

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission N° 48

chargée de l'examen de la motion de M. Matthieu Carrel « Pour la préservation du parc locatif lausannois »

Présidence :	Mme Ariane MORIN (Les Verts)
Membres présents :	M. Valéry BEAUD (Les Verts) ; Mme Feryel KILANI (Les Verts) ; M. Samuel DE VARGAS (soc.) ; M. Sarah NEUMANN (soc., remp. Mme Gaëlle MIELI) ; M. Yvan SALZMANN (soc., remp. M. Musa KAMENICA) ; M. Roland PHILIPPOZ (soc.) ; M. Matthieu Carrel (PLR) ; M. Olivier KASER (PLR) ; Mme Lana DAMEERGI (EàG) ; M. Jean-Marc BEGUIN (v'lib).
Membres excusés :	Mme Patrizia Deborah MORI (UDC) ; M. Yann LUGRIN (PLR).
Représentant de la Municipalité :	M. Rolf Eberhard, délégué à la Commission Immobilière
Notes de séances	M. Assadour MATTHEY

Lieu : salle des Commissions de l'Hôtel de Ville

Date : 17 janvier 2025.

Début et fin de la séance : 12h 30 – 13 h 15

Le motionnaire explique que sa proposition concerne l'attribution à des coopératives de DDP relatifs à des biens-fonds sur lesquels des bâtiments sont déjà construits, acquis par la Ville au moyen du droit de préemption prévu à l'art. 31 LPPPL. Il relève être plutôt en faveur de cette solution, vu son impact sur les loyers et les compétences architecturales développées par les coopératives. Sa motion vise en revanche à éviter que des logements initialement accessibles à tout le monde se retrouvent en définitive, après avoir été acquis par de l'argent public et confiés à des coopératives, accessibles aux seuls membres de celles-ci, dont certaines, soumettent en plus l'admission comme membre à des conditions restrictives, et cite à cet égard l'exemple de la SCHL. D'où sa motion, qui est un ordre donné à la Municipalité, de ne pas attribuer des DDP à des entités qui réduiraient l'accès aux locaux par des critères allant au-delà de ceux fixés par la loi à propos des LUP. Le motionnaire ne souhaite pas transformer sa motion en postulat, dans la mesure où la loi sur les communes permet à la Municipalité de présenter un contre-projet.

Un commissaire regrette que la motion évoque à tort le fait que la Ville confie les immeubles acquis au moyen du droit de préemption à des coopératives, alors qu'en réalité elle effectue des appels d'offres aux maîtres d'ouvrages d'utilité publique et pas seulement aux coopératives. Il reconnaît que le cas de la SCHL est problématique, car elle ferme l'admission de nouveaux membres durant de longues périodes et limite en outre l'acquisition de la qualité de membre aux descendant-e-s des personnes déjà membres ; la Ville ne devrait donc lui attribuer de DDP que si elle obtient une ouverture de cette coopérative aux nouveaux membres. Il remarque que les autres coopératives sont toujours ouvertes à l'adhésion de nouveaux membres. L'objet de la motion n'est pour lui pas acceptable, car il combat le simple fait de devoir être membre d'une coopérative, ce qui n'est pas un problème tant que l'on n'empêche pas les gens de le devenir.

Conseil communal de Lausanne

Sept autres commissaires s'expriment dans le même sens, en soulignant que la motion s'attaque en réalité au principe même du droit de préemption ; ils et elles reconnaissent le problème de la SCHL, tout en relevant qu'un tel problème peut être réglé dans un accord préalable avec la Ville, par laquelle une coopérative s'engage par exemple à renoncer à des critères d'acquisition de la qualité de membre, ou à l'exigence d'être membre pour accéder à un logement, ce qui se fait déjà en pratique.

Une commissaire expose que le droit de préemption permet une maîtrise du sol, du parc immobilier et de ses acteurs, et remarque que les acteurs privés posent également des conditions de location et d'accès au logement.

Une autre commissaire constate que la motion s'inscrit dans le cadre d'attaques constantes et permanentes de la droite contre le droit de préemption, pourtant accepté très largement par le peuple et de plus en plus utilisé par les communes.

Le délégué de la commission immobilière explique que le droit de préemption prévu par l'art. 31 LPPPL vise à la préservation du parc de logements. Dix immeubles préemptés ont fait l'objet d'une reconnaissance d'utilité publique par le service du logement cantonal, ce qui a éteint les droits de l'acquéreur évincé et du vendeur, et sorti l'affaire du cadre de la LPPPL. La Municipalité est en train d'élaborer un préavis pour la cession d'un certain nombre d'immeubles de ce lot mis au concours à l'ARMOUP. Elle pourra proposer au Conseil communal l'attribution de ces bien-fonds, que ce soit pour l'assainissement, la caisse générale ou l'augmentation du crédit d'acquisition. Les locataires actuels devront être maintenus en place même en cas de travaux. Pour le surplus, la décision de l'ouverture de l'accès à de nouveaux locataires aux logements disponibles se négocie. La Municipalité a déjà traité de cas similaires dans le passé, par exemple avec la Coopérative des cheminots, où elle avait la proposition au Conseil communal de laisser l'accès aux logements ouverts, ce que celui-ci avait accepté. Concernant la SCHL, le représentant de la Municipalité constate qu'elle reçoit énormément de demandes et pourra peut-être construire un nouveau site, ce qui lui permettra de s'ouvrir d'avantage.

Le motionnaire précise que sa motion a du sens au niveau procédural, car la ville peut poser des exigences par rapport aux coopératives lors de l'attribution de DDP. Selon lui, la question de la qualité de membre peut être problématique aussi en raison des obligations financières qui en découlent. Il répète qu'il trouve problématique d'utiliser des fonds publics pour acheter des logements et de les attribuer ensuite à des coopératives qui en réduisent l'accès aux locataires potentiels, par des critères qui vont au-delà des simples critères légaux relatifs aux LUP.

Le délégué de la commission immobilière rappelle qu'il y a eu une interpellation de M. Benoît Gaillard demandant la transparence sur toutes les transactions, et qu'un soin méticuleux est pris pour mettre ces documents à disposition des membres du Conseil communal.

A l'issue de ses discussions, la commission refuse le renvoi de la motion à la Municipalité pour étude et rapport, par 8 non, 2 oui et 1 abstention.

Lausanne, le 8 avril 2025

Le rapporteur/la rapportrice :
(signé) *Ariane Morin*

