

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la Commission N° 28

chargée de l'examen du préavis 2016/55

« Autorisation générale de statuer sur les acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières et sur les aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers »

Présidence :	M. Sébastien KESSLER
Membres présent-e-s :	Mme Paola RICHARD-DE PAOLIS• Mme Muriel CHENAUX MESNIER M. Romain FELLI• M. Mathieu Maillard M. Jean-Daniel HENCHOZ• Mme Véronique BEETSCHEN• M. Daniel DUBAS• M. Cédric FRACHEBOUD M. Jean-Christophe BIRCHLER• Mme Anita MESSERE • remplaçant-e
Membres excusé-e-s, non rempl.	Mme Marlène VOUTAT
Représentants de la Municipalité et de l'administration :	M. Grégoire JUNOD, Syndic, Directeur de la culture et du développement urbain M. Charles-André BRUTTIN, Délégué à la Commission immobilière, Direction de la culture et du développement urbain
Notes de séance :	M. Christopher NAENNI, Secrétaire Commission immobilière, Direction de la culture et du développement urbain

Lieu	Salle des commissions, Hôtel de Ville, Lausanne
Date/durée	Vendredi 16 décembre 2016 de 8h30 à 8h50

Dans ce préavis, la Municipalité demande l'autorisation générale pour la législature 2016-2021 de procéder à des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou de parts de sociétés immobilières et sollicite à cet effet l'ouverture d'un crédit de CHF 40 millions sur le même mode que la législature précédente. De plus, la Municipalité demande une autorisation générale pour la législature, de statuer sur les aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers.

Discussion générale

Un-e commissaire demande si le seuil de CHF 10'000.-, seuil permettant à la Délégation aux affaires immobilières de la Commission des finances du Conseil communal de consulter les transactions immobilières, n'est pas trop bas ; et aimerait savoir à combien de reprises la commission se réunit par année.

M. Bruttin lui répond que cette commission se réunit environ une dizaine de fois par an et que, pour lui, cette limite est effectivement un peu trop basse. Son relèvement offrirait à la Commission immobilière une marge de manœuvre plus importante. Néanmoins, il explique qu'il s'agit d'une décision du Conseil communal, qui lui permet d'avoir un regard sur les actions de la Commission

Conseil communal de Lausanne

immobilière dans le cadre de ces transactions. Ce système fonctionne de manière relativement efficace et rapide.

Un-e commissaire serait d'avis de revoir ce seuil à la hausse, à CHF 20'000.- par exemple.

M. Junod explique que ce seuil est en usage et que toute revalorisation devrait être discutée avec la Commission des finances. Il défend toutefois cette prérogative, son principe étant extrêmement simple, n'ayant jamais bloqué un processus et permettant à ses trois membres d'être informés de l'ensemble des aliénations réalisées, y compris sur des hors-lignes. Il interpelle les membres du Conseil communal présents à ne pas diminuer leurs propres prérogatives, cet aspect ne représentant pas un obstacle à la rapidité des transactions immobilières aujourd'hui.

Un-e commissaire aimerait savoir sur quelle base a été proposé le montant de CHF 40 millions.

M. Junod explique que ce montant a été décidé par la Municipalité et que son augmentation en 2011 manifestait l'intention d'avoir une politique immobilière active sur le marché. L'enveloppe allouée à cette époque par le Conseil communal a d'ailleurs quasiment été utilisée dans sa totalité sur des opérations rentables pour la Commune et dégagant des rendements non négligeables. La Municipalité souhaite reconduire ce montant sans l'augmenter. Cas échéant, elle pourra demander un montant complémentaire en cours de législature, en présentant au Conseil communal un nouveau préavis demandant l'octroi d'une nouvelle autorisation d'acquisition ou un préavis spécifique pour une opération.

Discussion point par point

Seuls les points ayant suscité des interventions autres que purement informatives sont mentionnés.

6. Autorisations précédentes

Un-e commissaire fait remarquer que l'attribution pour la législature 1962-1965 s'élevait non pas à CHF 50'000.- comme faussement mentionné dans le préavis mais à CHF 50 millions.

Un-e commissaire aimerait savoir de manière plus générale si la Commission immobilière a déjà sollicité des expertises externes par le passé et de quelle manière elle procède pour connaître le prix du marché.

M. Bruttin répond que, concernant les acquisitions, la Commission immobilière procède par expertise interne, son délégué et son adjoint étant experts en estimations immobilières. Ces derniers sont dès lors capables d'évaluer les valeurs, y compris celles du marché, dans la mesure où ils participent à la Commission d'estimation fiscale, ce qui leur permet de connaître toutes les opérations réalisées par la Ville de Lausanne. La Commission immobilière a un rapport direct au marché, ce qui lui permet d'estimer ce qu'elle acquiert. Lors d'une vente, à l'instar de Riponne 10, et pour éviter d'être à la fois juge et partie, elle fait procéder à des expertises externes, après avoir réalisé leurs propres expertises. Les résultats sont ensuite présentés dans le cadre des préavis de vente.

Conclusion(s) de la commission

Les conclusions 1 à 6 sont acceptées en bloc à l'unanimité.

Lausanne, le 31 décembre 2016

Sébastien Kessler, rapporteur