

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission N° 2 chargée de l'examen du : Préavis N° 2023/01 – « Octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine financier de CHF 74'680'000.- pour la mise en place d'une stratégie d'assainissement et pour une première étape, premier lot, d'assainissement énergétique et de rénovation des bâtiments de la Ville de Lausanne

Présidence : M. Johann DUPUIS (Ensemble à Gauche)

Membres présents : Caroline DEVALLONE DINBALI (Socialiste) ; Christine GOUMAZ (Socialiste) ; Sarah NEUMANN (Socialiste) ; Nicolas HURNI (Libéral-Radical) ; Mathilde MAILLARD (Libéral-Radical) ; Jacques PERNET (rempl. Anouck SAUGY, Libéral-Radical) ; Anne BERGUERAND (Les Verts) ; Alexandra GERBER (Les Verts) ; Eric BETTENS (Les Verts) ; Vincent VOUILLAMOZ (rempl. Mathias PAQUIER, Vert'libéraux) ; Valentin CHRISTE (rempl. Fabrice MOSCHENI, UDC)

Membres excusés : Samson YEMANE (Socialiste)

Secrétaire : Kelly HARRISON

Municipale concernée : Mme Natacha LITZISTORF, directrice Logement, environnement et architecture

Accompagnée par : Mme Nicole CHRISTE, cheffe du Service d'architecture et du logement
Mme Joanna FOWLER, adjointe et responsable de l'unité Analyse & développement
M. Renaud JACCARD, chef de service ad intérim des gérances
M. Rolf EBERHARD, délégué à la commission immobilière
M. Rémi BOUILLLOUX, ingénieur au Service d'architecture et du logement

Lieu : Salle des commissions, Hôtel de Ville, Pl. Palud 2

Date : 24.02.2023

Début et fin de la séance : 17h30 – 19h35

Conseil communal de Lausanne

La Municipale en charge explique que la préparation du rapport-préavis a pris du temps. Les données concernant les bâtiments sont en effet assez décentralisées. Il a ainsi été nécessaire de consulter de nombreux services de l'administration pour mettre en cohérence toutes les politiques publiques concernées par cette stratégie d'assainissement énergétique du patrimoine bâti. Le rapport-préavis présenté doit permettre d'atteindre les objectifs du Plan climat. Pendant la législature actuelle, 60 objets doivent être assainis pour que les objectifs du Plan climat soient tenus, soit 50 du patrimoine financier et 10 du patrimoine administratif. Sur ces 50 objets, 20 sont présentés avec les approches connues comme EPIQR ; les 30 prochains viendront dans un prochain préavis et seront traités avec des nouveaux outils d'analyse. Pour les 10 objets du patrimoine administratif, le prochain crédit-cadre fera lui aussi l'objet d'un préavis séparé. Concernant l'attribution financière pour la stratégie d'assainissement énergétique, il faudra ajouter aux montants inscrits dans le présent rapport-préavis les crédits-cadres qui viendront et qui sont déjà inscrits dans le plan des investissements. Pour le patrimoine administratif, il s'agit de 32 millions de francs ; pour le patrimoine financier, de 13 millions.

A la suite de cette introduction, le débat général est ouvert et les commissaires posent de nombreuses questions ou remarques (en italique ci-dessous).

1. *Sachant que l'on construit à 5000-6000 francs le m² aujourd'hui, quand on voit que l'on fait des assainissements partiels pour 5000 ou 7000 francs le m², on peut se demander si cela vaut la peine de rénover au lieu de démolir et reconstruire ?*

Réponse : le rapport-préavis dit explicitement que la démolition/reconstruction peut être envisagée selon les cas. Un premier travail d'évaluation des coûts d'assainissement a été réalisé en interne par l'administration en se basant sur l'expérience des réalisations précédentes. Maintenant, il s'agira de passer des mandats puis d'approfondir les études avec les mandataires afin d'optimiser les travaux à réaliser. S'agissant de ventes d'immeubles, c'est de toute façon le Conseil communal qui décide de la vente à partir de 100'000 francs.

2. *Comment s'est faite la sélection des objets à assainir ?*

Réponse : L'idée était d'avancer vite avec une sélection d'objets pertinents d'après les analyses existantes et représentatifs du patrimoine de la Ville. Les analyses EPIQR réalisées ces dernières années et les connaissances du patrimoine du Service des gérances ont permis de faire une première sélection. Les bâtiments choisis sont hétérogènes et ont un degré de vétusté parfois très avancé, tout en étant de gros émetteurs de gaz à effet de serre, par exemple à cause du chauffage au mazout. Les 30 prochains objets seront choisis à partir des analyses en cours, avec les nouveaux outils et le critère déterminant de la consommation d'énergie.

3. *Le préavis préalable, n° 2015/50, n'a conduit qu'à l'assainissement de cinq objets sur 11 en 8 ans. Quelle garantie a-t-on aujourd'hui pour aller plus vite et s'assurer de la possibilité de réaliser les assainissements ambitieux qui sont prévus ?*

Réponse : En 2015, on n'avait pas la pratique que l'on a aujourd'hui. Le rythme de l'époque ne permettrait en effet pas d'atteindre les objectifs du Plan climat. De plus, à l'époque, on manquait d'expérience pour traiter les questions de protection du patrimoine qui ont beaucoup freiné les projets d'assainissement prévus. Cela a été corrigé depuis et un travail de préparation des objets à assainir est effectué en amont. Davantage de ressources humaines ainsi qu'une nouvelle organisation ont été mises en place, ce qui multiplie la capacité de gérer un plus grand nombre d'objets et permet d'accélérer le rythme des travaux

Conseil communal de Lausanne

4. *Sachant que les calculs se fondent sur un taux d'intérêt moyen de 1,5%, et que les taux sont en train de remonter, le risque financier que cela fait peser a-t-il été anticipé ?*

Réponse : Les valeurs vénales des immeubles ont été calculées sur la base d'un taux d'intérêt de 3% après déduction des besoins de rénovation futurs et de l'amortissement, ce qui donne un coussin de sécurité par rapport à une éventuelle l'augmentation des taux.

5. *Quelle sera la durée estimée des travaux de rénovation, sachant que certains objets seront reliés au chauffage à distance en 2030 ?*

Réponse : cela dépend du volume, de la complexité, des oppositions, etc. On a fait une planification où l'essentiel du lot devrait être terminé fin 2026. Certains projets devront se caler par rapport à d'autres interventions (par exemple, CAD), ce qui requiert une planification plus fine.

6. *Même si ces travaux seront bénéfiques, ils peuvent être pénibles pour le voisinage. La Municipalité a-t-elle pris en considération la proximité des objets à rénover quand elle a fait sa sélection ? Si un quartier se retrouve avec 20 ans de travaux, ce n'est pas idéal.*

Réponse : les bâtiments sélectionnés sont assez dispersés et ne se situent pas tous dans un quartier. Il y a toutefois des bâtiments en mitoyenneté. Mais pour chaque chantier, la question des nuisances, de la poussière et du bruit, par exemple, est prise en compte, et il s'agit de bien informer les locataires et le voisinage en amont.

7. *On sait depuis 2010¹ qu'il faut rénover 90% des bâtiments de la Ville, ceux-ci datant d'avant 1945. On sait également que 48% des bâtiments de la ville détiennent les notes énergétiques E, F ou G. La même source note que le besoin en assainissement des bâtiments de la Ville s'élève à 10 milliards de francs. Ce préavis de 75 millions est donc une goutte d'eau dans l'océan. Il ne concerne que les immeubles en main publique et part du principe qu'un taux de renouvellement de 3.3% des bâtiments publics sera suffisant pour atteindre la neutralité carbone en 2050. Or de tels taux ne permettront pas d'assainir tous les bâtiments de la ville en 2050 et le problème des bâtiments privés restera entier.*

Réponse : le chiffre de 3,3% est apparu avec le Plan climat. Il s'agit d'une évaluation grossière du ratio de bâtiments par année qu'il faudrait assainir (public ou privé) pour atteindre l'objectif de 100% de bâtiments assainis en 2050. En sachant que le moyenne jusqu'ici était plutôt de l'ordre de 1% /an. Compte tenu du temps qui s'est écoulé depuis les premières discussions sur le plan climat, il faudra effectivement un taux d'assainissement de 3.5-3,7% par année pour atteindre l'objectif du plan climat. Concernant la distinction entre bâtiments publics et privés, la ville de Lausanne ne possède que 600 logements, c'est-à-dire bien moins que certaines grosses sociétés immobilières comme Swiss Life qui en détiennent 6'000. Or, il se trouve que ces privés ont également mis en place des stratégies d'assainissement énergétique pour atteindre la neutralité carbone.

¹ Voir le préavis n° 2010/39, intitulé « Politique de gestion immobilière du patrimoine financier de la Commune de Lausanne ».

Conseil communal de Lausanne

8. *Quels instruments la Municipalité compte-elle mettre en place pour protéger les locataires d'hausses importantes des loyers après rénovation ?*

Réponse : Il y a une très grande disparité entre les immeubles concernés. Certains objets sont à 90 francs le mètre carré par année, ce qui est extrêmement bas. Pour ces loyers-là, quand vous répercutez des travaux, même en respectant toutes les dispositions du droit de bail et de la LPPPL, vous pouvez passer de 90 francs le mètre carré à 175, ce qui est beaucoup. La Municipalité va lisser l'augmentation des loyers sur l'ensemble des logements en visant un rendement général de 3% ce qui permet d'éviter des hausses spectaculaires dans des cas spécifiques. Les personnes qui verront leur loyer passer de 1500 à 2000 francs sont probablement dans la classe moyenne ou supérieure et pourront plus facilement « se permettre » cette augmentation, sachant que leur appartement et leur bâtiment ont été rénovés. Des réunions d'information des locataires sont obligatoires selon la LPPPL. Pour les populations sensibles, il faudra se demander si on garde aussi certains objets plus longtemps pour pouvoir les reloger aux mêmes tarifs. La Municipalité pourra aussi trouver des arrangements particuliers avec des locataires qui contesteraient les augmentations. C'est un point auquel la Municipalité accordera beaucoup d'attention.²

9. *Le préavis n° 2015/50 puisait les fonds nécessaires pour l'assainissement des bâtiments du produit de la vente de certains bâtiments de la Ville au Canton. Le présent préavis mentionne également un autofinancement, mais ne précise pas par quels instruments.*

Réponse : les coûts de travaux seront en partie équilibrés par une augmentation de l'état locatif global. Il y aura un écart de 18 mois environ entre la fin des travaux et la notification des hausses. Ensuite, une réflexion est en cours sur la possibilité de vendre des objets situés en dehors du territoire communal, ceci afin de générer des flux financiers qui seront ensuite réinvestis dans des biens immobiliers à Lausanne.

10. *Quelle gouvernance est-elle prévue pour les assainissements futurs du patrimoine administratif ?*

Réponse : Il s'agira d'une démarche interservice. Les écoles sont déjà sous le chapeau d'un autre préavis.

Les commissaires passent ensuite à la discussion point par point du rapport-préavis. Les questions et remarques suivantes sont émises.

11. *L'analyse exhaustive de l'état énergétique des 160 objets, mentionnée plusieurs fois dans le préavis, sera-t-elle livrée au Conseil communal ?*

Réponse : 80% de cette analyse a été réalisée. Les informations seront transmises en temps voulu

12. *Selon un.e commissaire, il faut d'après le principe d'écoconstruction favoriser les rénovations par rapport aux démolitions et reconstructions.*

² En annexe au rapport-préavis figure une estimation du loyer moyen actuel et du loyer moyen futur des logements à assainir énergétiquement.

Conseil communal de Lausanne

13. Quid des immeubles situés à la place de la Palud 10-11 où se trouve le théâtre du vide-poche ?

Réponse : Un projet de rénovation et d'assainissement standards était prévu, mais un partenaire externe, très enthousiaste et très compétent, a proposé au syndic un nouveau projet, qui a été longuement discuté, car il y a déjà un acteur qui exploite le théâtre. Du point de vue patrimonial également, on a trouvé un très beau mur, qui pourrait être un mur d'enceinte de la ville.

14. Le préavis précédent tablait sur des rendements de 4%. Celui-ci sur des rendements de 3%. Pourquoi cette évolution ? En outre, une réduction de seulement 45% du besoin de chaleur est visée alors que le Plan climat estime que la cible doit être fixée entre 50- et 70%. Qu'en est-il ?

Réponse : Il y a eu des arbitrages et des discussions nourries au sein de la Municipalité s'agissant de ce taux. Il est le fruit d'une réflexion commune. Par ailleurs, le taux de 4% était le résultat d'une méthode de calcul annoncée dans le préavis n° 2015/50, qui est une méthode de *cash flow*, où on calculait les flux financiers. Depuis quatre ans, on a une nouvelle méthode de calcul qui intègre la valeur vénale, ce qui fait que les chiffres ne sont pas comparables. Enfin, 4% serait beaucoup trop élevé aujourd'hui ; on arriverait à des loyers très élevés qui ne pourraient être appliqués. Un rendement de 3% est raisonnable pour un parc immobilier d'utilité publique.

Concernant la réduction en besoins de chaleur, une réduction de 45% seulement serait effectivement un problème au regard du plan climat. Donc on doit étudier sur certains objets, des isolations extérieures alors que des isolations intérieures étaient prévues, et des démolitions/reconstructions éventuellement, voire des affectations un peu différentes. On a fait des simulations et les 55% sont en fait atteignables, en prenant des décisions fortes sur certains objets pour ramener la balance.

15. Un commissaire note qu'il y a une confusion dans le préavis entre les notions de « recensé » et « classé ». Pour Bellerive 19, par exemple, il est dit que, parce que l'immeuble est classé, l'isolation devra s'effectuer par l'intérieur. Mais cet immeuble est seulement recensé, c'est-à-dire qu'un recensement a été fait et qu'on lui a donné une note, en l'occurrence la note 3, qui signifie qu'il a un intérêt local. Par ailleurs, cet immeuble a pris feu, donc on peut discuter du fait qu'il ne faut absolument pas toucher l'extérieur. Il y a des interventions qui peuvent se faire de manière beaucoup plus sensible, en gardant un certain intérêt pour le patrimoine, comme une isolation par crépit isolant, par exemple.

Réponse : il s'agit d'erreurs qui seront corrigées

16. On parle des équivalents plein temps pour l'accompagnement de ce projet, qui seront intégrés dans les coûts. Peut-on avoir des informations sur cet accompagnement vu le nombre de travaux prévus ?

Réponse : c'est un grand défi. Il faudra sans doute augmenter les ressources, ce que la Ville fera. Mais il faudra sans doute aussi être un peu créatif pour mutualiser les choses, faire des groupes de bâtiments pour qu'un·e mandataire puisse par exemple s'occuper de plusieurs bâtiments à la fois. Cela est en train d'être mis en place

Conseil communal de Lausanne

17. De quelle manière influe la LPPPL sur les assainissements ?

Réponse : la Ville sera soumise aux limites de loyers fixées par le Canto de manière automatique car on atteint 20% de la valeur ECA des immeubles avec les rénovations planifiées. Ce contrôle des loyers peut durer entre 5 et 10 ans. Une série de dispositions imposent aux bailleurs d'informer les locataires sur le déroulement des travaux, de donner un planning estimatif et, très important, d'évoquer la répercussion sur les loyers estimés après travaux.

18. Comment la question de l'accessibilité universelle a-t-elle été intégrée ?

Réponse : Nous faisons des arbitrages au cas par cas. Pour un immeuble de plusieurs étages, on mettra un ascenseur, mais peut-être que pour un immeuble avec un rez-de-chaussée plus un étage, il y a matière à discuter. Nous tentons de favoriser l'accessibilité universelle par rapport à la protection du patrimoine.

Conclusion(s) de la commission : La commission décide de voter l'ensemble des conclusions en bloc

Vote : **8 oui** **3 abstentions** **1 refus**

Lausanne, le 21.03.2023

Le rapporteur/la rapportrice :
(signé) *Johann Dupuis*