

## loyers des immeubles de la Ville et de la CPCL: mise au point de la Municipalité

Confrontée à des critiques portant sur sa gestion du parc immobilier de la Ville, la Municipalité de Lausanne rappelle les efforts entrepris depuis plusieurs années pour améliorer la rentabilité de ces logements : adaptation progressive des loyers, modernisation, rotation des locataires, etc. Dans son préavis 2010/93 du 8 septembre 2010, la Municipalité de Lausanne a souhaité clarifier et préciser la politique de gestion immobilière de la Ville. Celle-ci est mise en oeuvre par le service du logement et des gérances (SLG). La Municipalité est consciente que certains cas posent problèmes. Des modifications de loyers dits « de luxe » ont été appliquées dès 2006, à chaque fois qu'intervenait un changement de locataire ou que des travaux étaient effectués. Ces adaptations se heurtent toutefois fréquemment à des contestations devant les tribunaux, imposant un rattrapage progressif pour les loyers insuffisants.

La presse romande s'est fait écho de critiques à l'encontre de la politique immobilière de la Ville de Lausanne, s'agissant en particulier du niveau de certains loyers, notamment ceux de quelques immeubles haut de gamme de son parc immobilier. La Municipalité tient à apporter un certain nombre de précisions et de corrections quant à ces informations.

En premier lieu, 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 aussi en favoriser l'**occupation par des familles** et encourager une **rotation du parc**, par exemple au moment où les enfants quittent l'appartement familial. Elle veut aussi utiliser ces logements pour permettre la venue à Lausanne de **contribuables intéressants**, susceptibles de contribuer à l'amélioration du potentiel fiscal de la Ville.

L'optimisation de l'usage 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 depuis plusieurs années et doit se poursuivre à l'avenir. Le **niveau des loyers** et leur adaptation constitue l'un des éléments de cette politique. 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. Pour ce faire, il est nécessaire **d'adapter progressivement** le niveau des loyers pratiqués. Cette ligne est suivie par la Ville depuis plusieurs années, en profitant des changements de locataire, des travaux de modernisation entrepris ou des possibilités offertes par la législation. Cela dit, le niveau souhaitable des loyers ne se situe pas forcément au niveau maximum qu'il serait possible d'obtenir pour un objet donné. Une telle pratique aurait en effet pour conséquence **d'alimenter une spirale spéculative** tirant vers le haut l'ensemble des loyers lausannois, ce que la Municipalité souhaite éviter.

Afin de clarifier les règles en la matière et de disposer de directives précises, la municipalité a adopté un **projet de préavis en septembre 2010**, texte actuellement examiné par une commission du Conseil communal. Le préavis 2010/93 constitue ainsi un document de référence qui permet de fixer le cadre des mandats attribués au service du logement et des gérances (SLG) pour la gestion du parc immobilier de la Ville et de la Caisse de pensions du personnel communal. La Municipalité a élaboré des dispositions visant à **clarifier des situations qui peuvent se révéler problématiques**. Il s'agit notamment d'appartements à loyers historiquement bas qui sont occupés depuis plusieurs dizaines d'années par les mêmes locataires. Ces loyers, qui correspondaient aux tarifs du marché à l'époque de

---

● ● ● ● ● ● ●

l’emménagement des locataires, n’ont en effet pas été indexés ou adaptés, ou insuffisamment, comme c’est d’ailleurs souvent le cas dans le privé. Il en résulte des **prix actuels insuffisants**, sans que cela ne résulte d’une volonté de privilégier telle ou telle personne ou catégorie de locataires.

Le règlement des cas jugés problématiques est déjà en cours, selon des modalités décrites ci-après, mais qui doivent aussi tenir compte de certains obstacles :

- La Municipalité souhaite procéder à des **adaptations progressives** des prix pratiqués pour les logements dont le loyer peut être considéré comme insuffisant, sans toutefois entrer dans des pratiques qui alimenteraient des phénomènes spéculatifs.
- Des règles légales – cantonales et fédérales - régissent la fixation des loyers. Elles rendent parfois **difficile la réadaptation de ces loyers**, si, comme c’est souvent le cas, ces derniers ont été pendant longtemps trop bas. Dans ce cas un locataire peut contester une hausse. Il peut également le faire après signature du nouveau bail s’il juge que l’augmentation est trop importante entre son loyer et celui de l’occupant précédent. Le réajustement d’un loyer est donc une **opération à entreprendre sur le moyen terme**, de façon progressive, toute hausse importante et immédiate se trouvant fréquemment contestée avec succès devant les tribunaux.
- La Ville peut ainsi se retrouver face à des obstacles mis en place, à l’origine, pour protéger les locataires, mais qui tendent parfois à **se retourner contre le propriétaire** qui cherche simplement à obtenir une **rentabilité correcte de son bien**.
- La division des gérances du SLG est une entité commercialisée qui facture ses prestations afin de couvrir ses charges de fonctionnement. Elle est chargée de la mise en location, de l’entretien courant et de la gestion des immeubles selon des stratégies définies par les propriétaires qui sont, en l’occurrence, la Ville de Lausanne et la CPCL.

Enfin, la Municipalité se penchera de façon plus approfondie sur les **quelques cas mis en évidence** récemment afin de vérifier s’ils entrent dans les catégories mentionnées ci-dessus. La Municipalité affirme clairement sa volonté d’apporter, le cas échéant, des **solutions aussi rapides que possible** aux problèmes soulevés, dans les limites prévues par la loi. Elle affirme aussi son **refus de toute politique basée sur le favoritisme** ou sur des avantages indus accordés à certains locataires.

Elle relève enfin que la **question du logement** est sensible à Lausanne, qui connaît une **pénurie importante** de logements, dans un contexte marqué par un effort de construction et de mise sur le marché de nouveaux logements sans précédent, mais aussi sur une **demande croissante** de la part de nouveaux habitants. Ce sont ainsi près de 6'500 nouveaux résidents que la ville a accueilli au cours des quatre à cinq dernières années. Parallèlement à l’amélioration de la gestion du parc immobilier existant, l’effort doit donc se poursuivre en matière de construction de nouveaux logements, comme c’est le cas, par exemple, avec le projet « 3'000 logements » et avec Métamorphose.

La Municipalité de Lausanne

**Pour tout renseignement complémentaire, prendre contact avec Silvia Zamora, directrice de la culture du logement et du patrimoine, 021 315 42 00**

*Le préavis n° 2010/ 39 se trouve sur internet à l’adresse : [www.lausanne.ch/preavis](http://www.lausanne.ch/preavis)*

Lausanne, le 14 février 2010