

patrimoine immobilier de la Ville**une gestion tournée vers la transparence, l'efficacité et un rendement raisonnable du parc immobilier**

Suite aux audits réalisés en 2011, la Municipalité clarifie ses objectifs politiques et stratégiques en matière de gestion du patrimoine financier immobilier communal. Nouvelles directives pour l'attribution des logements et autres objets en location, nouveaux outils de gestion et d'évaluation devront garantir transparence, suivi et contrôle interne.

Ce nouveau préavis s'inscrit dans le prolongement de celui de 2010, « Pour une politique de gestion immobilière du patrimoine financier » (2010-39). Il prend en compte les résultats de l'audit réalisé par la société Deloitte (juillet 2011) et les conclusions du rapport de la Cour des comptes d'octobre 2011 dans six communes vaudoises, et répond à une motion du Conseil communal. On relèvera que l'audit du cabinet Deloitte comme le rapport de la Cour des comptes n'ont relevé aucune irrégularité dans l'attribution de logements et constaté qu'il n'existait pas de loyers dits de faveur.

La prise en compte de ces différents éléments permet ainsi de clarifier les objectifs généraux de la politique de gestion immobilière du patrimoine financier, et de proposer une série de mesures devant garantir transparence, suivi, et efficacité de la gestion du patrimoine communal.

Les objectifs politiques

Comme d'autres collectivités publiques, la Ville de Lausanne gère son parc immobilier à mi-chemin entre des objectifs de rendement et des objectifs de politique du logement. Il en résulte un parc de logements dont les loyers sont inférieurs aux prix du marché, le loyer moyen se situant à 160frs le m² mais avec des différences significatives entre des baux anciens et des baux plus récents pour des objets de qualité. La Ville entend poursuivre une politique de rendement raisonnable, dans le but d'offrir des loyers abordables répondant aux besoins de la population ; elle vise également une amélioration progressive du rendement de ses immeubles dans le respect du droit du bail, et leur assainissement énergétique.

Les outils d'évaluation et de contrôle

Pour atteindre ces objectifs politiques, une série de mesures seront mises en œuvre dès cette année :

- L'inventaire de tous les immeubles gérés par le service du logement et des gérances intégrera une évaluation annuelle actualisée de leur valeur et de leur rendement. Comme annoncé, l'évaluation des immeubles du patrimoine financier gérés par le service du logement et des gérances (139 objets) a été menée par la commission immobilière. Il en ressort une valeur de 413 millions et une plus-value de 250 millions par rapport à la valeur au bilan. Le rendement des immeubles pour l'année 2010 se situe à 2.87%.
- Suivant les recommandations de la société Deloitte, ce patrimoine est désormais segmenté en deux catégories : les immeubles de rendement (109, y compris les locaux commerciaux et les établissements publics) et les immeubles stratégiques (30, subventionnés, à caractère social et se situant dans des secteurs de développement). Pour chaque catégorie, le service



du logement et des gérances mènera une stratégie de gestion par objectif en attribuant à chaque objet des performances à atteindre (loyer, rendement, frais généraux, etc.) et en s'appuyant sur des outils d'évaluation.

- S'inspirant de la gestion du patrimoine d'autres propriétaires et des indicateurs utilisés par des instituts immobiliers spécialisés, trois outils permettront de vérifier un éventuel écart entre les objectifs attendus et les résultats: deux tableaux de bord, trimestriel et annuel, ainsi qu'un rapport annuel de gestion à l'intention de la Municipalité et des commissions de gestion et des finances.
- Pour améliorer la transparence du processus d'attribution des biens immobiliers, des directives municipales fixent les conditions d'attribution et de location des logements, des locaux commerciaux et des établissements publics, des places de parc et des contrats de prêts à usage. Deux commissions d'attribution nommée par la Municipalité assureront leur application. Ces [directives](#) sont publiées sur l'internet de la Ville.

Pour accompagner la mise en place et l'efficacité de ces nouveaux outils, le service du logement et des gérances a créé une unité interne qui devra contrôler le respect des procédures et directives. Cette formalisation du système de contrôle interne devrait lui permettre d'améliorer sa gestion des risques comme la transparence et la traçabilité des décisions prises pour chaque opération.

La direction de la culture et du logement

Pour tout renseignement complémentaire, prendre contact avec Grégoire Junod, directeur de la culture et du logement, 021 315 42 00

Le préavis n° 2012-40 se trouve sur internet à l'adresse : www.lausanne.ch/preavis

Lausanne, le 20 septembre 2012