

Conseil communal de Lausanne

–

Rapport de la commission N° 17

chargée de l'examen du 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

Présidence :	M. Johann DUPUIS (EàG)
Membres présents :	M. Samuel DE VARGAS (soc.) ; Mme Carolina CARVALHO (soc.) ; M. Roland PHILIPPOZ (soc.) ; M. Yvan SALZMANN (soc.) ; Mme Mathilde MAILLARD (PLR) ; M. Mathieu CARREL (rempl. M. Kanthia (PLR)) ; Mme Pauline BLANC (PLR) ; M. Valéry BEAUD (Les Verts) ; Mme Alice GIRARDET (Les Verts) ; M. Ilias PANCHARD (rempl. Mme Kilani (Les Verts)) ; M. Jean-Marc BEGUIN (v'lib.) ; M. Valentin CHRISTE (UDC).
Membres excusés :	–
Municipal :	M. Grégoire JUNOD, syndic en charge de CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN.
Invité-e-s :	M. Rolf EBERHARD, délégué à la Commission immobilière.
Notes de séances :	Mme Marion CENTELIGHE

Lieu : Hôtel de Ville, salle des commissions

Date : 16.09.2025 - Début et fin de la séance : 12h00 – 13h50

Le syndic présente le préavis qui fait suite à de nombreux débats sur la possibilité de la ville de revendre une partie des immeubles acquis à des sociétés coopératives, à des sociétés d'utilité publique ou à des sociétés propriétaires de la ville de Lausanne par le biais d'un droit de superficie, conformément à la LPPPL. Il rappelle les avantages de ce procédé : les conditions fixées par la Municipalité garantissent le maintien sur place des locataires actuels ou leur transfert temporaire le temps des travaux ; la totalité des loyers restent abordables pendant 90 ans au lieu de 25 ans seulement dans le droit cantonal ; les acheteurs assainissent le bâtiment dans un délai de 5 ans en échange d'une réduction de rente sur les 10 premières années ; le rendement de l'opération est fixé à 3%, ce qui est usuel sur le marché.

Un commissaire annonce que son groupe s'opposera au préavis, contraire à l'esprit de la LPPPL. Les coopératives ne proposent pas un accès universel au logement. Dans le cas de la SCHL, il faut être membre ou enfant de membres pour bénéficier d'un logement. La condition fixée par la Municipalité prévoyant que 50 % minimum des logements doivent être laissés à des non-membres ne convient pas, car ce chiffre devrait être de 100%.

Un autre commissaire prend le parti inverse en rappelant que la SCHL a un statut particulier qu'il faut distinguer d'autres coopératives qui ne fonctionnent pas sur la base d'un tel système fermé. La condition des 50% est justifiée s'agissant de la SCHL, mais problématique pour les deux autres coopératives concernées par le préavis : la CODHA et Les Communs, car celles-

Conseil communal de Lausanne

ci permettent en tout temps de devenir membre. Il annonce que son groupe va donc faire un amendement pour supprimer cette close s'agissant des coopératives autres que la SCHL.

Un autre commissaire soutient également le préavis. Il rappelle que le fait de pouvoir étendre l'obligation du logement abordable sur 90 ans et sur la totalité des logements est vraiment une avancée significative. La revente des immeubles permet également d'alimenter le fond d'acquisition. L'affectation d'une partie des revenus à l'assainissement est également intéressante. Il confirme que dans la plupart des coopératives, il est très facile de devenir coopérateur. Il rappelle que si la ville n'avait pas préempté ces immeubles, ils auraient été revendus à un propriétaire qui aurait fait exploser les loyers, ce qui les aurait rendus encore plus inaccessibles. Il rappelle que lorsque la Municipalité a proposé de ne pas exercer son droit de préemption sur un des objets en demandant à l'acquéreur initial de s'engager en contre-partie à faire du LUP sur 25 ans, l'acheteur s'était retiré. Il confirme qu'il ne s'agit pas de logement social au sens premier, mais de proposer du logement à toute personne qui le souhaite à prix correct.

Un commissaire exprime son sentiment qu'on privatise les profits ou en l'occurrence les avantages et qu'on collectivise les pertes ou en l'occurrence les dépenses. Concernant l'effet de la politique de la ville de retirer un certain nombre de logements du marché libre, cela accroît la pression sur le reste du marché libre. Il demande pourquoi le chiffre présenté pour les incidences foncières est de 25% pour presque la totalité des objets, alors que c'est d'ordinaire un maximum de 15%, voire de 18%. Il demande également comment se fait-il que les rentes soient à 3% alors qu'elles sont d'habitudes de 5% ?

Un commissaire issu d'un autre groupe soutient une politique de préemption maximaliste et systématique. Il considère la revente comme une opération d'affaires, intelligente sur bien des points. Il se demande cependant ce qui empêcherait la Municipalité de reprendre ces bâtiments à son compte et de s'imposer les conditions qu'elle impose aux coopératives, qu'il s'agisse des LUP ou encore des obligations d'assainir. Il dit que la Municipalité aurait pu faire tout cela par elle-même avec son service des gérances et que le fait qu'elle préfère déléguer à des coopératives est un aveu de faiblesse, de sa politique des logements et des services qui y sont attachés. Il dit que toutefois Lausanne est une ville qui en comparaison suisse a peu de coopératives et que faire la promotion de ce modèle est justifié parce qu'il est tout à fait adéquat et opportun sur bien des plans. Il est agréablement surpris par rapport aux quotas de 50% que la ville a souhaité imposer. Il soutient cette démarche et la proposition d'exonérer les deux plus petits bâtiments de cette condition.

Un autre commissaire considère que le préavis procède de manière incohérente. La priorité aurait dû être d'assainir et ensuite seulement de revendre, ce qui a singulièrement compliqué la recherche d'investisseurs.

Le syndic répond à diverses questions posées. La loi cantonale est trop restrictive pour que tout soit préemptable. Quant aux critiques des coopératives, il répond que toute la construction du logement public en Suisse s'est fondée sur des coopératives. La loi fédérale le prévoit. Il explique que le statut de coopérative est une condition pour être un acteur d'utilité publique. Les pouvoirs publics dans les villes de droite ou de gauche depuis plus d'un siècle ne travaillent qu'avec des coopératives, certaines d'habitants, d'autres d'investisseurs ou d'entreprises comme les coopératives patronales. Dire que l'habitat de coopérative est du logement privatisé serait complètement faux. Le souci pour les coopératives se pose lorsqu'ils ferment leur liste de coopérateurs. Il rappelle toutefois que la SCHL ouvre complètement ses listes de membres lorsqu'il s'agit d'un nouveau projet comme dans le cas des immeubles actuellement en construction à la Borde. Sur la question de l'assainissement, il explique que le travail à accomplir par la ville est gigantesque et que la priorité va à la réalisation des engagements déjà pris. Il est vrai qu'il aurait été plus facile de vendre un immeuble complètement rénové, mais de revendre sans assainir, permet de réinjecter une partie de

Conseil communal de Lausanne

—

l'argent pour permettre à la ville d'assainir son propre parc immobilier. C'est un modèle pragmatique. Pour répondre à la critique sur le fait que la Municipalité n'assure pas de gestion en main propre, il rappelle que la majorité politique change et que si la politique change, alors rien ne garantit la vocation sociale des immeubles. La loi ne garantit les loyers abordables que pendant 25 ans. Les immeubles pourraient être vendus, les loyers augmentés, etc. La protection est bien meilleure avec le droit de superficie qui dure 90 ans. Concernant les LLM, il répond que cela aurait impliqué de résilier les baux des locataires en place. Il précise que sur des opérations de logements à loyers abordables ou modérés sur des terrains de la collectivité publique, les incidences foncières sont entre 12 et 20%. Sur le marché libre, l'incidence foncière pour des immeubles qui se revendent avec des terrains monte à 40–50% et dépasse parfois 50%. Concernant cette rente de 3% c'est aussi celle qui est pratiquée pour de l'activité économique.

Un commissaire critique le fait que la Municipalité ne rénove pas davantage ses propres bâtiments. Un autre affirme que le but recherché de ce préavis serait en réalité d'étatiser le sol, de reporter la charge d'assainissement sur des tiers et de se faire une opération financière au passage, ce qui serait assimilable à de la spéculation financière. Le syndic répond qu'on ne peut pas parler de spéculation immobilière si la Ville revend les biens au prix où ils ont été achetés sans aucun bénéfice dans l'opération et que le rendement n'est que de 3%. Il n'y a pas création de logements ici, puisque les immeubles sont déjà habités. Par contre, il y a préservation de logements aux loyers abordables.

Un conseiller rétorque qu'il n'y a pas que des coopératives qui font du loyer abordable. Dans des petites communes de droite, les plans de quartier sont réalisés par des sociétés privées, qui respectent des quotas de LUP. Pour lui le fait qu'on attribue ces logements qu'à des coopératives a un effet négatif. Le syndic répond que les quotas de LUP dans les plans de quartier sont effectivement d'un autre instrument de la LPPPL que la Ville emploie également. Ce sont effectivement les propriétaires des parcelles concernées qui vont être soumis à ces quotas. Ce ne sont effectivement pas que des coopératives qui font du logement d'utilité publique, mais lorsqu'une commune a une parcelle à elle, elle la donne dans 90% des cas à des coopératives plutôt qu'à des acteurs privés.

Le syndic informe que la Municipalité soumettra un deuxième préavis de revente d'immeubles vers la fin de l'année. Quatre immeubles en tout n'ont pas trouvé repreneur et seront gardés par la Ville. Il précise également que les locataires en place n'auront aucune obligation de devenir membre des coopératives concernées. Le syndic accepte également de fournir ultérieurement des informations sur les besoins en chaleur et les sources d'énergies pour le chauffage des bâtiments qui ne seraient pas reliés au chauffage à distance.

Conclusion(s) de la commission :

La commission a voté en faveur d'un amendement demandant la suppression de l'article 12 alinéa s) du DDP (ainsi que du paragraphe « rotation des locataires » en page 1) s'agissant des immeubles achetés par les coopératives la CODHA et Les Communs par :

8 oui ; 4 non ; 1 abstention

La commission a voté les conclusions 1- 8 comme ceci :

Vote concl. 1 : 9 oui

4 non

0 abstention

Conseil communal de Lausanne

—

Vote concl. 2 : 9 oui	4 non	0 abstention
Vote concl. 3 amendée : 9 oui	4 non	0 abstention
Vote concl. 4 : 9 oui	4 non	0 abstention
Vote concl. 5 : 9 oui	4 non	0 abstention
Vote concl. 6 : 9 oui	4 non	0 abstention
Vote concl. 7 amendée : 9 oui	4 non	0 abstention
Vote concl. 8 : 9 oui	4 non	0 abstention

La commission a refusé un amendement à la conclusion 9 demander de supprimer cette dernière par :

5 oui ; 8 non et 0 abstention

La commission a voté les conclusions 9-10 comme ceci :

Vote concl. 9 : 8 oui	5 non	0 abstention
Vote concl. 10 : 9 oui	4 non	0 abstention

Lausanne, le 25 Octobre 2025

Le rapporteur/la rapportrice :
(Johann Dupuis)