nouveau quartier. Cette opération offre ainsi une quantité appréciable d'appartements familiaux de 4 pièces. Pour mémoire, cette catégorie affiche actuellement un taux de vacance inférieur à 0.3%. Il y a donc un besoin urgent de mettre sur le marché un grand nombre d'appartements de ce type. En ce qui concerne les 3 pièces, ce type d'appartements est considéré comme très polyvalent, car il peut satisfaire aux besoins des ménages composés de 1 à 4 personnes; son taux de vacance est en outre également faible avec 0.45%. Quant aux 2 pièces, ce type d'appartements est souvent occupé par des personnes âgées ou handicapées, dont la composition du ménage varie de 1 à 2 personnes. S'agissant d'une typologie de logements moins flexible que les 3 pièces, il est préférable, dans une perspective à long terme, d'en maintenir une proportion raisonnable, mais pas trop importante. Enfin, il a été renoncé à proposer des appartements de 1 pièce, proportionnellement trop coûteux et trop peu polyvalents.

6. Troisième lot d'habitation

6.1 Maître de l'ouvrage du lot 3

La Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL) a été constituée en 1967. Faisant suite au préavis n° 89 ³, le Conseil communal a décidé d'autoriser la Municipalité à créer une Fondation de droit privé et de lui confier la construction du complexe de la Bourdonnette. Depuis cette réalisation, la Fondation a poursuivi les buts qui lui ont été assignés statutairement en construisant et en acquérant des immeubles exclusivement avec l'aide des pouvoirs publics. Son parc immobilier se compose, à ce jour, de 37 immeubles totalisant 637 logements.

Nommé par la Municipalité, le Conseil de Fondation compte actuellement 11 membres choisis au sein de l'administration communale ou désignés par les partis politiques.

6.2 Caractéristiques du projet

Le projet de Prélaz fait dialoguer deux échelles, deux formes d'organisation spatiale, l'une caractérisée par le type immeuble urbain, développé le long des deux artères de l'avenue de Morges et du chemin de Renens, et l'autre inspirée du type cité-jardin, occupant la partie centrale de la plate-forme. Dans ce contexte, le lot 3, comme le lot 2, propose dans le périmètre qui lui a été attribué 3 groupes de construction distincts, à savoir : 1 bâtiment sur l'avenue de Morges, 1 construction de 2 bâtiments sur le chemin de Renens et, entre-deux sur la plate-forme, 2 groupes de maisons contiguës.

Implanté parallèlement à l'avenue de Morges, l'immeuble projeté de 37 mètres de long est composé de 2 parties similaires avec chacune son entrée. Dans le socle de cette construction, 2 espaces, en duplex, d'environ 150 m² chacun, ont été affectés à des activités tertiaires. Ces surfaces, directement en relation avec l'avenue de Morges, sont également accessibles dans leur partie supérieure depuis la plate-forme. Pour les habitants, l'accès aux appartements s'effectue du côté de la plate-forme, de plain-pied depuis la place publique ou par un escalier depuis l'avenue de Morges. Avec ses 2 entrées, l'immeuble compte 24 appartements répartis sur 4 étages. Leur répartition typologique est présentée en détail à la page suivante.

Au nord, en contrebas du chemin de Renens, 2 bâtiments ont été adossés au terrain. Ils partagent des infrastructures communes telles que buanderies, local poussettes/vélos, abris, parking et sont liés par un escalier et un ascenseur communs permettant de desservir 6 niveaux. Ce noyau vertical de distribution permet, d'une part, une liaison piétonnière directe entre le chemin de Renens et la plate-forme, et, d'autre part, d'accéder, grâce à une passerelle, aux constructions de la plate-forme. Ces 2 bâtiments abritent 8 appartements chacun.

Le centre de la plate-forme est consacré à de l'habitat groupé, décomposé en 2 ensembles « est » et « ouest » se faisant face. Hautes de 3 niveaux, ces constructions s'organisent de façon différente du point de vue du nombre d'appartements, des typologies, des accès et des prolongements extérieurs. Ces 2 groupes de maisons sont reliés entre eux, ainsi qu'aux constructions du chemin de Renens, grâce à un réseau de coursives aériennes, accessibles soit par le noyau de distribution sur le chemin de Renens, soit par un escalier longeant la façade de la dernière unité au « sud-ouest ». Les maisons du côté « ouest » proposent 6 unités mitoyennes comprenant chacune 1 petit appartement au rez-de-chaussée et, au-dessus, 1 appartement en duplex accessible par la coursive aérienne. Le groupe de maisons du côté « est » est composé de 6 logements en duplex et, au-dessus, de 3 appartements en simplex, accessibles grâce aux ramifications de la coursive. Les maisons de la plate-forme n'étant pas excavées, les caves ont été aménagées au rez-de-chaussée des constructions sur le chemin de Renens (niveau plate-forme).

³ BCC 1966, tome I, pages 1560-1570

Les 61 places de parc attribuées à la FLCL sont localisées sous les maisonnettes du lot 3, jusqu'au pied des constructions du chemin de Renens. L'ensemble du lot 3 dispose de 135 places d'abri PC au même niveau que le parking, côté chemin de Renens. En ce qui concerne la production de chaleur et d'eau chaude, alimentée au gaz, elle est centralisée et assurée pour tout le lot 3 à partir du bâtiment de l'avenue de Morges.

En résumé, le dossier de requête définitive de subventionnement, déposé le 20 octobre 2000 par la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements au Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement, présente les caractéristiques générales suivantes pour le lot 3 :

Surface bâtie	1'665 m ²
Surface brute totale des planchers	7'838 m ²
Coefficient d'occupation du sol COS	0.367
Coefficient d'utilisation du sol CUS	1.729

	Emplacement	Nombre	Nombre de pièces	Nombre de PPM ⁴	Surface	Cube
		8	2	2	52 m ²	
	Morges	8	3	4	79 m ²	
		8	4	6	101 m ²	
	Renens est	8	3	4	71 m ²	
	Renens ouest	8	3	4	71 m ²	
		6	2	2	54 m ²	
	Plate-forme	6	4 d	6	101 m ²	
		6	4 d	6	98 m ²	
		3	4	6	101 m ²	
	Morges					
Total logement	Plate-forme	61	192	262	4'817 m ²	23'181 m ³
	Renens					
Total tertiaire	Morges	2			309 m ²	1'398 m ³
	Morges					
Total parking	Plate-forme	61			1'413 m ²	5'475 m ³
	Renens					

Ce projet a obtenu le permis de construire le 7 février 2001.

⁴ Nombre de personnes par ménage

6.3 Coût de l'opération pour le lot 3 (FLCL)

6.3.1 Coûts de construction

Pour permettre le dépôt de la requête définitive de subventionnement, les coûts de construction ci-après ont été confirmés par des soumissions rentrées et contrôlées en octobre 2000 pour plus de 60% du coût global de construction et par un devis général avec prix de référence pour le solde. Les entreprises adjudicatrices et leurs sous-traitants s'engageront à respecter les conventions collectives de travail en vigueur et apporteront la preuve du paiement de leurs charges sociales.

Ces coûts sont considérés comme le maximum admissible par les autorités cantonales et communales.

		%	Fr.
CFC 0	Terrain 4'531 m ² (<i>en droit de superficie onéreux</i>)	15.9	3'021'000.--
CFC 1	Travaux préparatoires	1.0	188'000.--
CFC 2	Bâtiment et parking	73.5	13'960'000.--
CFC 4	Aménagements extérieurs	3.2	618'000.--
CFC 5	Frais secondaires	6.4	1'213'000.--
Total	Réalisation CFC 0-1-2-4-5	100.0	19'000'000.--

6.3.2 Répartition des coûts de construction

Logement :

			Fr.
Logement	4'817 m ²	arr. Fr. 2'903.--/m ²	13'986'109.--
Terrain		arr. Fr. 589.--/m ²	2'838'891.--
Total CFC 0-1-2-4-5		arr. Fr. 3'493.--/m²	16'825'000.--

Tertiaire :

			Fr.
Tertiaire (brut)	309 m ²	arr. Fr. 1'514.--/m ²	467'891.--
Terrain		arr. Fr. 589.--/m ²	182'109.--
Total CFC 0-1-2-4-5		arr. Fr. 2'103.--/m²	650'000.--

Parking :

			Fr.
Parking intérieur (Terrain compris)	61 places	Fr. 25'000.--/place	1'525'000.--
Total CFC 0-1-2-4-5			1'525'000.--

6.4 Aspects financiers

6.4.1 Financement de l'opération

	Fr.
Fonds propres (prêt chirographaire)	1'597'900.--
Hypothèques	14'381'100.--
Total (sans terrain)	15'979'000.--

6.4.2 Financement de la partie logement

Fonds propres (prêt chirographaire)		Fr.	1'398'611.--
Hypothèques			12'587'498.--
Total (sans terrain)			13'986'109.--

6.4.3 Cautionnement

Coût de réalisation CFC 0-1-2-4-5		Fr.	19'000'000.--
Coût terrain CFC 0		-	3'021'000.--
Total CFC 1-2-4-5	100%		15'979'000.--
Cautionnement	30%		4'793'700.--

6.4.4 Charges effectives

A) Charges brutes – Revenu locatif – Partie logement (lot 3)

Fonds propres	5.00%	Fr.	1'398'611.--	Fr.	69'931.--
Emprunts hypothécaires	4.50%		12'587'498.--		566'437.--
Amortissement de vétusté	0.50%		13'986'109.--		69'931.--
Frais généraux (y.c. réserve d'entretien)	1.70%		16'825'000.--	arr.	286'044.--
Terrain - Redevance DDP	5.00%		2'838'891.--		141'945.--
Total - Partie Logement	6.74%			arr.	1'134'288.--

B) Revenu locatif - Tertiaire (lot 3)

Tertiaire (brut) (y.c. redevance DDP)	309 m ²	x	Fr. 142.--/m ²	Fr.	43'821.--
Total - Tertiaire	6.74%		650'000.--		43'821.--

La partie commerciale a été calculée brute, sans revêtement ni équipement. Actuellement, le ou les locataires n'étant pas connu(s), il a été simplement mentionné un rendement minimum calqué sur celui de la partie logement. Les loyers des surfaces tertiaires seront fixés par la société propriétaire en fonction de la prise en charge ou non des finitions et des équipements par le ou les futurs locataire (s).

C) Revenu locatif - Parking (lot 3)

Places de parc intérieures	61 x Fr. 120.--	(mensuel) x 12	Fr.	87'840.--
Total - Parking	5.76%		1'525'000.--	87'840.--

Le loyer des places de parc, indiqué ici à titre indicatif, sera fixé par la société propriétaire en fonction du marché mais surtout d'entente avec les autres propriétaires du parking pour proposer des loyers uniformisés.

6.4.5 Appuis financiers des pouvoirs publics au logement

Afin de mettre à disposition des appartements à loyers abordables, la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements souhaite être mise au bénéfice des aides prévues par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

L'aide requise se traduit par une participation initiale à l'abaissement des loyers d'environ 40%, soit la prise en charge financière des immeubles, à raison de 20% par l'Etat et 20% par la Commune.

Cet appui sera dégressif et s'étendra sur une période de 15 à 20 ans, une réduction intervenant en principe dès la 4^{ème} année.

Prise en charge initiale cantonale annuelle à fonds perdus	(Fr. 16'825'000.-- x 6.7%) x 20 %	arr. Fr. 225'444.--
Prise en charge initiale communale annuelle à fonds perdus	(Fr. 16'825'000.-- x 6.7%) x 20 %	arr. Fr. 225'444.--

Le pourcentage de 6.7% représente un taux de rendement brut théorique fixé par l'Etat, selon l'article 20 du Règlement d'application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement. Ce taux est calculé sur la base d'un taux hypothécaire en 1^{er} rang, actuellement de 4.5% (BCV); il est fondé sur le principe de l'égalité de traitement des demandes de subventionnement et encourage les propriétaires à trouver des fonds à des conditions plus avantageuses.

6.4.6 Prêt chirographaire

Le prêt chirographaire communal de 1'597'900 francs, tenant lieu de fonds propres et correspondant à 10% du coût de construction, ne sera ni remboursable, ni amortissable pendant 20 ans au moins.

Fixé par le Canton (Service du logement) en fonction de son appréciation du marché, le taux d'intérêt ne pourra toutefois excéder de plus de 1% celui des prêts hypothécaires en 1^{er} rang, conformément à l'art. 20 al. a) du Règlement d'application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement. Ultérieurement, il pourra cependant encore varier en fonction du marché et de la situation financière de l'immeuble.

6.4.7 Cautionnement solidaire

Outre les aides susmentionnées, la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement prévoit que les autorités doivent faciliter, par leur intervention, la conclusion d'emprunts, en les garantissant par cautionnement ou sous une autre forme. Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés d'utilité publique d'obtenir les prêts bancaires à des conditions plus favorables. En outre, il donne à l'autorité communale une occasion de contrôle supplémentaire sur lesdites sociétés.

En l'espèce, la commune de Lausanne couvrira 30% du coût de construction (terrain non compris) équivalant à 15'979'000 francs, en se portant caution solidaire pour un montant de 4'793'700 francs au maximum. La durée du cautionnement correspondra à celle du remboursement progressif de cette partie du prêt.

6.5 Aspects divers

6.5.1 Loyer initial

Après déduction des appuis financiers cantonaux et communaux, les montants des loyers se présentent comme suit :

	Type de logement		Loyers sans aide Fr.	Loyers abaissés Canton et Commune Fr.
Morges	8 x 2 pces	52 m ²	1'112.--	670.--
	8 x 3 pces	79 m ²	1'552.--	936.--
	8 x 4 pces	101 m ²	1'888.--	1'138.--
Renens	16 x 3 pces	71 m ²	1'474.--	888.--
	6 x 2 pces	54 m ²	1'112.--	670.--
Plate-forme	6 x 4 pces	101 m ²	1'888.--	1'138.--
	6 x 4 pces	98 m ²	1'810.--	1'088.--
	3 x 4 pces	101 m ²	1'888.--	1'138.--
Revenu locatif (logement)			1'134'288.--	683'400.--

6.5.2 Conditions d'occupation

La législation sur les conditions d'occupation des logements construits avec l'appui financier des pouvoirs publics définit les critères de location. Actuellement, sont appliqués le Règlement cantonal du 24 juillet 1991 et les Prescriptions communales spéciales du 14 mai 1993.

6.5.3 Particularités de l'opération

Conformément à la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements, l'Etat de Vaud et la commune de Lausanne s'engageront par une convention qui stipulera les droits et obligations de chacun des partenaires.

7. 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° 207 de la Municipalité du 22 mars 2001;
où le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'autoriser la Municipalité à accorder à la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements les appuis financiers prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation, sur les parcelles mentionnées sous chiffre 1. ci-dessus, de 5 bâtiments totalisant 61 logements (lot 3) ;
2. d'autoriser la Municipalité à ajouter à la rubrique n° 6200.365 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement, les montants prévus devant être pris en charge par la Commune pour les opérations immobilières précitées, ceci en application des dispositions de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement ;
3. d'autoriser la Municipalité à accorder à la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements un prêt chirographaire correspondant à 10% du coût de construction, admis par les autorités subventionnantes cantonales et communales, étant entendu que ce prêt sera accordé pour une durée non limitée, qu'il sera non amortissable et non remboursable pendant 20 ans au moins et qu'il ne bénéficiera pas d'un intérêt fixe, mais seulement d'un taux maximum équivalant au taux hypothécaire 1^{er} rang, majoré éventuellement de 1%, ce conformément aux dispositions légales cantonales ;
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 coût de construction (terrain non compris), admis par les autorités subventionnantes cantonales et communales, soit au maximum un montant de 4'793'700 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :
François Pasche