

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission N° 26

chargée de l'examen du préavis N° 2025/26 - Octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine financier de CHF 48'400'000.- pour le 2e lot d'assainissement énergétique et réorientation de la stratégie

Présidence :	M. Johann DUPUIS (EàG)
Membres présents :	M. Louis DANA (rempl. M. Philippoz (soc.)) ; Mme Christelle RIGUAL (soc.) ; Mme Esperanza PASCUAS (rempl. M. Steimer (soc.)) ; M. Samson YEMANE (soc.) ; M. Matthieu DELACRETAZ (PLR) ; Mme Marisa MAURER PUTALLAZ (PLR) ; Mme Karine ROCH (Les Verts) ; M. Eric BETTENS (rempl. Mme Berguerand (Les Verts)) ; M. Vincent VOUILLAMOZ (v'lib.) ; M. Günter HANISCH (UDC).
Membres excusés :	Mme Mathilde MAILLARD (PLR), Mme Paloma GRAF (Les Verts) ;
Municipal :	Mme Natacha LITZISTORF, municipale en charge de LOGEMENT, ENVIRONNEMENT ET ARCHITECTURE
Invité-e-s :	Mme Catherine BORGHINI, cheffe du Service d'Architecture et Logement (ARLO) M. Rolf EBERHARD, délégué à la Commission immobilière M. Renaud JACCARD, chef du Service des gérances Mme Andrea FAUCHERRE, adjointe à la cheffe du Service ARLO
Notes de séances :	Mme Marion CENTELIGHE

Lieu : Port-Franc 18, 3^{ème} étage, salle 368

Date : 24.09.2025 - Début et fin de la séance : 12h30 – 14h15

La Municipale présente le préavis. Celui-ci propose l'assainissements de 23 bâtiments pour un montant de 48'400'000.- CHF. Le préavis dresse également le bilan de la stratégie d'assainissement et propose sa réorientation en prenant en compte plusieurs propositions du conseil communal. Parmi les éléments importants du bilan, il y a premièrement le constat de l'éclatement du patrimoine immobilier de la Ville qui comprend 600 bâtiments chauffés répartis entre 14 services. Deuxièmement, il faut mentionner la non-complétude des audits qui ont été menés. 242 sont encore à faire, ils seront menés d'ici le premier trimestre 2026. Concernant la réorientation stratégique, il s'agit de ne plus prioriser uniquement l'assainissement du patrimoine financier, une stratégie qui tenait la route du point de vue financier, mais qui n'était pas optimale pour atteindre les objectifs d'assainissement à moyen terme. C'est la raison pour laquelle, ce préavis propose un spectre plus restreint d'objets du patrimoine financier et qu'un préavis complémentaire portant sur le patrimoine administratif

Conseil communal de Lausanne

sera prochainement soumis au conseil communal. La Municipale mentionne également le fait que la stratégie devra monter en puissance pour atteindre les objectifs fixés et que les enjeux patrimoniaux représentent une contrainte, même si certains exemples qui montrent qu'on peut concilier les contraintes patrimoniales et énergétiques. Enfin, il est également mentionné que la vente ou la création de DDP figurent parmi les instruments possibles et que le respect absolu du locataire continuera à être une constante de l'action municipale.

Un membre de l'administration mentionne le cas du bâtiment de la Chaumière 3–5, car les études de faisabilités montrent la possibilité de surélever le bâtiment et de créer 18 logements supplémentaires ce qui est intéressant en vue de la pénurie de logements. Cette surélévation n'était pas prévue dans le coût estimé de 74 millions du précédent préavis 2023/01 concernant les d'assainissements et représente une plus-value d'environ 2,5 millions. Il y a une revue de la stratégie concernant deux bâtiments d'Abbaye 5 et Mont D'or 11–13. Il pourrait y avoir une vente en DDP sur ces objets. Par rapport au Préavis 2023/01, la méthodologie de calcul des charges pour les ressources internes a été revue. Ainsi, un montant de 2,9 millions de ressources internes est sollicité. Un montant de l'ordre de 600'000.- est également demandé pour établir les audits énergétiques (ImmoLabel) sur les 242 objets restant du patrimoine de la ville. Il est proposé de centraliser ce montant dans le service ARLO pour pouvoir les engager rapidement et les conduire dès le premier trimestre de l'année prochaine. Les coûts totaux sont donc de 48,4 millions pour ce préavis. Les retours sur investissements sont à ce jour garantis. . Concernant les loyers, ils n'ont pas été fixés au sommet de ce qu'autorise la L3PL qui représenterait une augmentation de 60% de loyer moyen sur l'ensemble des lots soit environ 100.- de plus par m2. De leur côté il a été convenu d'une augmentation lissée de 30% soit 55.- en moyenne par m2. Par ailleurs les loyers de départ sont pour certains très bas : le souhait est de répondre à la volonté de rentabilité de la ville tout en gardant des loyers les plus modérés et les plus justes possibles. La rentabilité globale sur la valeur totale fixée à 3% est atteinte. L'impact sur l'atteinte des objectifs du Plan Climat est important concernant les émissions à effet de serre. Les projections de diminution concernant le 2^{ème} lot, sont de 56% sur les besoins de chaleur et de 75% pour les émissions de CO2.

Discussion générale

Des commissaires demandent si des études de faisabilité de la densification sont faites automatiquement et si les subventions du programme Bâtiments sont demandées ainsi que les raisons pour lesquelles l'IDC est utilisé plutôt que le CECB. Les représentants de la Municipalité répondent que les études de densification sont faites systématiquement, car c'est une opportunité pour faire des surélévations, réaménager les combles ou encore échanger les appartements avec des tailles qui correspondent à la demande des locataires. Des certificats CECB sont établis et les subventions demandées. L'IDC est plutôt utilisé pour faire le tri. C'est toujours l'objectif maximum au niveau énergétique qui est visé. Il est précisé que le montant supplémentaire de 2,5 millions prévu pour Chaumière 3-5 est pour l'instant seulement indicatif

En réponse à une nouvelle série de questions, la délégation municipale informe que le chiffre de 600'000 CHF correspond au besoin d'enregistrer encore les 242 bâtiments non traités dans le logiciel ImmoLabel sur les 600 que comptent les services propriétaires. ImmoLabel donne une étiquette énergétique et une première appréciation du comportement énergétique du bâtiment, tandis qu'ImmoData rassemble l'ensemble des données du bâtiment (état de vétusté, investissements à consentir, etc.). S'agissant des réductions de CO2 visées, elles ne sont que de 75% et non pas de 100%, car le CAD n'est lui-même pas encore 100% décarboné. Concernant les critères de sélection des bâtiments du lot, il s'agit essentiellement du type de production de chaleur et de la consommation énergétique. Les gros objets sont également privilégiés, mais ils sont relativement rares. Le but est de supprimer la consommation de mazout et de gaz fossiles et de privilégier le raccordement au

Conseil communal de Lausanne

CAD. Ce n'est malheureusement pas possible pour les bâtiments dont les besoins en puissant sont inférieurs à 50 kw. L'alternative dans ce cas est la pompe à chaleur accompagnée de panneaux solaires. Il n'y a en général pas de système de climatisation prévu, mais une ventilation mécanique double-flux ou simple-flux.

Discussion du préavis chapitre par chapitre

Chapitre 4

Suite à une question, la délégation municipale informe qu'un des prestataires qui avait soumissionné pour un mandat d'architecte dans le cadre d'un appel d'offres concernant un bâtiment a fait recours contre la décision d'attribution. La procédure a duré 8 mois.

A une autre question portant sur les projets de la Municipalité concernant les objets Abeilles 5 et Mont-d'or 11-13, la délégation municipale répond que pour Abeilles 5, une vente en DDP est prévue, mais pas encore réalisée. Concernant Mont-d'Or, l'idée est de faire un échange foncier. À ce sujet-là, tous les chefs de groupe du Conseil communal ont été conviés à une séance pour discuter de ce projet d'échange foncier, l'idée étant de préserver un parc à Aubépines face à un immense projet de densification auquel la Municipalité s'est opposée. La question est de savoir ce qu'on fera d'Aubépines et en particulier de ces deux bâtiments occupés aujourd'hui par des collectifs. Il y a l'idée d'en faire un projet social avec un partenariat public/privé. Le préavis est déjà bien avancé et sera présenté au Conseil communal. Le souhait étant avant tout de préserver ce parc avec un projet qui permettrait d'éviter cette immense densification.

S'agissant des rendements, l'objectif est que l'entier des travaux soient couverts, c'est-à-dire que la valeur comptable plus le coût des travaux permettent un rendement net de 3% sur la valeur future. L'autre exigence est que le flux de fond permette un rendement de 1,5%, c'est-à-dire le rendement du coût des travaux par rapport à l'augmentation de l'état locatif, additionné à la réduction des charges. Concernant, les rendements pour les bâtiments du patrimoine administratif qui seront prochainement assainis, il est répondu que le patrimoine administratif ne fait pas de revenus, c'est une charge. Il faudra des réflexions sur les plafonds d'endettement dans le futur.

Chapitre 7

Le montant de 7% de divers et imprévus semblant être relativement bas pour un commissaire. La délégation municipale confirme que ce pourcentage est bas et qu'usuellement, pour de la rénovation, on considère plutôt 10 à 12%. Cette centralisation permet de garantir une certaine flexibilité et de ventiler ce divers et imprévus là où il est indispensable. Cela crée un incitatif pour contenir les coûts, dans le sens d'une sobriété.

Chapitre 10.2

La commission est informée qu'une personne a été engagée pour accompagner les locataires. Un commissaire regrette que la Municipalité semble s'autolimiter sur les loyers et qu'on pourrait s'attendre à des rendements plus optimaux. La délégation municipale répond qu'il faut considérer les autres politiques publiques de la ville. Sur certains bâtiments, il serait possible d'augmenter plus fortement les loyers pour atteindre un rendement optimal. Néanmoins, si cela implique que des locataires perdent leur logement, les coûts pourraient se répercuter sur la ville. On n'y gagne pas nécessairement, si cela contribue à augmenter la précarité. Il faut également considérer le point de vue du locataire. La L3PL est limitative quand on a des loyers

Conseil communal de Lausanne

déjà adaptés au marché. Il n'est pas rare d'avoir dans le patrimoine financier actuel des loyers très bas, aux environs de 100.- le m² par année. Si on augmente de 60% par année ce type de loyer, l'augmentation sera difficilement convenable pour le locataire en place. Dans les relocations de logements qui se sont retrouvés vides et qui ont été assainis, on peut faire une augmentation de loyer qui a un effet de rattrapage dans l'investissement. Cela permet de panacher au sein d'un même immeuble entre loyers plus faibles et des loyers conformes au marché. L'immeuble de César-Roux est donné en exemple de cette stratégie. La situation des locataires est discuté au cas par cas avec un accompagnement personnalisé.

Il est demandé ce qui se passe en cas de surcoût des travaux. La Municipale répond que son orientation personnelle est de mettre la priorité sur le fait de garder des loyers, quitte à baisser le rendement à 2%. Pour elle, la priorité est de conserver un rendement raisonnable et des locataires en place.

A la question de savoir à quel type de locataire la Municipalité s'adresse en priorité, il est répondu que la mixité sociale règne. Au niveau des prix, les loyers sont dans des fourchettes entre 102–321.- le m² avant rénovation et après rénovation entre 146–336.- le m² par année. Il peut y avoir une augmentation de loyer entre 7 et 66% selon les objets, l'objectif étant de rester dans la médiane du quartier.

Chapitre 11

Un commissaire propose une nouvelle conclusion : **«... de charger la municipalité de viser l'exemplarité énergétique lors de l'assainissement du patrimoine financier en atteignant les valeurs cibles de la norme SIA 380/1 en vigueur. »**

Le commissaire explique que la norme SIA 380/01 concerne les performances énergétiques des bâtiments. Elle existe depuis des décennies et prévoit deux valeurs, la limite et la cible. La cible étant plus haute que la limite. Cette SIA est révisée tous les 10 ans et chaque 10 ans ce qui était la cible devient la limite et on fixe la barre plus haut. On demande donc à la ville de faire un peu mieux que la limite. La limite est fixée dans la loi, donc la ville est obligée de la respecter. Dans le canton de Vaud, on impose de viser la valeur cible, mais cette disposition n'existe pas pour les communes. Cette conclusion viserait donc à ce que la ville de Lausanne s'engage à faire aussi bien que le canton.

L'appréciation de la Municipalité est demandée. Celle-ci indique qu'il faut faire la différence entre les constructions nouvelles et les rénovations. Sur certains objets où il y a des contraintes patrimoniales, il n'est pas toujours possible d'atteindre la valeur cible.

Un commissaire regrette cette nouvelle conclusion et aurait souhaité un vœu à sa place.

Conclusion(s) de la commission :

La commission vote la nouvelle conclusion 7 : **« ... de charger la municipalité de viser l'exemplarité énergétique lors de l'assainissement du patrimoine financier en atteignant les valeurs cibles de la norme SIA 380/1 en vigueur. »**

Vote concl. 7 : 6 oui

2 non

3 abstention

Conseil communal de Lausanne

Le président propose de voter le reste des conclusions une à une.

Vote concl. 1 : oui à l'unanimité

Vote concl. 2 : oui à l'unanimité

Vote concl. 3 : oui à l'unanimité

Vote concl. 4 : oui à l'unanimité

Vote concl. 5 : oui à l'unanimité

Vote concl. 6 : oui à l'unanimité

Lausanne, le

Le rapporteur/la rapportrice :
(signé) *Prénom Nom*