

Réponse municipale à l'interpellation de MM. Nicolas Gillard et Pierre-Antoine Hildbrand
« Favoritisme et passe-droits pour les logements gérés par la Ville ? »
déposée le 15 février 2011

Préambule

Messieurs les interpellateurs se réfèrent à un article, paru dans la presse romande, qui émettait des critiques à l'encontre de la politique immobilière de la Ville de Lausanne en mettant en évidence le bas niveau de loyer de quelques immeubles haut de gamme de son parc immobilier. La Municipalité a déjà eu l'occasion d'apporter un certain nombre de précisions et de corrections quant à ces informations. Elle estime cependant utile, dans le contexte de cette interpellation, de les rappeler.

S'agissant d'un problème largement connu, la Direction de la culture, du logement et du patrimoine et la Municipalité ne sont pas restées inactives, depuis plusieurs années déjà. La Ville de Lausanne tient à tirer un rendement correct de son patrimoine immobilier, notamment en ce qui concerne les logements du marché libre. Elle veut cependant aussi en favoriser l'occupation par des familles ; c'est pourquoi dès 2006, le SLG a défini un certain nombre de principes et de critères d'attribution. Ils ont été validés par la Direction de la culture du logement et du patrimoine et par la CPCL.

L'optimisation de l'usage et du rendement du parc immobilier de la Ville implique la mise en place d'une politique à moyen et long terme, comprenant notamment la nécessité d'actualiser et de réévaluer la valeur de chaque immeuble, de reconsidérer le parc immobilier en fonction de la situation des immeubles, de leur état, de mettre en place une planification des travaux et de leur rentabilisation. Ce travail est engagé et doit se poursuivre à l'avenir. Le niveau des loyers et leur adaptation constitue l'un des éléments de cette politique.

Si la Municipalité souhaite que les loyers qu'elle pratique correspondent aux prix du marché et permettent une rentabilisation correcte de ses immeubles, y compris en tenant compte des travaux d'entretien et de modernisation engagés, elle tient tout autant à éviter toute attitude spéculative et à respecter la législation en matière de droit du bail. Elle rappelle en outre que son parc immobilier est constitué d'immeubles aux caractéristiques extrêmement disparates, ce qui l'a amenée à établir une segmentation de ce parc en fixant des objectifs différents en fonction des immeubles. Elle renvoie au préavis 2010/39 sur la gestion du patrimoine immobilier, par ailleurs évoqué par les interpellateurs.

Enfin, la Municipalité précise que, pour répondre à une autre interpellation, déposée par M. C.A. Voiblet et portant sur le même sujet, elle a décidé de mettre sur pied un audit externe pour évaluer la gestion de son parc immobilier. Cet audit permettra également de répondre aux questions techniques posées et de dissiper les doutes soulevés par ces interventions au Conseil communal.

Ceci étant rappelé, la Municipalité répond comme suit aux questions posées.

- 1. Quelle est la proportion d'élus, anciens élus, fonctionnaires communaux ou anciens fonctionnaires de la Ville de Lausanne actuellement locataires de biens immobiliers propriété de la Ville de Lausanne, respectivement de la Caisse de pensions de la Ville de Lausanne des catégories dites libres et subventionnées ? Notamment, quelle est cette proportion dans les appartements de 100 m2 carré et plus, respectivement de 6 pièces et plus, cuisine non comprise (voir article 253b CO).**

Réponse

Pour répondre à cette question, l'ensemble du parc immobilier de logements géré par le SLG (propriété de la Ville et de la CPCL, y compris la section Colosa) a été pris en compte, à l'exclusion des logements subventionnés, les critères d'octroi et d'attribution y relatifs étant définis par la loi.

Par ailleurs, les appartements de service ne sont pas non plus pris en compte dans ce calcul, la limite entre appartement de service ou non étant un facteur parfois difficile à apprécier (concierges d'écoles, écoles à la montagne, etc...).

L'ensemble du parc ainsi calculé comprend 2'266 appartements ; afin d'éviter des recherches trop longues avec des résultats imprécis, la Municipalité s'en est tenue à l'actuelle législation, prenant en compte les baux à loyer entrés en vigueur dès le 01.07.2006. Il faut en effet rappeler que la plupart des locataires occupent leur appartement depuis des années voire des dizaines d'années et que pour ce qui concerne en particulier les anciens fonctionnaires, la mémoire interne au service donnerait des résultats par trop aléatoires.

La méthode de travail a été la suivante :

- a) Pour le Conseil communal : en interrogeant le programme locataire « OFIGER » (outil informatique de gestion immobilière) d'après la liste des membres,
- b) Pour les fonctionnaires et anciens fonctionnaires, en interrogeant l'annuaire interne et la mémoire des collaborateurs du service puisque le système « OFIGER » ne contient aucune donnée concernant l'employeur du locataire,

36 personnes correspondant à ces catégories sont devenues locataires de ce parc de 2'266 logements depuis le 1.7.06.

Toutefois, s'agissant des appartements de 100 m², respectivement 6 pces, et plus, compte tenu de leur nombre, la recherche est plus aisée et ne s'est donc pas limitée aux baux à loyer entrés en vigueur dès le 01.07.2006 mais s'est étendue à l'ensemble des objets sans limitation de temps : le parc immobilier géré par le SLG comprend 170 objets de ce type dont 24 sont occupés par les catégories citées par les interpellateurs.

2. **Si d'aventure cette proportion s'avère importante, comment le Service des gérances de la Ville de Lausanne, respectivement la direction compétente et la Municipalité entendent-ils atténuer à l'avenir le risque qu'un demandeur de logement appartenant à une des catégories précitées puisse être favorisé au moment de l'octroi d'un bail par la Ville de Lausanne ou dans la gestion postérieure dudit bail ?**

Réponse

Les chiffres donnés à la question 1 montrent que les catégories évoquées ne sont pas particulièrement importantes. La Municipalité tient toutefois à préciser, qu'à conditions d'accessibilité égales, il y a un intérêt légitime à ce que les employés de l'administration communale deviennent ou restent des contribuables de la Ville de Lausanne et puissent donc accéder aux logements gérés par le SLG. Elle précise cependant que cela concerne exclusivement le marché libre et à des conditions du marché préalablement fixées en fonction de la valeur locative de l'objet. Il ne s'agit donc nullement de favoriser une catégorie de personnes mais d'appliquer une stratégie et des règles d'attribution clairement fixées.

Le SLG est d'ailleurs particulièrement attentif, dans ce climat de pénurie de logements, à appliquer les critères d'attribution validés par la direction CLP et le CA de la CPCL de manière systématique.

Pour ce qui concerne la gestion postérieure dudit bail et ce pour l'ensemble des baux, les notifications de hausses de loyer sont appliquées et notifiées systématiquement lorsque l'évolution du taux hypothécaire le permet, sans distinction quelconque quant à la nature du locataire. Il est à relever que l'outil « OFIGER » permet d'effectuer des simulations de hausses possibles en fonction de l'évolution des critères pris en

compte dans le calcul d'une hausse de loyer. Cette simulation est effectuée lors de chaque changement de taux et également au minimum 2 fois par année si les taux n'évoluent pas, ce de manière à vérifier si d'éventuels écarts entre la théorie et la pratique subsistent (contrôle interne). Si tel est le cas, la situation est examinée et les éventuels écarts sont corrigés.

3. **Le Service des gérances de la Ville de Lausanne est-il en mesure d'établir le rendement net des immeubles, de la catégorie libre, appartenant au patrimoine financier de la Ville, sachant que les immeubles cédés à la CPCL doivent rapporter aujourd'hui 4,8 % pour respecter le plan actuel d'assainissement ?**

Réponse

En ce qui concerne les rendements des immeubles du patrimoine financier, il n'est pas possible à l'heure actuelle de les fournir, car les objets immobiliers figurent au bilan à leurs valeurs historiques. Le processus de leur évaluation à la valeur vénale est en cours. Un premier lot d'environ 60 immeubles figurera au bilan au 31.12.2011 avec des valeurs mises à jour qui permettront de calculer les rendements. Toutefois, au vu de l'hétérogénéité du parc, ses immeubles ont été segmentés en 5 catégories distinctes. Cette segmentation permet d'appliquer une méthode d'estimation de valeur appropriée à chaque segment.

1. Les immeubles bâtis et non bâtis avec rendements quantifiables seront évalués selon une méthode dynamique intitulée (DCF). Cette méthode permet de tenir compte de l'ensemble des valeurs qui entrent en ligne de compte pour une estimation immobilière en appliquant un taux d'escompte spécifique à chaque immeuble selon sa catégorie.
2. Les immeubles bâtis sans rendement quantifiable seront évalués à la valeur intrinsèque : valeur de construction avec déduction vétusté à laquelle la valeur de terrain est rajoutée.
3. Les immeubles non bâtis ou à démolir sans rendement quantifiable seront évalués selon le potentiel constructible (incidence foncière) de la parcelle à la date de l'expertise.
4. Les immeubles en DDP seront évalués par l'addition des valeurs de la rente jusqu'à l'échéance, de la valeur du terrain à la date de retour, de la valeur de la construction à l'échéance avec déduction de la valeur de l'indemnité de retour selon contrat de DDP.
5. Les immeubles relevant du droit foncier et rural (forêts, vignobles et domaines agricoles) seront évalués selon les principes d'expertises utilisés dans le cadre de la loi fédérale sur le droit foncier et rural (LDFR).

Initié au début de l'année 2010, ce travail est actuellement en cours et fera l'objet d'une communication à la Commission immobilière d'ici la fin de l'année 2011.

En ce qui concerne la CPCL, les immeubles transférés du patrimoine financier de la Ville ont été sélectionnés sur la base des critères préalablement définis entre les 2 entités. Leur rendement net moyen est légèrement supérieur (5,07%) aux exigences fixées par la CPCL en matière de rendement (4,8%). Les valeurs des immeubles transférés ont fait l'objet d'une expertise externe et indépendante basée sur des valeurs de rendement réalistes. Lors du bouclage des comptes d'exploitation 2009 de ces immeubles, leur rendement net total s'élevait à 5,07%. Le bouclage des comptes 2010 est en cours ; cependant, le rendement global de ces immeubles ne devrait pas subir une variation importante.

4. **Si le rendement des immeubles cédés à la CPCL devait à l'avenir s'avérer inférieur à celui prévu dans le cadre du préavis relatif à l'assainissement de la CPCL, quelles mesures la CPCL, respectivement le Service des gérances de la Ville de Lausanne devront-ils prendre ?**

Réponse

Dans le cadre de la gestion du patrimoine immobilier de la CPCL, son Conseil d'administration a mis sur pied des structures administratives permettant le contrôle continu de la gestion de ce patrimoine. Outre le Conseil, une commission de placement et une sous-commission d'acquisition, vente et construction des immeubles se réunissent mensuellement pour contrôler l'évolution de ce patrimoine. Ces commissions ont exigé la mise sur pied d'un processus itératif d'amélioration continue. Celui-ci a été mis en production courant 2009 à l'aide d'un tableau de bord mensuel qui est examiné par ces organes. De plus, la situation et le rendement spécifique de chaque immeuble est calculé individuellement lors des boucllements comptables de fin d'année par le portfolio manager rattaché à la Commission immobilière.

Le tableau de bord, élaboré avec une série d'indicateurs immobiliers : prix au m2, état des dépenses d'entretien, frais et charges de consommations, etc., affiche clairement les objectifs souhaités par la propriétaire en comparaison avec l'état actuel de son parc. En cas d'écarts, des mesures spécifiques sont décidées par la CPCL afin d'atteindre la cible (par ex. report de charges sur les locataires, mesures afin de baisser les consommations en énergie et eau, modification des cahiers des charges des concierges, travaux d'amélioration à plus value permettant la hausse des loyers dans le respect du droit du bail, voire en dernier ressort la vente de l'immeuble). Le SLG se tient à une application rigoureuse des lignes directrices dictées par les organes de la Caisse pour atteindre les objectifs de rendement.

5. **La Municipalité entend-elle informer régulièrement le Conseil communal sur la différence entre le rendement des immeubles gérés pour le compte de la CPCL et ceux de la catégorie « libre » appartenant au patrimoine financier ?**

Réponse

Les indications concernant la valeur au bilan des immeubles du patrimoine financier de la Ville ne figurent pas dans la brochure des comptes éditée annuellement. En effet, la Municipalité estime que les informations concernant la valeur des immeubles sont trop sensibles et ne doivent pas être rendues publiques. Les conseillers communaux qui le désirent peuvent cependant les obtenir sur une simple demande de consultation.

Les informations concernant les immeubles de la CPCL figurent dans son rapport annuel de gestion, qui est distribué aux membres du Conseil communal.

L'éventuelle compensation financière dont la Ville devrait s'acquitter en cas de rendement insuffisant des immeubles de la section COLOSA a fait l'objet d'une provision de 800 000 francs figurant au passif de la Ville et prévue à cet effet. En cas de prélèvement à cette provision, celui-ci apparaîtrait dans les comptes de fonctionnement de l'exercice.

En conséquence, la Municipalité n'a pas prévu d'autres informations spécifiques supplémentaires.