

**Réponse municipale à l'interpellation de M. Voiblet**  
**« Un audit externe pour mettre un terme à toutes suspicions de copinage dans la gestion des biens immobiliers par les gérances de la Ville ! »**  
**déposée le 15 février 2011**

La Municipalité a d'ores et déjà déclaré, lors du dépôt de cette interpellation, qu'elle acceptait d'entrer en matière pour cet audit ; ceci étant précisé, elle répond comme suit aux questions posées.

- 1. La Municipalité peut-elle fournir la liste exacte des objets (appartements, locaux commerciaux, places de parc, etc.) loués par la Ville, respectivement par la Caisse de pension du personnel de la Ville ?**

Réponse

Le préavis 2010/39 fournit les informations souhaitées. Il comprend un tableau récapitulatif (pages 7-8-9) de tous les objets immobiliers du patrimoine financier, gérés par la division des gérances du Service du logement et des gérances. Au surplus, une liste récapitulative de tous les objets du patrimoine financier figure dans l'annexe numéro 2 de ce préavis.

En ce qui concerne la CPCL, une liste de tous les immeubles appartenant à son patrimoine figure dans le rapport annuel de gestion qui est distribué aux membres du Conseil communal chaque année.

- 2. Quel est le nombre d'objets gérés directement par la collectivité publique, soit le Service des gérances de la Ville, ou par d'autres sociétés et coopératives juridiquement détenues par la Ville ?**

Réponse

Comme indiqué dans la réponse à la question 1, le préavis 2010/39 donne toutes les informations concernant le nombre d'objets gérés directement par le Service du logement et des gérances.

Concernant les sociétés immobilières ou coopératives juridiquement détenues par la Ville, elles sont au nombre de deux.

1. La Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL), qui œuvre essentiellement dans le domaine du logement subventionné et contrôlé et détient environ 800 logements. Cette fondation gère directement son parc immobilier. Son organe dirigeant est son Conseil de fondation dans lequel siègent des membres des groupes politiques représentés au Conseil communal ainsi que 3 représentants des services communaux (SLG, SARCH, SSL).
2. La SILL SA (société immobilière lausannoise pour le logement). Cette société, créée suite à la disparition de COLOSA dans le cadre du préavis sur la recapitalisation de la CPCL, ne possède pas d'objet immobilier à ce jour : un projet de nouvelle construction dans le cadre de l'octroi d'un DDP est actuellement à l'étude devant le Conseil communal.

L'organe dirigeant de la SILL SA est son Conseil d'administration, composé de membres des groupes politiques représentés au Conseil communal, d'un notaire ainsi que de deux représentants des services communaux (SLG, SFIN).

**3. La Municipalité peut-elle fournir les états locatifs détaillés et les rendements des immeubles gérés par toutes les entités précitées ?**

Réponse

La Municipalité ne peut pas fournir les états locatifs détaillés pour les immeubles gérés par le SLG (patrimoine financier et CPCL) car ces documents contiennent des informations sensibles et confidentielles dont la teneur est susceptible d'entrer en conflit avec des intérêts privés prépondérants.

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).

Concernant les informations sur le rendement des immeubles de la CPCL, ces immeubles sont évalués à leur valeur vénale depuis 2006. Le Conseil d'administration a accepté le principe que son portefeuille immobilier, annuellement révisé par KPMG, soit compris dans l'audit externe souhaité par l'interpellateur. Ces données seront par conséquent fournies dans le cadre des résultats de cet audit.

En ce qui concerne la FLCL, s'agissant d'une fondation à but non-lucratif, dont le parc est uniquement composé de logements sociaux, la notion de seul rendement n'est pas pertinente. Les comptes annuels de la Fondation sont scrupuleusement révisés par le Service de la révision. Cette révision permet d'assurer que la Fondation couvre l'ensemble de ses frais et constitue des réserves suffisantes pour faire face aux travaux d'entretien de ses immeubles.

**4. En fonction des différentes informations données par les médias, ne serait-il pas judicieux que la commission de gestion porte un regard critique sur la situation ?**

La Municipalité n'a pas à se prononcer sur les objets que la commission de gestion décidera de traiter ; elle estime cependant, ainsi qu'elle l'a laissé entendre en acceptant de commander un audit, qu'il est opportun de mandater un organe de révision professionnel et indépendant pour répondre aux questions soulevées. Cette position se justifie compte tenu de la masse d'informations à traiter ainsi que des compétences précises dans le domaine de l'immobilier qui sont nécessaires pour les traiter. S'agissant de professionnels extérieurs à la Ville, cela n'empêchera pas le regard critique souhaité par l'interpellateur. La Municipalité estime que les critiques qui pourraient être faites dans le cadre de cet audit permettront certainement au SLG d'améliorer ses prestations.

**5. La Municipalité ne devrait-elle pas commander un audit à une entreprise externe à la Ville ?**

Comme cela a déjà été dit, la Municipalité a accepté cette demande ; le processus de cet audit a d'ores et déjà été lancé. Les résultats de celui-ci seront vraisemblablement connus à fin juin.