

**Fondation Pro Habitat Lausanne**

**Démolition et reconstruction de trois immeubles à loyers modérés,  
aménagement d'appartements protégés, d'un centre médico-social,  
d'un centre de vie infantine municipal, d'un APEMS, d'un parking souterrain  
et d'un abri PCi, sis à la rue de la Borde 34-44**

**Octroi des aides publiques prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement**

**Octroi d'un cautionnement solidaire**

**Octroi d'un prêt chirographaire**

**Demande de crédit pour l'ameublement du centre de vie infantine**

*Préavis N° 2008/48*

Lausanne, le 29 octobre 2008

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

La Fondation Pro Habitat Lausanne souhaite démolir et reconstruire, avec l'aide des pouvoirs publics, sur la parcelle privée<sup>1</sup> n° 2897<sup>2</sup>, trois bâtiments, sis rue de la Borde 34-44, comprenant 72 logements, dont 16 appartements protégés, un centre médico-social, un centre de vie infantine municipal de 68 places, un APEMS de 24 places, un parking souterrain de 61 places pour voitures, 43 places pour motos, 112 places pour vélos, une place de parc extérieure et un abri PCi pour 138 personnes.

Le présent préavis a pour objet :

- de demander l'autorisation de subventionner les logements de cette réalisation conformément aux dispositions prévues par la Loi sur le logement du 9 septembre 1975;
- de cautionner 30 % du coût de construction;
- d'octroyer un prêt chirographaire pour le financement du centre de vie infantine municipal pour un montant de 1 000 000 francs;
- de demander un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 150 000 francs pour l'acquisition du mobilier et du matériel du centre de vie infantine;
- de demander de porter au budget, dès 2010, le montant nécessaire au paiement des charges financières et d'exploitation pour l'utilisation des locaux dévolus au centre de vie infantine municipal et à l'APEMS.

---

<sup>1</sup> Dans les années 30, cette parcelle a été cédée gratuitement par la commune de Lausanne à la Fondation Le Logement Ouvrier qui est devenue par la suite la Fondation Pro Habitat Lausanne.

<sup>2</sup> À l'origine, il s'agissait non pas d'une mais de deux parcelles, n° 2897 et n° 2898. Dans la perspective de cette opération de démolition-reconstruction, le Service du Cadastre a demandé au maître de l'ouvrage de regrouper ces deux parcelles en une seule.

Le coût total de cette opération est devisé à 31 000 000 francs, terrain compris. Avec 3 140 000 francs de fonds propres, le financement de cette réalisation est, en outre, assuré par un emprunt contracté par la Fondation Pro Habitat Lausanne à hauteur de 24 700 000 francs, d'un prêt de 2 160 000 francs accordé par l'Association Suisse pour l'Habitation (ASH) et d'un prêt chirographaire accordé par la Ville de Lausanne pour un montant de 1 000 000 francs.

Grâce aux prises en charge assurées à parts égales par l'Etat et la Commune, les loyers pourront être réduits de 30 % selon le principe d'un subventionnement linéaire sur 15 ans.

Figurant parmi les parcelles offrant des possibilités constructives intéressantes dès l'adoption du PGA, ce projet s'inscrit dans le cadre du préavis N° 2005/45<sup>3</sup> « *Création de 3 000 nouveaux logements à Lausanne* » en respectant les critères du développement durable puisqu'il satisfait aux exigences du label Minergie Eco.

## 2. Situation réglementaire

Les bâtiments projetés sont conformes aux règles de la Police des constructions qui lui sont applicables, soit la zone mixte de forte densité du Plan général d'affectation - PGA, tant sur les gabarits en plan que sur la hauteur et les distances de propriété et entre bâtiments, ainsi qu'en vertu de l'art. 81 du PGA.

Concernant les aménagements en espaces verts, le quota minimum fixé par le PGA (art. 51) n'étant pas atteint, le Service des parcs et promenades a demandé en compensation un traitement végétal extensif des toitures et l'agrandissement des places de jeux prévues.

Les dispositifs de soutènement et de consolidation nécessités par les terrassements et la construction du mur du sous-sol bordant la rue de la Borde, et anticipant sur le domaine public, doivent faire l'objet d'une autorisation municipale, délivrée sur la base d'un dossier démontrant un mode constructif garantissant la stabilité du domaine public des ouvrages et des conduites.

Le remplacement des immeubles existants (39 logements pour 90 pièces habitables, soit 27 x 2 pièces et 12 x 3 pièces) par trois immeubles nouveaux a fait l'objet d'un préavis communal et d'une décision cantonale<sup>4</sup>. La décision favorable s'est fondée sur le fait que cette opération permet une augmentation particulièrement significative de l'offre de logements répondant aux besoins de la population, avec une surface d'habitation qui sera presque triplée, passant de 1 986 m<sup>2</sup> à 5 754 m<sup>2</sup> (+ 190 %), alors que le nombre de logements passera de 39 à 72 (+ 84 %). Cette opération, comprenant la création de nombreux logements à caractère social ainsi que différentes affectations proposées sur le site, répond, par ailleurs, à un intérêt général manifeste, au sens de la jurisprudence.

S'agissant de la disparition de trois immeubles anciens et de leur jardin qui figurent au recensement architectural en note 4 et à celui des jardins d'intérêt historique en note 3, la balance des éléments en présence a finalement penché en faveur d'une reconstruction de qualité, tant sur le plan architectural et urbanistique, que sur le plan de son programme répondant à différents besoins de la population (logements sociaux, appartements protégés pour personnes âgées, centre de vie enfantine, centre médico-social). La Municipalité a accordé le permis de construire à ce projet en date du 9 juillet 2008.

Enfin, la parcelle exposée au bruit routier, dépasse les valeurs limites d'immissions et les valeurs d'alarme de l'OPB. Toutefois, le SEVEN, service compétent en la matière, a donné son aval (art. 31 OPB) en raison du système de ventilation de type double-flux proposé, considérant ainsi que ce projet respectera les exigences légales en matière de protection contre le bruit.

<sup>3</sup> BCC 2006, T.II (n° 15), pp. 697 ss.

<sup>4</sup> La démolition de maisons d'habitation est soumise à autorisation du Service de l'économie, du logement et du tourisme, en vertu de la Loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation.

### 3. Le site

La rue de la Borde a pris assise sur l'ancien vallon de la Louve qui, jusqu'au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, était un lieu de verdure et de promenade où coulait la rivière à ciel ouvert. Aux environs de 1870, son aspect bucolique se modifia considérablement, suite à l'initiative de la Commune de Lausanne d'acheter une partie de la campagne de la Borde avec l'intention d'y réaliser une nouvelle route d'accès. Dès lors, une série de travaux d'infrastructure suivront, dont notamment le voûtage de la Louve et le comblement de son lit. Le terrain ainsi acquis à partir d'importants terrassements et mouvements permettra le développement de ce site.

Si la rive orientée au nord-est de ce vallon se développa relativement rapidement en proposant, dès la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, plusieurs bâtiments alignés sur rue, la rive sud-ouest, elle, ne se développa qu'à partir des années 20, avec des opérations de logements économiques et sociaux réalisés sur terrains communaux. Entre 1928-1930 se construisit ainsi le premier groupe de bâtiments ouvriers, situé en haut de la Borde (n° 46 à 56). L'opération qui nous occupe, à savoir les logements coopératifs de la rue de la Borde 34abc, 38 à 44, ont parallèlement été réalisés entre 1928 et 1932. Vingt ans après, deux bâtiments locatifs et artisanaux, dits de la Grande Borde seront construits pour le compte de l'Office vaudois de construction à caractère social Borde (n°12 à 14b et 16 à 22). Enfin, les Tours de la Borde (n°26 à 32), que l'architecte Frédéric Brugger réalisa entre 1962 et 1965, achevèrent de compléter ce versant de la rive qui, dans la majorité des réalisations, tira le parti de s'ouvrir sur la rue, tout en s'offrant en même temps des espaces verts de qualité et une perméabilité visuelle vers la colline et la forêt.

Construits pour la Fondation le Logement Ouvrier, les trois immeubles subventionnés de la rue de la Borde 34abc, 38 à 44, sont l'œuvre des architectes Frédéric Gilliard & Frédéric Godet. Comme les autres constructions subventionnées, cette réalisation s'inscrit également dans la réponse au problème du logement social à Lausanne, qui a été soulevé, dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, par la motion déposée par le conseiller communal André Schnetzler. Enquête puis rapport révélèrent alors des insuffisances graves du parc immobilier lausannois, notamment en raison de la forte pénurie d'appartements salubres et bon marché.

Bâti au début des années 30, cet ensemble de logements, ébauche d'une « Cité-Jardins » disposée en U, présente des aspects intéressants, comme la simplicité de la composition des façades avec un type unique de fenêtres et un traitement de l'espace extérieur, judicieusement divisé, à l'origine, en une place centrale et en petits jardins.

### 4. Maître de l'ouvrage

La Fondation Le Logement Ouvrier - qui, au 1<sup>er</sup> janvier 1987, a pris le nom de Fondation Pro Habitat Lausanne - a été créée avec l'appui de la SCHL, le 10 mai 1928, afin de permettre aux familles les plus défavorisées ne pouvant acquérir de parts sociales, de se loger également décemment.

Cette Fondation a, depuis lors, collaboré étroitement avec la commune de Lausanne pour la réalisation de divers groupes d'immeubles subventionnés dans les quartiers de la Borde, Tivoli, Ouchy, Montelly, Montolieu, Gratta-Paille, Eterpeys. La dernière construction réalisée par la Fondation date de 2005. Il s'agit de quatre immeubles à l'avenue du Temple à Lausanne comprenant 46 appartements. Ce maître de l'ouvrage a procédé également au rachat d'immeubles avenue de France, chemin du Ravin et de Chandolin ainsi qu'à la rénovation systématique de ses groupes d'immeubles les plus anciens. Au bénéfice de nouveaux statuts lui permettant d'élargir son champ d'action hors Lausanne, la Fondation a acheté, en 1993 puis en 2001, trois immeubles à Crissier au lieu-dit « Marcolet ».

Elle gère actuellement un portefeuille immobilier de 783 logements, dont 758 ont bénéficié de l'aide financière des pouvoirs publics. Ce portefeuille contient également des locaux artisanaux, commerciaux ou autres, non subventionnés mais exigés par des plans de quartier, d'une surface totale d'environ 12 000 m<sup>2</sup>, ce qui représente le 1/8<sup>ème</sup> de son revenu locatif total.

## 5. Concours d'architecture

La Fondation Pro Habitat Lausanne, propriétaire des parcelles situées à la rue de la Borde 34 à 44, sur lesquelles s'élèvent d'anciens immeubles de logements sociaux des années 30, a désiré mettre en valeur son patrimoine tout en augmentant le nombre de logements. Pour ce faire, elle a recouru à cinq bureaux d'architectes qu'elle a invités à lui présenter une proposition de densification de son bâti.

Trois types de critères ont été retenus pour permettre l'analyse et la critique des avant-projets par un jury composé de membres de la Fondation Pro Habitat Lausanne et de représentants de l'administration communale et cantonale, soit :

- **la qualité organisationnelle du plan d'ensemble**  
avec l'organisation spatiale du parti retenu, le parcours des piétons et des véhicules, l'accès aux immeubles, aux commerces, aux parkings, la disposition judicieuse du programme et la qualité des espaces extérieurs,
- **l'organisation et la typologie des logements**  
avec la qualité de sa distribution, sa capacité d'appropriation des espaces, la qualité de son ensoleillement et de ses prolongements extérieurs,
- **l'économie générale du projet**  
économie des énergies et analyse des ratios.

A l'issue de la procédure, le projet finalement retenu, à l'unanimité, est celui proposé par l'Atelier Cube de Lausanne, qui s'est vu attribuer le mandat pour la suite des études et la réalisation de l'ouvrage. A cette occasion, il fit l'objet du commentaire suivant : " *Ce projet prend en compte la problématique du bruit généré par la rue de la Borde et, par son implantation, crée des espaces intérieurs en relation avec la notion de « Cité-Jardins » tout à fait appropriables. De plus, la relation jour – du côté rue de la Borde – et nuit – du côté forêt – répond de manière satisfaisante à la problématique de l'ensoleillement. La typologie des logements est très bien maîtrisée et correspond à l'orientation des immeubles* ".

## 6. Caractéristiques du projet de construction

Pour créer un front de rue protecteur sur la Borde, deux bâtiments en L ont été projetés. A la hauteur de la rue des Crêtes, ces bâtiments s'écartent toutefois et laissent deviner en arrière plan, un troisième bâtiment, à l'intérieur de l'îlot ouvert que propose cette nouvelle Cité-Jardins.

*Le premier bâtiment* s'élève à l'angle nord-est de la parcelle entre la rue de la Borde et le chemin des Bégonias. Il propose trois entrées sur rue, accessibles par un chemin protégé qui prend de la hauteur en raison de la dénivellation marquée par le profil de la route. La topographie du site permet de placer dans ce rez-de-chaussée, qui sert de trait d'union entre les deux bâtiments, hormis des locaux techniques (chauffage, électricité, containers, poussettes), la partie de l'unité d'accueil pour écoliers enfantins (UAPE) du centre de vie enfantine ainsi qu'une salle commune de plus de 75 m<sup>2</sup>. Pressentie comme un lieu commun propice au quartier, cette salle, avec son entrée indépendante côté cour, conviendrait également parfaitement aux besoins d'un APEMS « Accueil pour Enfants en Milieu Scolaire » permettant à 24 enfants encadrés de pouvoir prendre leur repas de midi.

Toujours sur ce niveau et en prolongeant le parcours piétonnier intra-muros, on accède, en longeant le bâtiment, au centre de vie enfantine dont l'entrée se situe à l'angle intérieur du bâtiment en L. Sur une surface de plus de 500 m<sup>2</sup>, le CVE s'organise sur deux axes, l'un perpendiculaire à la rue de la Borde, pour la partie nursery-garderie et ses trois secteurs (bébés, trotteurs et moyens) et l'autre parallèle, pour l'UAPE.

A mi-parcours en descendant la Borde, le socle du rez-inférieur est couronné par une pergola qui est accessible par le chemin protégé ou par un escalier perpendiculaire à la rue. Cet équipement complète la place de jeux qui se poursuit, à l'est, en direction de larges et inégaux gradins qui donnent accès au bâtiment des logements protégés.

Au rez-supérieur, les nouveaux locaux du centre médico-social de l'Association lausannoise pour la santé et le maintien à domicile (ALSMAD) se déploient sur la même surface et dans une configuration spatiale identique à celle proposée au centre de vie infantine à l'étage inférieur. Servant de centre névralgique pour le quartier, ce CMS, déplacé de l'Ancien-Stand à la Borde, disposera de nombreux bureaux et salles de réunions nécessaires à la coordination des actions de l'association sur le terrain. Au bénéfice de grandes baies vitrées, une cafétéria pour une vingtaine de personnes, sera aménagée, en surplomb des espaces extérieurs réservés au centre de vie infantine.

Hormis ces rez-de-chaussée réservés au Service de la petite enfance, à celui de la jeunesse et des loisirs ainsi qu'aux soins à domicile, cet immeuble compte 5 étages de logements, ce qui représente au total 29 appartements de 2 à 5 pièces. Tous les logements sont traversants avec la partie nuit, côté cour, et la partie jour, côté rue, protégée par une loggia fermée.

*Le deuxième bâtiment* « répond » au premier, mais en symétrie inverse, de façon à fermer l'angle au bas de la parcelle, un peu comme un U, pour permettre d'assurer tranquillité et sécurité à l'arrière des bâtiments. La déclivité de la rue a permis d'aménager au rez-de-chaussée 4 appartements bénéficiant chacun d'un jardin, à l'est. Ce bâtiment offre 6 étages de logements dont le dernier en attique, ce qui correspond à 28 appartements aux typologies variées de 3, 4 et 5 pièces.

Enfin, *un troisième bâtiment* de géométrie trapézoïdale a pu être logé dans le périmètre à construire. Avec une emprise au sol bien moindre que les deux autres, ce bâtiment permet tout de même de proposer sur 4 niveaux 14 logements de 2 pièces et un appartement de 3 pièces en attique, avec un solarium accessible à tous les résidents de l'immeuble. Conçus pour faciliter au maximum la vie des personnes âgées, les logements protégés de cet immeuble seront gérés par la Fondation de l'Orme et assureront au quartier une certaine mixité générationnelle. Une salle à manger de quartier avec possibilité d'animation et de loisirs pour les aînés a par ailleurs été prévue au rez-de-chaussée de ce bâtiment. Au niveau inférieur ont aisément trouvé place buanderie, séchoirs, caves, dépôts et autres locaux dont notamment un, facile d'accès, qui permettra de ranger de nombreux vélos.

Au total, cet ensemble de 3 immeubles comprend 72 nouveaux logements dont 16 de 2 pièces (22.2 %), 31 de 3 pièces (43.1 %), 18 de 4 pièces (25 %) et 7 de 5 pièces (9.7 %) pour un total de 232 pièces et une surface habitable nette d'environ 5 754 m<sup>2</sup>.

Unifiant les 3 immeubles, cet ensemble comprend également un sous-sol accessible par chaque entrée de bâtiment. Ce dernier niveau abrite des caves, un abri PCi de 138 places, des locaux techniques et de services ainsi qu'un parking pour 61 voitures, dont 5 pour handicapés, et des emplacements pour des deux-roues.

Sur le plan de la matérialisation et afin de réduire les coûts d'exploitation, une construction performante techniquement a été privilégiée, permettant ainsi une mise en œuvre simple, économique et d'entretien facile. Un effort tout particulier a été apporté au confort des futurs utilisateurs sur le plan thermique et acoustique.

Les bâtiments projetés respectent les normes cantonales concernant les mesures à prendre dans la construction en faveur des infirmes moteur, les directives de l'Association vaudoise pour la construction adaptée aux handicapés (AVACAH) relatives, d'une part, à l'accessibilité de tous les appartements et, d'autre part, à une habitabilité spécifique pour tous les appartements de 2 pièces ainsi qu'à la Loi fédérale sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (Lhand).

En résumé, ce projet présente les caractéristiques générales suivantes :

Surface bâtie	3 445	m <sup>2</sup>
Surface brute totale des planchers	9 719	m <sup>2</sup>
Cube SIA total	40 957	m <sup>3</sup>
Coefficient d'occupation du sol COS	0.77	
Coefficient d'utilisation du sol CUS	2.2	

Mis à l'enquête publique du 22 février au 25 mars 2008, ce projet a fait l'objet d'une opposition et d'une intervention, d'ordre technique et procédural, qui ont pu être levées dans le cadre de la délivrance du permis de construire, le 24 juillet 2008. Selon la planification actuelle, l'ouverture du chantier est prévue en hiver 2008-2009 et la mise en location des logements en automne 2010.

## 7. Respect des critères de développement durable

Faisant partie du préavis « Création de 3000 nouveaux logements à Lausanne », la Fondation Pro Habitat Lausanne a décidé de satisfaire aux exigences du label *Minergie Eco*, alliant sobriété énergétique, optimisation du confort et qualité environnementale du bâtiment.

### 7.1 Energies et confort

L'accent a tout d'abord été mis sur la qualité thermique de l'enveloppe. L'épaisseur d'isolation en façade atteindra 16 cm (coefficient U[façades] égal à 0.19 W/m<sup>2</sup>.K). Pour les menuiseries extérieures, le choix se portera sur des doubles vitrages performants, aux proportions réduites des cadres, permettant de limiter les déperditions de chaleur (coefficient U[fenêtres + cadres] égal à 1.16 W/m<sup>2</sup>.K). Cette enveloppe performante, associée à un système de ventilation double flux, réduira les besoins de chauffage à seulement 24.9 kWh/m<sup>2</sup><sub>SRE</sub>.an.

En ce qui concerne la production de chaleur, la connexion à la conduite à distance (CAD) des Services industriels de la Ville, outre le fait d'offrir un kWh thermique efficient, tant sur le plan environnemental qu'économique, permettra d'optimiser, via une régulation numérique, le fonctionnement des trois bâtiments et leur signature énergétique respective. De plus, l'installation de 120 m<sup>2</sup> de panneaux solaires thermiques dédiés à la production d'eau chaude sanitaire permettra de couvrir 40 % des besoins.

Le choix d'un système de chauffage par radiateurs acier permet d'allier robustesse, faible coût d'entretien et souplesse d'utilisation. La division du complexe en « 5 secteurs radiateurs » (1 secteur par bâtiment d'habitation (3) + 1 secteur CMS et 1 secteur CVE), intégrant chacun son propre système de comptage et sonde de température sur le départ, permet de limiter les équipements de régulation à leur plus simple expression par la pose d'une vanne thermostatique sur chaque corps de chauffe.

Finalement, ce projet affiche un besoin de chaleur calculé selon la procédure Minergie de 40 kWh/m<sup>2</sup>.an (chauffage et eau chaude sanitaire), ce qui représente une réduction de 40 % par rapport à la norme SIA 380/1 et des charges de chaleur estimées à environ 45 francs par mois pour un appartement de 100 m<sup>2</sup>. Cela correspond à une économie de plus d'un tiers par rapport à un bâtiment respectant la loi vaudoise sur l'énergie.

S'agissant des émissions de gaz à effet de serre inhérentes à la production de chaleur, l'ensemble du projet devrait émettre environ 42 tonnes équivalent CO<sub>2</sub>/an, soit 4.7 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup><sub>SRE</sub>.an. Selon l'étiquetage énergétique Display, les bâtiments seront classés en A du point de vue des émissions de gaz à effet de serre. Cette note optimale étant en effet réservée aux bâtiments émettant moins de 10 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup><sub>SRE</sub>.an. Concernant les consommations d'électricité, outre les mesures relatives à l'éclairage efficace des communs, la valorisation de l'éclairage naturel dans les salles de vie est optimisée en évitant des pièces trop profondes.

Pour le confort des futurs habitants, le choix de loggias au niveau des pièces principales, dotées de surfaces vitrées importantes, créera des espaces tampons évitant les phénomènes de parois froides.

Le confort acoustique a particulièrement été soigné en prenant des mesures visant à protéger les surfaces habitables du bruit extérieur par l'amortissement acoustique des vitrages et la ventilation à double flux assurant le renouvellement d'air fenêtres fermées.

## 7.2 Choix de matériaux sains et écologiques

Afin de respecter les exigences du label Minergie Eco et en collaboration avec le guichet communal du Développement durable, une attention particulière a été portée sur le choix des matériaux, la compacité des bâtiments et le concept constructif.

Pour des raisons de compacité et de limite, l'isolation extérieure sera de type « Swisspor LAMBDA » ou techniquement équivalent; elle bénéficiera d'un bilan énergie grise de bonne qualité, exempt de produits nocifs et permettra d'atteindre une performance thermique importante avec une épaisseur réduite.

Pour le choix des autres matériaux de construction, il s'effectuera en corrélation avec les priorités édictées par la partie *eco* du label en question. Ce processus de sélection a pour objectif final de garantir le confort et la santé des habitants, tout en réduisant l'impact environnemental du projet (pollutions indirectes relatives à l'énergie grise, écotoxicité, etc.) depuis la construction jusqu'à la démolition des bâtiments.

## 8. Coût de l'opération

### 8.1 Coût de l'opération

Pour permettre le dépôt de la requête définitive de subventionnement, les coûts de construction ci-après ont été confirmés par des soumissions et offres d'entreprises reçues et contrôlées au printemps 2008 pour près du 100 % des travaux envisagés. Les entreprises adjudicataires 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, en l'état, sont considérés comme le maximum admissible par les autorités cantonale et communale.

		Fr.	%
CFC 0	Terrain (valeur résiduelle)	2 750 000	8.9
CFC 1	Travaux préparatoires	1 872 000	6.0
CFC 2	Bâtiments et parking	24 101 000	77.7
CFC 4	Aménagements extérieurs	296 000	1.0
CFC 5	Frais secondaires	1 981 000	6.4
<b>Total</b>	<b>Réalisation CFC 0-1-2-4-5</b>	<b>31 000 000</b>	<b>100.0</b>

En regard avec la norme appliquée par le SELT, le coût a été majoré de 14 % (indice 121.7 d'avril 2008) pour tenir compte des travaux liés à Minergie Eco et aux spécificités du projet.

### 8.2 Répartition des coûts de l'opération

La répartition des coûts de construction a été calculée, par affectation, par le Service cantonal de l'économie, du logement et du tourisme (SELT).

		Fr.	Fr.
<i>Logement :</i>			
Logement	5 754 m <sup>2</sup>	arr. Fr. 3 689/ m <sup>2</sup>	21 225 913
CFC 0 Terrain			2 304 248
<b>Total logement CFC 0-1-2-4-5</b>			<b>23 530 161</b>

<i>Surface tertiaire :</i>			
CVE	536 m <sup>2</sup>	arr. Fr. 3 689/ m <sup>2</sup>	1 977 426
CVE (trx spécifiques supplémentaires établis par MO)			370 186
CFC 0 Terrain			214 666
<b>Total CVE CFC 0-1-2-4-5</b>			<b>2 562 278</b>
<i>Surface tertiaire :</i>			
APEMS	75 m <sup>2</sup>	arr. Fr. 3 689/ m <sup>2</sup>	276 693
CFC 0 Terrain			30 037
<b>Total APEMS CFC 0-1-2-4-5</b>			<b>306 730</b>
<i>Surface tertiaire :</i>			
CMS	502 m <sup>2</sup>	arr. Fr. 3 689/ m <sup>2</sup>	1 851 992
CMS (trx spécifiques établis sur devis du MO)			246 790
CFC 0 Terrain			201 049
<b>Total CMS CFC 0-1-2-4-5</b>			<b>2 299 831</b>
<i>Parking :</i>			
Parking intérieur (voitures)	61 places	Fr. 32 000/ place	1 952 000
Parking intérieur (2 roues)	43 places	Fr. 8 000/ place	344 000
Parking extérieur (voitures)	1 place	Fr. 5 000/ place	5 000
<b>Total Parking CFC 1-2-4-5</b>			<b>2 301 000</b>
<b>Total operation CFC 0-1-2-4-5</b>			<b>31 000 000</b>

## 9. Financement

### 9.1 Financement de l'opération

	Fr.	%
Fonds propres	3 140 000	10.1
Prêt chirographaire	1 000 000	3.2
Prêt ASH	2 160 000	7.0
Prêt CCL	9 500 000	30.7
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang	15 200 000	49.0
<b>Total</b>	<b>31 000 000</b>	<b>100.0</b>

### 9.2 Répartition

	Fr.	%
<b>Logement</b>		
Fonds propres	2 383 378	10.1
Prêt ASH	2 160 000	9.2
Prêt CCL	9 000 000	38.3
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang	9 986 783	42.4
<b>Total logement</b>	<b>23 530 161</b>	<b>100.0</b>



<b>CVE</b>		Fr.	%
Prêt chirographaire		1 000 000	39.0
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang		1 562 278	61.0
<b>Total CVE</b>		<b>2 562 278</b>	<b>100.0</b>
<b>APEMS</b>		Fr.	%
Fonds propres		47 298	15.4
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang		259 432	84.6
<b>Total APEMS</b>		<b>306 730</b>	<b>100.0</b>
<b>CMS</b>		Fr.	%
Fonds propres		354 634	15.4
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang		1 945 197	84.6
<b>Total CMS</b>		<b>2 299 831</b>	<b>100.0</b>
<b>Parking</b>		Fr.	%
Fonds propres		354 690	15.4
Prêt CCL		500 000	21.7
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang		1 446 310	62.9
<b>Total Parking</b>		<b>2 301 000</b>	<b>100.0</b>

### 9.3 Cautionnement

		Fr.
Coût de réalisation CFC 0-1-2-4-5		31 000 000
Coût terrain CFC 0	-	2 750 000
Total CFC 1-2-4-5	100 %	28 250 000
<b>Cautionnement</b>	<b>30 %</b>	<b>8 475 000</b>

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 ou fondations d'utilité publique d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables. En outre, il donne à l'autorité communale une occasion de contrôle supplémentaire sur lesdites sociétés ou fondations.

En l'espèce, la commune de Lausanne couvrira 30 % du coût de construction (terrain non compris) équivalant à 28 250 000 francs, en se portant caution solidaire pour un montant de 8 475 000 francs au maximum. La durée du cautionnement correspondra à celle du remboursement progressif du prêt.

Si le décompte final de construction s'avère finalement inférieur aux prix annoncés, les aides publiques seront abaissées en conséquence. Dans le cas contraire, les subventions et le cautionnement seront plafonnés aux montants actuels.

## 10. Aspects spécifiques de la partie logement

### 10.1 Charges brutes – Revenu locatif de la partie logement

Autorisé par le Service cantonal de l'économie, du logement et du tourisme (SELT), le revenu locatif brut arrêté de la partie logement se décompose de la manière suivante :

	Fr.		Fr.
Fonds propres	2 383 378	3.50 %	83 418
Prêt ASH	2 160 000	3.50 %	75 600
Prêt CCL	9 000 000	3.50 %	315 000
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang	9 986 783	3.50 %	349 537
Amortissement de vétusté	21 146 783	1.00 %	211 468
Frais généraux	23 530 161	1.70 %	400 013
<b>Total – partie logement</b>		<b>6.10 %</b>	<b>1 435 036</b>

### 10.2 Appuis financiers des pouvoirs publics au logement

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

Les aides cantonales et communales seront versées à fonds perdus de façon linéaire, en principe pour une période de 15 ans au maximum (Art. 28 LL), pour permettre une stabilité des loyers même en période de subventionnement. Au terme des 15 ans, le montant de l'aide linéaire correspondra à celui d'une aide dégressive.

Dans le cas particulier, l'aide requise se traduit par une participation linéaire sur 15 ans à l'abaissement annuel des loyers de 30 %, à raison de 15 % par l'Etat et 15 % par la Commune.

Prise en charge <b>cantonale</b> à fonds perdus :	Linéaire	15 %	arr. Fr. 215 255
Prise en charge <b>communale</b> à fonds perdus	Linéaire	15 %	arr. Fr. 215 255

Conformément aux articles 19 et 20 du règlement d'application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, le taux de rendement brut est de 6.1 %.

A la cessation des subventions, si le rapport loyer-revenu est trop important, les locataires auront toujours la faculté de pouvoir recourir, pour les familles, à l'allocation au logement et, pour les personnes âgées, à des aides individuelles appropriées qui restent encore à définir.

### 10.3 Loyers

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

Type De logements	Loyers sans aide	Loyers abaissés (Canton et Commune)
16 x 2 pces	Fr. 1 271	Fr. 890
8 x 3 pces	Fr. 1 386	Fr. 970
23 x 3 pces	Fr. 1 617	Fr. 1 132
11 x 4 pces	Fr. 1 865	Fr. 1 306
7 x 4 pces	Fr. 2 059	Fr. 1 441
6 x 5 pces	Fr. 2 266	Fr. 1 586
1 x 5 pces	Fr. 2 443	Fr. 1 710
<b>Revenu locatif</b>	<b>Fr. 1 435 036</b>	<b>Fr. 1 004 525</b>

#### 10.4 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 le Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits et rénovés avec l'appui financier de la commune de Lausanne.

#### 10.5 Particularités de l'opération

Conformément à la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, la Fondation Pro Habitat Lausanne, l'Etat de Vaud et la Commune de Lausanne s'engageront par une convention, qui stipulera les droits et obligations de chacun des partenaires durant l'existence de cet immeuble.

## 11. Aspects spécifiques du centre de vie infantine municipal (CVE)

### 11.1 Préambule

Constatant que les besoins réels des familles exercent une pression toujours plus forte sur les lieux d'accueil pour la petite enfance pour y placer leur(s) enfant(s), notamment dans le quartier de la Borde, il est dès lors nécessaire de saisir l'occasion offerte par ce projet pour densifier l'offre d'accueil et la consolider par la création d'un dixième centre de vie infantine municipal d'une capacité de 68 places réparties de la manière suivante :

- en nursery                    24 places réparties en :  
10 places pour les bébés de moins de 18/24 mois  
14 places pour des enfants âgés de 18/24 mois à 30/36 mois
- en garderie                 20 places pour des enfants âgés de 30/36 mois jusqu'à leur entrée au cycle initial
- en UAPE                     24 places pour les enfants fréquentant le cycle initial.

Ce nouveau CVE municipal remplacera la petite nursery-garderie « La Ronde », de 22 places, gérée par le Groupement romand d'accueil et d'actions psychiatriques (GRAAP). Ce projet s'inscrit dans le plan de développement de l'accueil de jour préscolaire qui prévoit une augmentation raisonnée de ses structures afin d'assurer, d'ici à la fin de la législature, 3000 places dans le réseau d'accueil de jour de Lausanne (RéseauL) ce qui permettra à 50 % des enfants âgés de moins de 6 ans et demi d'accéder à une place en garderie.

### *11.2 Analyse des besoins et nature du projet*

La rue de la Borde délimite deux quartiers lausannois : Borde/Bellevaux et Vinet/Pontaise. Si la partie nord de ces deux quartiers (Bellevaux, Parc de la Rouvraie et Route du Signal) est bien dotée en institutions d'accueil de la petite enfance avec les CVE de Bellevaux et d'Entre-Bois, la partie sud (Borde, Pontaise et Valentin) est en déficit important de places d'accueil. Au 21 juillet 2008, le Bureau d'Information aux Parents (BIP) recensait 178 enfants habitant ces quartiers, dont 105 âgés de moins de 2 ans, sur la liste d'attente centralisée (LAC). La seule structure existante est « La Ronde » petite nursery-garderie de 22 places.

Forte de ce constat, la Direction de l'Enfance de la jeunesse et de l'éducation a décidé d'étudier les possibilités de densifier l'offre d'accueil dans ces quartiers. Ainsi, dès l'élaboration de ce projet de construction, la Fondation Pro Habitat Lausanne, en sa qualité de maître de l'ouvrage, a été sollicitée et a accepté d'inclure dans son programme un centre de vie infantine.

### *11.3 Quelques données statistiques*

Les secteurs de la Borde et de la Pontaise se caractérisent par une importante proportion de population étrangère : 44.4 % à la Pontaise et 62.9 % à la Borde, pour une moyenne lausannoise de 38.1 %. Les jeunes de moins de 20 ans sont également fortement représentés. Ces familles résident dans des logements plutôt modestes, souvent subventionnés.

### *11.4 De « La Ronde » au CVE municipal*

En 1998, le Groupement romand d'aide et d'actions psychiatriques (GRAAP) mettait sur pied une action de développement communautaire : la « Borde du futur », qui comprenait trois secteurs : un lieu d'animation pour les jeunes, une halte-jeux et une action de quartier. Une des vocations de la halte-jeux était alors d'y intégrer, sous certaines conditions et au côté d'éducatrices formées, des adultes stagiaires en difficultés psychiques au bénéfice de l'AI. En juin 2002, la halte-jeux a modifié ses prestations pour se développer en structure à temps d'ouverture élargi.

La nursery-garderie « La Ronde » peut accueillir, du lundi au vendredi, de 07h.00 à 18h.30, 22 enfants d'âge préscolaire de 4 mois à 5 ans. Cette institution dépend du GRAAP mais en est financièrement séparée. Elle fait l'objet d'une couverture du déficit de la part de la DEJE comme pour les autres garderies privées subventionnées. Par contre, elle conserve sa spécificité d'intégration de personnes en difficultés psychiques au bénéfice de l'AI, prestation entièrement financée par le GRAAP.

Les locaux qu'elle occupe aujourd'hui ne répondent plus aux exigences légales, en particulier pour la circulation de l'air et les dégagements sur l'extérieur. A titre provisoire, le Service de la protection de la jeunesse a autorisé « La Ronde » à continuer son exploitation.

Le Service de la petite enfance s'est approché du GRAAP pour présenter le projet de CVE de 68 places. Après une évaluation de la situation, le GRAAP préfère concentrer ses activités sur sa mission première et n'est dès lors pas intéressé à en assumer la gestion. C'est pourquoi, il est prêt à remettre « La Ronde », avec tout ce qui la compose en termes de personnel, matériel, clientèle et compétences, à cette nouvelle structure. Le projet prévoit de poursuivre l'expérience d'intégration de personnes en souffrances psychiques par voie de contrat de prestations entre le GRAAP et le Service de la petite enfance.

Depuis 1949, date de la création de la première garderie municipale à Bellevaux, jusqu'en 2005, date de la création du 9<sup>ème</sup> centre de vie infantine à Prélaz, les institutions municipales ont toujours été introduites dans les quartiers où se sont implantés des logements subventionnés (Bourdonnette, Montelly, Valency, Granette, etc). Dès lors, l'intérêt de créer un dixième centre de vie infantine municipal s'est posé comme une évidence pour le Service de la petite enfance.

### 11.5 Description des locaux

Les nouveaux locaux du CVE couvrent une surface totale d'environ 500 m<sup>2</sup> sur un niveau et leur accès s'effectue de manière indépendante. En forme de L, ils distribuent les espaces pour la nursery-garderie de 44 places, en respectant la progression des âges. Le secteur des écoliers se trouve dans l'autre partie du L et permet ainsi que le rythme de vie différent des enfants plus grands ne dérange pas celui des plus jeunes. L'espace dévolu à la cuisine de finition sépare ces deux parties. Chaque unité dispose, en outre, d'installations sanitaires spécifiques, d'un vestiaire et de meubles de rangement.

Toutes ces surfaces s'ouvrent au nord-est sur un espace extérieur dont une partie sera réservée au seul usage du CVE et comprendra, en plus d'un coin jardin, deux pièces de rangement pour les poussettes et les jeux extérieurs. Les locaux de service, tels que vestiaires, wc, locaux techniques, s'intègrent bien dans la structure du lieu. Trois pièces, répondant aux critères ergonomiques de santé au travail, sont réservées aux adultes, soit le bureau de la direction, une salle de réunion et un local de pause.

Afin de diminuer les coûts d'investissement, on a renoncé à aménager une cuisine professionnelle de fabrication pour proposer, en lieu et place, un office permettant de réchauffer et de distribuer des repas livrés par une entreprise privée.

Ces surfaces seront louées « finies et équipées » par le propriétaire. Toutefois, pour couvrir les dépenses d'acquisition du mobilier et du matériel, un crédit de 150 000 francs est encore nécessaire.

### 11.6 Prêt chirographaire

Un montant de 1 000 000 francs correspondant aux fonds propres spécifiques de la partie "centre de vie enfantine" n'est pas directement financé par la Fondation Pro Habitat Lausanne, mais par un prêt chirographaire accordé par la Ville de Lausanne.

### 11.7 Aspects financiers

Afin que les loyers soient constants et pas trop élevés dès la première année, le système d'annuités fixes a été privilégié pour l'amortissement du coût total du centre de vie enfantine. Ainsi, pour l'amortissement financier de ces locaux comptés à 2 347 612 francs, soit leur coût de construction sans le terrain (2 562 278 francs – 214 666 francs), sur une période de 33 ans, l'annuité fixe correspond actuellement à un taux d'intérêt de 3.5 % et à un amortissement initial de 1.65 %. Le prêt chirographaire communal bénéficie également de ce même régime.

A titre de garantie, la Ville de Lausanne s'engage à louer les locaux du centre de vie enfantine jusqu'à la fin de l'amortissement, soit durant 33 ans.

Les charges annuelles de fonctionnement de ce centre de vie enfantine peuvent être estimées comme suit :

#### 11.7.1 Charges financières d'exploitation

##### Traitements et charges sociales

Personnel	EPT	Fr.	Total
Direction	1.00	114 000	
Personnel éducatif	11.80	991 200	
Remplacements	0.20	16 800	
Secrétariat	0.30	27 000	
Aides de cuisine et de ménage	2.00	<u>156 000</u>	
<b>Total traitements et charges sociales</b>			<b>Fr. 1 305 000</b>

**Biens, services et marchandises (BSM)**

Nature	Fr. par place	Fr.	Total
Fournitures (soin, hygiène, jeux, etc)	Fr. 200	14 280	
Subsistance (déjeuner et goûter)	Fr. 230	15 640	
Mobilier, machines, matériel	Fr. 100	6 800	
Prestations de tiers :			
- repas de midi	Fr. 2 000	136 000	
- divers		<u>2 500</u>	
<b>Total biens, services et marchandises</b>			<b>Fr. 175 220</b>

**Charges immobilières**

Nature	Fr.	Total
Loyer	151 476	
Chauffage, eau, électricité, assurance, taxes, entretien	35 400	
Annuité afférente aux équipements (calculée au taux d'intérêt de 4 % avec une durée d'amortissement de 10 ans)	<u>18 495</u>	
<b>Total charges immobilières</b>		<b>Fr. 205 371</b>

**Total des charges de fonctionnement****Fr. 1 685 591***11.7.2 Produits*

Facturation aux parents	Fr. 200 000	
Participation de la FAJE <sup>5</sup>	Fr. 202 000	
Aide au démarrage FAJE <sup>6</sup>		Fr. 292 000
Aide fédérale au démarrage		Fr. 225 000
<b>Total des produits sans aide</b>	<b>Fr. 402 000</b>	
<b>Total des produits avec aide</b>		<b>Fr. 919 000</b>
<b>Excédent de charges annuel (sans aide)</b>	<b>Fr. 1 283 591</b>	

*11.7.3 Plan des investissements*

L'effort financier consenti par la Commune, relatif à l'ouverture de ce nouveau centre de vie enfantine, d'un montant global de 1 150 000 francs (1 000 000 francs pour le prêt chirographaire et 150 000 francs pour l'acquisition du mobilier et du matériel), a été prévu au plan des investissements, pour les années 2009-2012, pour un montant de 1 650 000 francs; la différence provient d'une variante de financement.

**12. Aspects spécifiques de l'APEMS***12.1 Besoins exprimés*

Parallèlement à l'élaboration du programme de ce nouvel ensemble à la Borde, le Service de la jeunesse et des loisirs a manifesté son intérêt à y intégrer une structure également supplémentaire, car les besoins en accueil parascolaire ne cessent d'augmenter dans ce secteur de la ville. En effet, l'ouverture d'un APEMS de 24 places, en décembre 2007, à l'Ancien-Stand ne couvre pas les besoins exprimés et un deuxième lieu serait nécessaire.

<sup>5</sup> L'aide au démarrage de la FAJE est valable pour une année.

<sup>6</sup> L'aide au démarrage de l'OFAS est valable pour deux ans (nursery et garderie) et trois ans (unité d'accueil pour écoliers).

La surface de 75 m<sup>2</sup> du local convoité permettrait d'accueillir 24 enfants au maximum. L'occupation du lieu se concentrerait sur la pause de midi, dans la plage horaire de 11h à 14h, à raison de 4 jours par semaine et de 38 semaines par année, soit pendant la période scolaire.

Pour obtenir une autorisation d'exploiter délivrée par le SPJ, la structure d'accueil doit disposer de 2 wc et lavabos ainsi que d'une installation permettant de chauffer les aliments déjà préparés et livrés.

Compte tenu du taux d'occupation relativement faible par les enfants de l'APEMS et du fait que ces structures ont généralement l'habitude de partager des locaux avec d'autres utilisateurs tels que paroisses ou maisons de quartier, le quartier pourrait encore bénéficier de l'infrastructure sans être prétérity par cette occupation, certes régulière mais pas exclusive de l'APEMS. Pour le propriétaire cela lui permettrait également de pouvoir compter sur des rentrées locatives sûres et de longue durée, ce qu'une association de quartier ou autre initiative privée ne pourrait assurément pas lui offrir. Cela permet enfin de mettre l'APEMS au bénéfice de locaux tout équipés sans avoir à contribuer aux investissements d'aménagement que prendrait en charge le maître de l'ouvrage.

### 12.2 Charges financières et d'exploitation, recette de l'APEMS

Pour un APEMS de 24 places, l'encadrement en personnel et les coûts probables se présentent ainsi, les taux d'activité étant définis selon le cadre de référence LAJE et l'estimation des besoins :

		Fr.	
Responsables	30 %	21 000	
Educateurs/trices	13h /sem 28 %	18 200	
Aide de maison	12h /sem 25 %	15 000	
Moniteurs/trices	13h /sem 28 %	16 800	
Autres charges (charges sociales et formation)		14 000	
Total charges salariales (salaires et charges sociales)		85 000	85 000
Repas de midi (prestations de tiers)	26 repas /jour à 7.- x 4 x 38 semaines	27 700	
Loyer	1.-/j/enfants (304.-/mois)	3 700	
Chauffage, eau, électr, tél, taxes, entretien	15 %	500	
Biens, services, marchandises		3 000	
<i>Charges d'exploitation annuelles</i>		34 000	34 900
Total charges annuelles brutes			119 900
<i>Redevances des parents selon capacité contributive estimée</i>		24 000	
<b>Charges annuelles nettes</b>		<b>95 900</b>	

### Investissement unique 1<sup>ère</sup> année d'exercice

Mobilier et charges d'investissement	15 000	15 000
Contribution de la FAJE	12 000	
Contribution de l'OFAS	<u>30 000</u>	
	42 000	

Cette estimation de subventionnement est valable pour les 2 premières années d'exploitation. Elle est ramenée à 27 000 francs la 3<sup>ème</sup> année, puis à 12 000 francs dès la 4<sup>ème</sup> année.

### 13. Aspects spécifiques des logements protégés

L'établissement médico-social (EMS) de la Fondation de l'Orme est, depuis mai 2002, situé dans le quartier de la Pontaise à Lausanne, à l'Ancien-Stand. L'institution est ouverte depuis 1997 et accueille actuellement 51 personnes en long séjour, 8 hôtes en court séjour<sup>7</sup> et une dizaine de personnes en unité d'accueil temporaire.

Jusqu'à présent, les locaux de l'Ancien-Stand ont permis non seulement d'accueillir l'EMS de la Fondation de l'Orme, mais également de mettre à disposition des locaux pour le Centre médico-social de l'Ancien-Stand. Avec les années et la proximité, une étroite collaboration entre ces deux institutions s'est établie. Cependant, faisant face à un manque de places en long séjour, la Fondation de l'Orme a dû se résoudre à résilier le bail du CMS pour le 1<sup>er</sup> juillet 2009, tout en lui offrant la possibilité de le reconduire jusqu'à leur déménagement effectif.

La mission de la Fondation de l'Orme est d'accueillir des personnes souffrant de maladies psychiatriques en âge avancé. Toutefois, désireuse de fournir des prestations supplémentaires, elle a montré de l'intérêt à participer à la création et à l'exploitation d'appartements protégés dans le cadre d'une architecture adaptée, telle que le propose le projet de la Borde. Elle souhaite également maintenir dans des conditions optimales et sécuritaires des personnes dans leur appartement et lutter de manière concrète contre l'isolement social en créant des liens entre générations. Ce projet permettrait aussi à la fondation de créer une salle à manger communautaire de quartier en bénéficiant des synergies possibles avec l'EMS pour les repas, l'animation, la lingerie et la mise à disposition 24h/24h d'un(e) intervenant(e) complémentaire au concierge social(e).

Ces appartements protégés sont destinés en priorité :

- aux personnes âgées ayant besoin d'un environnement sécurisé et/ou d'un aménagement architectural adapté,
- aux personnes diminuées dans leur autonomie physique (de mobilité réduite à handicapé), psychique ou avec un problème d'ordre psychosocial,
- au couple dont l'un des deux souffre d'une affection importante,
- à toute personne qui, suite à un séjour dans un EMS, voit sa santé s'améliorer et se stabiliser.

L'attribution de ces appartements s'effectuera par une commission d'admission constituée d'un membre de la Fondation Pro Habitat Lausanne, de la Fondation de l'Orme, de la gérance, du CMS et de Pro Senectute. Cette commission aura pour but d'étudier chaque demande de manière approfondie en tenant compte des places disponibles et de l'équilibre à rechercher entre les habitants et leurs besoins identifiés.

Le rôle de la Fondation de l'Orme s'articulera dans ce nouveau contexte en :

- la gestion de l'espace communautaire, salle à manger de quartier,
- la continuité assurée dans le projet de vie pour les personnes souffrant de troubles cognitifs,
- la collaboration étroite avec le CMS et le BRIO (Bureau régional d'information et d'orientation),
- la priorité assurée aux locataires des appartements protégés pour l'accès à l'unité court séjour et à l'unité d'accueil temporaire.

La Fondation Pro Habitat Lausanne, par sa gérance, s'occupera de la location de ces appartements et de tout ce qui touche au droit du bail. Les appartements protégés sont pour la plupart des appartements de 2 ½ pièces qui, en bénéficiant des appuis financiers des pouvoirs publics au logement, auront des loyers de l'ordre de 890.- francs (cf pt 10.3 ci-dessus). Ces appartements sont conçus pour y vivre de manière autonome et indépendante, car sans barrière architecturale. Ils comprennent une cuisine et une salle de bain adaptées aux personnes à mobilité réduite. Si les personnes résidentes ont besoin de soins particuliers, ces prestations seront facturées séparément.

<sup>7</sup> Depuis 2005, ces personnes sont prises en charge par le bureau régional d'information et d'orientation (BRIO).



## 14. Aspects spécifiques du CMS

Les centres médico-sociaux (CMS), à l'échelon des secteurs urbains lausannois, sont gérés par l'Association lausannoise pour la santé et le maintien à domicile (ALSMAD), qui a pour but de promouvoir la santé en mettant à disposition de la population lausannoise des services médico-sociaux en milieu ouvert et de prendre des mesures de type préventif, curatif et de réadaptation. Cette association met en œuvre, en priorité, les programmes qui lui sont confiés par l'Organisme médico-social vaudois (OMSV) et la Ville de Lausanne, dans le cadre de la planification cantonale.

Actuellement les CMS sont au nombre de huit et desservent les quartiers suivants : Ancien-Stand, Centre-Ville, Chailly, La Sallaz, Montelly-Cour, Ouchy, Valency, Vinet. Les CMS lausannois disposent de nombreux services permettant de rester à domicile en fonction des besoins sollicités en matière de soins (infirmiers, hygiène, confort), de repas, d'aide pour la toilette quotidienne, d'aide à retrouver son autonomie, à l'entretien du logement, de prise en charge de la famille, dans le cadre de problèmes sociaux ou en cas d'urgence.

Compte tenu de la décision de la Fondation de l'Orme, le CMS de l'Ancien-Stand a saisi l'occasion que représentait la possibilité offerte par la Fondation Pro Habitat Lausanne de louer ces locaux. Les conditions de location restent encore à définir, en fonction des aménagements et des frais à charge.

## 15. Aspects spécifiques du parking

Estimation du revenu locatif des places de parc :

		Fr.
Places de parc intérieures (voitures)	61 x Fr. 130 (mensuel) x 12	95 160
Places de parc intérieures (2 roues)	43 x Fr. 30 (mensuel) x 12	15 480
Place de parc extérieure (voiture)	1 x Fr. 60 (mensuel) x 12	720
<b>Total parking</b>		<b>Fr. 111 360</b>

## 16. 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° 2008/48 de la Municipalité, du 29 octobre 2008;  
 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 Pro Habitat Lausanne, les appuis financiers prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation, sis à la rue de la Borde 34-44, sur la parcelle privée n° 2 897, de trois bâtiments comprenant au total 72 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 Culture, du Logement et du Patrimoine, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée; soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à 215 255 francs, ceci en application des dispositions de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement;

3. 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, déduction faite de la valeur du terrain, admis par les autorités subventionnantes cantonales et communales, soit au maximum un montant de 8 475 000 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations;
4. d'autoriser la Municipalité à accorder à la Fondation Pro Habitat Lausanne un prêt chirographaire de 1 000 000 francs qui sera amorti sur une période de 33 ans, au même titre que le coût du centre de vie enfantine;
5. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 150 000 francs pour l'acquisition du mobilier et du matériel du centre de vie enfantine;
6. d'amortir annuellement le crédit ci-dessus, à raison de 15 000 francs, par la rubrique 5601.331 du budget du Service de la petite enfance;
7. de faire figurer sous la rubrique 5601.390 du Service de la petite enfance, les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné au point 5. ci-dessus;
8. d'autoriser la Municipalité à porter au budget de 2010 les montants nécessaires aux charges financières et d'exploitation pour l'utilisation des locaux du centre vie enfantine municipal et de l'APEMS prévus dans le programme de construction.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
Philippe Meystre