

Rapport des travaux de la commission n° 56 du Conseil communal chargée
d'examiner
le postulat de M. Valéry Beaud et consorts

« Pour des rentes de droit distinct et permanent de superficie (DDP) dépendantes de la qualité sociale, écologique et économique des projets développés »

Participants

Rapporteur	M. Bertrand Picard	Libéral-radical
Membres du Conseil communal	Mme Florence Bettschart-Narbel	Libéral-radical
	M. Quentin Beausire	Socialiste
	M. Roland Philippoz	Socialiste
	M. Jacques-Etienne Rastorfer	Socialiste
	M. Arnaud Thiéry	Socialiste
	M. Valéry Beaud (Postulant)	Les Verts
	M. Ilias Panchard	Les Verts
	M. Alain Hubler	Ensemble à Gauche
	M. Valentin Christe	Libéral-conservateur
	M. Fabrice Moscheni	UDC
Représentant de la Municipalité de Lausanne	M. Grégoire Junod, syndic	Socialiste
Membres de l'Administration communale lausannoise	M. Rolf Eberhard	
	M. Christopher Naenni	Commission immobilière
Excusé		
Membre du Conseil communal	M. Daniel Dubas	Les Verts
Absente		
Membre du Conseil communal	Mme Stéphanie Mooser	Le Centre

Je remercie Monsieur Christophe NAENNI pour la qualité et la précision de sa prise de notes.

Après avoir salué les participants et invités, le Rapporteur donne la parole au postulant, qui rappelle la lettre et l'esprit de sa proposition quant à une adaptation plus fine des critères des DDP de la Ville en fonction de nombreux critères à la fois sociaux, économiques et environnementaux.

L'idée de son postulat serait notamment d'utiliser le droit de superficie comme outil incitatif auprès des investisseurs pour les encourager à être encore plus performants et innovants dans le domaine du développement durable et de récompenser cette qualité et cette innovation par de baisses des rentes de DDP, en jouant sur la balance économique pour conserver les rentrées financières pour la Ville.

La Municipalité, par la voix de son Syndic répond à cette proposition de manière très retenue. En effet, M. Junod explique que la politique de la Ville est justement de faire varier les valeurs de terrains et que, de ce point de vue-là, la pratique est absolument la même qu'à Genève, Zurich ou Bâle, malgré des outils qui peuvent parfois être différents. La Ville a fait le choix de conserver un taux de 5% comme règle quasi absolue, à une ou deux exceptions près. C'est la valeur du terrain (c'est-à-dire la valeur au m² construit) qui varie beaucoup, contrairement à ce qui est mentionné dans le postulat. De nombreux projets voient la valeur des terrains varier, à l'instar des Plaines-du-Loup. Il est de l'avis que la Ville fixe les règles avec des standards parfois plus élevés et que les investisseurs soient tenus de les respecter. Si l'on veut aller plus loin, les standards seront revus à la hausse, mais il n'est pas favorable à un système permettant aux investisseurs de payer moins d'impôts selon des critères plus subjectifs.

Sur le principe général, il reste évident que la valeur des terrains varie en fonction de la spécificité du terrain, de son prix d'acquisition, des contingences de la parcelle, de la qualité du projet, des objectifs sociaux ou encore des loyers. Aujourd'hui, la Ville fait varier la valeur de terrain, plutôt que la valeur du taux d'intérêt de la rente.

Le rapport de force avec les investisseurs sur les valeurs de terrains est constant. Il rappelle que les investisseurs, les fonds immobiliers, les caisses de pension paritaire, les sociétés d'utilité publique, les coopératives d'habitants sont de redoutables négociateurs. Pour ces opérations immobilières, il faut rester attentif à ce que la Ville gagne un peu d'argent. Pour lui, la remise en cause de ce principe aurait pour conséquence un fort impact sur la politique immobilière active actuelle.

Il exprime donc de fortes réserves quant à ce postulat.

Le postulant réplique que, selon lui, il reste une marge d'innovation à mieux exploiter.

La discussion est ouverte aux commissaires.

L'une d'elles demande quels sont les moyens dont dispose la Municipalité pour vérifier le respect des critères inscrits au cahier des charges. Elle insiste également sur l'effort à faire par la Ville pour continuer à soutenir les coopératives d'habitation.

Un autre commissaire met en évidence les avantages pratiques de la politique immobilière municipale, à savoir :

- 1) construire, notamment en période de pénurie, permettant ainsi d'améliorer l'aspect quantitatif des logements, de mettre du logement à disposition pour réguler le marché et de construire à des prix qui sont un peu moins élevés ;
- 2) l'intérêt financier, car avec les DDP, les terrains sont valorisés et rentabilisés, ce qui permet une politique active de construction de logements sans coûts pour les contribuables ;
- 3) jouer sur les critères : le type de logements souhaités, les qualités sociales, économiques des projets, en citant l'exemple des Plaines-du-Loup.

Il souhaite toutefois, à l'instar de 2 autres commissaires, que la Municipalité mette à disposition du Conseil communal les outils choisis à cette fin de manière plus détaillée dans un futur rapport-préavis, qui devra également mentionner les éléments qui permettent de considérer qu'un projet est meilleur que la norme.

Le Syndic explique qu'il n'y a actuellement heureusement pas de grille listant ces critères car chaque terrain est différent et n'offre pas les mêmes potentiels constructifs, ce qui a pour effet de faire varier les coûts de construction. Le fondement réside dans le fait que la valeur du terrain soit adaptée en fonction des contingences des investisseurs. Si une grille appliquait automatiquement des critères de rabais, cela handicaperait la Ville dans ses négociations avec les collectivités, investisseurs privés ou publics. La Ville entre presque systématiquement en matière, pour ensuite adapter la valeur du terrain ou avoir une rente progressive. Il plaide pour le maintien de règles générales sans fixer de critères de réductions de rentes qui s'appliqueraient automatiquement.

Il en découle la question de savoir si la création d'une grille de critères définis aurait pour conséquence de poser des contraintes insupportables à la Ville pour continuer à appliquer une politique immobilière active. Le Syndic renvoie à sa remarque sur la nécessaire souplesse à conserver dans ces négociations.

Quant à la question des modalités d'adaptation des taux de DDP en cas de rénovation, soulevée par 2 autres commissaires, Un autre participant répond à cette demande en précisant que s'il y a rénovation, il y a forcément renégociation du DDP, notamment en lien avec la prolongation de la durée restante de celui-ci. Le taux pourrait aussi varier en fonction de la qualité du projet.

A la demande de savoir s'il existe une estimation annuelle en termes de rentes de superficie et quel serait l'impact potentiel de l'acceptation du postulat de M. Beaud a pour les finances de la Ville et qu'en serait-il en cas d'acceptation du postulat d'un éventuel effet rétroactif sur les DDP signés. M. le Municipal répond par la négative, les contrats de droit de superficie n'étant pas modifiables tant que le superficiaire respecte ses engagements contractuels. Les conditions ne peuvent être modifiées qu'à l'échéance du DDP ou lorsqu'il y a une demande de renouvellement anticipé.

La discussion étant close, le Rapporteur fait passer au vote, qui donne le résultat suivant :

Vote pour le postulat de M. Valéry Beaud et consorts : « Pour des rentes de droit distinct et permanent de superficie (DDP) dépendantes de la qualité sociale, écologique et économique des projets développés »

Oui : 5 voix

Non : 4 voix

Abstention : 2 voix

Le postulat est pris en considération.

Bertrand Picard, PLR

Le 26.04.2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B. Picard', with a large, sweeping flourish extending from the bottom right.