

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission N° 50

chargée de l'examen du Préavis N° 2025/42 « ARLO - 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 LLA et 34 LLM - Octroi des aides publiques prévues par la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL) »

Présidence :	Mme Romane BENVENUTI (rempl. Alice GIRARDET (LesVert·e·s))
Membres présents :	M. Ilias PANCHARD (Les Vert·e·s); Mme Marie-Thérèse SANGRA (Les Vert·e·s); M. Samuel DE VARGAS (soc.); M. Mountazar JAFFAR (soc.); Mme Esperanza PASCUAS ZABALA (soc.); M. Roland PHILIPPOZ (soc.); Mme Françoise PIRON (PLR); M. Matthieu DELACRETAZ (PLR); M. Jacques PERNET (PLR); M. Vincent VOUILLAMOZ (EàG).
Membres excusés :	M. Valentin CHRISTE (UDC); Mme Magali CRAUSAZ MOTTIER (EàG)
Municipal :	Mme Natacha LITZISTORF, directrice de LOGEMENT, ENVIRONNEMENT ET ARCHITECTURE.
Invitées :	Mme Andrea FAUCHERRE, adjointe à la cheffe de Service ARLO et Mme Sophie YENNI, responsable de l'office communal du logement
Notes de séances	M. Mathieu CENTELIGHE

Lieu : Port-Franc 18, 3^{ème} étage, salle 368
Date : 12.01.2026
Début et fin de la séance : 17h00 – 18h08

Discussion générale

Présentation du projet

Madame la Municipale et Mme l'adjointe à la cheffe de Service ARLO présentent le projet de démolition/reconstruction d'un immeuble à la rue de la Borde 45-49/chemin des Crêtes 26-28. Le projet prévoit 100% de logements d'utilité publique et propose 34 logements à loyer modéré (LLM) et 71 logements à loyers abordables (LLA). Un APEMS, un espace jeunes, des commerces et dépôts et un parking souterrain comprenant 161 places de vélos sont également prévus (parking aménagé pour la mobilité électrique).

Une mixité générationnelle (jeunes, familles seniors) et économique (LLM et LLA) est visée. L'accent a été mis sur les 4 pièces puisque le quartier est principalement familial. L'accessibilité universelle au bâtiment est visée et les 1 et 2 pièces auront des salles de bains accessibles et adaptables aux personnes à mobilité réduite.

Conseil communal de Lausanne

Le bilan énergétique des anciens bâtiments était très mauvais et le CECB prévu sera de qualité avec une étiquette AA. Les bâtiments seront accordés au CAD et le projet vise une bonne réutilisation des matériaux. Le partenaire paysager a prévu de remplacer les 12 arbres disparus par 79 arbres d'essence à grand développement. La question du relogement des anciens locataires a par ailleurs été traitée au préalable.

Les travaux ont débuté en janvier 2025 et devraient durer 28 mois, avec une arrivée des premiers locataires prévue en novembre 2027 et un coût estimé à 70 millions environ. Les loyers LLM seront de 195.-/m2 avec les aides publiques et les LLA à 240.-/m2 (dû à un effort du propriétaire de s'aligner aux prix du quartier). Les surfaces commerciales enfin sont fixées à 300.- le m2. Les aides à la pierre qui sont au sujet aujourd'hui sont des aides linéaires qui permettent d'abaisser ces loyers pendant une période de 15 ans à raison de 25% du prix total du loyer. Le montant total des aides sur 15 ans correspond à CHF 76'618 d'aide communale et la même chose d'aide cantonale, ce qui fait un total d'aides sur 15 ans de deux fois CHF 1'149'270.

Tour de questions

Un commissaire demande quel rôle la Municipalité a joué dans l'élaboration de ce projet et sa relation avec ses partenaires. La Municipalité lui indique que la SCHL est une société fiable, capable d'assurer la bonne mise en œuvre des volontés de la Ville et avec qui le dialogue est très constructif. Une convention a par ailleurs été signée avec elle pour affirmer les attentes de la Ville en termes de LLM, de mixité sociale, de relogement des anciens locataires, d'accessibilité universelle et de réflexion sur les aspects extérieurs et standards énergétiques. A une question sur le sujet, la Municipalité précise que les m2 sont des SUP (surface d'utilité principale)

Des commissaires s'interrogent s'il sera possible de revenir sur la subvention dans 15 ans avec la base légale et ce qu'il adviendra des personnes logées en subventionnées après les 15 ans. Iels questionnent également la nécessité d'ajouter des places de parc au projet, avant inexistantes et sur la raison d'adapter uniquement les 1 et 2 pièces aux personnes à mobilité réduite et pas les logements de plus grande taille. On demande également ce qui sera fait pour favoriser une mixité générationnelle et le maintien à domicile des personnes âgées.

La Municipalité répond aux différents éléments. Elle explique que la base légale pour les LLA est la LPPPL. Concernant la mixité sociale, la présence de LLA et de l'APEMS crée un écosystème intergénérationnel intéressant. La Ville souhaite construire des logements de qualité aussi pour les logements d'utilité publique. Le nombre de places de parc s'explique au vu du manque de places dans le quartier, leur nombre reste en dessous des normes de la loi MPGA prévue. Auparavant, les appartements étaient très petits, ce qui explique qu'ils étaient plus nombreux que dans le projet actuel. L'allocation d'une majorité de studios n'était pas conforme avec la volonté de mixité du projet. Il est précisé que les appartements de 3 pièces ou plus sont également pensés de manière à laisser des grands espaces pour se déplacer et sont donc adéquats pour l'utilisation de chaises roulantes. Il est reconnu que la question d'ajouter des 3 pièces adaptables salle de bain peut effectivement se poser.

Sur l'aide à la pierre, il est précisé qu'elle se termine après les 15 ans et que 5 ans minimum de contrôle cantonal sont prévus par la suite. Leur durée est liée aux cycles de vie du bâtiment. Des travaux importants prévus dans les 20-30 ans sont pris en compte dans cette planification. Lorsque les aides linéaires arriveront à terme, des questions importantes

Conseil communal de Lausanne

devront être traitées. Jusqu'alors les aides étaient dégressives, le canton devra donc traiter de cette question le moment venu. Dans le statut actuel, les aides durent 15 ans mais les logements restent des LLM par la suite et restent ainsi modérés par rapport au prix du marché. Le mécanisme d'accès et de contrôle restent les mêmes pendant un minimum de 20 ans et continuent de l'être aussi longtemps que la société ne demande pas d'être libérée de ces contrôles. Une aide active permet donc de garantir un loyer modéré pendant une période fixe mais les loyers restent plus bas sur le long terme.

Autres questionnements des commissaires : Est-ce que les aides à la pierre sont mentionnées dans la convention et quid si le conseil communal les refuse ? Pourquoi ce choix de répartition entre les LLA et les LLM ? N'est-il pas possible de proposer des 5 pièces plus grands ? Comment les coûts seront supportés à la fin du délai de 15 ans et quel rôle la SCHL jouera dans cet éventuel support ?

Les éléments de réponse sont les suivants : Aucune aide à la pierre n'a été mentionnée dans la convention. La répartition LLA/LLM a été faite en termes de m², répartition mentionnée dans la convention et les LLM présents dans l'ancien bâtiment ont été pris en compte. Il est précisé que la Municipalité a dû insister pour voir des 5 pièces et que dans ce contexte, une efficience en termes de m² a donc été demandée afin de ne pas dépasser la cible de CHF 2'000.- charges comprises pour des 5 pièces, raison pour laquelle ces logements ne sont pas plus grands. Concernant les parties prenantes de la SCHL elle explique que la ville a un représentant dans son comité, pour le reste ce sont des sociétaires ou spécialistes qui sont identifiables en ligne ou dans des publications comme leur rapport d'activité.

Discussion particulière (sont mentionnés les chapitres où la discussion est ouverte)

Chapitre 4 : Contexte et historique du projet :

Un commissaire demande comment les immeubles ont été acquis en 2020 par la SCHL, si appel d'offre il y a eu et s'il n'aurait pas été intéressant de mettre en place un DDP (permettant d'avoir un contrôle sur le prix des loyers).

La Municipalité indique que les sociétés d'utilité publique si elles le peuvent, ne souhaite pas faire de DDP. Elles le font en général uniquement avec les collectivités publiques. Elle explique qu'il y a eu une grande négociation, en lien avec l'enjeu d'assainissement du bâtiment, le prix de vente et qu'il fallait par conséquent trouver un partenaire solide. La SCHL a indiqué être d'accord de faire un DDP avec la Ville mais pas avec un partenaire privé comme la CPCL.

Chapitre 5 : Maître de l'ouvrage :

Un commissaire craint que les logements soient investis par les sociétaires de la SCHL une fois le délai terminé, la coopérative n'étant par ailleurs pas accessible aux prestataires externes. Il demande si une clause est mise en place pour que la SCHL s'engage à élargir le cercle de bénéficiaires de ces logements.

La Municipalité se veut rassurante et informe que la SCHL n'a pas la possibilité de ne pas ouvrir à d'autres locataires, elle sait qu'elle a un devoir d'ouverture à toutes les locataires. L'offre sera ouverte aux LLM et aux LLA (minimum de 50% pour les LLA).

Conseil communal de Lausanne

Chapitre 6 : Les aides à la pierre :

Des commissaires posent de questions sur le budget annuel de la Ville pour les aides à la pierre, sur les usages en matière de budget alloué et si le maximum est fait pour garantir les loyers les plus bas possibles, et enfin, sur la manière dont le loyer sera fixé après les 15 ans annoncés dans le projet (si la responsabilité reviendra aux locataires ou aux autorités publiques).

La Municipalité indique que le budget pour les aides à la pierre est d'environ 2'500'000 CHF par an. Elle indique que lorsqu'un investisseur présente un projet, le canton indique les coûts de construction qu'il est prêt à prendre en compte dans son calcul pour assurer des LLM. Elle précise que le coût de construction est donc déjà un premier moyen de contrôle. Elle ajoute qu'ensuite il existe trois types d'aides possibles : 3*10% ; 2*12,5% ; 2*15%. Dans le cas de bâtiments neufs, ces aides peuvent aller jusqu'à 15%, et dans des cas de rénovations, le taux reste généralement autour de 2*10%. Dans le cas du projet dont il est question aujourd'hui, c'est un entre deux qui a été choisi, puisqu'il s'agissait d'une formule particulière de démolition/reconstruction. Ces pourcentages risquent d'être revus à la baisse puisque que les autorités cantonales sont actuellement dans un processus d'économie budgétaire.

Les appartements dont il est question ont été conçus au prix courant et même si les aides directes n'existent plus après 15 ans, les loyers restent abordables. Les loyers resteront abordables après 15 ans, puisque les contrôles auront toujours lieu. Il est précisé que les aides ne sont pas renouvelables immédiatement, mais selon les aides allouées par le canton d'ici 15 ans. Certains réponses dépendent donc du canton et de ses positions futures.

Chapitre 8.6 : Réutilisation des matériaux :

Des précisions sont demandées à la Municipalité concernant « l'ambitieux ouvrage de réutilisation de matériaux » et ce qui a effectivement été fait par le propriétaire en la matière. Des commissaires ont par ailleurs constaté que le bâtiment avait été démoli sans que de nombreux matériels aient semblé disponibles à la récupération et que le manque d'espace de stockage avait été mentionné comme raison de ne pas réutiliser des dalles en béton.

Une seconde interrogation réside sur la présence, dans le projet, d'aménagements extérieurs pour les hirondelles ou les martinets, en précisant que ces animaux ont besoin de zones de boues pour construire leur nid et qu'à Lausanne, une faible présence de lieux propices ou de ressources utiles à leur nichage a été constatée. Des commissaires souhaitent d'aménager des espaces dans le projet pour favoriser la présence de ces espèces, y compris pendant la durée des travaux.

Sur le premier aspect, la Municipalité répond qu'elle ne peut pas indiquer ce qui a été activé du potentiel de réutilisation à l'heure actuelle et ne sait pas non plus le devenir des dalles mais qu'elle se renseignera. Il est cependant certain que les questions de durabilité et de réutilisation des matériaux sont des enjeux importants pour la SCHL, qui prend en compte l'importance du paysage et de la faune qui pense à mettre des nichoirs dans ses projets.

Sur le second, elle abonde dans le fait qu'il serait intéressant des matériaux utilisables à destination des martinets et hirondelles, cet ajout peut se faire en fin de projet si pas prévu initialement. Elle précise qu'une clause pour la faune est prévue dans le cahier des charges de la Ville pour les appels à projet. Durant les travaux, un inventaire de la présence

Conseil communal de Lausanne

d'oiseaux est constitué, et si présence il y a, des installations sont mises en place pendant la durée des travaux.

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

Un commissaire estime que ce chapitre est inutile. On lui précise tout de même que des vérifications sont systématiquement faites pour lutter contre le travail clandestin et limiter la sous-traitance mais que ce point sera retiré à l'avenir.

Chapitre 13.1 : Incidences sur le budget d'investissement :

Un commissaire demande si c'est bien un budget de CHF 2'500'000 qui est fourni annuellement pour les aides à la pierre. On lui répond par l'affirmative, ce budget est réparti entre toutes les aides à la pierre allouées.

Conclusions de la commission : Les 2 conclusions du préavis sont votées séparément et acceptées avec une unanimité de OUI.

Lausanne, le 28 février 2026

La rapportrice: Romane Benvenuti