

# Conseil communal de Lausanne

---

**Rapport de la Commission permanente des finances du Conseil communal  
chargée d'examiner le préavis N° 2021/53  
« 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 »**

## Participants

Président COFIN	<b>M. Daniel Dubas</b>
Rapporteuse	<b>Mme Muriel Chenux Mesnier</b>
Membres de la Commission des finances	<b>Mme Eliane Aubert Mme Anne Berguerand M. Eric Bettens M. Vincent Brayer M. Pierre Conscience M. Daniel Dubas Mme Mathilde Maillard Mme Maimouna Mayoraz M. Philippe Miauton M. Fabrice Moscheni Mme Sarah Neumann M. Mathias Pasquier M. Benjamin Rudaz</b>
Représentant de l'Administration	<b>M. Grégoire Junod, syndic M. Rolf Eberhard, délégué à la Commission immobilière</b>
Notes de séance	<b>M. Christopher Naenni, secrétaire</b>

# Conseil communal de Lausanne

---

**La Présidente de la commission remercie l'ensemble des membres de l'administration pour avoir siégé à des heures aussi tardives et Monsieur Naenni qui a transmis des notes de séances rédigées avec compétence et professionnalisme dans un délai exemplaire.**

**La commission siège à la salle du Conseil communal.**

La séance est ouverte à 22h10.

1. *Accueil des invités et ouverture de la séance*

**Le Président** ouvre la séance et donne la parole à M. Junod.

2. *Présentation des membres de l'administration*

**Monsieur le Syndic** présente les membres de l'administration : M. Eberhard, délégué à la Commission immobilière, et M. Naenni, secrétaire qui prendra les notes de séance.

3. *Discussion générale*

**Monsieur le Syndic** présente le préavis N° 2021/53 et explique que pour la législature 2016-2021 un crédit d'acquisition de CHF 40 mios a été initialement accordé, avant d'être augmenté à CHF 70 mios suite à une demande d'un crédit complémentaire. Cette augmentation fut sollicitée pour permettre à la Ville de procéder à des acquisitions jusqu'à la fin de la législature, notamment par le biais du droit de préemption octroyé par la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Lors de la législature précédente, la Ville a réalisé des opérations pour un montant total d'environ CHF 72 mios, comprenant quelques petites opérations de vente venues en augmentation du crédit d'acquisition. Les principaux objets acquis avec un rendement moyen sur les opérations effectuées de 3.74% sont les suivants :

- CHF 38 mios pour les acquisitions d'immeubles en vertu du droit de préemption LPPPL : avenue Montagibert 26, avenue de France 86, avenue Victor-Ruffy 56, du chemin du Cap 16, avenue Warnery 6 et boulevard de Grancy 44 ;
- CHF 9 mios pour les acquisitions de terrains : Chalet Boverat, route du Pavement 121 et SAF Le Mont-sur-Lausanne ;
- CHF 24.1 mios pour des rachats de DDP et des immeubles de gré à gré
- et le reste pour quelques acquisitions de parts sociales.

Un crédit d'acquisition de CHF 80 mios permettra à la Ville d'exercer son droit de préemption durant la législature 2021-2026 et servira également pour les quelques autres opérations immobilières de gré à gré. Si cela est nécessaire, la Ville se réserve évidemment le droit de solliciter un crédit complémentaire. En outre, la Ville envisage de revendre une partie des immeubles achetés (colloqués en logements d'utilité publique), au sens de la LPPPL, à des sociétés d'utilité publique, telles que de grandes coopératives bien installées ou des coopératives d'habitants, en gardant la maîtrise du sol et les remettre en droit de superficie à des opérateurs actifs exclusivement dans le logement d'utilité publique. Il s'agit d'un modèle intéressant qui s'inscrit dans une logique de développement de logements d'utilité publique et qui réalimente le crédit d'acquisition. Il permet à la Ville de conserver des rendements réguliers sur les terrains, sans charges liées. Enfin, avec ce modèle, les immeubles pourront être remis à des opérateurs tiers avec une pérennité d'utilité publique et ainsi assurer les réinvestissements.

# Conseil communal de Lausanne

---

C'est le modèle que la Ville souhaite expérimenter sur quelques objets acquis durant la législature 2016-2021 et qui doivent permettre de soutenir une politique foncière, dont l'ambition est de pouvoir offrir une part de logements à loyers abordables, le taux de LUP étant aujourd'hui très bas à Lausanne et en Suisse romande de manière générale et très inférieur à celui pratiqué à Zurich ou à Bâle.

Il rappelle que dans les années 1960 le crédit d'acquisition était de l'ordre de CHF 50 mios. Si l'on devait le rapporter au prix de l'immobilier actuel, il oscillerait entre CHF 150 mios et CHF 200 mios.

**Une commissaire**, membre de la Délégation de la Commission des finances du Conseil communal pour les affaires immobilières, souligne la qualité du travail fourni par la Commission immobilière. Elle qualifie les acquisitions de la Ville comme intelligentes, ciblées et ayant permis, dans certains cas, de régler un contentieux très important entre locataires et propriétaires. Dites acquisitions ont même pu mettre un terme à des pratiques particulièrement inadaptées de certains propriétaires. Pour elle, il est primordial que la Ville puisse avoir la maîtrise du sol et que des achats judicieux puissent continuer à être effectués lors de la législature 2021-2026. C'est pour ces raisons que le Parti socialiste acceptera ce préavis.

**Monsieur le Syndic** explique que M. Benoît Gaillard a interpellé la Ville pour demander la publicité de l'entier des opérations sur lesquelles elle a préempté ainsi que sur celles dont elle n'a pas exercé son droit de préemption. Suite à ce courrier, Me Jean-Luc Schwaar, directeur général des affaires institutionnelles et des communes et ancien premier conseiller juridique du Canton de Vaud, a rendu un avis de droit circonstancié.

M. Gaillard s'appuie notamment sur le droit genevois, qui rend public l'ensemble des transactions immobilières. Contrairement à Genève, Me Schwaar explique que Vaud ne dispose pas de base légale sur la publicité des opérations immobilières. En revanche, Me Schwaar reconnaît l'intérêt à ce que le Conseil communal et a fortiori ses commissions de contrôle, à savoir la COFIN et la COGES, afin de juger du bon exercice ou non par l'Exécutif d'un droit offert par la législation, soient informés des opérations non effectuées et puissent en juger avec l'ensemble des éléments ayant fondés ces décisions. La Ville va probablement aller dans ce sens et modifier la pratique actuelle. Les commissions de contrôle du Conseil communal auront donc accès aux informations confidentielles, leur permettant ainsi de juger de l'opportunité de préempter ou non.

**Un commissaire**, membre de la Délégation de la Commission des finances du Conseil communal pour les affaires immobilières, rejoint les compliments de Mme Chenaux Mesnier sur les compétences déployées par la Commission immobilière pour mener cette politique publique. Il est ravi de voir que cette ambition a été relevée et que la Municipalité aura, lors de la législature 2021-2026, l'occasion de déployer cette politique proactive encore plus largement. Il aurait néanmoins souhaité que le chapitre 8 « Impact sur le climat et le développement durable » propose une définition plus large en termes de développement public et de climat. Le préavis ne mentionne pas les effets que cette politique pourrait avoir sur l'assainissement des bâtiments. Les Vert·e·s adopteront les conclusions du préavis et enjoignent la Municipalité à en tirer le maximum.

**Un commissaire** explique que Ensemble à Gauche est favorable à un usage plus proactif du droit de préemption pour l'acquisition d'immeubles que celui pratiqué par la Municipalité, afin de favoriser le renforcement de sa politique sociale du logement. Au vu de l'évolution depuis les années 1960 et de manière à rétablir le montant du crédit d'acquisition octroyé au prix de l'immobilier actuel, il souhaite que celui-ci soit doublé pour atteindre les CHF 160 mios. Que cette proposition d'amendement soit accepté ou non, Ensemble à GGauch acceptera le préavis.

**Un commissaire** aimerait connaître le nombre d'appartements qui ont pu être générés en faveur des classes moyennes et inférieures.

**Monsieur le Syndic** rappelle le cadre légal relativement contraignant du droit de préemption. En effet, pour préempter, il est impératif de proposer 70% de logements d'utilité publique. Cela signifie que les objets qui se vendent beaucoup trop chers ne répondent pas aux conditions pour faire du logement d'utilité publique. La Ville s'est fixée la règle d'avoir des rendements raisonnables de 2.5% bruts sur ses opérations (mis à part sur les terrains agricoles). Si la Ville revend les immeubles qu'elle achète à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, permettant au passage de les assainir, le crédit sera multiplié par cinq, car la valeur du sol représente environ 20% d'un bien immobilier. Un crédit d'acquisition de CHF 80 mios permettrait à la Ville d'engranger en réalité CHF 400 mios si elle revend tout ce qu'elle achète. Par ces acquisitions, la Ville a permis la création d'une centaine de logements.

**Un commissaire** membre de la Délégation de la Commission des finances du Conseil communal pour les affaires immobilières, exprime son refus quant à l'augmentation du crédit d'acquisition, qui lui paraît beaucoup trop importante. Le tableau du chapitre 10.2 « Incidences sur le budget de fonctionnement », qui expose un rendement intéressant pour la Ville, l'amène à se questionner sur les produits des ventes. En effet, en plus des budgets conséquents octroyés lors de chaque législature, les rendements des ventes y sont réinjectés. Pour lui, ils pourraient au contraire venir augmenter les rentrées de la Ville pour faire autre chose que de la préemption. Concernant le climat et le développement durable et au vu de

# Conseil communal de Lausanne

---

l'incapacité de la Ville à répondre à ces critères sur ses propres bâtiments, il aurait souhaité un chapitre 8 plus ambitieux.

**Un commissaire** demande s'il ne serait pas plus convenable pour la Ville de d'abord rénover les immeubles de son parc, dont certains sont quelques peu vétustes, avant d'en acquérir de nouveaux.

**Monsieur le Syndic** rejoint les remarques exprimées sur le chapitre 8. Toutefois, si la Ville souhaite revendre les bâtiments achetés à des coopératives, ce n'est pas seulement pour réalimenter le crédit d'acquisition. C'est précisément par ce que l'assainissement de son parc immobilier est un gros enjeu et que la Ville n'a pas vraiment intérêt à ajouter encore à son parc des immeubles à assainir, car les immeubles achetés sont plutôt en bon état, même s'ils doivent tout de même être assainis à l'horizon du Plan climat. C'est pour cette raison que le schéma consistant à les céder à des tiers est un modèle assez intéressant du point de vue environnemental. Il sera probablement proposé d'assortir cela d'exigences d'assainissement des bâtiments vis-à-vis du nouvel acheteur. Le Conseil communal est compétent pour décider de l'attribution du produit de la vente sur les immeubles en droit de superficie.

#### 4. *Discussion point par point*

Les points n° 1 à 10 n'amènent pas de commentaires particuliers.

#### 5. *Conclusions*

Au vu des discussions, Le **Président** propose de passer au vote des six conclusions du préavis N° 2021/53, toutes acceptées comme suit :

**Conclusion n° 1** 10 « oui », 3 « non » et 1 abstention

#### ***Amendement déposé par M. Conscience sur la conclusion n° 2***

« Augmenter le crédit d'acquisition de CHF 80 mio pour le porter à CHF 160 mio »

***et refusé selon le vote suivant*** : 2 « oui », 11 « non » et 1 abstention

**Conclusion n° 2** 9 « oui », 5 « non » et 0 abstention

**Conclusion n° 3** unanimité

**Conclusion n° 4** unanimité

**Conclusion n° 5** 12 « oui », 2 « non » et 0 abstention

**Conclusion n° 6** 11 « oui », 0 « non » et 3 abstentions

**M. Dubas** remercie les participants et clôt la séance à 22h56.

Lausanne, le 19 novembre 2021

Muriel Chenaux Mesnier  
Rapportrice