Réponse de la Municipalité à l'interpellation de M. Valéry Beaud déposée le 15 mai 2025

« À quand une nouvelle estimation fiscale des immeubles ? »

Lausanne, le 8 octobre 2026

Rappel de l'interpellation

« La dernière révision générale de l'estimation fiscale des immeubles dans le canton de Vaud remonte à 1992. Depuis, seule une actualisation au fil des opérations immobilières et des rénovations est effectuée. Cette pratique génère de fortes inégalités entre propriétaires : d'un côté, les personnes qui possèdent leur bien depuis longtemps bénéficient de valeurs fiscales sous-évaluées ; de l'autre, les nouvelles personnes propriétaires ou celles ayant rénové leur bien voient leur imposition réévaluée à la hausse.

Le Conseil d'État a été récemment interpellé sur le sujet par une députée d'Ensemble à Gauche, avec une demande d'évaluation de l'ampleur de la sous-estimation fiscale à l'échelle cantonale, mais la situation ne semble pas prête d'évoluer.

À Vevey, les autorités ont tenté, en vain, d'actionner l'article 22 de la Loi sur l'estimation fiscale des immeubles, lequel permet à une commune de requérir une révision si elle peut démontrer un écart manifeste entre la valeur fiscale et l'estimation portée au registre. Dans cette ville, les calculs effectués par la commune montrent un manque à gagner potentiel de 1.3 million de francs par an (article 24 Heures du 10 mars 2025).

À Lausanne, la situation est similaire. Dans le même article, le Syndic Grégoire Junod a lui-même reconnu les effets délétères de l'absence de révision des appartements identiques peuvent être taxés de manière très inégale selon leur date d'achat. Ce système crée non seulement des injustices fiscales, mais il décourage également les rénovations énergétiques, car celles-ci entraînent une réévaluation immédiate de l'immeuble concerné.

Dans un contexte où les communes vaudoises font face à des défis budgétaires croissants, notamment face aux mesures de coupes budgétaires prévues aux niveaux fédéral et cantonal, cette sous-estimation généralisée représente un véritable manque à gagner. Or, malgré les données disponibles, aucune évaluation précise n'a à notre connaissance été faite pour Lausanne. Il est pourtant essentiel de disposer d'une image claire de l'ampleur du phénomène afin de défendre les intérêts financiers de la Ville et garantir une plus grande équité fiscale entre contribuables.

Nous remercions d'avance la Municipalité pour ses réponses ».

Réponse aux questions posées

La Municipalité répond comme suit aux questions posées :

Question 1 : La Municipalité partage-t-elle le constat selon lequel l'absence de révision générale de l'estimation fiscale des immeubles crée une inégalité de traitement manifeste entre les propriétaires lausannois ?

Oui, la Municipalité partage le constat des postulants. La question de l'inégalité de traitement entre les propriétaires en l'absence de révision générale existe depuis de nombreuses années. Elle avait déjà été identifiée par le passé et était une des raisons qui avait conduit à la révision générale des années 1992 à 1996.

Les autorités cantonales relevaient déjà cette problématique dans un communiqué de presse d'avril 2000 intitulé « Effets des nouvelles estimations fiscales des immeubles », joint en annexe. Il était notamment relevé qu'entre les années 70 et les années 90, certains propriétaires « ont ainsi bénéficié pendant près de 20 ans d'estimations fiscales dont le montant est resté constant malgré l'augmentation de la valeur de leurs immeubles ».

Le Conseil d'État concluait d'ailleurs le communiqué de presse en précisant que « Le gouvernement prend acte des difficultés occasionnées pour les contribuables par un rattrapage en bloc de cet écart. Il en tiendra compte pour réadapter plus régulièrement les estimations fiscales des immeubles ». A ce jour aucune réévaluation n'a été effectuée.

Question 2 : La Municipalité dispose-t-elle d'une estimation, même approximative, du manque à gagner fiscal pour la Ville de Lausanne en raison de la sous-évaluation fiscale des immeubles ? A-t-elle tenté de produire une telle estimation ou de demander au Canton de le faire ?

Le communiqué de presse d'avril 2000 fait état d'une estimation de l'évolution de l'impôt foncier communal suite à la révision générale. Il a été évalué pour les immeubles locatifs à environ 8 millions de francs de recettes supplémentaires et pour les villas et immeubles de petite taille à environ 10 millions de francs, soit 18 millions de francs au total.

Par ailleurs, la Municipalité a étudié la question et a fait réaliser une expertise externe en 2020, visant à évaluer le manque à gagner pour la Ville de Lausanne depuis la révision générale des années 1990. Cette expertise a estimé que les estimations fiscales des biens immobiliers étaient généralement sous-évaluées, leur valeur fiscale correspondant à une proportion située entre 46% et 64% des valeurs de rendement ou de transaction modélisées.

Au final, l'étude a évalué pour l'année 2020 une assiette fiscale d'environ 29 milliards de francs. Sur cette base elle a estimé qu'une révision générale conduirait à une augmentation de l'assiette fiscale de 26% à 38%, soit une nouvelle assiette fiscale située entre 36.5 et 40 milliards de francs. Rapporté à l'impôt foncier communal de 1.5‰, l'augmentation située entre 7.5 et 11 milliards de francs représente un manque à gagner de 11 à 17 millions de francs pour la Commune de Lausanne.

Question 3 : Quel est le pourcentage d'immeubles situés sur le territoire lausannois dont la valeur fiscale n'a pas été révisée depuis 1992, depuis 2000 et depuis 2010 ?

La Municipalité ne dispose pas de statistiques détaillées sur les immeubles qui ont fait l'objet ou non d'une mise à jour de leur estimation fiscale.

Question 4 : La Municipalité envisage-t-elle de faire usage de l'article 22 de la Loi sur l'estimation fiscale des immeubles, comme l'a tenté la commune de Vevey, pour demander une révision partielle ou générale des valeurs fiscales lausannoises ?

Cela reste possible. La Municipalité avait d'ailleurs commandé l'expertise externe dans ce but, mais a finalement renoncé à lancer la procédure au vu de l'échec de la procédure initiée par la Commune de Vevey.

Question 5 : En cas de refus du Canton, la Municipalité serait-elle prête à envisager un recours juridique, seule ou avec d'autres communes, pour faire valoir les intérêts communaux ?

La Municipalité avait échangé avec la Commune de Vevey sur les suites à donner à cette décision. Elle a aussi soulevé à l'époque la question au sein du comité et du groupe des villes de l'Union des Communes Vaudoises qui n'ont toutefois pas trouvé de majorité pour aller de l'avant. Le débat a toutefois porté sur une démarche politique en faveur d'une révision générale plutôt que juridique.

Question 6 : La Municipalité est-elle en contact avec d'autres villes concernées pour coordonner une action politique ou juridique commune sur ce sujet ?

Il a été répondu à cette question à la précédente. Après l'adoption de l'initiative des 12% et le baisse de 12% de l'imposition sur la fortune pour la part cantonale, la Municipalité de Lausanne estime cependant que le débat devrait aujourd'hui être repris au sein de l'Union des Communes vaudoises, notamment si la politique financière devait, par des reports directs ou indirects de charges du Canton sur les Communes, fragiliser les finances communales.

Question 7 : Enfin, considérant les effets dissuasifs sur les rénovations énergétiques, la Municipalité soutient-elle l'idée d'exclure temporairement la part de la plus-value liée aux investissements pour améliorer l'efficacité énergétique des réévaluations fiscales des immeubles, comme proposé par les Verts libéraux au niveau cantonal ?

La Municipalité n'a pas pris de position formelle sur cette question. Dans le cadre d'une révision générale de l'estimation fiscale des immeubles et de ses modalités de réévaluation régulière, cette question pourrait toutefois faire partie des réflexions.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de M. Valéry Beaud.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne, le 8 octobre 2026.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

MUNICIPALITÉ DE LAUSANNE

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexe : Communiqué de presse « Effets des nouvelles estimations fiscales des immeubles