Direction de la sécurité sociale
et de l'environnement
Direction des finances

SOCIETE COOPERATIVE CITE-DERRIERE
Projet de construction d'un immeuble
totalisant 41 logements subventionnés et 41 places de parc intérieures
sur la plate-forme de Prélaz, rue de Couchirard et chemin de Renens (lot 1)

Octroi des aides publiques prévues par
la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement
Octroi d'un cautionnement solidaire

Préavis n° 154

Lausanne, le 8 juin 2000

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le projet de Prélaz, situé entre le chemin de Renens et la rue de Couchirard, l'avenue de Morges et la Fondation Clémence, sur les parcelles initiales n° 346 et 347 et couvrant au total une surface de 21'056 m², a été décomposé en plusieurs lots dont le premier fait l'objet du présent préavis. Ce lot, d'une surface de 1'356 m², est localisé à l'est de la plate-forme et a été attribué à la Société Coopérative Cité-Derrière pour lui permettre de construire 41 logements et 41 places de parc dans un parking collectif souterrain.

Le coût total de cette opération (lot 1), sans le terrain mis à disposition sous forme de droit de superficie par les TL, est devisé à 10'175'000 francs. Son financement est assuré par un emprunt contracté par la Société Coopérative Cité-Derrière équivalant à 90% du coût total de la construction.

Par le présent préavis, la Municipalité demande l'autorisation de cautionner 30% du coût de réalisation (terrain non compris) et de subventionner cette réalisation conformément aux dispositions prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

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%.

Ce projet est conforme au programme d'aide à la construction de logements à loyers modérés, présenté dans le rapport-préavis n° 33¹ et approuvé par le Conseil communal le 31 janvier 1995.

¹ BCC 1994, tome II, pages 1236-1284 et BCC 1995, tome I, pages 121-134

2. Préambule

Ce vaste terre-plein de plus de 20'000 m², qui constitue un site à urbaniser d'une ampleur rare à Lausanne, est la propriété de la Société des Transports Publics de la Région Lausannoise SA (ci-après les TL). Pour créer cette plate-forme, les TL ont effectué d'importants travaux de terrassement afin d'y installer, dès 1903, administration, dépôts et ateliers. Malgré la construction de nouvelles halles en 1910 et 1931, de modules préfabriqués, d'un dépôt à la Borde en 1982, les TL, encore à l'étroit, décidèrent en 1987 de construire un nouvel ensemble sur la commune de Renens au lieu-dit « En Perrelet ».

A la fin de l'année 1988, suite à la décision des TL de quitter Prélaz, la Municipalité a ouvert une procédure de plan partiel d'affectation, permettant de fixer l'avenir de ces terrains. En effet, par son ampleur et sa situation, Prélaz occupe une place stratégique à l'articulation des quartiers d'habitation au nord et des quartiers d'activités mixtes au sud. Ces quartiers, un peu isolés les uns des autres, devraient trouver, grâce aux activités du futur ensemble, un centre de gravité assurant un certain rapprochement entre eux et une meilleure cohésion.

Le 29 mai 1991, par décret du Grand conseil, les TL reçoivent l'obligation de vendre, par appel d'offres, le terrain de Prélaz pour leur permettre de diminuer le montant de la garantie d'emprunt accordée par le Canton de Vaud pour « Perrelet ». En 1992, la commune de Lausanne confirme l'offre d'achat, faite au milieu des années huitante, en envisageant de mettre ultérieurement cette parcelle à disposition de sociétés coopératives pour construire du logement à loyer modéré. En 1994, elle signe un acte de vente-emption avec les TL, sous réserve de l'acceptation par le Conseil communal. Toutefois, en 1995, considérant, d'une part, que les conditions de l'acte de vente-emption n'étaient plus remplies, en raison de contraintes constructives non révélées par les TL et, d'autre part, au vu de l'état des finances publiques et du marché immobilier, la Municipalité a estimé qu'elle ne pouvait présenter un préavis au Conseil communal et renonce à acheter ce terrain.

Au printemps 1995, alors que la démolition des bâtiments sur le site était programmée, la Municipalité réussit à convaincre la direction des TL de différer la disparition d'une grande halle, étant entendu que l'ancien bâtiment administratif, ou « Villa du Directeur », et l'ossature métallique de la première halle, édifiée en 1895 à la « Solitude » et reconstruite par les TL à Prélaz en 1903, devaient être préservés jusqu'au moment où le PPA serait connu. Le bâtiment administratif et la halle ont été mis à la disposition de « l'Espace autogéré », sous forme de contrat de confiance, à partir de juillet 1995.

Le 29 octobre 1996², le Conseil communal adopte le plan partiel d'affectation 681 au lieu-dit « Prélaz » qui sera ratifié par le Conseil d'Etat le 31 janvier 1997. Ce plan fixe avant tout des principes qualitatifs d'urbanisme pour les futurs bâtiments et aménagements qui doivent être respectés. Les contraintes impératives du plan, du point de vue quantitatif, se limitent à une surface maximale de plancher constructible, soit 32'000 m² à raison de 24'000 m² au minimum destinés à de l'habitation, à deux cotes d'altitude de hauteur maximale (475m et 478m) et à l'obligation de placer tout le stationnement en sous-sol, ce qui libère le site de toute circulation interne.

3. Du concours European au Plan directeur des constructions

Parallèlement, la Fédération européenne pour des concours d'architecture EUROPAN, compétition triennale destinée aux jeunes architectes européens, organise sa quatrième session en 1995 sur le thème « *Construire*

² BCC 1996, tome II, pages 586-642

la ville sur la ville - stratification urbaine et changement d'usage ». A cette occasion, la Municipalité lausannoise propose le site de Prélaz qui est retenu lors de la sélection nationale. Le plan partiel d'affectation, à son état de projet, est une des données principales du concours. En juin 1996, l'organisation suisse d'Europan décerne deux mentions et une citation pour le réaménagement de Prélaz. Les deux projets recommandés par le jury sont : « *Les Villes invisibles* » de Roland Montrone et Laurence Wütrich de Lausanne et « *Eurythmos* » de Pierre-Yves Gruaz et Marco Bécherraz de Montreux. Pour les départager, une mise en concurrence des deux équipes « mentionnées » par Europan donne la possibilité aux architectes de modifier leur projet sur la base d'un cahier des charges précis. C'est finalement le projet de Roland Montrone qui a été retenu. Ce projet a été apprécié notamment pour sa capacité à faire dialoguer deux échelles, l'une urbaine, l'autre de quartier, permettant ainsi des volumétries variées, des implantations différenciées et une richesse typologique pour les appartements.

En novembre 1998, l'architecte lauréat élaborera, sur mandat, un Plan directeur des constructions pour Prélaz, document de base pour la réalisation des différents lots par les investisseurs et les architectes mandatés. De ce document ressort la conception d'un habitat résolument urbain, matérialisée par deux formes d'organisation spatiale, l'une avec le type immeuble urbain, l'autre avec le type cité-jardin. Ce plan structure également la grande dimension du site en créant des rapports de qualité entre les pleins et les vides qui en résultent. La place de quartier et le jardin accessibles au public avec le centre commercial fonctionnent comme lieu de convergence et comme espace de référence à l'échelle de l'ensemble des quartiers avoisinants. Le site de Prélaz est relié aux quartiers alentour par une série de parcours arborisés, prolongés par des parcours aériens faits de coursives, d'escaliers et de passerelles, partie intégrante d'un véritable réseau structurant le bâti, où alternent les espaces semi-publics et les jardins privés.

4. Coordination et partenariats

Etant donné que la commune de Lausanne était appelée à jouer de toute manière un rôle déterminant dans l'élaboration et le suivi du projet de mise en valeur des terrains de Prélaz, le Conseil d'administration TL a obtenu que M. J.-J. Schilt, membre de l'exécutif lausannois et administrateur TL, prenne la direction de cette opération au nom de l'entreprise, en conciliant dans cette affaire tant la défense des intérêts de la Ville de Lausanne que ceux du propriétaire.

Ainsi, sous la présidence de M. J.-J. Schilt, une commission et deux sous-commissions ont conduit les réflexions et actions jusqu'à ce jour.

Composée de représentants des TL, de responsables des coopératives intéressées, de chefs de service du Canton (logement) et de la commune de Lausanne, une commission s'est chargée de procéder au choix du projet architectural et d'optimiser ce dernier en y intégrant les préoccupations pratiques et économiques, tant du propriétaire que des investisseurs potentiels.

Une sous-commission, dite de coordination, s'est ensuite chargée de la définition et de l'attribution des lots, de la définition et de l'implantation des surfaces commerciales (y compris la recherche d'un acquéreur ou d'un locataire), de la conception des installations de parking et de la définition des règles de mise à disposition des ayants droits.

Le Plan directeur des constructions permet d'attribuer l'ensemble des surfaces disponibles par étapes successives en découpant la parcelle en tranches transversales. Sept lots ont ainsi été constitués, soit cinq lots d'habitation, un lot commercial avec un jardin en toiture et un lot en copropriété comprenant le parking et une place accessible au public.

Dès le début de cette opération, plusieurs sociétés coopératives se sont déclarées intéressées à participer au projet de Prélaz. Pour confirmer leur engagement dans ce projet et leur permettre d'intervenir sur les principaux concepts, les TL ont demandé aux sociétés coopératives, désireuses de s'investir dans le développement de ce projet, d'y contribuer financièrement, à hauteur de 20'000 francs à fonds perdus, ce que firent sept sociétés coopératives. Certaines sociétés se sont par la suite encore désistées et, finalement, les sociétés et fondation suivantes se sont déclarées partantes : la SC Cité-Derrière (lot 1), la SC La Concorde (lot 2), la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (lot 3) et la SC Colosa (lots 4 & 5). Ces trois sociétés coopératives et cette fondation, d'utilité publique de logements, se sont engagées à prendre en charge l'étude, la réalisation et la gestion des logements subventionnés sur le site de Prélaz.

Pour le lot commercial (lot 6), qui a toujours été destiné à être vendu, il devient propriété de la COOP Vaud Chablais Valaisan.

Par la suite, une deuxième sous-commission, réunissant architectes, ingénieurs, géomètre et notaire choisis par les sociétés coopératives, a défini les aspects juridiques des droits de superficie, les infrastructures, les aménagements extérieurs ainsi qu'une proposition de fixation de prix du terrain.

Dans ce projet de mise en valeur des terrains de Prélaz, et pour assurer le respect et l'unité des règles définies dans le Plan directeur des constructions, les architectes mandatés se sont organisés en créant une sous-commission des principes de cohérence et une sous-commission des aménagements extérieurs. Pour la sous-commission des principes de cohérence et pour chaque étape, les architectes mandatés établissent le projet des bâtiments et sont rémunérés par leur maître de l'ouvrage respectif pour leurs prestations. Les architectes des autres lots sont consultés, mais ne perçoivent pas d'honoraires supplémentaires. Pour les aménagements extérieurs - aménagements et traitements des surfaces en dur et des surfaces plantées, place de quartier, dalles toiture, jardins privatifs, aires de jeux, arborisation, etc... - le mandat est revenu au lauréat du concours qui participe également, en partenariat avec un autre bureau, à la réalisation des lots 4 et 5.

5. Droits de superficie et convention

A l'instar de la Municipalité de Lausanne qui souhaitait favoriser, sur le site de Prélaz, la construction de logements à loyer modéré, le Conseil d'administration des TL a décidé, au printemps 1997, de demander au Conseil d'Etat la modification de l'article 2 du décret du 27 mai 1991, afin de permettre aux TL d'octroyer des droits de superficie sur ce terrain, notamment en faveur de coopératives. Cette modification fut ratifiée le 2 mars 1999.

Ainsi, chaque société coopérative ou fondation, à titre de superficière, a pu signer le 6 octobre 1999 un acte constitutif de droit de superficie distinct et permanent avec les TL. Les droits de superficie sont consentis pour une durée de 70 ans, moyennant le versement d'une redevance annuelle qui sera fixée sur la base d'une valeur vénale globale du terrain arrêtée à 14'000'000 francs. Cette valeur de terrain est respectueuse des normes admises par les autorités subventionnantes et sera appliquée à chaque lot, en fonction de sa surface brute maximale de planchers permise par le projet et son Plan directeur des constructions.

La redevance des droits de superficie est fixée à 5% par année. Elle sera toutefois progressive les 5 premières années, à raison de 1% par an. Commencant la première année à 1%, elle plafonnera ainsi à partir de la 5^{ème} année à 5%. Toutefois, les Services cantonal et communal du logement, en accord avec les sociétés, proposent que dès la première mise en location, la redevance soit calculée à 5% dans les charges brutes pour éviter des augmentations de loyer dès la 2^{ème} année. La différence entre la redevance à verser réellement aux TL et le montant encaissé par les sociétés coopératives sera impérativement affectée à une réserve, appelée « Fonds de régularisation des loyers », qui servira à atténuer les hausses ultérieures. Ce fonds sera contrôlé par le Service cantonal du logement.

Un deuxième acte constitutif de droit de superficie distinct et permanent fut également signé entre les parties, le 6 octobre 1999, pour la constitution d'une copropriété ordinaire, en vue de la construction d'un parking collectif souterrain, comptant 300 places de parc au maximum, et dont une partie sera mise à disposition des usagers des surfaces commerciales. Ce droit de superficie, accordé également pour une durée de 70 ans est consenti gratuitement, la redevance étant déjà prise en compte dans le cadre de l'octroi des droits de superficie accordés en surface des parcelles. Sur le toit du parking collectif souterrain, une surface de 1'595 m² sera aménagée en place accessible au public avec, notamment, place de jeux, mobilier urbain, plantations. Les frais d'aménagement et d'entretien de cette place seront répartis entre les superficiaires au prorata de leur part de copropriété dans le parking collectif.

Les TL s'engagent à remettre les terrains grevés, libres de tout bail et de tout occupant le jour de l'ouverture du chantier pour la construction du parking et des bâtiments en surface des parcelles n° 346 et 347.

6. Convention entre les TL et les superficiaires

Le 14 décembre 1999, une convention entre les TL, les trois coopératives et la fondation a été signée, précisant notamment les points suivants :

- 1) Les superficiaires s'engagent à respecter certains délais pour l'ouverture des chantiers afin de ne pas perturber le déroulement chronologique des étapes de construction sur le site de Prélaz.
- 2) Les superficiaires s'obligent à prendre toutes mesures nécessaires ou utiles afin qu'une fois le chantier ouvert, les constructions soient édifiées sans discontinuer, de manière à permettre aux autres superficiaires de respecter eux-mêmes la planification établie.
- 3) Si l'une des superficiaires n'est pas en mesure de commencer les travaux à la date fixée, ou ne veut pas commencer lesdits travaux pour des motifs impérieux, elle aura la possibilité de se départir de la présente convention sans aucun dommage-intérêt. Dans ce cas, le terrain grevé par le droit de superficie, ainsi que la part de copropriété concernant le parking collectif souterrain, feront retour aux TL qui prendront toutes mesures nécessaires ou utiles afin que la mise en valeur des terrains sur le site de Prélaz ne soit pas mise en péril.
- 4) Les TL accordent aux superficiaires une garantie de couverture des frais d'étude liés aux permis de construire. Cette garantie se monte à 50% de tous les frais liés à l'obtention du permis de construire. Elle est limitée au montant total de 750'000 francs.
- 5) Les TL accordent aux superficiaires un crédit relais destiné au financement des travaux d'infrastructure qui ne peuvent être pris en charge par les aides publiques et le crédit de construction des bâtiments prévus sur les droits de superficie. Il s'agit du parking, des canalisations et infrastructures de voirie, des réseaux divers et aménagements extérieurs, planifiés et mis en œuvre lors de la première étape des travaux et non nécessaires aux superficiaires concernées par ladite étape.
- 6) Le montant du crédit relais s'élèvera à 1'030'000 francs au maximum. L'intérêt est de 4.5% l'an, correspondant au taux de référence actuel que la BCV accorde aux TL. Ce taux pourra dès lors fluctuer en fonction des changements de taux que l'établissement bancaire imposera aux TL.

7. Contrat de confiance et locataires

Sur le site, après la démolition de différents bâtiments par les TL en automne 1995, restent encore en place la « Villa du Directeur », une grande halle ainsi qu'une halle à ossature métallique. Ces bâtiments ont fait l'objet, dès juillet 1995, d'un contrat de prêt à usage, appuyé par la Ville, entre les TL et « l' Espace autogéré », qui avait dû évacuer, pour des raisons de sécurité, la halle qu'il utilisait au chemin de la Colline. Initialement, la convention portait sur une mise à disposition jusqu'au 31 juillet 1997, avec possibilité de prolonger le contrat de six mois en six mois. Des prolongations ont été accordées à plusieurs reprises par les TL. Ce contrat devait prendre fin le 31 mars 2000 en raison de la démolition prochaine des bâtiments, pour permettre la réalisation du projet des sociétés coopératives. Toutefois, suite à la mise à l'enquête des premiers bâtiments sur le site de Prélaz, les architectes, à la demande de la Direction des travaux, ont dû modifier légèrement leurs plans pour tenir compte des oppositions formulées. Par conséquent, la restitution des lieux mis à la disposition de « l'Espace autogéré » a été reportée au 4 juin 2000.

Parallèlement, les TL ont procédé également à la résiliation des baux à loyer des deux autres locataires du site, à savoir le Garage Ramuz Edelweiss SA et l'Auto-école Jaquier, pour le 31 mars 2000. Là encore, comme les travaux n'ont pas débuté en avril, ces locataires ont reçu l'accord de continuer à occuper les lieux, moyennant leur libération avec un préavis de 48 heures.

8. Planification des travaux

Avant de mettre son terrain à disposition des sociétés coopératives, le propriétaire du fonds doit encore démolir toutes les constructions restantes ainsi que les dalles qui ont été mises en place au fil des ans pour supporter le roulement des bus. Les TL devront vraisemblablement également effectuer des travaux de dépollution du sol, rendus nécessaires par la présence d'hydrocarbures et de produits d'entretien laissés lors de la dernière exploitation. Ces travaux sont à la charge des TL qui ont estimé leur durée à environ 3 mois. Le chantier, à proprement parler, pourrait ainsi commencer en septembre 2000, sous réserve de l'obtention des subventions communales et cantonales.

Pour la planification de la réalisation des lots, le schéma annexé est actuellement en vigueur.

9. Première étape de construction

Il est apparu clairement que les premières opérations devraient débiter à l'est de la parcelle de Prélaz, subsidiairement le long de l'avenue de Morges et de la rue Couchirard, ceci de manière à mettre en place le plus tôt possible les éléments urbains déterminants : place, fronts de rues, commerces, qui donneront l'identité du nouveau quartier.

La première étape de construction comprend les deux lots d'habitation (lots 1 et 2), un centre commercial avec un jardin en toiture (lot 6), la première étape du parking et une place accessible au public (lot 7). Pour les lots d'habitation, seul le lot 1 est décrit à partir du point 10 du présent préavis. Le lot 2 étant moins avancé dans ses démarches liées aux subventions, fera par conséquent l'objet d'un prochain préavis et d'une réalisation différée. Déposée par le même bureau d'architectes, cette première étape de construction a été mise à l'enquête du 15 octobre au 4 novembre 1999. Le permis de construire a été délivré le 18 mai 2000.

Pour le centre commercial, la COOP Vaud Chablais Valaisan, tout d'abord intéressée à titre de locataire, a décidé, en décembre 1999, d'acheter cette surface commerciale. De ce fait, il est encore nécessaire d'établir un acte de vente et d'effectuer une cession de fraction de part de copropriété pour le parking, actuellement établie au nom de la Société Coopérative Cité-Derrière. S'ouvrant sur la place de quartier et accessible par l'avenue de Morges, ce centre commercial disposera d'environ 1'300 m² de surface de vente et 450 m² de dépôts et annexes. Avec ce nouveau magasin, l'objectif de COOP Vaud Chablais Valaisan est de créer une

surface commerciale similaire à celle existante au Boulevard de Grancy à Lausanne. La toiture du centre commercial sera aménagée en jardin accessible au public. Tout comme les aménagements extérieurs du périmètre du projet de Prélaz, les frais d'aménagement et d'entretien de ce jardin seront répartis entre les superficiaires au prorata de leur part de copropriété dans le parking collectif. Enfin, une surface commerciale d'environ 200 m² (dépôt au sous-sol compris) a trouvé place en tête sud du bâtiment de Couchirard et sera louée par la COOP au pharmacien de l'avenue de Morges qui déménagera à cette occasion.

Pour le parking, une réalisation en trois étapes est prévue avec, comme première étape, la mise en œuvre des places de parc pour les lots d'habitation 1 (41 places) et 2 (50 places) et du lot commercial 6 (50 places), comme deuxième étape, le lot d'habitation 3 (61 places) et comme troisième et dernière étape les lots 4 et 5 (97 places). Le financement est assuré par les investissements respectifs de chaque coopérative, étant toutefois entendu que les TL assurent le crédit relais, quand il n'y pas simultanément entre les constructions des étapes du parking et des lots d'habitation.

10. Premier immeuble d'habitation (lot 1)

10.1 Maître de l'ouvrage du lot 1

La Société Coopérative Cité-Derrière a été constituée le 13 septembre 1995 pour réaliser l'opération de construction et de rénovation des bâtiments rue Cité-Derrière n°18-28 à Lausanne. Les membres fondateurs de cette société coopérative sont des administrateurs ou des propriétaires d'entreprises du secteur de la construction qui se sont fixés comme but : « *L'amélioration des conditions de logement de la population et, plus particulièrement, de ses membres par la pratique de prix favorables et d'utilité publique. La société coopérative s'interdit toute opération spéculative et n'a pas d'activité lucrative* ». La société coopérative et son conseil d'administration sont composés d'entrepreneurs, mais également de locataires qui acquièrent la qualité de sociétaires par l'achat d'un nombre déterminé de parts sociales à la signature du bail.

La société coopérative compte à ce jour plus de 190 membres, membres fondateurs, maîtres d'état et locataires des immeubles. Les réalisations actuelles ont mis sur le marché 81 logements subventionnés.

Ainsi et hormis la réalisation de Cité-Derrière, cette société coopérative possède à Lausanne, au chemin du Vanil 6, un immeuble de 30 logements mis en location en automne 1997 et, à Tolochenaz, un immeuble de 16 logements mis en location à la fin 1998. Deux prochains chantiers sont déjà planifiés avec des mises en location prévues pour fin 2001 soit, sur la commune de Bussigny, pour la réalisation de trois petits immeubles de 26 logements au total et, sur la commune de Tolochenaz, pour la réalisation d'un second immeuble de 9 logements avec garderie au rez-de-chaussée.

A Lausanne, outre l'opération de Prélaz, pour laquelle s'est activement engagée la Société Coopérative Cité-Derrière, celle-ci projette également, à plus longue échéance, de pouvoir réaliser environ 50 logements, au chemin de la Colline, sur terrain communal.

10.2 Caractéristiques du projet

L'immeuble de la Société Coopérative Cité-Derrière sera situé sur la rue Couchirard, axe à forte pente et perpendiculaire à l'avenue de Morges. De par la « morphologie » des bâtiments existants, la rue Couchirard a déjà une vocation urbaine. L'échelle du bâtiment de la Société Coopérative Cité-Derrière répondra à celle des bâtiments existants et respectera ainsi l'altitude maximale de 478 m autorisée par le PPA, soit un rez-de-chaussée et cinq niveaux. La volumétrie du futur bâtiment sera, par opposition aux façades lisses des bâtiments vis-à-vis, formée par des redents permettant d'inscrire des espaces extérieurs de transition entre les

trois entrées de l'immeuble et le domaine public. En outre, une combinaison coursive-escaliers permet de résoudre le problème de la pente du terrain par des accès de plain-pied sans barrière architecturale ou directe, selon le choix de l'utilisateur.

Cette volumétrie à redents permettra également de rythmer la longueur de la façade en créant une diversité intéressante en terme de proportions et de perspectives, mais également de typologies et d'orientations pour les appartements.

La structure porteuse verticale et horizontale est réalisée en béton armé, y compris les dalles de toitures plates et leurs remontées. Selon le principe défini dans le Plan directeur des constructions, les façades de l'immeuble Couchirard appliquent la dualité : expression porteuse pour les redents en façade est et pignon nord, alors que les façades ouest et sud ont une expression non porteuse, type façade rideau.

Dans les principes définis dans le Plan directeur des constructions, il ressort, en matière de typologie et d'orientation, que les appartements sont traversants et orientés est-ouest, à l'exception des appartements de 5 pièces de tête qui possèdent une triple orientation et des appartements de 2 pièces situés dans les redents orientés sud-est. La zone jour est située à l'ouest, la zone nuit à l'est pour tous les appartements orientés est-ouest. Pour les autres cas, le séjour sera situé au sud et les chambres à l'est ou au nord. Le principe typologique dessert deux ou trois appartements pour chaque noyau de distribution du premier au cinquième étage. Le rez-de-chaussée est composé d'un rez inférieur et d'un rez supérieur, selon l'entrée et le rapport à la pente. Au rez inférieur, les appartements de 3 pièces orientés à l'ouest sont prolongés par des jardins privés sur la toiture du centre commercial. Aux autres étages, les appartements bénéficient de loggias sur la façade ouest.

Toujours dans le périmètre du lot 1, mais au-dessus du quai de déchargement de la COOP, a trouvé place un appartement de 4 pièces, accessible depuis le chemin de Renens. Cet appartement dispose d'une grande terrasse au sud et surplombe le jardin public aménagé sur la toiture du centre commercial.

En résumé, le dossier de requête définitive de subventionnement, déposé le 28 février 2000 par la Société Coopérative Cité-Derrière au Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement, présente les caractéristiques générales suivantes :

Surface bâtie		1'356 m ²
Surface brute totale des planchers		3'853 m ²
Cube SIA total		17'790 m ³
Cube SIA logement		14'860 m ³
Cube SIA parking		2'930 m ³
Coefficient d'occupation du sol COS		1
Coefficient d'utilisation du sol CUS		2.84
Nombre de niveaux habitables		R + 5
Nombre de logements		41
Nombre de pièces		145
Nombre de PPM		188
Type et surface des appartements	10 x 2 pces	59 m ²
	4 x 3 pces	71 m ²
	18 x 4 pces	90 m ²
	3 x 4 pces	97 m ²
	1 x 4 pces	103 m ²

	5 x 5 pces	126 m ²
Surfaces nettes habitables		3'525 m ²
Places de parc intérieures		41

10.3 Coût de l'opération pour le lot 1 (Société Coopérative Cité-Derrière)

10.3.1 Coûts de construction

Pour permettre le dépôt de la requête définitive de subventionnement, les coûts de construction ci-après ont été confirmés par des soumissions rentrées et contrôlées en janvier 2000 pour le gros œuvre et par un devis général avec prix de référence pour le second œuvre. Les entreprises adjudicatrices 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 sont considérés comme le maximum admissible par les autorités cantonales et communales.

		%	Fr.
CFC 0	Terrain 1'356 m ² (<i>en droit de superficie onéreux</i>)	17.3	2'135'000.--
CFC 1	Travaux préparatoires	0.3	32'000.--
CFC 2	Bâtiment et parking	71.0	8'738'000.--
CFC 4	Aménagements extérieurs	3.7	462'000.--
CFC 5	Frais secondaires	7.7	943'000.--
Total	Réalisation CFC 0-1-2-4-5	100.0	12'310'000.--

10.3.2 Répartition des coûts de construction

Logement :

			Fr.
Logement	3'506 m ²	arr. Fr. 2'610.--/m ²	9'150'000.--
Terrain	1'356 m ²	arr. Fr. 1'574.--/m ²	2'135'000.--
Total CFC 0-1-2-4-5		arr. Fr. 3'219.--/m ²	11'285'000.--

Parking :

			Fr.
Parking intérieur (Terrain compris)	41 places	Fr. 25'000.--/place	1'025'000.--
Total CFC 0-1-2-4-5			1'025'000.--

10.4 Aspects financiers

10.4.1 Financement de l'opération

	Fr.
Fonds propres	1'018'000.--
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	9'157'000.--
Total (sans terrain)	10'175'000.--

10.4.2 Financement de la partie logement

	Fr.
Fonds propres	915'000.--
Hypothèques	8'235'000.--
Total (sans terrain)	9'150'000.--

10.4.3 Cautionnement

		Fr.
Coût de réalisation CFC 0-1-2-4-5		12'310'000.--
Coût terrain CFC 0		- 2'135'000.--
Total CFC 1-2-4-5	100%	10'175'000.--
Cautionnement	30%	3'052'500.--

*10.4.4 Charges effectives**A) Charges brutes – Revenu locatif – Partie logement*

		Fr.	Fr.
Fonds propres	5.00%	915'000.--	45'750.--
Emprunts hypothécaires	4.50%	8'235'000.--	370'575.--
Amortissement de vétusté	0.50%	9'150'000.--	45'750.--
Frais généraux (y.c. réserve d'entretien)	1.70%	11'285'000.--	191'879.--
Terrain - Redevance DDP	5.00%	2'135'000.--	106'750.--
Total - Partie Logement	6.74%		760'704.--

B) Revenu locatif - Parking (lot 1)

			Fr.
Places de parc intérieures	41 x Fr. 120.-- (mensuel) x 12		59'040.--
Total - Parking	5.76%	1'025'000.--	59'040.--

Le loyer des places de parc est fixé par la société propriétaire en fonction du marché. Les pouvoirs publics veillent à ce que les charges effectives soient couvertes par ce loyer.

10.4.5 Appuis financiers des pouvoirs publics au logement

Afin de mettre à disposition des appartements à loyers abordables, la Société Coopérative Cité-Derrière 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 le subventionnement des charges financières 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^{ème} année, en fonction notamment de l'évolution des taux d'intérêts.

Prise en charge initiale cantonale Annuelle à fonds perdus	(Fr. 11'285'000.-- x 6.70%) x 20 %	Fr. 151'200.--
Prise en charge initiale communale annuelle à fonds perdus	(Fr. 11'285'000.-- x 6.70%) x 20 %	Fr. 151'200.--

Le pourcentage de 6.70% 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^{er} 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.

10.4.6 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 (terrain non compris) équivalant à 10'175'000 francs, en se portant caution solidaire pour un montant de 3'052'500 francs au maximum. La durée du cautionnement correspondra à celle du remboursement progressif de cette partie du prêt.

10.5 Aspects divers

10.5.1 Loyer initial

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

Type de logement	Loyers sans aide Fr.	Loyers abaissés (Canton et Commune) Fr.
10 x 2 pces	1'095.--	659.--
4 x 3 pces	1'314.--	790.--
18 x 4 pces	1'642.--	990.--
3 x 4 pces	1'752.--	1'056.--
1 x 4 pces	1'834.--	1'104.--
5 x 5 pces	2'108.--	1'270.--

Revenu locatif (logement)	760'704.--	458'304.--
------------------------------	------------	------------

10.5.2 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.

10.5.3 Particularités de l'opération

Conformément à la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, la Société Coopérative Cité-Derrière, l'Etat de Vaud et la commune de Lausanne s'engageront par une convention qui stipulera les droits et obligations de chacun des partenaires.

Conformément aux statuts de la Société Coopérative Cité-Derrière, les locataires de l'immeuble (lot 1) de Prélaz deviendront des coopérateurs en acquérant des parts sociales à la signature de leur bail.

11. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis n° 154 de la Municipalité du 8 juin 2000;
où 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 Société Coopérative Cité-Derrière les appuis financiers prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation, sur les parcelles mentionnées sous chiffre 1. ci-dessus, d'un immeuble totalisant 41 logements (lot 1);
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 garantir, au nom de la commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30% du coût de construction (terrain non compris) admis par les autorités subventionnantes cantonales et communales, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :

Jean-Jacques Schilt

Le Secrétaire :

François Pasche