

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission N° 67

chargée de l'examen du Préavis N° 2019/40

Cité-Joie - Rénovation et densification immeuble logements à loyers modérés, création d'appartements neufs supplémentaires, chemin de Cassinette 17

Présidence :	M.	Anselme Bender
Membres présents :	Mmes	Karine ROCH Axelle COPPE Muriel CHENAUX-MESNER
	MM.	Jean-Luc MASSON Roland PHILIPPOZ Sandro MARTIN Johan PAIN Maurice CALAME Guy GAUDARD Vincent Vouillamoz
Membres excusés :	M.	Philippe STAUBER
Représentant-e-s de la Municipalité :	Mme	Natacha LITZISDORF, directrice du Logement, de l'environnement et de l'architecture
	MM.	Olivier FORESTIER, chef de service ad intérim du Service du logement et des gérances
		Rolf EBERHARD, délégué à la commission immobilière, direction de la culture et développement urbain
		Rémi BOUILLOUX, responsable valorisation du patrimoine
Invité-e(-s) :	--	
Notes de séances		Mme Nadège BARDE

Lieu : **Port-Franc 18 à Lausanne**

Date : **27 novembre 2019**

Début et fin de la séance : **15h30 – 16h30**

Conseil communal de Lausanne

Le président ouvre la séance et une discussion s'engage sur les aspects techniques du projet, la valeur de droits à bâtir, la valeur de l'immeuble, le type de chauffage, la possibilité de créer un étage supplémentaire voire de démolir et reconstruire le bâtiment, les places de parc voitures et vélos.

Bien qu'ayant été évoquée, la visite de l'immeuble n'est pas demandée par les commissaires.

Suite aux questions techniques, les représentant de la Municipalité donnent les réponses suivantes :

- Sur la question de fond débattue quant «à qui commande», Mme Litzistorf précise que dans le DDP des éléments ont été ajoutés alors que ce n'est pas habituel et que la collaboration entre les différents partenaires est bonne, avec des discussions très constructives. La question de base sur une démolition/reconstruction de l'immeuble a engendré de longues discussions. Il a fallu se déterminer et l'option prise d'une rénovation/extension avec un financement plus soutenable retenue sachant que la morphologie du bâtiment est au maximum de ce que l'on peut construire.
- M. Bouilloux qui se réfère au paragraphe 8.1.1, page 4 du préavis, sur les droits à bâtir et du coût de construction indique que le maximum a été fait pour pouvoir bénéficier d'une large surface de rénovation.
- Le Canton a été sollicité dès le début dans les discussions, cependant une longue phase de négociation a été nécessaire, le premier devis présenté en 2017 étant proche de 9 mios. Comme la Ville subventionne par rapport à un coût au m², cette proposition a été écartée.
- Divers devis ont été produits, afin d'arriver à un accord entre les trois parties (Canton, Ville de Lausanne, «Cité Joie»). À ce jour, selon l'analyse préalable du Canton, le coût moyen du projet est de CHF 3'927.-/m² (coût moyen relativement bas). La part due à la rénovation est de CHF 3'723.-/m², quant à la partie neuve son prix au m² est de CHF 4'402.-. (c.f. document annexé). Sur ces bases, la rénovation a été acceptée par le maître d'ouvrage «Cité Joie».
- Tous ces points doivent faire l'objet d'un accord commun. Les subventions cantonales et communales sont de 10% chacune. M. Eberhard informe que la valeur foncière est de CHF 327'000.- et que grâce à ce projet le terrain va avoir une croissance de valeur d'un million et qui passera à CHF 1'304.00.-grâce à l'augmentation des rentes et de la durée du DDP.
- Concernant le paragraphe 14.2, page 7 du préavis qui mentionne un taux de 2.75% soit 1% de plus que le taux de références (1.75%), M. Bouilloux rappelle qu'il s'agit de chiffres basés sur le rapport préalable de l'Unité logement du Canton.
- M. Eberhard précise que le modèle de calcul est basé sur la valeur au bilan ou historique, mais pas sur des valeurs vénales.
- M. Bouilloux informe que la chaufferie sera au gaz, choix dicté par l'ancienneté du bâtiment, mais qu'en compensation, la performance thermique du bâtiment est 20% supérieure à un bâtiment utilisant une énergie renouvelable.
- M. Bouilloux indique que les panneaux thermiques ne sont pas obligatoires dans le cadre d'une rénovation et que la taille de l'extension ne les rend pas non plus obligatoires. L'option a été prise de mettre une surface importante de photovoltaïque pour éviter d'avoir deux systèmes. (c.f.document annexé: 20 m² de solaire thermique prévus).
- Il n'y a pas de places de parc pour des véhicules partagés (type mobility), mais selon Mme Litzistorf c'est envisageable, sachant, dixit M. Bouilloux, que cela dépend du nombre de places de parc «standards», 7 pour 35 logements alors que des besoins supplémentaires ne se font, pour l'instant, pas ressentir.

Conseil communal de Lausanne

- M. Bouilloux répond qu'à l'extérieur, à ce jour, ces places de parc sont destinées uniquement aux motos, mais qu'il est possible de faire la demande de place extérieures pour vélo en cours de réalisation ou sur demande des futurs habitants.
- M. Bouilloux annonce que la Ville ne détient pas de parts de la Coopérative «Cité Joie». (c.f. document annexé)
- À la question du délai de traitement de ce préavis qui date de 2017, Mme Litzistorf explique que les projets de ce type prennent du temps à naître.

Une coquille est relevée au point 15.2, page 8 du préavis, il s'agit en fait de 11 appartements et pas 14.

Sur demande des commissaires, le Président passe en revue l'intitulé des articles de la Constitution de droit.

Le président propose de voter les 3 éléments cités en conclusion du point 20, page 22 du préavis, et de voter ces derniers dans leur ensemble.

Conclusion(s) de la commission :

Par 7 voix pour, 4 abstentions, 0 refus, la commission No 67 décide d'accepter le Préavis 2019/40

Lausanne, le 12 janvier 2020

Le rapporteur
Anselme Bender

