

**FONDATION LAUSANNOISE**  
**POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS**

**Projet de construction de 3 bâtiments totalisant 19 logements subventionnés  
et des surfaces tertiaires au lieu-dit « Le Rôtillon » - îlot B**

**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° 213*

Lausanne, le 26 avril 2001

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

La Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL) souhaite construire, avec l'aide des pouvoirs publics, 3 immeubles totalisant 19 logements et des surfaces tertiaires. Ce projet sera réalisé au lieu-dit « Le Rôtillon » - îlot B, sur les 1'124 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 20'045 appartenant à la commune de Lausanne.

Le coût total de cette opération, sans le terrain mis à disposition sous forme de droit de superficie par la Commune, est devisé à 7'015'000 francs, dont 91'500 francs seront pris en charge par le Service de l'électricité pour la création d'un local-transformateur. Pour le solde, soit 6'923'500 francs, le financement est assuré par un emprunt contracté par la FLCL, équivalant à 90% de son coût de 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 construction FLCL (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%, sans compter les abaissements supplémentaires découlant de la législation fédérale.

Ce projet est conforme au programme d'aide à la construction de logements à loyers modérés, présenté dans le rapport-préavis n° 33<sup>1</sup> et approuvé par le Conseil communal le 31 janvier 1995.

## 2. Préambule

### 2.1 Le plan partiel d'affectation du Rôtillon

Le 21 juin 1994<sup>2</sup>, le Conseil communal adoptait le plan partiel d'affectation au lieu-dit « Le Rôtillon », mettant ainsi un terme à plusieurs décennies de projets et d'études. Ce plan conserve le réseau de ruelles préexistantes, respecte le découpage parcellaire d'origine, auquel s'ajoute une nouvelle zone constructible à la place du parking actuel. Ce plan a été ratifié par le Conseil d'Etat le 9 novembre 1994.

Appliquant une politique d'achat systématique, la commune de Lausanne est devenue propriétaire de tous les terrains rendus constructibles par le PPA. Cette politique n'a eu pour but que de simplifier la situation pour ensuite trouver plus facilement des investisseurs et céder ces terrains sous forme de droits de superficie.

### 2.2 Les études d'avant-projets

Afin de mieux illustrer les potentialités de ce site, la Municipalité a, dès novembre 1994, lancé des études architecturales d'avant-projets. Ces études constituent des pré-investissements qui seront rétrocédés aux acquéreurs des droits de superficie. Ces études donnent également des garanties de qualité en ce qui concerne le traitement architectural du quartier. Trois bureaux d'architectes lausannois ont ainsi reçu mandat d'étudier un îlot du périmètre concerné et illustré en annexe. Simultanément, une étude géotechnique a complété la connaissance du sous-sol, suivie d'une campagne de fouilles archéologiques étendue à l'ensemble du périmètre non bâti. Toutes ces études ont permis de lancer un appel d'offres aux investisseurs potentiels en juin 1995. Malgré l'intérêt manifesté par des preneurs potentiels, les incertitudes conjoncturelles et l'état du marché immobilier ont empêché, à l'époque, des engagements fermes, à l'exception de celui de la FLCL pour l'îlot B. Cette situation a conduit la Municipalité, par le préavis n°43<sup>3</sup> du 20 août 1998, à compléter les avant-projets en augmentant le compte d'attente. Ce préavis introduit également un addenda au plan partiel d'affectation afin de permettre une continuité d'exploitation des surfaces en sous-sol entre îlots voisins. La poursuite des avant-projets a, dès lors, eu pour but d'évaluer financièrement les réalisations pour lesquelles quelques investisseurs ont manifesté un intérêt certain.

### 2.3 Situation actuelle

Aujourd'hui, l'état des projets et les engagements des investisseurs se présentent par îlot de la manière suivante :

Situé au sud-est entre la future rue du Flon et la rue du Rôtillon, *l'îlot A* constitue une articulation du quartier du Rôtillon avec celui de Bourg. Il sera décomposé en 3 corps de bâtiment. La déclivité du site induit un important sous-sol qui, très tôt, a été pressenti comme idéal pour implanter un complexe de salles de cinéma de petite et moyenne capacité, le rez-de-chaussée servant de lieu d'accueil avec billetterie et cafétéria. Au-dessus, 2 niveaux devraient permettre de créer un centre de vie enfantine, destiné principalement aux entreprises du centre de Lausanne. Les 2 derniers niveaux seront réservés à 10 logements du marché libre de 3 à 5 pièces.

---

<sup>1</sup> BCC 1994, tome II, pages 1236-1284 et BCC 1995, tome I, pages 121-134

<sup>2</sup> BCC, 1994, tome I, pages 1318 à 1396

<sup>3</sup> BCC, 1998, tome II, pages 403 à 410

La partie du plan la plus avancée, du point de vue de la planification et du financement, est celle relative à l'îlot B; elle fait l'objet du présent préavis. Le parking souterrain de 180 places, qui occupera le sous-sol, sera construit et exploité par le groupe privé « Parking du Rôtillon SA ». Le socle consacré à des activités tertiaires et les 3 bâtiments de logements seront réalisés par la FLCL. Cette Fondation sollicite l'appui financier des pouvoirs publics, en application de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

L'îlot B', situé entre l'îlot B et la ruelle du Flon, a été longtemps pour moitié en mains privées, ce qui a quelque peu ralenti son développement. Des contacts avec des investisseurs potentiels sont en cours. Le futur programme de ces bâtiments n'est, par conséquent, pas encore défini, hormis les 2 niveaux supérieurs réservés obligatoirement à du logement, conformément au PPA.

Pour l'îlot C, dont la partie la plus intéressante est à maintenir ou à reconstruire dans le gabarit existant, les négociations sont très avancées pour créer un programme de logements protégés. La partie commerciale suscite, elle aussi, l'intérêt d'un commerce voisin. Un préavis de DDP sera prochainement présenté au Conseil communal pour cet îlot.

#### 2.4 Droits distincts et permanents de superficie

Ainsi, la période de promotion, parfois difficile, que la Municipalité a dû mener pendant les 5 dernières années, devrait être récompensée prochainement par la signature des 2 droits distincts et permanents de superficie (DDP) pour l'îlot B. Le préavis n° 198 y relatif a été adopté par la Municipalité le 15 février dernier. Les conditions d'octroi, tant pour la Société anonyme Parking du Rôtillon que pour la FLCL, y sont minutieusement détaillées.

### 3. Particularités de l'opération

#### 3.1 De l'avant-projet au projet

Suite à l'appel d'offres effectué par la commune de Lausanne en juin 1995, la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL) s'est déclarée intéressée à réaliser la partie hors-sol de l'îlot B du projet du Rôtillon. Pour ce faire, afin de poursuivre les études pour l'îlot B et de concrétiser un projet, la FLCL a confirmé le mandat que le bureau d'architecture lausannois Atelier NIV-O avait reçu en 1994 de la Municipalité pour établir l'avant-projet des îlots B et B'.

#### 3.2 Partie commerciale

Le socle de l'îlot B comprend environ 900 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales auxquelles s'ajoutent environ 80 m<sup>2</sup> de dépôts. Ces surfaces peuvent être louées, pour une grande part, d'un seul tenant (env. 800 m<sup>2</sup> si création d'un duplex) ou décomposées en plusieurs entités de 100 à 400 m<sup>2</sup>. Pour assurer la promotion des îlots du projet du Rôtillon, diverses plaquettes promotionnelles ont été conçues par l'Administration communale et les architectes mandatés, pour permettre à tous les acteurs de ce projet (politiques, architectes, maîtres de l'ouvrage, administratifs) d'intéresser des investisseurs ou des futurs locataires.

Compte tenu de l'importance des surfaces tertiaires qu'il est nécessaire de réaliser dans le socle de la construction de l'îlot B, la FLCL a mis une condition à son engagement de construire, en demandant qu'une garantie communale compense les éventuelles vacances de loyers des surfaces commerciales. L'exigence de cette condition, énoncée en période de pléthore de surfaces commerciales, est compréhensible au vu du marché des locaux commerciaux qui, chroniquement, même au centre-ville, peut comporter une part de risque qu'une telle institution, considérant sa vocation, ne peut et ne doit assumer.

Considérant que, d'une part, la réalisation du quartier du Rôtillon implique pour la Commune un prix et un effort particuliers et que, d'autre part, la construction de l'îlot B par la FLCL pourrait avoir comme effet

d'inciter d'autres investisseurs à se lancer dans cette opération de réhabilitation du quartier, la Municipalité a déjà pris l'engagement, en octobre 1998, de répondre favorablement au principe de cette garantie locative, pour la partie commerciale, demandée par la FLCL.

Les modalités de cette garantie seront clairement définies dans une convention ad hoc qui liera la Commune et la FLCL. La couverture du risque sera limitée, sauf événements majeurs, à une durée de 15 ans. Si cette garantie devait être honorée, la Municipalité procéderait par demande de crédit supplémentaire.

### 3.3 Convention entre superficiaires

La réalisation, en infrastructure, d'un parking souterrain et, en superstructure, d'un socle tertiaire et de 3 bâtiments de logements, a conduit les 2 constructeurs, la Société anonyme Parking du Rôtillon et la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL), bénéficiaires chacun d'un droit de superficie, à signer une convention les liant et leur permettant de régler des problèmes inhérents à la construction et à l'exploitation de leurs ouvrages superposés.

Pour l'essentiel, ces aspects ont été réglés de la manière suivante :

*En ce qui concerne la réalisation*, chaque maître de l'ouvrage assume les travaux de gros œuvre et de second œuvre de ses constructions respectives. Les parkings situés en infrastructure seront dimensionnés selon les normes SIA, afin de pouvoir reprendre les charges des immeubles tels que projetés. Les interpénétrations des ouvrages et le partage des frais de réalisation seront réglés selon un principe de répartition, défini en commun avec l'aide du bureau d'architectes mandaté. En ce qui concerne les parties communes, les interpénétrations de tuyaux, conduites, câbles, etc, ainsi que pour les circulations des utilisateurs/locataires, les maîtres de l'ouvrage s'engagent à inscrire au bénéfice de leurs constructions respectives, à la fin de la réalisation, les servitudes nécessaires au bon fonctionnement du parking public et des immeubles.

*La gestion des appartements et l'exploitation du parking* seront à la charge des propriétaires de ces ouvrages. Les parties communes seront entretenues et nettoyées selon un protocole d'accord à établir lors de la mise en exploitation des réalisations. Chaque propriétaire est tenu d'alerter l'autre partie en cas de travaux ou d'incident susceptibles de porter atteinte à la propriété de l'autre partie. Pour les travaux pouvant gêner l'exploitation de l'autre partie, chaque propriétaire s'engage expressément à se concerter avec son homologue, de façon à minimiser la gêne correspondante.

*En ce qui concerne la location des places de stationnement*, le propriétaire du parking mettra à disposition des locataires de la FLCL le nombre d'abonnements prévus par le règlement du PPA. Les contrats seront conclus directement entre le propriétaire du parking, ou son exploitant, et chacun des locataires de la FLCL.

### 3.4 Poste transformateur des SI

Le Service de l'électricité a demandé à la FLCL de pouvoir disposer d'un poste transformateur dans ses futurs bâtiments du Rôtillon, pour alimenter les nouvelles constructions du quartier ainsi qu'améliorer la qualité du service dans le réseau existant. Donnant suite à cette requête, un local d'environ 40 m<sup>2</sup> a été réservé à cet usage au rez-de-chaussée dans la pointe « est » enterrée de l'îlot. Si, pour des raisons pratiques et d'entretien, le Service de l'électricité ne devient pas, dans ces circonstances, propriétaire des murs de ce local, il prend néanmoins à sa charge, sur son compte annuel « Extensions ordinaires des réseaux », les frais de construction y relatifs s'élevant à 91'500 francs. Sur ce même compte sera également prélevé, en sus, le financement nécessaire à l'équipement électrique spécifique qui restera propriété communale. Une servitude d'usage pour le local et une servitude de passage, garantissant l'accès et l'arrivée des conduites utiles à l'exploitation des installations, seront inscrites au Registre foncier.

#### 4. Maître de l'ouvrage

La Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL) a été constituée en 1967. Faisant suite au préavis n° 89<sup>4</sup>, le Conseil communal décidait 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, d'environ 40 immeubles totalisant plus de 600 logements.

La FLCL est également chargée de réaliser, à partir d'août 2001, le lot 3 de l'opération de Prélaz qui permettra de mettre en location 61 nouveaux logements dès le début 2003. Ce préavis est actuellement soumis au Conseil communal.

#### 5. Caractéristiques et description sommaire du projet

En bordure de la rue Centrale, l'îlot B présente une volumétrie découpée et rythmée par 3 bâtiments distincts (a, b et c) de 3 et 4 niveaux de logements, posés sur un socle de commerces et de bureaux. Ce socle de 2 niveaux est pris dans la pente de la rue Centrale, qui sera, à cette occasion, rehaussée.

Cet îlot propose également, dans ses sous-sols, un parking de 180 places réparties sur 4 niveaux. De par sa taille, ce parking ne sera pas exclusivement réservé aux usagers de l'îlot B, mais servira à l'ensemble du périmètre, à raison de 60 places attribuées, selon le PPA, aux logements de ce nouveau quartier et le solde aux autres activités ainsi qu'au public. Dans le cadre de la réalisation de ce parking, il sera nécessaire de démolir l'ancien voûtage du Flon et de construire un collecteur de substitution reprenant les collecteurs publics et privés des immeubles situés en amont.

La simplicité du plan du parking permet, hormis une circulation aisée, la mise en place d'une structure économique et cohérente dont bénéficient les étages supérieurs. Pour l'ensemble de l'îlot, un ascenseur localisé dans le bâtiment « a » permet de desservir les 3 affectations. Pour les entrées des immeubles d'habitation, coursives, passerelles, escaliers permettent encore de diversifier les accès, soit depuis la rue Centrale, la rue du Rôtillon ou la future rue du Flon et de desservir les espaces vides entre les 3 bâtiments, aménagés au-dessus des rampes des parkings, en terrasse, jardin suspendu et place de jeu.

Dans le socle, les espaces destinés à recevoir des activités tertiaires seront livrés à l'état brut (aménagement futur en fonction de leur affectation) et seront accessibles de plain-pied depuis les rues et passages publics à travers l'îlot. Dans sa partie enterrée, le socle comprend également un dépôt, les caves des logements, des locaux techniques ainsi que le poste transformateur des SI.

L'organisation des logements vise à les rendre lumineux et à les protéger des nuisances phoniques du site. Les ouvertures des pièces sont dimensionnées généreusement et sont disposées en fonction de l'organisation intérieure des logements, des dégagements visuels offerts par le site (fenêtre d'angle) et de l'exposition au bruit. Ainsi, les façades reflètent l'intérieur des habitations plus qu'une composition géométrique rigide. Les typologies proposées dans ce projet, et détaillées à la page suivante, offrent une répartition relativement homogène entre petits, moyens et grands appartements, de façon à diversifier la composition des ménages susceptibles d'y habiter.

---

<sup>4</sup> BCC 1966, tome I, pages 1560-1570

Des bow-windows permettent aux locataires l'ouverture latérale des fenêtres à l'abri du bruit et rythment les façades. De cette manière, chaque pièce est dotée d'une ouverture protégée des nuisances sonores. Par ailleurs, le renouvellement de l'air intérieur est assuré en permanence par un dispositif de ventilation douce. Cette installation, dotée de récupérateurs de chaleur, augmente le confort intérieur, été comme hiver, tout en minimisant les pertes thermiques. Le projet tient compte de la gestion des eaux claires en prévoyant un maximum de surfaces avec rétention à la source, par des toits-terrasses ou des toitures végétalisées, le solde est retenu dans 2 bassins. Sur les bâtiments « b » et « c », un lanterneau donne une lumière zénithale dans les cages d'escalier.

En résumé, le dossier de requête définitive de subventionnement, déposé le 15 mars 2001 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 :

Surface bâtie	673 m <sup>2</sup>
Surface brute totale des planchers	3'351 m <sup>2</sup>
Coefficient d'occupation du sol COS	0.72
Coefficient d'utilisation du sol CUS	2.61

	Nombre	Nombre de pièces	Nombre de PPM <sup>5</sup>	Surface	Cube
	2	1	1	40 m <sup>2</sup>	
	2	2	2	51 m <sup>2</sup>	
	3	2	2	62 m <sup>2</sup>	
	2	3	4	72 m <sup>2</sup>	
	4	3	4	78 m <sup>2</sup>	
	2	4	6	86 m <sup>2</sup>	
	4	4	6	95 m <sup>2</sup>	
<b>Total logements</b>	<b>19</b>	<b>54</b>	<b>72</b>	<b>1'374 m<sup>2</sup></b>	<b>6'791 m<sup>3</sup></b>
<b>Total commerces/bureaux</b>				<b>904 m<sup>2</sup></b>	<b>4'182 m<sup>3</sup></b>
<b>Total dépôts</b>				<b>84 m<sup>2</sup></b>	<b>383 m<sup>3</sup></b>
<b>Total transformateur SI</b>				<b>42 m<sup>2</sup></b>	<b>206 m<sup>3</sup></b>

<sup>5</sup> Nombre de personnes par ménage

Total parking	5'570 m <sup>2</sup> 17'150 m <sup>3</sup>
---------------	--

Un schéma en annexe présente le planning d'intentions pour la réalisation de la FLCL et pour le parking.

La mise à l'enquête, qui s'est déroulée du 16 janvier au 5 février 2001, a soulevé un certain nombre d'oppositions qui doivent encore faire l'objet de réponses circonstanciées. Il est bien entendu que si le permis de construire n'est pas encore accordé lors de la présentation de ce préavis au Conseil communal, la décision qui sera prise ne prendra force qu'à la délivrance du permis, toute voie de recours épuisée.

## 6 Coût de l'opération

### 6.1 Coût de construction

Les coûts de construction ci-après ont fait l'objet d'un appel d'offres restreint et ont été confirmés par des soumissions rentrées et contrôlées au début de l'année 2001 pour 85% du coût global de construction. Ces travaux ne seront adjugés vraisemblablement qu'en 2003, avant l'ouverture du chantier de la FLCL, et seront négociés au meilleur prix.

En l'état, ces coûts sont considérés comme le maximum admissible par les autorités cantonales et communales.

		%	Fr.
CFC 0	Terrain 1'124 m <sup>2</sup> ( <i>en droit de superficie onéreux</i> )	11.4	900'000.--
CFC 1	Travaux préparatoires	1.0	79'000.--
CFC 2	Bâtiments et parking	79.7	6'312'000.--
CFC 4	Aménagements extérieurs	1.0	82'000.--
CFC 5	Frais secondaires	6.9	542'000.--
<b>Total</b>	<b>Réalisation CFC 0-1-2-4-5</b>	<b>100.0</b>	<b>7'915'000.--</b>

La construction d'un bâtiment d'habitation en front de rue, comme l'îlot B du Rôtillon, induit inmanquablement des protections anti-bruit dont les mesures techniques ont été chiffrées à environ 400'000 francs. Ce montant, pour ne pas préteriter la faisabilité du projet, a été déduit de la valeur du terrain jusqu'à hauteur de 900'000 francs ou environ 800 francs par m<sup>2</sup>.

Rappelons également que le PPA adopté réduit grandement les possibilités constructives et contraint le maître de l'ouvrage à construire 3 bâtiments au lieu d'un seul. Ce parti a bien évidemment des répercussions financières non négligeables.

### 6.2 Répartition des coûts de construction

*Logement :*

			Fr.
Logement	1'373.8 m <sup>2</sup>	arr. Fr. 2'966.--/m <sup>2</sup>	4'074'491.--
Terrain		arr. Fr. 395.--/m <sup>2</sup>	542'813.--
<b>Total CFC 0-1-2-4-5</b>		arr. Fr. 3'361.--/m <sup>2</sup>	<b>4'617'304.--</b>

*Tertiaire :*

Commerces/bureaux	904 m <sup>2</sup>	arr. Fr. 2'966.--/m <sup>2</sup>	Fr. 2'681'609.--
Terrain		arr. Fr. 395.--/m <sup>2</sup>	357'187.--
<b>Total CFC 0-1-2-4-5</b>		<b>arr. Fr. 3'361.--/m<sup>2</sup></b>	<b>3'038'796.--</b>
Dépôts (yc terrain)			Fr.
Total CFC 0-1-2-4-5	83.7 m <sup>2</sup>	arr. Fr. 2'000.--/m <sup>2</sup>	167'400.--
Transformateur SI (vente)			Fr.
Total CFC 1-2-4-5	42.4 m <sup>2</sup>	arr. Fr. 2'158.--/m <sup>2</sup>	91'500.--

**7. Aspects financiers**

## 7.1 Financement de l'opération

Fonds propres (prêt chirographaire)			Fr. 692'350.--
Hypothèques FLCL			6'231'150.--
Transformateur SEL – commune de Lausanne			91'500.--
<b>Total de l'opération (sans terrain)</b>			<b>7'015'000.--</b>
<b>Total FLCL (sans terrain)</b>			<b>6'923'500.--</b>

## 7.2 Financement de la partie logement

Fonds propres (prêt chirographaire)			Fr. 407'449.--
Hypothèques FLCL			3'667'042.--
<b>Total partie logement (sans terrain)</b>			<b>4'074'491.--</b>

## 7.3 Cautionnement

Coût de réalisation FLCL CFC 0-1-2-4-5			Fr. 7'823'500.--
Coût terrain CFC 0			- 900'000.--
<b>Total CFC 1-2-4-5</b>	<b>100%</b>		<b>6'923'500.--</b>
<b>Cautionnement</b>	<b>30%</b>		<b>2'077'050.--</b>

## 7.4 Charges effectives

A) *Charges brutes – Revenu locatif – Partie logement FLCL*

Fonds propres (prêt chirographaire)	5.00%	Fr. 407'449.--	Fr. 20'372.--
Emprunts hypothécaires	4.50%	3'667'042.--	165'017.--
Amortissement de vétusté	0.50%	4'074'491.--	20'372.--

Frais généraux (yc réserve d'entretien)	1.70%	4'617'304.--	78'498.--
Terrain - Redevance DDP	5.00%	542'813.--	27'141.--
<b>Total - logements</b>	<b>6.74%</b>		<b>311'400.--</b>

*B) Revenu locatif - Tertiaire*

Commerces/bureaux (yc redevance DDP)	904 m <sup>2</sup>	x arr. Fr. 227.--/m <sup>2</sup>	Fr. 204'942.--
<b>Total – commerces/bureaux</b>	<b>6.74%</b>	<b>3'038'796.--</b>	<b>204'942.--</b>

La partie commerciale a été calculée brute, sans revêtement ni équipement. Actuellement, le ou les locataires n'étant pas connu(s), il a simplement été 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 les locataires. En raison des incertitudes liées au preneur commercial, la valeur locative des surfaces de dépôts, représentant une surface totale de 83.7 m<sup>2</sup>, n'a permis qu'une estimation approximative de l'ordre de Fr. 60 à 70.--/m<sup>2</sup> annuel.

7.5 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<sup>ème</sup> année.

Prise en charge initiale <b>cantonale</b> annuelle à fonds perdus	(Fr. 4'617'304.-- x 6.7%) x 20%	<b>Fr. 61'860.--</b>
Prise en charge initiale <b>communale</b> annuelle à fonds perdus	(Fr. 4'617'304.-- x 6.7%) x 20 %	<b>Fr. 61'860.--</b>

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<sup>er</sup> 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.

Au surplus, les locataires pourront bénéficier, en application de la Loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements, des abaissements supplémentaires I (AS I) permettant de réduire les loyers pendant 15 ans d'environ 9%. Pour autant que les appartements soient occupés par des personnes remplissant les conditions requises, un abaissement supplémentaire II (AS II) équivalant à environ 18%, pendant 25 ans, pourra être également accordé. Ces deux abaissements (AS I et AS II) sont attribués à fonds perdus.

### 7.6 Prêt chirographaire

Le prêt chirographaire communal de 692'350 francs, tenant lieu de fonds propres et correspondant à 10% du coût de construction FLCL, 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<sup>er</sup> 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.

### 7.7 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 FLCL (terrain non compris) équivalant à 6'923'500 francs, en se portant caution solidaire pour un montant de 2'077'050 francs au maximum. La durée du cautionnement correspondra à celle du remboursement progressif de cette partie du prêt.

## 8. Aspects divers

### 8.1 Loyer initial

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

Type de logement		Loyers sans aide Fr.	Loyers abaissés Canton et Commune Fr.	Loyers abaissés AS I Fr.	Loyers abaissés AS II Fr.
2 x 1 pce	40 m <sup>2</sup>	871.--	525.--	447.--	369.--
2 x 2 pces	51 m <sup>2</sup>	1'025.--	617.--	526.--	435.--
3 x 2 pces	62 m <sup>2</sup>	1'152.--	694.--	591.--	489.--
2 x 3 pces	72 m <sup>2</sup>	1'230.--	742.--	632.--	523.--

---

4 x 3 pces	78 m <sup>2</sup>	1'435.--	865.--	737.--	610.--
2 x 4 pces	86 m <sup>2</sup>	1'665.--	1'003.--	855.--	707.--
4 x 4 pces	95 m <sup>2</sup>	1'793.--	1'081.--	921.--	762.--
<b>Revenu locatif (logement)</b>		<b>311'400.--</b>	<b>187'680.--</b>		

---

## 8.2 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.

## 8.3 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.

Ces bâtiments étant construits sur une parcelle communale cédée en droit de superficie pour une durée de 80 ans, la convention précitée sera établie pour une durée indéterminée à l'égard de la commune de Lausanne. Ainsi, et indépendamment de l'engagement du Canton, un contrôle communal sur ces logements continuera d'être opéré, alors même que les prises en charge à fonds perdus auront cessé et que la Commune sera déliée de sa caution.

## 9. 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° 213 de la Municipalité, du 26 avril 2001;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide :*

1. d'autoriser la Municipalité à accorder à la 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 la parcelle mentionnée sous chiffre 1. ci-dessus, de 3 bâtiments totalisant 19 logements;
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 FLCL, 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<sup>er</sup> 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 FLCL (terrain non compris), admis par les autorités subventionnantes cantonales et communales, soit au maximum un montant de 2'077'050 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations;
5. d'autoriser la Municipalité à couvrir chaque année, par un crédit supplémentaire, l'éventuel manque à gagner dans la location commerciale et cela pour une durée limitée à 15 ans.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

*Jean-Jacques Schilt*

Le secrétaire :

*François Pasche*