

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission n°48

chargée d'examiner le postulat de

**Matthieu Carrel : « Une politique foncière favorisant l'accès
à la propriété des Lausannoises et des Lausannois ».**

Membres de la commission :

Rapporteur	M. Sébastien Kessler	Socialiste
Membres	M. Samuel de Vargas	Socialiste
	Mme Muriel Chenaux Mesnier	Socialiste
	Mme Aude Billard	Socialiste
	M. Eric Bettens	Les Verts
	M. Ilias Panchar	Les Verts
	Mme Ariane Morin	Les Verts
	M. Matthieu Carrel (postulant)	Libéral-Radical
	Mme Coralie Dumoulin	Libéral-Radical
	M. Mathilde Maillard (remplace)	Libéral-Radical
	Mme Franziska Meinherz	Ensemble à Gauche
	M. Vincent Vouillamoz	Vert'libéraux
	Mme Patrizia Mori (remplace)	UDC
	Membres excusés (remplacés)	M. Jean-Luc Masson
M. Philippe Miauton		Libéral-Radical
Représentant de la Municipalité de Lausanne	M. Grégoire Junod (excusé)	Syndic
Membres de l'administration	M. Rolf Eberhard	Délégué à la Commission immobilière

Le Président ouvre la séance lundi 16 mai 2022 à 16h00, invite les membres de l'administration à se présenter (M. Eberhard remplace le syndic M. Junod retenu par une séance à l'extérieur), remercie M. Naenni d'avance pour la prise de notes et invite M. Carrel à présenter son postulat.

Le postulant explique que le dépôt de son postulat fait suite à un constat factuel, issu de son expérience personnelle et de celle de bon nombre de ses collègues, amis et proches lausannois qui souhaitent acquérir un bien immobilier pour s'installer définitivement dans la commune avec leurs familles.

En effet, tous sont confrontés à la sécheresse du marché immobilier lausannois pour des biens en PPE (propriété par étages), selon le postulat très centré sur de la PPE de luxe, qui ne correspondent pas à leurs besoins, ni à leurs capacités financières. Pour le reste, ces PPE appartiennent à des investisseurs institutionnels et à quelques privés qui ne proposent que de la location. Pour ces différentes raisons, des familles jeunes s'expatrient donc dans les communes périphériques, où les biens immobiliers sont moins chers et où le développement immobilier est plus important. Lausanne voit donc

s'échapper ses jeunes citoyens (perte de diversité et de mixité) et ses familles de classe moyenne à supérieur aux revenus souvent assez confortables (perte de gains).

La Ville de Lausanne est devenue, grâce à une politique foncière active, un acteur immobilier extrêmement important, usant de son droit de préemption LPPPL (loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif) et disposant de la propriété du sol de ses parcelles. Néanmoins, le postulat pense que ce n'est pas une finalité pour la Ville de demeurer propriétaire à long terme du sol en dehors de certaines politiques, p.ex. patrimoine administratif ou certains logements subventionnés. Le postulant souhaite que la Ville, lorsqu'elle développe des projets immobiliers, vise à terme la création de PPE dans ses propres PPA (plan partiel d'affectation) et que les parcelles détachées soient vendues en lot à des propriétaires qui s'organisent sous la forme de PPE. Le but principal est de favoriser la disponibilité sur le marché immobilier de biens en PPE.

Une commissaire prend l'exemple d'un promoteur immobilier qui propose un immeuble en PPE aux Plaines-du-Loup. Pour elle, il y a donc tout de même de nombreux appartements destinés aux familles et il s'agit là d'un moyen pour celles-ci d'acquérir un logement et, en l'occurrence, devenir propriétaire. Elle se questionne ensuite sur la montée des taux et son impact sur les propriétaires. **M. Eberhard** explique qu'il faut faire appel à un promoteur immobilier lorsque la Ville met un terrain à disposition pour réaliser des appartements en PPE. Dans le cas d'espèce, la Ville a donc octroyé un DDP (droit de superficie) audit promoteur immobilier. Celui-ci développe ensuite un projet, dont les nouveaux appartements seront vendus en PPE à des particuliers.

Un commissaire remercie le postulant pour son postulat, dont il approuve pleinement la conclusion. Il émet néanmoins une réserve quant à l'argumentaire développé en ce sens qu'il ne juge pas forcément opportun d'assujettir nécessairement cette politique à la session du sol en mains de la politique d'utilité publique. Au contraire, il pense que les DDP octroyés par la Ville permettent de favoriser l'accession à la propriété en limitant le besoin d'apport de fonds propres. L'obstacle principal à l'accession à la propriété réside dans le coût des terrains.

A contrario de plusieurs pays voisins, les terrains constructibles sont rares en Suisse. On envisage même la disparition des réserves de terrains à bâtir. Cela dit, la Ville reste malgré cela un très grand propriétaire foncier et non uniquement sur le territoire communal, mais aussi sur les terrains de communes avoisinantes.

Pour lui, il est bon que la Ville développe une planification de l'affectation en réservant une part de ses surfaces, des logements en propriété et non seulement les logements sociaux. Il est convaincu que la formule des DDP présente un avantage « gagnant-gagnant ». D'un côté, le système des DDP permet d'abaisser le besoin de fonds propres, donc d'élargir le périmètre de personnes éligibles à la propriété de leur logement et, de l'autre, la collectivité y gagne, car la Ville conserve une maîtrise foncière sur le patrimoine à long terme.

De son point de vue, il y a aspect qui est absent du postulat et qui pose un problème dans la politique immobilière municipale. Les personnes devenant propriétaires de leur logement, issu d'une opération immobilière de la Ville, devraient s'engager à y habiter elles-mêmes. Il faudrait une disposition pour empêcher que la même personne achète plusieurs appartements sans y habiter, en spéculant, d'une part, sur les rentes immobilières et, d'autre part, sur un bien immobilier à plus long terme. Il cite ensuite une loi genevoise qui dit que les premiers acquéreurs d'un logement construit sur un terrain public doivent s'engager au moins 10 ans, avec des dispositions spécifiques de revente, pour éviter toute spéculation.

Une commissaire estime que le sens du postulat entraîne une modification du système des trois tiers pour favoriser les PPE et c'est la raison pour laquelle elle le juge problématique.

Selon l'argumentation du postulant, l'intérêt prépondérant à l'accès à la propriété est un objectif constitutionnel de la Confédération et qui conduit à l'idée d'un intérêt public

prépondérant à lutter contre la pénurie de logements mis en vente. Au regard de la Constitution, l'approche actuelle s'avère plus nuancée. Elle se réfère notamment aux articles 41 et 108 de la Constitution fédérale. En substance, les autorités doivent faire en sorte que toute personne puisse trouver, pour elle et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables. Pour réaliser cet objectif, un des moyens existants est de soutenir la construction de logements d'utilité publique. Le Conseil fédéral a souligné que tout en recommandant le rejet de l'initiative [ndlr: «Davantage de logements abordables», initiative populaire refusée en votation en février 2020], la solution des logements d'utilité publique devait être encouragée.

Pour résumer, s'il y a un rééquilibrage à opérer dans la politique des trois tiers, cela serait plutôt en faveur des coopératives, voire des logements à loyers modérés. En plus du postulat discuté, deux autres, traitant de la même question, ont été déposés par les Verts et elle invite la Municipalité à fournir une réponse conjointe et globale.

Un commissaire estime que la politique concernant les PPE et les DDP menée par la Ville est optimale, celle-ci ayant montré ses preuves avec la possibilité de devenir propriétaire plus simplement qu'avec le marché libre. Le point intéressant du postulat est l'argument de la conservation de la mixité sociale et générationnelle, surtout lors du lancement de la construction de grands ouvrages, tels que les Plaines-du-Loup, Malley et d'autres futurs aménagements.

Contrairement au postulant, il pense que la Ville a intérêt, sur le long terme, à devenir propriétaire du sol sur lequel il y a des habitations ou autres constructions. En effet, cela permet à moyen, et surtout à long terme, de développer des politiques d'habitation ou culturelles et de réaliser des projets d'envergure ce qui ne serait pas forcément le cas dans une situation où le sol appartiendrait uniquement ou très majoritairement à des propriétaires privés.

M. Eberhard explique qu'il est important que les conditions à l'échéance du DDP soient équitables pour les propriétaires des lots PPE, ce qui est dorénavant le cas dans tous les nouveaux DDP comprenant des logements vendus en PPE. L'avantage du DDP est de pouvoir imposer plusieurs conditions comme de s'assurer du respect du Plan climat ou de questions de mobilité. Il est donc possible de gérer tout un certain nombre de choses en maîtrisant le foncier puisqu'il s'agit d'un contrat de droit privé. Il faut néanmoins faire attention à ce qu'il n'y ait pas de spéculation, comme la location de logements acquis en PPE. Selon son expérience du marché immobilier libre, la moitié des logements en PPE acquis par des particuliers sont destinés à la location.

Concernant la variation des taux d'intérêt, on observe une augmentation rapide et il est difficile de prédire l'évolution des taux à moyen terme. Il ne serait pas surprenant que la PPE devienne plus chère que la location, au contraire des précédentes années.

Une commissaire pense qu'il ne faut pas édicter de nouvelles règles contraignantes aux futurs acquéreurs et estime qu'il en existe déjà assez. Elle soutient ce postulat.

Une autre commissaire ne partage pas les constats du postulant. Pour elle et son parti, la Ville ne fait pas suffisamment en matière de politique immobilière, elle devrait en effet faire plus systématiquement usage de son droit de préemption et mettre ensuite l'entier des appartements sur le marché avec des loyers abordables ou modérés.

Les DDP permettent d'avoir une politique urbanistique, y compris pour répondre aux objectifs du Plan climat ou de l'aménagement du territoire. Cela est un outil clé pour la Ville pour mettre en œuvre ce type de stratégie et de politique à long terme.

Elle estime que la propriété privée en PPE des Plaines-du-Loup n'est pas la solution pour la classe moyenne, qui a déjà de la peine à amener les fonds propres nécessaires à l'achat d'un bien. La valeur locative imputée peut également constituer une charge importante. Elle est pour faciliter la politique des coopératives qu'elle voit comme une alternative plus propice aux PPE. Son parti ne partage pas les constats précités et ne soutient pas ce postulat.

Un commissaire doute que la Ville puisse éviter toute spéculation car, à sa connaissance, rien n'empêche d'acheter plusieurs lots de PPE sur DDP aux Plaines-du-Loup pour ensuite les mettre en location, sans y avoir aucune activité. **M. Eberhard** répond que la Municipalité a un droit de regard à qui les lots sont vendus. S'agissant d'un transfert de lot d'une PPE, il faut l'autorisation du superficiant, ce qui évite la spéculation. Cependant, même si un acquéreur ne peut acheter qu'un seul appartement, il n'y a pas de contrôle sur la durée pour savoir si le logement est mis en location. Un contrôle sur toute la durée du DDP n'a pour l'instant pas été prévu.

La discussion n'étant plus demandée, **le Président** procède au vote.

La commission recommande la prise en considération du postulat par :

7 oui
5 non
1 abstentions

Le Président clôt la séance à 16h52.

Lausanne, le 31 juillet 2022



Sébastien Kessler, rapporteur