

## Conseil communal de Lausanne

---

**Initiative :** Interpellation urgente

**Titre :** **Quelle est la responsabilité de la Municipalité dans les décisions et orientations récentes de la CPCL, qui pourraient nuire aux locataires lausannois ainsi qu'aux employés communaux et à leurs retraites ?**

**Initiant-e:** Johann Dupuis (EàG) et consorts

---

**Motif de l'urgence :** L'urgence est demandée compte-tenu des impacts importants que la décision de la CPCL de reprendre à l'administration communale la gérance de 3705 logements pourraient avoir sur la population lausannoise. La demande de traitement en urgence se justifie également par le fait que des résolutions du conseil communal pourraient également influencer les réflexions en cours concernant le passage statutaire de la CPCL à un régime de primauté des cotisations.

### Développement

Le Service des gérances de la Ville de Lausanne va perdre trois quarts des 5022 logements qu'il gère actuellement. La CPCL a en effet décidé d'internaliser la gestion de son parc immobilier. Cette décision a été prise par les 11 membres du comité de la caisse, dont 3 sont des conseillères et conseillers municipaux. La conséquence grave et immédiate de ce qui précède est qu'un nombre encore inconnu de collaboratrices et collaborateurs du service vont devoir le quitter pour être réengagés par la caisse à des conditions dont on ignore encore tout à l'heure actuelle.

Les dégâts à plus long terme sont au moins aussi problématiques et ne se limitent pas aux collaborateurs du service des gérances. La perte d'instruments de contrôle sur les loyers des 3'705 logements concernés limite sérieusement les capacités de la Municipalité de mener une politique de préservation des loyers abordables. Cette perte ne pourra être compensée que par l'acquisition ou la construction de nouveaux logements d'utilité publique en quantité importante. Les conséquences sur les loyers futurs des 2126 logements sur le marché libre dont la caisse va récupérer la gestion sont également inconnus, malgré les propos se voulant rassurant de la CPCL.

En outre, cette décision de la CPCL n'est pas la seule qui semble s'éloigner de la politique municipale. Le Syndic a ainsi informé ce conseil que la CPCL réfléchissait à modifier son plan de prévoyance pour passer du régime de primauté des prestations vers celui de la primauté des cotisations, contre l'avis de la Municipalité. Une telle décision affecterait négativement les rentes du personnel communal et témoignerait également d'une perte d'influence de la Municipalité au sein du comité de la CPCL.

Désireuse et désireux de clarifier cette situation et d'évaluer la responsabilité de la Municipalité dans ces décisions potentiellement négatives à plusieurs égards pour les habitantes et habitants ainsi que pour les employées et employés communaux, les interpellatrices et interpellateurs adressent les questions suivantes à la Municipalité :

1. Selon les informations que la CPCL a données à la presse<sup>1</sup>, la décision de reprendre la gérance des logements à son compte ne doit pas à des différences quant à la politique de fixation des loyers et aux besoins de rendements élevés de la caisse, mais à une insatisfaction de la CPCL concernant la qualité de la gestion pratiquée par le service des gérances. La Municipalité partage-t-elle l'analyse de la CPCL ?
2. Quels sont les impacts pour la politique du logement de la ville de Lausanne de la perte du mandat de gérance pour les immeubles de la CPCL ? La Municipalité ne vient-elle pas de saborder un levier important pour lutter contre la hausse excessive des loyers en ville de Lausanne ? Quelles mesures compte prendre la Municipalité pour maintenir ses capacités de contrôle des loyers sur le territoire lausannois à l'avenir ?
3. Quels sont les impacts exacts de cette décision sur le personnel du Service des gérances ? Combien de personnes sont-elles concernées ? Vont-elles devoir démissionner ou être licenciées ? A quelles conditions seront-elles réengagées par la CPCL ? Dans quelle mesure le salaire et les conditions de travail des collaborateurs concernés seront impactés par ce transfert ?
4. Depuis combien de temps la Municipalité est-elle au courant de l'insatisfaction de la CPCL concernant la gestion de son patrimoine immobilier et pourquoi n'a-t-elle pas su ou pu améliorer les lacunes ou défauts constatés par la CPCL ? Des modifications conséquentes de la gestion du service ou de ces pratiques sont-elles envisagées a posteriori compte tenu des doléances de la CPCL ?
5. Selon la presse, la fin du mandat de gérance pour la CPCL entraînera une baisse des rentrées d'environ 2'730'000 millions pour le service. Quels impacts aura cette perte sur la gestion et les missions du service ? Comment la Municipalité envisage-t-elle de compenser ces pertes ? Quelles sources de revenus alternatifs sont envisagés ?
6. Nous avons appris que la CPCL analyse actuellement la possibilité de remplacer à l'avenir le modèle de primauté des prestations actuellement en vigueur par celui de la primauté des cotisations. Un tel changement de régime aurait bien sûr des impacts majeurs sur la qualité des retraites des employées et des employés communaux. La Municipalité peut-elle détailler à ce conseil par quels moyens et avec quels arguments elle compte s'opposer à ce changement ?
7. Quels impacts concrets sur les rentes présentes et à venir du personnel communal aurait le passage du régime de la primauté des prestations vers celui de la primauté des cotisations ? La Municipalité peut-elle décrire synthétiquement ces impacts sur les employés selon les classes de salaires les plus fréquemment rencontrées ?
8. Entre la décision de rompre le contrat avec le Service des gérances et celle de réfléchir à passer à un régime de primauté des cotisations, les choix du comité de la Caisse semblent s'écarter de plus en plus des priorités et des orientations municipales. Comment la Municipalité explique-t-elle cette situation ? Assiste-t-on à une perte d'influence de la Municipalité dans le comité de la caisse ? Ce durcissement apparent de la politique de la CPCL doit-il être mis en lien avec d'éventuels problèmes de financement de la caisse ?
9. Selon le Rapport-préavis N° 2020 / 46 en réponse au postulat, Réponse au postulat de M. Hadrien Buclin et consorts « Pour contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique, la Caisse de pensions du personnel communal de Lausanne doit désinvestir les énergies

---

<sup>1</sup> <https://www.24heures.ch/pourquoi-la-caisse-de-pensions-a-retire-son-parc-immobilier-a-lausanne-855762931481>

fossiles », la CPCL aurait réduit l'importance du secteur des énergies fossiles de ses investissements de 3% à 1.3% de sa fortune totale entre 2017 et 2020. Lors du débat sur cet objet (mardi 11 octobre 2022), le conseil communal avait adopté une conclusion supplémentaire au Rapport-préavis demandant que la CPCL communique : « annuellement les objectifs et les progrès réalisés en matière de diminution de l'empreinte carbone de ses investissements par le biais de son rapport de gestion ainsi que de son site internet ». Où en est la mise en œuvre de cette disposition et qu'en est-il des réductions supplémentaires qui auraient été obtenues entre 2020 et 2024 ?

Lausanne, le 26 février 2024



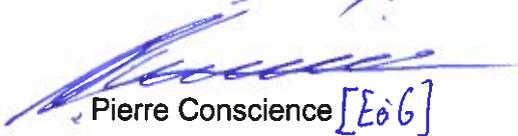
Johann Dupuis (EàG)

Sevgi Koyunçu (EàG)

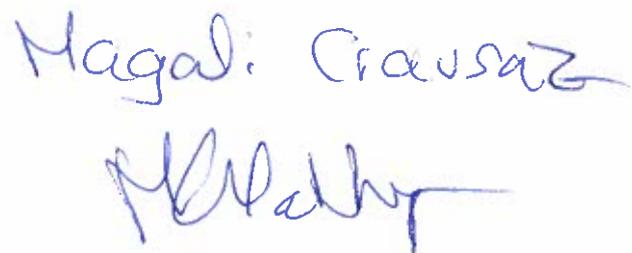


Johan Pain (EàG)

Franziska Meinherz (EàG)



Pierre Conscience [EàG]



Magali Crausaz



Franziska Meinherz

Sa



Gaëlle Koukuv

HANON ZECCA

