Ville de Lausanne
Municipalité

Culture et développement urbain
Logement, environnement
et architecture

Réponse de la Municipalité à l'interpellation de M. Pierre Conscience et consorts déposée le 11 septembre 2020

« Affaire Druey : que compte faire la Municipalité pour soutenir les ancien·ne·s locataires des immeubles 22 à 30 de l'avenue Druey à Lausanne et pour garantir la mise sur le marché locatif de logements à loyer abordable dans ces immeubles acquis par les Retraites Populaires ? »

Lausanne, le 14 janvier 2021

Rappel de l'interpellation

« L'information est sortie dans la presse jeudi 10 septembre 2020 : les immeubles sis aux 22 à 30 de l'avenue Druey ont été vendus durant l'été par son propriétaire à M. Philippe Débaz aux Retraites Populaires pour la somme de 20 millions de francs. On s'en souvient, M. Débaz a acquis ce bien immobilier en 2012 pour la somme de 9.4 millions de francs. Il a aussitôt résilié tous les baux à loyer mettant à la porte tou·te·s les habitant·e·s, prétendument pour engager de grands travaux de rénovations.

Contestant l'ampleur des rénovations, voire leur pertinence, et surtout la nécessité de la résiliation des baux pour effectuer ces travaux, les locataires de Druey 22 à 30 se sont organisés collectivement et ont résisté avec détermination, durant de longues années, contre leur expulsion. Ils et elles ont revendiqué leur droit légitime de pouvoir continuer à vivre dans leurs logements et à entretenir le réseau et les relations sociales qui s'y était développés au fil des décennies, dès lors qu'aucun intérêt prépondérant ne pouvait justifier leur mise à la porte. En vain... La lutte des locataires de Druey a été stoppée par l'ultime décision de justice rendue par le Tribunal fédéral dans son arrêté du 8 mai 2019, qui rejetait le recours des locataires et confirmait la légalité des résiliations des contrats de bail en lien avec la rénovation du bâtiment.

Mais désormais, un an après le départ des dernier·ère·s locataires, nous apprenons qu'en lieu et place de ces rénovations, M. Débaz a décidé d'opérer une pure et simple opération spéculative pour son enrichissement personnel, en revendant son bien immobilier aux Retraites Populaires pour le double de la somme pour laquelle il l'avait acquise en 2012. La mise à la porte de dizaines de personnes aura ainsi permis de l'enrichir grassement.

La décision de justice du Tribunal fédéral tout comme l'opération spéculative juteuse du propriétaire sont inadmissibles et illustrent combien le droit du bail et son application reste favorable aux propriétaires en ne protégeant pas suffisamment les droits des locataires face à de tel requin.

Particulièrement dans le contexte de crise économique, sociale et environnementale qui nous frappe, cette affaire met en évidence la nécessité et l'urgence de renforcer une politique publique d'acquisition et de développement de logements à loyers modérés ou abordables sur le territoire de la ville de Lausanne, pour tenter d'enrayer de telles dynamiques spéculatives contre les locataires et pour garantir une rénovation écologique du parc locatif qui ne mette pas les locataires sur le carreau ».

Ville de Lausanne

Réponse aux questions posées

La Municipalité répond comme suit aux questions posées :

Question 1 : Quand la Municipalité a-t-elle été informée de la mise en vente du bien immobilier sis à l'avenue Druey 22-30 par son propriétaire M. Philippe Débaz ? Qu'a-t-elle fait de cette information ?

Par courrier daté du 2 avril 2020, un notaire a informé la Commune de Lausanne d'un projet de vente à terme des biens-fonds nos 1'998 et 2'157 de la Commune de Lausanne, sis avenue Henri-Druey 22 à 30 et avenue Antoine-Henri-Jomini 11, par M. Philippe Débaz à la société Solvalor Fund Management S.A., agissant pour le compte du fonds de placement immobilier Solvalor 61, pour le prix global de CHF 23'000'000.-. Le notaire a demandé à la Commune de confirmer qu'elle renonçait de manière anticipée à exercer le droit de préemption instauré à son profit par la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

Après échanges, le notaire a finalement annoncé que la vente avait été mise en suspens par le propriétaire. Par courrier daté du 29 avril 2020, la Commune de Lausanne a informé le notaire qu'elle n'était pas disposée à se déterminer de manière anticipée sur l'exercice éventuel du droit de préemption LPPPL. Elle a ajouté qu'elle demeurait dans l'attente de la transmission d'un acte d'aliénation définitif afin de se déterminer sur l'exercice éventuel de son droit de préemption, dans le délai légal de 40 jours.

Par courrier recommandé daté du 13 mai 2020, le notaire a informé la Commune de Lausanne de la vente à terme des mêmes biens-fonds par M. Philippe Débaz à la Caisse de pensions de l'Etat de Vaud, représentée par Retraites Populaires, pour le prix global de CHF 25'000'000.-. L'expédition conforme de l'acte indiquait un prix de CHF 23'500'000.- pour le bien-fonds n° 1'998 supportant les logements sis avenue Henri-Druey 22 à 30 et un prix de CHF 1'500'000.- pour le bien-fonds n° 2'157 grevé d'un droit de superficie supportant un centre commercial. Le notaire a demandé à la Commune de se déterminer sur l'exercice éventuel du droit de préemption LPPPL dans le cadre de cette transaction.

Question 2 : La Municipalité a-t-elle eu, à cette occasion, l'opportunité d'user de son droit de préemption pour acquérir l'immeuble ? Si oui, pourquoi ne l'a-t-elle pas saisie ?

Oui.

Après analyse, la Municipalité a renoncé à exercer le droit de préemption LPPPL, compte-tenu du rendement trop faible de l'opération et des risques économiques liés aux importants travaux de rénovation nécessaires.

Question 3 : La Municipalité entend-elle soutenir les locataires expulsé·e·s, dont certains ont vu leur charge de loyer s'envoler après leur expulsion ? Si oui, de quelle manière ?

Une rencontre a eu lieu le 27 mai 2019 avec les avocats représentant les habitants, le propriétaire, la présidente de l'association des habitants et quelques habitants, M. Grégoire Junod, syndic, Mme Natacha Litzistorf, directrice du logement, de l'environnement et de l'architecture, Mme Nadège Simon, cheffe du Service du logement et des gérances, et M. Xavier Michellod, premier conseiller juridique de la Ville de Lausanne. Le soutien actif de la Ville leur a été confirmé.

La solution proposée consistait à profiter de l'opportunité de la commercialisation début juin 2019 du lot n° 11 des Fiches Nord par la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL S.A.) pour attribuer prioritairement des logements aux habitants de l'avenue Druey. L'offre que représentait ce projet comprenait des logements de 2 à 5 pièces, à loyers abordables et modérés (subventionnés) et devait pouvoir répondre à la plupart des demandes, notamment en matière d'accessibilité.

Sur les 21 ménages concernés (personnes seules ou familles) la plupart ont été reçus pour un entretien, cinq ont accepté la proposition de relogement aux Fiches Nord et, pour deux, une solution

ailleurs dans le parc subventionné a été trouvée. Au final, 14 ménages ont préféré renoncer au soutien de la Ville et ont réussi à se reloger par leurs propres moyens.

L'aide n'a été proposée qu'aux « anciens » locataires et non pas à ceux qui ont emménagé dans les appartements libérés au fur et à mesure des départs.

Question 4 : La Municipalité compte-t-elle rentrer en contact avec les Retraites Populaires pour s'assurer de la mise sur le marché de logements à loyers modérés ou abordables dans cet immeuble ?

La Municipalité reste par ailleurs en contact avec Retraites Populaires qui est un acteur immobilier important de la place lausannoise et également active dans la mise sur le marché de logements d'utilité publique. Toutefois, la Ville de Lausanne n'a pas la capacité à obliger Retraites Populaires à mettre sur le marché des logements à loyers modérés ou abordables dans ses immeubles. Les logements seront soumis à la LPPPL qui s'assurera de conserver sur le marché des appartements loués correspondant aux besoins de la population et le futur état locatif sera soumis au contrôle cantonal.

Question 5 : Que compte faire la Municipalité pour éviter que de telles opérations spéculatives ne se reproduisent sur le territoire communal

A compter du 1er janvier 2020, la Commune de Lausanne dispose du droit de préemption institué par la LPPPL, qui lui permet d'acquérir en priorité des biens-fonds mis en vente, sous certaines conditions. Cette nouvelle disposition légale permettra dans une certaine mesure de lutter à l'avenir contre ce type d'opération spéculative.

Question 6 : Compte-tenu de cette affaire et au vu de la crise économique et sociale qui arrive, la Municipalité n'estime-t-elle pas nécessaire de renforcer sa politique sociale du logement, en menant une politique plus proactive d'acquisition de terrain et de développement de logements écologiques et d'utilité publique sur son territoire ?

La Municipalité mène d'ores et déjà une politique d'acquisition immobilière proactive et ambitieuse, et développe de nombreux projets comportant systématiquement des logements à loyers modérés ou abordables, et entend bien poursuivre dans cette voie. A titre d'exemple, le nouvel outil du droit de préemption LPPPL a déjà été exercé à trois reprises depuis le début de l'année 2020.

Par ailleurs, il faut noter que les constructions effectuées ces dernières années par la SILL sont à 80% des logements d'utilité publique (LLA et LLM).

La Municipalité a également déposé récemment un préavis à l'attention du Conseil communal en vue de disposer d'un crédit complémentaire de CHF 30 millions, en plus d'un premier crédit d'acquisition de CHF 40 millions accordé pour la législature 2016-2021, afin de pouvoir continuer à acquérir des biens immobiliers, notamment grâce au droit de préemption LPPPL.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de M. Pierre Conscience et consorts.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne, le 14 janvier 2021.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

MUNICIPALITÉ DE LAUSANNE
LIBERTÉ ET PATRIE

Le secrétaire
Simon Affolter