

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission N° 53

chargée de l'examen du postulat de M. Denis Corboz « Taxe sur les locaux commerciaux vacants »

Présidence :	M. Philippe MIVELAZ (PS).
Membres présents :	M. Denis CORBOZ (PS), Mme Aude BILLARD (PS), M. Quentin BEAUSIRE (PS), M. Stéphane WYSSA (PLR), M. Nicolas TRIPET (PLR), Mme Anne BERGUERAND (Les Verts), Mme Claude Nicole GRIN (Les Verts), Mme Sandra PERNET (Le Centre), Mme Anita MESSERE (UDC).
Membres excusés :	M. Cédric FRACHEBOUD (Libéral-conservateur).
Membres absents :	Mme Laura MANZONI (Ensemble à gauche)
Représentante de la Municipalité :	Mme Florence GERMOND, directrice des finances et la mobilité, M. Thibault CASTIONI, secrétaire général FIM,
Notes de séances	Mme Sabine TURRIAN

Lieu : salle des Commissions de l'Hôtel de Ville

Date : 27 novembre 2018

Début et fin de la séance : 15 h 00 – 15 h 45

En introduction, le postulant résume son initiative qui part du constat d'un nombre important de locaux commerciaux vides dans l'hyper-centre de la ville. Une situation principalement imputable aux loyers trop élevés, bien que, dans un cas connu, les locaux sont vides mais le bail n'étant pas parvenu à échéance et le loyer étant versé, rien n'incite le propriétaire à relouer les locaux. Cette situation est regrettable pour l'animation du centre-ville ; elle donne une image négative de la ville et du commerce en général. Le postulat demande à la Municipalité d'étudier la possibilité d'introduire une taxe progressive sur les locaux commerciaux vides, afin d'inciter les propriétaires à relouer rapidement leurs locaux, quitte à baisser leur loyer.

La Municipalité se dit attentive à cette question et essaie de mettre en place des mesures visant à favoriser l'activité commerciale. En ce qui concerne le postulat, elle a procédé à une brève analyse de la base légale sur laquelle elle pourrait s'appuyer si, le cas échéant, le postulat devait être adopté par le Conseil communal. Elle cite l'article 3bis, alinéa 1, lettre d, de la loi sur les impôts communaux (LCom) qui dispose que les communes peuvent percevoir « une taxe communale pour la promotion et le développement d'activités économiques, lorsqu'elles affirment leur vocation économique et commerciale ». Autrement dit, il s'agirait d'une taxe affectée dont le produit devrait servir à la promotion économique et non pas entrer dans les recettes générales de la Ville.

Les avis favorables relèvent que le phénomène des locaux commerciaux vides concerne particulièrement le centre-ville où il semble prendre de l'ampleur. Rien n'incite les propriétaires à baisser leur loyer, au contraire, cela aurait pour effet de baisser le niveau général du quartier et, par conséquent, le rendement théorique des immeubles qui est déterminant pour estimer leur valeur. La taxe vise à inciter les propriétaires à relouer leur locaux dans les meilleurs délais, afin d'éviter des coûts supplémentaires en cas de vacance.

Conseil communal de Lausanne

Les opposants arguent sur le fait que le loyer n'est pas la cause déterminante des locaux commerciaux vides. Les salaires, la situation géographique, les pratiques des consommateurs comme, par exemple, le « showrooming » qui consiste à repérer des produits dans les boutiques mais à passer commande ensuite sur des sites de vente en ligne, ont un impact plus important. Selon eux, la taxe prêterait davantage les petits propriétaires d'immeubles comprenant des locaux pas facilement louables, sans résoudre le problème du centre-ville. Il leur paraît également difficile de taxer des propriétaires pour des locaux laissés vides par les locataires eux-mêmes, bien qu'étant au bénéfice d'un bail qu'ils honorent.

Il est également relevé que la situation des commerces au centre-ville peut varier d'un domaine d'activité à l'autre. Ainsi on mentionne une augmentation des commerces de vêtements et, de manière très marquée, de la petite restauration. Les commerces d'alimentation générale sont, par contre, en nette diminution. Globalement, les locaux vacants auraient même diminué en 2017.

Outre sur l'efficacité de la mesure pour influencer sur le niveau des loyers commerciaux, le périmètre sur lequel elle serait appliquée et le cercle des assujettis, la discussion a également porté sur l'affectation de la taxe. En effet, en même temps que les modalités d'application d'une taxe sur les locaux commerciaux vides devaient être présentées par la Municipalité, une proposition sur l'utilisation de son produit devrait être faite.

Ce qui est plus important que la taxe elle-même, c'est l'articulation entre celle-ci et sa contrepartie en faveur de la promotion économique, ainsi que l'implication de ses acteurs. Dans certaines villes, comme Bruxelles et Paris, des sociétés mixtes, qui consistent en des partenariats entre les autorités politiques et les commerçants ou artisans, ont été mises en place. Ces sociétés mixtes sont actives dans la promotion économique et le soutien aux commerces. Ainsi l'effet régulateur de la taxe sur des locaux commerciaux vacants sur les baux devrait se combiner avec la mise en place d'une politique visant à stimuler l'activité commerciale au centre-ville.

Conclusion de la commission : la commission propose au Conseil communal la prise en compte du postulat de M. Denis Corboz « taxes sur les locaux commerciaux vacants » par une majorité de 6 voix contre 4 oppositions.

Lausanne, le 20 décembre 2018

Le rapporteur :
Philippe Mivelaz

