

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission des finances

chargée de l'examen du préavis No 2023/08

«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 - Augmentation du crédit d'acquisition»

Séance tenue le 1^{er} mars 2023

Membres de la commission

MAILLARD Mathilde (PLR)	Présidente-rapportrice
BERGUERAND Anne (Verts)	
BETTENS Eric (Verts)	
BLANC Pauline (PLR)	
CHATTON Angélique (Verts)	
CONSCIENCE Pierre (EàG)	
DE VARGAS Samuel (PS)	
DUPUIS Johann (<i>excusé</i>)	
JAFFAR Mountazar (PS) (<i>excusé</i>)	
KANTHIA Paulraj (PLR) (<i>excusé</i>)	
MENDY Angèle Flora (PS)	
PANCHARD Ilias (Verts)	
PAQUIER Mathias (VL)	
REYMOND Onaï (<i>excusée</i>)	
MOSCHENI Fabrice (UDC)	

Membres de l'administration et de la Municipalité

JUNOD Grégoire	Syndic (CD)
EBERHARD Rolf	Délégué à la commission immobilière (CD)
BOURQUIN Emmanuel	Chef du service des finances (FIM)
HUBERT Elisabeth	Secrétaire

La commission des finances remercie M. le Syndic Grégoire Junod et M. Rolf Eberhard pour leur présence et les réponses apportées à ses questions. Elle remercie en outre Mme Huber pour les notes de séance ainsi que M. Bourquin pour sa disponibilité.

I. Objet du rapport

Le 8 décembre 2021, le Conseil communal (ci-après CC) a octroyé à la Municipalité une autorisation générale d'acquérir et d'aliéner des immeubles et droits réels pour la législature 2021-2026 à hauteur de CHF 80 millions. Dès lors que le crédit octroyé est déjà pratiquement épuisé, la Municipalité sollicite par le préavis 2023/008 un nouveau crédit de CHF 50 millions afin de pouvoir continuer à procéder à des acquisitions.

Compte tenu de la connexité entre les deux sujets, la discussion relative au préavis 2023/08 a porté tant sur la demande d'augmentation du crédit d'acquisition d'immeuble que sur les annonces de la Municipalité relative aux ventes d'immeubles préemptés via l'octroi d'un droit de superficie (*cf.* https://www.lausanne.ch/apps/actualites/?actu_id=69720).

II. Discussion générale

M. Le Syndic relève tout d'abord l'importance que représente pour la Municipalité l'exercice du droit de préemption afin de préserver un parc de logements à loyers abordables tout en assurant des rendements raisonnables et en ménageant les finances communales.

S'agissant des ventes d'immeuble préemptés, le Syndic précise que 11 immeubles ont été mis en vente pour un total de près de CHF 80 millions prix de cession estimé. Il précise également que ces 11 immeubles ne vont pas forcément trouver preneurs auprès des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou des sociétés propriétés de la Ville de Lausanne. Quoi qu'il en soit, chaque vente devra être présentée au CC par voie de préavis avec le détail des conditions convenues ainsi que l'affectation du revenu de la vente. Interrogé par un commissaire, le Syndic précise en outre que toutes les conditions, contraintes et éventuelles sanctions relatives aux engagements de l'acheteur seront clairement présentées dans le préavis sur la vente d'un immeuble. Le syndic explique également que l'avantage de la vente par octroi d'un DPP est qu'elle contraint l'acquéreur pendant une durée de 90 ans, alors que la LPPPL ne contraint le préempteur que pendant 25 ans uniquement.

Interrogé par un commissaire, le Syndic indique que le Tribunal fédéral a statué en ce sens qu'il est possible au sens de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (ci-après LPPPL) d'acheter – via l'exercice du droit de préemption – un terrain avec un immeuble construit, mais que le préempteur doit ensuite, dans les 3 ans, mettre les loyers en conformité avec les conditions imposées par la loi pour les logements d'utilité publique (ci-après LUP). A cet égard, et toujours sur demande d'un commissaire, il est précisé par le Syndic que le statut des immeubles à loyers abordables, et donc la notion de LUP, n'existait formellement pas avant l'entrée en vigueur de la LPPPL au 01.01.2020. Pour obtenir le statut de LUP, un immeuble doit répondre à plusieurs critères notamment s'agissant du nombre de pièces et de la taille des logements en m². C'est pourquoi, certains immeubles ne peuvent être acquis par la ville via l'usage du droit de préemption, car ils ne répondent pas à ces critères.

Un commissaire regrette que l'objectif d'acquérir pour CHF 130 millions n'ait pas figuré directement sur le préavis initial N° 2021/53.

Un commissaire s'étonne de l'augmentation considérable des besoins pour l'acquisition des immeubles par rapport à la dernière législature (2016-2021 pour CHF 70 millions). Il lui est répondu que cette augmentation est due à la mise en œuvre de la LPPPL et au dynamisme du marché de l'immobilier. Il est en outre précisé que 3 des 11 opérations annoncées en conférence de presse ont été réalisées lors de la précédente législature.

Interrogé sur les raisons pour lesquelles la Ville ne s'engage pas à rénover intégralement son parc immobilier avant d'acquérir des nouveaux immeubles, le Syndic explique que la Municipalité ne peut pas avoir une stratégie immobilière uniquement sur l'aspect énergétique, elle doit avoir une politique globale afin d'assurer l'accès à tous à des logements en ville. Interrogé sur le fait que la ville reporte les rénovations énergétiques des bâtiments qu'elle a préempté sur les acheteurs, le Syndic répond que la Ville ne peut pas tout faire et préfère confier la tâche de rénovation des immeubles du patrimoine financier à des acteurs de la place qui ont le savoir-faire en respect des conditions fixées dans l'appel d'offre tout en gardant des revenus par le biais des DDP.

Un commissaire demande à quoi correspondent les affaires en cours à conclure au 31.1.2023 de CHF 8.4 millions. Il lui est répondu que les CHF 8.4 millions sont des opérations en cours pour lesquelles les flux de liquidités n'avaient pas eu lieu au 31.01.2023, il s'agit d'une estimation notamment en ce qui concerne les dépens calculés par les notaires. A partir de l'exercice du droit de préemption, un délai de recours de 30 jours est applicable, c'est pourquoi, les flux de liquidités n'ont pas lieu immédiatement.

Interrogée par un commissaire au sujet de la conformité des offres de vente de la Ville avec l'art. 35 al. 2 LPPPL, le Syndic indique que la vente d'immeuble n'est selon lui pas régie par les marchés publics.

Interrogé sur la faisabilité de l'acquisition d'un immeuble de la Ville par une société coopérative d'habitant, le Syndic précise que l'acquisition est possible mais que la coopérative devra impérativement s'engager à garder les locataires existants.

Un commissaire s'inquiète de la capacité des acheteurs à faire les rénovations énergétiques qui s'imposent compte tenu du prix de vente demandé par la ville et du taux de rendement escompté.

Interrogé par un commissaire, M. Eberhard indique que tous les immeubles acquis par la Ville sont franc d'hypothèques.

Sur question d'une commissaire, le Syndic indique que les CHF 50 millions supplémentaires devraient permettre d'acquérir environ 100 logements.

III. Discussion par chapitre

Au chapitre 2, sur demande d'un commissaire, M. Le Syndic précise que la Ville de Lausanne n'a pas le droit d'exercer le droit de préemption en dehors du territoire communal.

Chapitre 7.2 Aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers

Au chapitre 7.2, sur demande d'une commissaire, M. Eberhard précise que lors d'un empiètement sur le domaine public, les indemnités sont calculées et facturées au propriétaire.

Toujours au chapitre 7.2, le syndic répond à une commissaire qu'il n'y a pas de manque à gagner sur les immeubles acquis dans des quartiers à haut loyer. Il précise que dans ces quartiers, il y a encore des anciens immeubles répondant aux critères du LUP et ayant un intérêt de préservation.

Au chapitre 8, une commissaire demande si le montant de CHF 50 millions sollicité sera suffisant pour finir la législature. Le Syndic indique ne pas répondre à cette question, cet élément étant dépendant d'un certain nombre d'incertitudes. Il précise cependant que si les ventes des immeubles pour un total de CHF 80 millions se réalisent et sont affectées au crédit d'acquisition, a priori la Municipalité ne devrait pas revenir avec une augmentation avant la fin de la législature.

Un commissaire précise qu'il encourage cette démarche et serait prêt à augmenter ce crédit si nécessaire avant la fin de la législature.

Toujours au chapitre 8, un commissaire demande comment un acquéreur peut s'en sortir avec un rendement espéré de la ville de 3% de DDP en comparaison à un rendement des immeubles espérés par un acheteur de l'ordre de 3.5-4%. Le Syndic lui répond que ces éléments feront l'objet de négociations avec les acquéreurs. Il précise que les opérations réalisées avec la FLCL sont en principe convenues avec un prêt chirographaire et que les opérations avec la SILL SA devraient faire l'objet d'une augmentation de capital. Dans les 2 cas, ces éléments seront présentés au CC dans le cadre des préavis relatifs aux ventes.

Au chapitre 9, sur demande d'un commissaire, il est précisé que la conclusion du préavis initial N° 2021/53 prévoyait que l'autorisation d'achat était valable jusqu'au 31.12.2026. Dès lors, en cas d'acceptation du préavis 2023/08, les CHF 50 millions supplémentaires seront également valables jusqu'à cette date.

Toujours au chapitre 9, sur demande d'un commissaire, M. le Syndic confirme que l'affectation du produit de chacune des ventes d'immeubles sera soumise au Conseil communal et qu'il n'ira donc pas automatiquement en augmentation du présent crédit d'acquisition.

IV. Conclusions

Il est procédé au vote de la conclusion du préavis. La commission délibère ainsi :

1. d'accorder à la Municipalité un crédit complémentaire du patrimoine financier de CHF 50 millions, s'ajoutant au crédit d'acquisition initial de CHF 80 millions, accordé le 8 décembre 2021 par le préavis N° 2021/53 du 28 octobre 2021. **Au vote, la conclusion no 1 est acceptée par 7 oui contre 4 non.**

Lausanne, le 21 mars 2023

La rapportrice :

Mathilde Maillard