

**Préavis N° 2025/17 - Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) -
Revente en droits de superficie de 7 bâtiments acquis par voie de préemption (CO25-26-17
/ COMAH)**

Rapport de Minorité

Déposé par la minorité de commission chargée de traiter le Préavis.

La minorité de la commission tient, par le présent rapport à faire part au Conseil de son opposition au préavis sous rubrique.

D'emblée elle tient à réitérer ses critiques face à l'usage du droit de préemption tel qu'il est conçu par la Municipalité.

S'il n'est pas contestable que cet outil peut être utile dans certains cas, notamment pour favoriser le développement de parcelles non-bâties, l'on constate qu'il est devenu l'alpha et l'oméga de la politique du logement de la municipalité.

Cela conduit à une mobilisation (et à une immobilisation) de ressources importantes (130 millions !) pour des effets dérisoires sur le logement. Le droit de préemption ne baisse le niveau d'aucun bail, le droit de préemption n'amène aucun nouvel appartement sur le marché.

Il n'est donc d'aucune utilité pour résoudre la crise que nous connaissons. Et pour cause, le droit de préemption est un outil **de développement** qui n'est pas destiné à être utilisé sur le bâti existant.

De l'avis de la minorité, la Municipalité ferait mieux, comme les autres communes, d'utiliser la possibilité qu'elle a de prévoir des quotas de LUP dans les plans d'affectation. Encore faudrait-il pour cela qu'elle se décide à faire des plans d'affectation, tâche qu'elle semble avoir largement abandonné, toute à son occupation de scruter les bonnes affaires immobilières sur immoscout.

En réalité, la politique menée par la Municipalité par le biais de l'usage du droit de préemption est plutôt une politique de maîtrise foncière, voire une politique de rénovation énergétique des bâtiments. Cela peut avoir son intérêt, mais que l'on arrête de dire qu'il s'agit de lutter contre la crise du logement.

Et il n'y a qu'à voir la situation du logement à Lausanne pour constater qu'il n'y a en réalité aucun souci municipal de résoudre la crise.

Bien plus, la minorité de la commission estime que la politique de préemption menée par la Municipalité mènera dans les faits à une aggravation de la crise pour la plupart des lausannois **en sortant une part importante des logements préemptés du marché locatif.**

C'est cette critique fondamentale qui motive l'opposition au préavis.

En effet, la Municipalité a décidé de confier par des DDP les logements préemptés à des coopératives de logements. Or les coopératives, et c'est bien légitime de leur part, réservent en priorité leurs logements à leurs membres et contrôlent par ailleurs qui peut acquérir la qualité de membre.

Le cas le plus frappant est celui de la SCHL (adjudicataire de quatre immeubles selon le présent préavis) qui sur son site indique « **afin de respecter un équilibre entre sociétaires et sociétaires-locataires, nous sommes toujours restrictifs pour l'acceptation de nouveaux membres.** L'adhésion est possible uniquement pour les enfants de sociétaires ».

Cela veut dire, concrètement, que des logements acquis avec l'argent des Lausannois ne seront plus à l'avenir accessibles à l'ensemble de la population mais réservé aux membres de la SCHL et à leurs enfants.

La politique municipale a ainsi comme effet de bord, de diminuer le nombre de logements disponibles pour l'ensemble de la population au profit des membres des coopératives adjudicatrices, ce qui est inacceptable.

La municipalité ne nie pas complètement ce problème. Dans les DDP qu'elle prévoit, elle impose que 50% des logements soient attribués à des personnes qui ne sont pas membres des coopératives adjudicatrices. Cela est toutefois insuffisant aux yeux de la minorité.

La Municipalité aurait dû trouver des adjudicatrices qui ne réservent aucun logement à un cercle restreint de personnes.

Toute autre solution revient à aggraver la situation pour la majorité des habitantes et habitants de notre ville.

Fondée sur ce qui précède, la minorité de la commission invite le Conseil à refuser le préavis, et à instruire la Municipalité de trouver des acquéreurs qui **ne fixent aucun critère d'accès aux logements des bâtiments préemptés.**

Matthieu Carrel, Mathilde Maillard, Pauline Blanc, Valentin Christe