

# Conseil communal de Lausanne

---

**Initiative :** Motion  
**Titre :** Motion pour la préservation du parc locatif lausannois  
**Initiant-e(-s) :** Matthieu Carrel

---

La Municipalité a indiqué sa volonté de confier les immeubles acquis au moyen du droit de préemption prévu à l'art. 31 LPPPL à des coopératives. Or les coopératives limitent souvent la possibilité de louer des appartements à leur seuls membres. Et il n'est pas toujours facile de devenir membre. On court donc le risque que l'usage du droit de préemption par la Municipalité mène, dans les faits, à une réduction du parc locatif pour les Lausannoises et les Lausannois.

Selon l'art. 31 LC, les motions doivent porter sur des objets de compétence du Conseil Communal. Or, le Conseil communal est compétent, selon l'art. 4 al. 1 ch. 6 LC pour *l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières. (...). Le conseil peut accorder à la municipalité l'autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions en fixant une limite. Cette motion visant à mettre des conditions à la constitution de DDP par la Municipalité, elle entre dans les compétences du Conseil, et est ainsi recevable en la forme.*

Chacun sait que Lausanne est confrontée à une crise du logement implacable. Depuis de nombreuses années, trouver un logement à Lausanne relève de la gageure et il n'est pas rare que des centaines de dossiers soient déposés pour un seul logement.

Cette crise du logement est due principalement à l'incapacité de la Municipalité à anticiper correctement la croissance de la ville et les besoins en logement de la population, malgré les projections pourtant claires du PDCn. A cela s'ajoute des biais idéologiques importants qui font que la Municipalité actuelle préfère s'assurer une maîtrise publique du sol plutôt que de compter sur la construction privée, pourtant la plus efficace pour mettre sur le marché les logements dont la population a si cruellement besoin. Elle préfère la mise sur le marché de peu de logements – mais maîtrisés par elle – à une politique du logement efficace.

La Municipalité procède ainsi constamment à une savante confusion entre deux politiques publiques qui n'ont rien à voir et qui sont même en concurrence. Celle de maîtrise foncière active, qui peut avoir son utilité dans le cadre du développement urbanistique d'une ville, mais qui, dans le cas de Lausanne, s'avère utilisée à tort et à travers, et celle du logement, dont le but est simplement de s'assurer que le marché immobilier soit à même de fournir à la population les logements qui soient largement accessibles et dont la taille et le prix correspond aux besoins.

Le point de jonction malheureux de ces deux politiques est la LPPPL qui instaure la possibilité pour une commune de faire usage d'un droit de préemption pour peu que le fonds acheté soit voué à la constitution de LUP. La Municipalité fait un usage

# Conseil communal de Lausanne

---

déraisonnable de ce droit qu'elle a complètement détaché de son utilité première : la construction de LUP. Preuve en est qu'après 3 ans, aucun nouveau LUP n'a encore été mis sur le marché. Par l'usage de ce droit, la Municipalité ne cherche qu'à assurer la maîtrise du sol, même si cela se fait au détriment des besoins des Lausannoises et des Lausannois.

Mais il y a plus, la Municipalité, toute à ses biais idéologiques, a décidé de ne confier les biens acquis qu'à des coopératives de logement, qui à ses yeux ont tout de bailleurs modèle.

Ce dernier point peut s'avérer problématique. En effet, les coopératives, si elles sont des bailleurs respectueux de leurs locataires et certainement pas maximalistes d'un point de vue du rendement des immeubles n'en demeurent pas moins des sociétés plus ou moins fermées, qui déterminent selon leurs propres règles qui peut avoir accès à leur parc immobilier. Et ces règles peuvent s'avérer restrictives.

Ainsi, le site internet de la SCHL, la société coopérative d'habitation de Lausanne, nous annonce que : *Au vu de la forte demande pour les immeubles de la SCHL, le Comité de direction a dû prendre la décision de restreindre les inscriptions seulement aux sociétaires. Cette décision sera réévaluée chaque année.*

Le site nous précise encore : *Pour pouvoir louer un logement à la SCHL, il faut être membre. Toutefois, 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.*

Ceci n'est qu'un exemple, mais la consultation des sites internet de différentes coopératives lausannoises montrent qu'elles cherchent toutes – et cela est bien légitime – à avoir un contrôle plus ou moins poussé sur leurs membres qui peut porter sur l'existence de liens familiaux avec d'autres coopérateurs, sur des liens préexistants avec la commune, ou sur une adhésion à une conception idéologique du monde.

Aussi, si les coopératives sont des acteurs intéressants du marché immobilier, particulièrement dans le cadre de développement immobilier, au vu notamment des immeubles innovants qu'elles construisent, elles ne sont pas la panacée à la crise de logement. Cette dernière, on le répète, ne pourra être résolue que par la mise sur le marché d'immeubles accessibles à tous. Utiliser les fonds publics pour réserver des immeubles aux membres de sociétés coopératives triés sur le volet n'est pas une politique du logement !

La conséquence de ce qui précède est que l'usage du droit de préemption par la Municipalité et la constitution de DDP cédés à des coopératives pourra – dans les faits – mener à une **diminution du parc locatif à disposition des lausannoises et des lausannois**. En effet, les immeubles autrefois accessibles à tous sur le marché libre seront confiés à des coopératives qui ne les loueront potentiellement qu'à leurs membres. Or, qu'importe pour les lausannois que des LUP soient constitués s'ils n'y ont pas accès car les immeubles. Cela aura pour conséquence que, alors que les membres des coopératives bénéficieront proportionnellement d'une offre fortement agrandie, la demande en logement des Lausannoises et Lausannois non-membres des

# Conseil communal de Lausanne

---

coopératives portera sur une part toujours plus réduite du parc locatif. **Cela est profondément injuste !**

Afin de préserver le parc locatif lausannois, la présente motion demande donc à ce que la Municipalité ne cède de DDP portant sur les immeubles acquis par usage du droit de préemption de la LPPPL qu'à des acteurs qui s'engagent à ne pas limiter l'accessibilité de ces immeubles à leurs seuls membres et à ne pas mettre d'autres conditions d'accès aux immeubles en question.

## Conclusions :

La présente motion demande à ce que les DDP portant sur des immeubles acquis au moyen du droit de préemption prévu à l'art. 31 LPPPL ne soient constitués qu'au profit d'acteurs immobiliers qui ne limiteront pas la possibilité de louer les appartements de ces immeubles par des critères dépassant les exigences légales (notamment mais non seulement, par la nécessité d'être membre de la coopérative, ou de signer une charte, ou d'avoir des liens avec des membres de la coopérative)

---

Lausanne, le 27 août 2024  
CARREL

M. Matthieu

Signataire(s) :



---

*l'initiant-e propose au Conseil de renvoyer cette motion :*

Choisissez un élément.