



Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL) – Construction d'un immeuble de 105 logements d'utilité publique (LUP) à la rue de la Borde 45-49/chemin des Crêtes 26-28, dont 71 logements à loyer abordable (LLA) et 34 logements à loyer modéré (LLM) - Octroi des aides publiques prévues par la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL) pour les 34 LLM

Préavis N° 2025 / 42

Lausanne, le 6 novembre 2025

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

La "Société Coopérative d'Habitation Lausanne" (SCHL), qui a son siège à Lausanne, est propriétaire de la parcelle n° 2'052 et des trois immeubles situés sur ladite parcelle, aux adresses rue de la Borde 45-49 et chemin des Crêtes 26-28. Ces immeubles comprennent des logements construits en 1963 avec l'aide des pouvoirs publics. La SCHL a démoli les immeubles existants pour construire un nouvel immeuble. Ce nouvel immeuble comprendra 105 logements d'utilité publique (LUP), dont 34 logements à loyer modéré (LLM) et 71 logements à loyer abordable (LLA). Un accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS), des locaux pour la Permanence Jeunes Borde, des bureaux et surfaces commerciales ainsi qu'un parking souterrain, complètent le programme.

Un plan des aménagements extérieurs, incluant des espaces communs et un grand nombre de plantations a été développé en étroite collaboration avec le Service des parcs et domaines (SPADOM), de manière à garantir un choix d'essences pertinent et adapté à la situation, assurant ainsi leur pérennité.

Un permis de construire pour le projet a été délivré le 4 octobre 2024.

L'objectif du présent préavis est de demander un nouveau subventionnement par l'octroi d'une aide à la pierre (aide à fonds perdu) pendant 15 ans au sens de la loi sur le logement du 9 septembre 1975 (LL) pour les 34 LLM, totalisant 2'393 m² de surface locative.

Cette opération permet de conserver durablement au centre-ville et de diversifier une offre de logements d'utilité publique à des loyers répondant aux besoins des ménages à faibles et moyens revenus.

Le présent préavis participe à la mise en œuvre des objectifs suivants du programme de législation :

1. Un développement urbain & des logements de qualité
2. La politique énergétique contre le réchauffement climatique
12. Soigner l'environnement & la biodiversité

2. Objet du Préavis

Le présent préavis a pour objet de demander l'octroi d'une aide à la pierre communale pour la construction de 34 LLM prévus dans le futur immeuble construit par la SCHL à la rue de la Borde 45-47-49 / chemin des Crêtes 26-28. Cette aide est prévue à parité avec le canton sur une durée de 15 ans. Selon l'analyse préalable de la division cantonale du logement de septembre 2024, basée sur les coûts estimatifs des travaux, l'aide à la pierre serait de 2 x

CHF 76'618.- par année, soit 2 x CHF 1'149'270.- sur la durée de 15 ans. Grâce à ces aides, les loyers pourront être réduits de 25% selon le principe d'un subventionnement linéaire pour une période de 15 ans dès la première mise en location.

En parallèle, la SCHL a entamé les démarches auprès du canton pour faire reconnaître les 71 logements restants comme LLA. Le revenu locatif des 71 LLA devra respecter la limite fixée par le canton et sera contrôlé pendant 25 ans dès la 1^{re} mise en location.

3. Politique du logement et de l'habitat

La transition énergétique, pour lutter contre les changements climatiques, les bouleversements familiaux et l'évolution des modes de vie, imposent de chercher de nouvelles formes de logement. La Ville de Lausanne doit trouver un équilibre entre une densification mesurée et viable pour contrer la pénurie et proposer des logements de qualité accessibles à tous et toutes. En l'occurrence, la construction d'un immeuble répondant aux normes énergétiques actuelles les plus élevées tout en garantissant des loyers accessibles remplit cet objectif. Les logements mentionnés dans ce préavis sont des logements d'utilité publique (LLM et LLA), destinés aux ménages à faibles et moyens revenus. Les LLM, anciennement appelés logements subventionnés, sont destinés aux personnes à revenus modestes qui peuvent ainsi bénéficier d'un loyer abaissé correspondant à leurs moyens. Quant aux LLA, non subventionnés, leurs loyers sont plafonnés selon un calcul de l'Etat. Ils proposent des loyers intermédiaires, plus élevés que les loyers des LLM, mais durablement limités et contrôlés par l'Etat. Ces logements répondent aux besoins des ménages qui n'ont pas accès aux LLM, mais pour lesquels les loyers du marché libre représentent un taux d'effort trop important par rapport à leurs moyens financiers. Par ailleurs, la construction d'un nouvel immeuble comprenant des LLM et des LLA favorise la mixité sociale et permet aux ménages de passer d'une catégorie de logements à une autre en restant dans le même immeuble, offrant ainsi de la stabilité résidentielle nécessaire aux ménages en fonction de leur évolution et à la cohésion sociale.

4. Contexte et historique du projet

Le projet se situe au centre-ville dans le quartier fortement urbanisé de la Borde, mêlant habitation, activités et commerces. Il prend place sur la parcelle n° 2'052 à l'angle entre la rue de la Borde et la rue des Crêtes, qui monte en direction du quartier de la Pontaise¹.

Les immeubles existants sis rue de la Borde 45-47-49 / rue des Crêtes 26-28 ont été construits avec l'aide des pouvoirs publics en 1963 par la société ex-Colosa. Les immeubles ont été transférés en 2008 à la Caisse de pensions du personnel communal de Lausanne (CPCL). Selon les accords passés en 2008 entre la commune et la CPCL, leur transfert était subordonné au maintien du caractère social des immeubles.

Les immeubles ont été acquis en 2020 par la SCHL, dans le but de les démolir et de reconstruire de nouveaux bâtiments selon les prescriptions du plan général d'affectation (PGA) en vigueur et de la modification du PGA (MPGA).

En effet, les bâtiments existants, anciens et vétustes, ne répondaient plus aux normes techniques et de sécurité, et présentaient un bilan énergétique très défavorable. Une remise en état aurait nécessité un investissement financier très important pour assurer un assainissement énergétique complet permettant seulement d'atteindre la classe du Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) C. Des travaux supplémentaires auraient encore été nécessaires pour assurer le remplacement et la mise aux normes de toutes les installations techniques et sanitaires dans les appartements et les locaux communs. A cela s'ajoute que les logements étaient en majorité des studios exigus, vétustes et sans confort (97 logements sur 123). Ces logements, en mauvais état, ne répondaient plus aux besoins des ménages, en particulier les seniors et les familles à revenus modestes fortement touchés par la pénurie de logements. Une adaptation de l'offre typologique était donc souhaitable. Par conséquent, au vu de l'ampleur des travaux nécessaires à une remise en état complète des

¹ Cf. Annexe 1 – plan de situation.

immeubles et à l'inadéquation des logements existants en termes de typologie et d'aménagement, la SCHL a décidé de démolir pour reconstruire à neuf.

Cette option a été validée dans son principe par la Municipalité, qui a en outre fixé un certain nombre de conditions applicables à la réalisation du projet dans une convention signée le 19 décembre 2020 entre la commune, la CPCL et la SCHL.

5. Maître de l'ouvrage (MO)

La SCHL, a été constituée en 1920 et a son siège à Lausanne. Reconnue d'utilité publique, cette coopérative poursuit une politique non spéculative pour des loyers abordables. Ses buts sont d'améliorer les conditions de logement et plus précisément de favoriser les intérêts économiques de ses membres par le biais de mise à disposition d'habitations à conditions avantageuses. Dans la poursuite de ses objectifs la coopérative peut « a) acquérir ou louer des terrains et des maisons d'habitation ; b) acquérir ou concéder des droits de superficie ; c) construire des maisons d'habitation ; d) gérer ses propres immeubles ainsi que des immeubles appartenant à des tiers qui poursuivent un but analogue ; e) effectuer toute autre opération immobilière en rapport avec son but ». Seules les personnes sociétaires de la coopérative peuvent louer un appartement propriété de celle-ci.

Au 31 décembre 2024, la coopérative comptait 8'232 sociétaires pour un capital social de CHF 61'172'100.-.

A ce jour, son patrimoine immobilier comprend 101 immeubles totalisant 2'437 logements. Une majorité du parc (61 immeubles) est située à Lausanne.

6. Les aides à la pierre

Les immeubles existants ont été construits en 1963 avec l'aide des pouvoirs publics conformément à l'ancienne loi cantonale sur le logement du 8 décembre 1953. Les aides cantonales et communales ont été renouvelées en 1977 et sont arrivées à échéance en 1992. Les loyers ainsi que les conditions d'accès et d'occupation de ces logements ont néanmoins continué d'être contrôlés par l'Etat et la commune jusqu'en 2004. A partir de 2004, la commune a poursuivi seule le contrôle, ce qui a permis de conserver des loyers très avantageux de CHF 101.-/m²/an en moyenne. Des loyers aussi avantageux limitent toutefois fortement le cercle des ménages pouvant accéder à ces logements, le loyer minimum autorisé étant en fonction des revenus. Ainsi, seuls les ménages disposant d'un revenu annuel inférieur à CHF 30'000.- peuvent accéder à ces loyers. Le nouveau projet propose de conserver au centre-ville une offre de loyers avantageux mais correspondant à un cercle plus large de ménages. L'octroi des aides à la pierre permettra de proposer des loyers abaissés à CHF 195.-/m²/an en moyenne pendant 15 ans. Les revenus plafonds permettant d'accéder à ces logements seront ainsi compris entre CHF 43'000.- pour les logements d'une pièce et CHF 87'000.- pour les logements de cinq pièces.

7. Caractéristique du projet

7.1 Description générale

Le projet de construction a fait l'objet d'un concours d'architecture gagné par le bureau RDR architectes S.A., accompagné du bureau L'atelier du Paysage Sàrl pour la conception et le développement des espaces extérieurs. Le projet a été validé par le Service des parcs et domaines dans le cadre de la procédure de permis de construire. Les parcelles font partie de la zone urbaine selon le PGA et la MPGA.



Le projet prévoit la construction de six bâtiments contigus comprenant 105 logements au total et un nouveau parking souterrain de 49 places sur les parcelles n° 2'052 et n° 22. Il est situé entre la rue de la Borde et le chemin des Crêtes. Les bâtiments (A, B, C, D1, D2, E) comprennent de sept à huit niveaux habitables. Les rez d'immeubles le long de la rue de la Borde sont destinés à un commerce et aux locaux de la Permanence Jeunes Borde. L'aménagement d'un APEMS est prévu au chemin des Crêtes, dans le bâtiment D2. Un espace et une terrasse communs ainsi que des jardins collectifs en toiture seront à disposition des habitantes et habitants.

Les 34 LLM occuperont les bâtiments D1 et D2, au chemin des Crêtes 26-28. Les 71 LLA seront répartis entre les bâtiments A, B, C et E, rue de la Borde 45-49 et chemin des Crêtes 24.

Concernant l'aspect énergétique, le projet permet de passer à une classification CECB G/D pour les immeubles existants à une classification B/A/A pour les nouveaux immeubles (cf. détails sous point 8.1 ci-dessous).

En sous-sol, un parking accueillera 49 places de stationnement pour les voitures, dont quatre places dimensionnées pour les personnes à mobilité réduite, et neuf places de stationnement pour les deux roues.

Un espace dédié de 161 emplacements pour les vélos est prévu au sous-sol (crochets suspendus et supports alternés), ainsi qu'une dizaine d'emplacements pour les vélos en surface (arceaux).

7.2 Implantation – Intégration urbaine

Le projet est en accord avec les prescriptions de l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS) en assurant une mise en valeur du quartier à niveau architectural et social. La nouvelle volumétrie s'intègre harmonieusement dans un contexte composé déjà de multiples bâtiments à plusieurs étages, intégration également possible grâce au choix de matériaux et de couleurs sobres. La diminution d'appartements est à considérer comme une amélioration de la qualité spatiale des unités de logement et des espaces communs, notamment les jardins collectifs en toiture, la cour interne et la nouvelle place de jeu.

Le bâtiment de la rue des Crêtes 24 est plus bas que le gabarit maximum autorisé, ceci pour minimiser son échelle, vis-à-vis du quartier Sud-Ouest de la rue des Crêtes qui constitue un périmètre ISOS.

D'autre part, toujours dans le respect de l'ISOS et du voisinage, l'angle Sud-Ouest de la parcelle ne sera pas construit, alors que le règlement d'urbanisme ainsi que les droits à bâtir l'auraient permis.

7.3 Affectations

Les bâtiments sont majoritairement destinés au logement. La partie d'habitation comprend deux espaces communs ouverts aux locataires.

La répartition des surfaces par affectation est la suivante (en m²) :

Logements		APEMS	Espace Jeunes Borde	Commerces	Dépôts	Total
LLM	LLA					
2'393	5'579	171	319	223	59	8'744

7.4 Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs ont été développés en parallèle au projet de construction. Ils prévoient l'aménagement d'une cour-jardin accessible depuis le chemin des Crêtes par un passage situé entre les bâtiments D1 et D2, qui se prolonge ensuite par un talus forestier sur la pente au nord de la parcelle. La Ville de Lausanne disposant d'un droit d'accès et de passage aux espaces extérieurs reliant la rue de la Borde et le chemin des Crêtes, ces cheminements seront accessibles au public. Des places de jeux et de rencontre accueillent les habitantes et habitants dans la cour. Le plan des aménagements extérieurs correspond aux directives de la Ville.

7.5 Principes typologiques²

Le projet propose un mix typologique comprenant des logements de une à cinq pièces, qui répondent à toutes les catégories de ménage. La répartition typologique tient compte des besoins de logements pour les familles et les seniors en prévoyant un nombre suffisant de deux et quatre pièces. Dans le détail, la répartition est la suivante :

	1p	Surface moyenne	2p	Surface moyenne	3p	Surface moyenne	4p	Surface moyenne	5p	Surface moyenne
LLM	1	41 m ²	12	52 m ²	12	71 m ²	8	92 m ²	1	111 m ²
LLA	2	35 m ²	19	54 m ²	24	78 m ²	19	94 m ²	7	108 m ²
	3		31		36		27		8	

7.6 Relogement des locataires

La SCHL a mis en place un plan pour le relogement et l'accompagnement de tous les locataires dès les premières réflexions sur l'avant-projet de reconstruction. Grâce aux efforts proactifs de la société, tous les locataires ont été relogés par ses soins avant le dépôt de la demande de permis de construire.

8. Respect des critères du développement durable

8.1 Aspects énergétiques

Selon le certificat CECB, les immeubles existants sont en classe G/D, soit la pire classe en termes d'efficacité de l'enveloppe³. Les nouveaux immeubles atteindront le certificat CECB B/A/A. La labellisation Minergie-P Eco n'est malheureusement pas atteignable car les apports de lumière naturelle ne sont pas suffisants en raison de la topographie et de la densité bâtie du site. Néanmoins, tous les autres critères Minergie-P sont respectés, voire améliorés. Cette équivalence est acceptée par la Direction générale du territoire et du logement.

² Cf. Annexe 2 - tableau et repérage du mix des logements.

³ Cf. Annexe 3 - certificat énergétique des bâtiments.

Bien que les bâtiments ne soient pas complètement autonomes, une installation photovoltaïque en toiture avec un système de regroupement de consommation propre (RCP) permettra l'autoconsommation électrique des logements et des installations techniques.

8.2 Mixité sociale et générationnelle

L'offre de logements répond à toutes les catégories de ménages (jeunes, familles et séniors) à revenus modestes (LLM) et à revenus intermédiaires (LLA). Cette complémentarité permet d'offrir aux ménages des logements adaptés non seulement aux différentes étapes de la vie, mais également à l'évolution des revenus, facilitant l'ancrage dans le quartier.

Les espaces communs destinés aux habitantes et habitants, intérieurs et extérieurs, favorisent la création de lien social. Afin de favoriser encore davantage la mixité sociale, chaque typologie d'appartements présente une certaine variété dans les surfaces et la configuration, de manière à répondre aux besoins du plus grand nombre possible de ménages.

La présence d'un APEMS et d'un espace dédié aux jeunes contribuent à la mixité et aux échanges sociaux.

8.3 Accessibilité

Le projet respecte les dispositions relatives à la suppression des barrières architecturales en faveur des personnes en situation de handicap, des personnes âgées et des personnes conduisant des poussettes conformément à la réglementation communale et à la norme SIA 500. Par ailleurs, tous les logements d'une pièce et de deux pièces ont des salles de bain adaptables aux personnes en situation de handicap.

8.4 Stationnement - Mobilité douce et électrique⁴⁵

Le projet prévoit la construction d'un garage souterrain de 49 places auto et neuf places moto. Grâce à la situation centrale et à l'excellente desserte en transports publics (TP), le nombre de places voiture est légèrement inférieur au maximum admissible selon l'article 61 MPG A et la norme VSS 40'0281. Le nombre de places pour vélos et deux-roues motorisés est inférieur au minimum exigible selon l'article 62 MPG A : la Municipalité a toutefois admis le projet tel que proposé afin de préserver les surfaces de pleine terre et éviter des sous-sols avec débordement de l'emprise hors-sol des bâtiments plus importants. Ainsi, trois grands locaux à vélos permettront le stockage de 151 vélos et de dix vélos spéciaux, y compris des adaptations pour ebikes. De plus, dix places vélos extérieures sont prévues.

Les 49 places de stationnement situées dans le garage seront pré-équipées pour les véhicules électriques, et 30% des places seront déjà équipées de bornes intelligentes. Environ dix voitures en autopartage sont disponibles dans un rayon de 300 m du projet.

8.5 Espaces extérieurs – Environnement⁶

Le détail des aménagements extérieurs a fait l'objet d'une étude complète par un bureau spécialisé.

Le projet paysager propose l'aménagement d'un parc fortement arboré. Les 12 arbres existants sur la parcelle sont remplacés par 79 nouveaux arbres d'essences majeures. Ces nouveaux arbres sont des espèces ou des variétés à moyen ou grand développement pouvant atteindre une hauteur de 10 mètres et plus, présentant un caractère de longévité spécifique et ayant une valeur dendrologique reconnue.

Le plan de plantation a été développé en étroite collaboration avec le Service des parcs et domaines (SPADOM), de manière à garantir un choix d'essences pertinent et adapté à la situation, assurant ainsi leur pérennité.

⁴ Cf. Annexe 4 - QP 68 Stationnement.

⁵ Cf. Annexe 5 - bilan global stationnement.

⁶ Cf. Annexe 6 - présentation des aménagements extérieurs.

Toutes les eaux de toitures (et de surfaces imperméables) transiteront par un bassin de rétention de 20 m³. Un deuxième bassin de 35 m³ permettra le stockage de l'eau pluviale pour assurer l'arrosage extérieur.

8.6 Réutilisation des matériaux⁷

Dans un souci d'économie d'énergie grise, la SCHL a mis en place un ambitieux concept de réemploi de matériaux (ouvrages en bois, dalles en béton armé, installations techniques, etc.).

De plus, le principe structurel propose des dalles mixtes (bois / béton) qui permet une diminution du volume global de béton et donc une économie non négligeable en énergie grise. Enfin, une part importante de béton sera fabriquée à base de matériaux recyclés.

9. Planning prévisionnel

Le permis de construire a été délivré le 8 octobre 2024. Les travaux ont débuté en janvier 2025 et devraient se poursuivre sur 28 mois environ.

Dès lors, et sous réserve de l'acceptation du présent préavis par le Conseil communal, la mise en location des premiers logements pourrait avoir lieu en novembre 2027.

10. Lutte contre le travail clandestin et limitation de la sous-traitance

Depuis 2011, une charte de collaboration est signée entre la Ville de Lausanne et le maître de l'ouvrage en cas de droit distinct et permanent (DDP). Cette charte vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Dans le cas présent, les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats que le maître de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires.

La SCHL se veut exemplaire dans la lutte contre le travail au noir. Cette préoccupation se traduit notamment par la réglementation de la sous-traitance, l'interdiction de la sous-traitance en cascade, le contrôle systématique de l'attestation de paiement des charges sociales des entreprises (exigée pour chaque facture), ou encore le port de la carte professionnelle. La SCHL et ses mandataires organisent régulièrement des contrôles conjointement avec les inspecteurs du marché du travail (CCCVD).

11. Coûts de l'opération

L'ensemble des montants spécifiés par la suite s'entend en toutes taxes comprises (TTC) qu'il s'agisse de coûts de construction ou de niveaux de loyer.

11.1 Coûts de construction

Ces montants sont fondés sur le devis estimatif du MO du 2 septembre 2022 retenus par l'autorité cantonale dans son analyse préalable du 5 septembre 2024⁸. Ces montants sont considérés, en l'état, comme le maximum admissible par les autorités cantonale et communale.

	Coûts de construction totaux par CFC	CHF	%
CFC 0	Terrain	15'640'000.-	22.34
CFC 1	Travaux préparatoires	5'950'000.-	8.50
CFC 2	Bâtiment	44'260'000.-	63.23
CFC 3	Equipements d'exploitation	130'000.-	0.19
CFC 4	Aménagements extérieurs	1'230'000.-	1.76
CFC 5	Frais secondaires	2'400'000.-	3.43
CFC 6	Divers	150'000.-	0.21

⁷ Cf. Annexe 7 - inventaire de réemploi/réutilisation.

⁸ Cf. Annexe 8 - analyse technique du 5 septembre 2024.

CFC 9	Ameublement	240'000.-	0.34
Total	Réalisation CFC 0 à 9	70'000'000.-	

11.2 Répartition du coût de construction par affectation

La répartition des coûts de construction entre les différentes affectations a été calculée par l'autorité cantonale.

Coûts de construction par affectation	CHF
Logements à loyers modérés	13'400'011.-
Logements à loyers abordables et autres	56'599'989.-
Total	70'000'000.-

12. Aspects financiers de la partie LLM

Pour le détail des calculs ci-dessous, se référer à l'analyse préalable du Canton du 5 septembre 2024, en annexe.

12.1 Financement LLM

Le financement de la partie LLM est assuré à 24% par des fonds propres et 76% par des fonds étrangers, ce qui est conforme aux exigences de la LL.

Le plan de financement est le suivant :

Bilan des financements des logements à loyers modérés	CHF	%
Fonds propres	3'253'127.-	24.28
Fonds étrangers	10'146'884.-	75.72%
Total	13'400'011.-	100.0

12.2 Charges LLM et participation des pouvoirs publics (aide à la pierre)

Le montant estimé des charges annuelles correspond, en l'état, au revenu locatif annuel maximum admissible après travaux.

Charges des logements à loyers modérés selon art. 19RLL	CHF	%	CHF
Fonds propres	3'253'127.-	3.75	121'992.-
Fonds étrangers	10'146'884.-	2.25	228'305.-
Amortissement	10'146'884.-	1.00	101'469.-
Frais généraux	9'481'139.-	1.70	161'179.-
Total (charges annuelles brutes)			612'945.-

Avec les conditions connues à ce jour, le revenu locatif total des LLM avant versement des aides sera de CHF 612'945.-/an, ou CHF 260.-/m²/an.

Cet état locatif maximum autorisé pour la partie LLM sera réévalué lors de la requête définitive qui interviendra en cours de chantier, dès lors que le taux de référence aurait subi une évolution.

Les aides à la pierre linéaires permettront d'abaisser les loyers à CHF 195.-/m²/an pendant une période de 15 ans, à concurrence de 25% des charges, soit un total annuel de CHF 76'618.- d'aide communales (12.5%) et CHF 76'618.- d'aide cantonale (12.5%). Le montant total des aides sur 15 ans correspond à deux fois CHF 1'149'270.-.

12.3 Loyers LLM

A titre indicatif, les loyers mensuels nets moyens (hors chauffage, eau chaude sanitaire et élimination des déchets des parties privatives), sont présentés ci-dessous :

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m ² net)	Loyers mensuels sans aide	Loyers mensuels abaissés
			CHF 260.-/m ² net.an	CHF 195.-/m ² net.an
1	1	40	866.-	650.-
12	2	52	1'127.-	845.-
12	3	71	1'538.-	1'154.-
8	4	92	1'993.-	1'495.-
1	5	111	2'405.-	1'804.-

A ces niveaux de loyers abaissés, ces logements seront accessibles aux personnes seules, aux couples et aux familles dont les revenus sont inférieurs ou équivalents à CHF 43'000.- pour les une pièce, CHF 50'000.- pour les deux pièces, CHF 63'000.- pour les trois pièces, CHF 77'000.- pour les quatre pièces et CHF 87'000.- pour les cinq pièces.

Le cercle des ménages pouvant accéder à ces LLM sera donc considérablement élargi par rapport aux LLM actuels, principalement destinés aux personnes seules dont les revenus sont inférieurs à CHF 30'000.-.

12.4 Loyers LLA

Les logements à loyer abordable ne bénéficieront pas d'aides à la pierre mais leurs loyers seront néanmoins fixés et contrôlés pendant 25 ans par l'Etat.

Selon l'analyse préalable cantonale effectuée en août 2024, les loyers seraient plafonnés à CHF 273.-/m²/an. Les loyers-cibles par typologie de logements seraient les suivants :

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m ² net)	Loyers mensuels nets moyens (CHF)
2	1	35	700.- à 795.-
19	2	54	1'080.- à 1'227.-
24	3	78	1'560.- à 1'772.-
19	4	94	1'880.- à 2'136.-
7	5	108	2'160.- à 2'454.-

En pratique, la SCHL prévoit de fixer les loyers des LLA en-dessous du montant maximum, soit à CHF 240.-/m²/an, pour mieux s'adapter aux loyers médians et à la capacité contributive des ménages cibles du quartier.

12.5 Loyers parties commerciales

A titre indicatif, le revenu locatif des surfaces commerciales prévu par le MO serait de CHF 300.-/m²/an pour la Permanence Jeunes Borde et l'APEMS. Le loyer des dépôts est fixé à CHF 100.-/m²/an.

13. Aspects financiers pour la Ville

13.1 Incidences sur le budget d'investissement

Ce préavis n'a pas d'incidence sur le budget d'investissement de la Ville.

13.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

Subventions communales au titre d'aides publiques prévues dans la loi sur le logement du 9 septembre 1975.

Les aides à la pierre cantonales et communales s'élèvent à CHF 153'236.- pendant 15 ans dont la moitié à charge de la Ville, soit CHF 76'618.-. La mise en location des logements étant prévue en novembre 2027 selon le planning prévisionnel, la subvention annuelle 2027 est calculée au prorata.

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Total
Personnel suppl. (en EPT)							0
(en milliers de CHF)							
Charges de personnel							0,0
Charges d'exploitation	12,8	76,6	76,6	76,6	76,6	76,6	395,8
Charges d'intérêts							0,0
Amortissements							0,0
Total charges suppl.	12,8	76,6	76,6	76,6	76,6	76,6	395,8
Diminution de charges							0,0
Revenus							0,0
Total net	12,8	76,6	76,6	76,6	76,6	76,6	395,8

Le montant total des aides communales sur 15 ans correspond à CHF 1'149'270.-.

14. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2025/42 de la Municipalité, du 6 novembre 2025 ;

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 Société coopérative d'habitation de Lausanne les appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la construction de 34 logements à loyers modérés sis dans le nouvel immeuble à construire sur la parcelle n° 2'052, à la rue de Borde 45-49 / chemin des Crêtes 26-28 ;
2. d'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2027 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 de CHF 76'618.- pendant 15 ans, en application des dispositions prévues au point 1.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

- Annexes : 1. Plan de situation
2. Tableau et repérage du mix des logements
3. Certificat énergétique des bâtiments
4. QP 68 Stationnement

5. Bilan global stationnement
6. Présentation des aménagements extérieurs
7. Inventaire de réemploi/réutilisation
8. Analyse technique du 5 septembre 2024