

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission N° 4

chargée de l'examen du préavis N° 2024/07 « Logement idéal SC – Assainissement énergétique des cinq immeubles à loyers modérés sis au chemin de l'Ancien-Stand 2-28 et à la route des Plaines-du-Loup 10-24 – Octroi des aides publiques prévues par la loi du 9 septembre 1975 sur le logement – Prolongation et modification de cinq droits distincts et permanents de superficie no 173, 181, 242, 351 et 399 – Réaménagement et financement des espaces extérieurs » :

Présidence :	Vincent VOUILLAMOZ (vert'libéral)
Membres présents :	Séverine GRAFF (socialiste) ; Mountazar JAFFAR (rempl. Samuel de Vargas, socialiste) ; Lana CUETO (rempl. Caroline Devallonné Dinbali, socialiste) ; Yvan SALZMANN (rempl. Samson Yemane, socialiste) ; Jean-Claude SEILER (rempl. Matthieu Delacrétaz, libéral-radical) ; Jean-Pascal GENDRE (libéral-radical) ; Mathilde MAILLARD (libérale-radical) ; Valéry BEAUD (vert) ; Anne BERGUERAND (verte) ; Alexandra GERBER (verte) ; Patrizia Deborah MORI (UDC)
Membres absents :	Sevgi KOYUNCU (Ensemble à Gauche)
Représentante de la Municipalité :	Natacha LITZISTORF, Directrice du logement, de l'environnement et de l'architecture
Invité-e-s :	Rolf EBERHARD, délégué à la Commission immobilière Andrea FAUCHERRE, adjointe à la cheffe du service Architecture et logement - ARLO Etienne BALESTRA, chef du Service des parcs et domaines
Notes de séances	Caroline LEMERY

Lieu : Port-Franc 18, 3^{ème} étage, salle 368
Date : 26 mars 2024
Début et fin de la séance : 12h30 – 14h00

Madame la Municipale explique que ce projet est vertueux à plusieurs égards. Premièrement, en termes d'assainissement énergétique, ce projet est bon pour l'environnement. Deuxièmement, il bénéficie aux locataires car ce projet améliore le confort des logements. Rendre les droits de superficie distincts et permanents (ci-après DDP) payants profite aux finances de la Ville, tandis que leur prolongation profite à leur bénéficiaire Logement Idéal. Finalement, l'aide à la pierre durant 15 ans pérennise du logement à loyer modéré. Avec ces mécanismes, les locataires bénéficieront après travaux d'assainissement de prix au mètre carré tout à fait raisonnables, grâce à l'abaissement allant jusqu'à 20%. De plus, les locataires resteront dans les logements durant les travaux. Ce projet revisite également les aménagements extérieurs, conformément à la politique de la Municipalité.

Conseil communal de Lausanne

En réponse aux questions soulevées lors de la discussion générale, la Municipalité précise que :

- Les locataires des surfaces commerciales devront libérer les lieux durant les travaux. Ceux des logements resteront sur place.
- Trois logements seront adaptés pour les personnes à mobilité réduite et tous les bâtiments et espaces extérieurs offriront une accessibilité universelle, notamment par des rampes et ascenseurs.
- Le budget pour les aménagements extérieurs est proportionné à l'ampleur du périmètre concerné qui n'a fait l'objet d'aucun réaménagement depuis sa création.
- Les aménagements extérieurs feront l'objet d'un concours d'architecture paysagère et bénéficieront de cofinancements par Logement Idéal et la Fondation de l'Orme.
- Un avis de droit commandé par la Municipalité confirme que les études et travaux réalisés par Logement Idéal ne sont pas soumis à la législation sur les marchés publics. De ce fait, le mandat d'architecte n'a pas fait l'objet d'un concours ouvert.
- Rendre payants les droits du superficé (DDP) concédés gratuitement jusqu'ici se conforme avec la politique municipale où tous les nouveaux DDP sont désormais payants.
- Durant les 10 premières années la rente de DDP perçue par la Ville compense l'aide à la pierre, constituant ainsi une opération blanche sans charge supplémentaire pour la Commune de Lausanne. Le DDP actuel courant jusqu'en 2034, cette opération blanche coure en principe jusqu'en 2044, sous réserve de la date d'achèvement des travaux, déterminante pour l'entrée en forces des nouvelles conditions.
- Le prix des logements est garanti pour 15 ans et sera réévalué à la fin de cette période.
- La majorité des surfaces d'activité seront louées par la Commune de Lausanne. L'application des mesures de réduction des coûts réduira d'autant les loyers à payer par la Ville.
- Bien que les qualités architecturales du quartier ne soient pas mentionnées dans le préavis, la Municipalité confirme qu'une étude spécifique a bien été menée et que la rénovation des bâtiments respecte les exigences patrimoniale applicables.
- La représentante de la Ville siégeant au comité de Logement Idéal sera attentive à la qualité de l'activation des rez-de-chaussée, soulevée par plusieurs commissaires.
- Un nouveau DDP est créé. Il prévoit une prolongation de 80 ans avec une modification dans l'acte, notamment les conditions à l'échéance et les conditions de rente des DDP qui entrent en vigueur à la fin des travaux.
- La potentielle dépollution des dioxines sera traitée spécifiquement dans le projet de réaménagement du site, sans prévaloir des décisions à venir sur cette thématique.

En réponse aux questions soulevées lors de la lecture du préavis point par point, la Municipalité précise que :

Chapitre 1 : résumé, impact du chantier sur le Centre de vie enfantine :

- La garderie sera fermée durant les travaux, mais pas l'APEMS, ni l'unité d'accueil pour écoliers située hors du périmètre.

Conseil communal de Lausanne

Chapitre 5.1.3 : DDP 399, utilisation du parking :

- Les 140 places de parking pour 310 logements sont toutes utilisées.

Chapitre 5.1.4 : DDP 173, surfaces commerciales :

- Sur les 1400 m² de surface commerciale, l'APEMS en occupe 937 m² et le restaurant 450 m². Il ne reste dès lors pas de place pour d'autres activités commerciales.

Chapitre 5.4 : rabais de rente :

- La fixation définitive des rentes de DDP dépend du décompte final des travaux. Cette décision formelle du Service du logement cantonal ne sera pas publique.

Chapitre 7.1 : description générale du projet :

- Le projet de rénovation tient compte de l'énergie grise.
- L'utilisation de matériaux biosourcés pour la rénovation n'est pas prévue.
- La certification du label Minergie n'est pas prévue. Bien que des subventions soient disponibles dans ce cas, des arbitrages patrimoniaux l'empêchent ce stade.
- La pose de panneaux solaires photovoltaïques profitera aux habitants pour de l'autoconsommation.

Chapitre 7.3 : implantation – morphologie

- Le projet prévoit une traversée publique est-ouest à travers le bâtiment.

Chapitre 7.4 : permis de construire :

- La Municipalité n'a pas encore délivré le permis de construire, car il dépend de la signature des DDP, assujettie à l'approbation du préavis par le Conseil communal.

Chapitre 9 : aménagements extérieurs (annexe n° 3 + annexe n°4)

- Le site concerné par le projet se trouve en périmètre de liaison forestière discontinue selon la planification des réseaux écologiques de la Ville. Les travaux d'aménagement extérieur permettront d'effectuer cette liaison qui sera intégrée dans le concours.
- La place de jeu fera partie du concours.
- Le concours des aménagements extérieurs sera lancé après le vote du Conseil.
- Le périmètre en rose sur le plan correspond au périmètre ISOS pour le site. Le périmètre soumis à réflexion pour le concours est tracé en bleu.

Chapitre 13.2 : loyers des logements et des surfaces commerciales (annexe n°7)

- Si certains loyers augmentent bien après assainissement, les hausses restent modestes, notamment grâce à l'aide à la pierre.
- L'incidence foncière sur le loyer net par m², avant l'aide à la pierre et la réduction de loyer, se situe entre 36, 37 et 30 CHF/m². Pour deux immeubles, le calcul porte sur la surface utile de principale plutôt que la surface de plancher déterminante.

Chapitre 16.1 : incidences des nouvelles conditions des droits de superficie :

- Le contrôle pour vérifier que les personnes qui bénéficient de loyers modérés en ont toujours besoin est réglementé par la Loi sur le logement et les règlements applicables.

Conseil communal de Lausanne

Les personnes doivent répondre aux conditions d'accès à un logement à loyer modéré.
Des contrôles sont de plus effectués tous les deux ou trois ans.

Chapitre 17 : conclusions :

- Les frais de concours sont financés par Logement Idéal et la Fondation de l'Orme.
-

Conclusions de la commission :

Le Conseil communal de Lausanne décide :

1. D'autoriser la Municipalité à modifier et prolonger les droits de superficie distincts et permanents n° 173, 181, 242, 351, 399 grevant les parcelles 2589, 1969, 2542, et 2045 en faveur de la coopérative « Logement Idéal » à Pully pour permettre la rénovation de 310 logements subventionnés et de surfaces commerciales de 2'218m² (SUP) aux conditions figurant dans le présent préavis ;

Vote 1 : 10 oui 2 abstentions

2. D'autoriser la Municipalité à accorder à la coopérative Logement Idéal les appuis financiers prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la rénovation de 310 logements à loyers modérés sis dans le quartier de l'Ancien-Stand sur les parcelles n°s 2'589, 1'969, 2'542, et 2'045 ;

Vote 2 : 10 oui 2 abstentions

3. D'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2025 à la rubrique 30.365 « Aides et subventions à des institutions privées » du Service d'architecture et du logement, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 479'227.-, ceci en application des dispositions prévues au point 2 ;

Vote 3 : 10 oui 2 abstentions

4. D'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 4'000'000.- afin de réaliser les travaux de réaménagement des espaces extérieurs ;
5. D'amortir annuellement la somme prévue sous chiffre 4 par le budget du Service des parcs et domaines, rubrique n° 31.331 ;
6. De faire figurer sous la rubrique n° 31.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 4 ;
7. De porter en amortissement du crédit mentionné sous chiffre 4, les participations financières qui pourraient être accordées.

Vote 4 : conclusions 4 à 7 9 oui 1 non 2 abstentions

Lausanne, le 30 avril 2024

Le rapporteur :
Vincent VOUILLAMOZ

