

CONSEIL COMMUNAL DE LAUSANNE

Rapport de la commission No 61

**Chargée de l'examen du de l'examen du rapport-préavis N° 2018/17 :
« Projet de construction d'un bâtiment sis à l'av. des Boveresses 31a et b futurs, dans une démarche de Société à 2'000 watts. Démolition du parking souterrain ECA n° 15'999 pour la construction d'un immeuble comprenant 60 logements à loyer régulé, une école enfantine, une unité d'accueil pour écoliers, une ludothèque, deux abris PCi ainsi qu'un parking semi-enterré de 125 places pour voitures et dix places pour deux-roues. Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle n° 7378 en faveur de la société coopérative Logement Idéal. »**

Présidence : Mme Eliane Aubert PLR

Membres présents : M. Guy Gaudard PLR

M. Louis Dana (remplace M. Joel Teuscher) PS

M. Musa Kamenika (remplace M. Gian Franco Gazzola) PS

Mme Gianna Marly (remplace M. Robert Joosten) PS

Mme Karine Roch Les Verts

Mme Marie Thérèse Sangra Les Verts

M. Jean Luc Chollet (remplace M. Philippe Ducommun) UDC

M. Vincent Vouillamoz Le Centre

Membres absents : Mme Astrid Lavanderos PS

Mme Alix Aubert EàG

M. Philippe Stauber PLC

Représentant de la municipalité :

M. Grégoire Junod, Syndic

Représentants de l'administration communale et du constructeur :

M. Eric Bridel, Commission immobilière

Mme Raquel Soutullo, Bureau de développement & projet métamorphose

M. Pierre-André Cavin, Logement Idéal

M. Carlos Viladoms, Architecte

Notes de séance :

Mme Morella Frutiger, secrétaire générale CD

Lieu : Salle des Commissions

Date : 31 mai 2018 de 15h à 16h25

En préambule, l'architecte présente les grandes lignes du projet. C'est un quartier qui a une forte personnalité urbanistique et sociale où les habitants entretiennent des liens étroits entre eux et sont attachés au lieu. Les bâtiments environnants sont plutôt hauts (8 à 9 étages). Le

nouveau bâtiment reprendra la géométrie nord – sud du quartier et sera construit en partie sur un ancien parking. L'espace libéré permettra ainsi de développer une zone verte, des jardins potagers et une place de jeux.

Ce seront 60 logements lumineux qui seront construits ainsi que deux grandes classes enfantines, une unité d'accueil de jour pour enfants (UAPE) et une ludothèque. Le béton sera très clair et les menuiseries seront en aluminium et bois. Les logements disposent d'une entrée aménageable, d'une cuisine généreuse et sont dépourvus de couloir pour offrir plus de place à vivre.

Il y aura plusieurs entrées d'immeubles éclairées naturellement. Le parking souterrain permettra de conserver les places actuelles et il y aura aussi deux couverts à vélos.

M. le Syndic précise que l'investisseur est un acteur d'utilité publique bien connu à Lausanne. Le mandat d'étude parallèle SIA 143 a permis d'attribuer le projet au bureau Fruehauf Henry & Viladoms. Les loyers seront contrôlés. Il n'y aura pas de logements subventionnés à dessein. Ces derniers étant soumis à des conditions strictes, il est nécessaire d'offrir des alternatives de proximité à loyer bon marché qui permettent aux habitants ne répondant plus aux critères de rester dans le quartier, ce qui est positif pour l'équilibre social. Le projet est donc important pour le quartier et le remplacement du parking permet de créer de nouveaux espaces verts.

Discussion générale :

A l'inquiétude d'un commissaire sur le devenir de l'actuelle zone de loisirs et celle d'un commissaire sur la disparition du parking actuel souterrain et le parage des voitures pendant les travaux, l'architecte répond que les aménagements extérieurs autour des bâtiments seront publics et donc libre d'accès. Seuls les potagers seront privés. Il n'y a aucune place de jeux qui disparaîtra, au contraire il y aura une place de jeux supplémentaire de 77.8 m² et un préau d'école de 294.5 m², comprenant un couvert de 24 m², en plus. Comme le bâtiment se place dans une meilleure exploitation de la pente, il y a une meilleure utilisation de l'espace.

En ce qui concerne le parage durant la première année des travaux, il précise qu'à l'heure actuelle 10 places proches de Denner sont prévues. La situation sera critique pendant l'année de gros œuvre. Il y aura d'autres compensations encore à fixer.

Un commissaire estime que le projet est exemplaire par la mixité sociale et l'intégration de la petite enfance. Il demande où en est l'avancement des appels d'offre et qu'en est-il des demandes de certification du projet.

L'architecte répond que les appels d'offre sont en cours et que les offres de gros œuvre sont en train de rentrer. Le projet remplit les critères de la Société à 2'000 watts, mais il n'y aura pas de demande formelle de certification car les démarches sont lourdes.

Etude du préavis point par point :

Au niveau des places de parage par appartement, les normes VSS sont appliquées (moins d'une place par appartement).

Avec ce projet d'appartements à loyer contrôlé, les habitants qui ne peuvent plus bénéficier des appartements subventionnés pourront rester dans le quartier et ainsi développer la mixité sociale.

Pour la compatibilité avec la Société à 2000 watts, un commissaire souhaite que Logement Idéal vise la certification Minergie-P-Eco.

M. le Syndic répond que la certification n'est pas un but en soi, c'est le respect des critères qui compte. Le Canton a d'ailleurs accepté le principe du « labellisé ou équivalent ». Par ailleurs, les comportements de mobilité ne peuvent pas être préjugés et auront un impact non négligeable sur la cible.

Mme Soutullo précise qu'il y a déjà eu des améliorations par rapport au bilan effectué pour le permis de construire et qu'il y en aura encore en cours de construction. Il a été fait le mieux possible avec les contraintes existantes. Elle précise qu'il y a un compteur d'eau chaude, de chauffage et d'électricité pour chaque unité de logement. Il y a aussi des compteurs généraux d'eau chaude, de chauffage et d'électricité par type d'affectation (logements et activités) ainsi que des compteurs d'électricité spécifiques pour les pompes à chaleur.

Au niveau de la mobilité, un commissaire demande s'il y aura des prises pour les vélos et les scooters électriques.

La réponse est négative car subsiste le problème de qui paye l'électricité. Par ailleurs, les prises extérieures courent le risque d'être vandalisées, notamment s'il y a peu de passages. D'ailleurs, les vélos électriques actuels ont deux batteries à recharger à la maison.

A la question d'une commissaire sur le rabais de vente, M. le Syndic précise que le montant de la rente correspond à CHF 40.- le m² construit. Quand un terrain a un inconvénient particulier (ici lié au parking qui alourdit le budget), la Ville rembourse l'investisseur sur 10 ans via un rabais de rente. Ainsi, l'investisseur et la Ville s'y retrouvent, sans décote sur la valeur du terrain et sans faire augmenter les loyers.

Dans le présent cas de figure, Logement idéal est déjà implanté sur le site avec le DDP existant et donc propriétaire des bâtiments voués à démolition. Les frais annexes de mise en valeur du terrain sont donc partagés entre la Ville – qui va bénéficier d'une plus-value foncière – et l'investisseur en fonction de leurs contributions respectives. La Ville étant propriétaire du foncier, la part à charge de la Ville correspond donc à la valeur du terrain par rapport au coût de construction, soit une incidence foncière de 13%

Sur les aspects spécifiques des locaux pour le Service d'accueil de jour de l'enfance et le Service des écoles primaires et secondaires, un commissaire demande comment le site de l'Orée de la forêt, dont l'accès est décrit comme difficile, sera regroupé aux autres infrastructures et s'il y aura des pertes de prestation.

Renseignements pris auprès de M. Seiler, après la séance de commission, le bail de location du site de l'Orée de la forêt sera dénoncé car la localisation n'est pas pratique pour les enfants. Le centre de vie enfantine de la Grangette dispose actuellement de 94 places réparties dans quatre lieux distincts. Les activités du site de l'Orée de la forêt seront déplacées dans la nouvelle construction, ce qui permettra d'augmenter les places pour les écoliers 1P et 2P et ainsi de passer à une capacité d'accueil à 114 places (+ 20 places). Il y aura donc un gain de prestations pour les parents du quartier.

Modifications et constitution de droits de superficie :

Aucune remarque de la part des commissaires.

Conclusions de la commission :

Les 7 conclusions ont été votées ensemble et à l'unanimité des 9 membres présents.

Lausanne le 4 juin 2018

La rapportrice :
Eliane Aubert