

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission n° 49

chargée de l'examen du préavis n° 2025/50 « Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) – revente en droits de superficie de trois bâtiments acquis par voie de préemption à la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SILL S.A. »

Présidence :	Yvan SALZMANN (soc.)
Membres présents :	Carolina CARVALHO (soc.) ; Samuel DE VARGAS (soc.) ; Roland PHILIPPOZ (soc.) ; Valéry BEAUD (Les Verts) ; Éliane AUBERT (PLR – rempl. Mathilde Maillard) ; Agathe SIDORENKO (EàG) ; Jean-Marc BEGUIN (v'lib.) ; Jean-Luc MASSON (UDC) (rempl. Patrizia Mori).
Membres excusés :	Alice Girardet (Les Verts) ; Feryel Kilani (Les Verts) ; Pauline Blanc (PLR) ; Matthieu Carrel (PLR) ;
Représentants de la Municipalité :	Grégoire JUNOD, syndic, directeur de Culture et développement urbain Rolf EBERHARD, délégué à la commission immobilière.
Notes de séances	Mathieu CENTELIGHE

Lieu : salle des Commissions de l'Hôtel de Ville

Date : 02.02.2026

Début et fin de la séance : 11h45 – 12h15

Discussion générale

Monsieur le syndic explique que ce préavis est très semblable au préavis 2025/17 (immeubles préemptés), à la différence que les trois immeubles en question ici ne seront pas revendus à des coopératives mais à la SILL. Les acquisitions ne nécessitent pas de dotation en capital propre, car la SILL dispose de suffisamment de capital à la suite des opérations réalisées depuis sa création. Elle injectera des fonds propres et lèvera le reste en fonds étrangers. Les exigences sont de maintenir les locataires en place durant les travaux et, dans le cas où cela ne serait pas possible, de les reloger pendant la durée des travaux. Les bâtiments seront reliés au chauffage à distance à la charge de la société acquéreuse. Un droit de superficie de 90 ans pérennise le caractère d'utilité publique des logements sur toute sa durée en lieu et place de 25 ans. Tous ces immeubles ont d'ores et déjà eu la reconnaissance d'utilité publique. Cela signifie que la vente ne s'opère pas dans le cadre de la LPPPL. L'opération est distincte. Il s'agit de bâtiments dans le parc de la Ville qui sont revendus. Il n'y a pas de règle particulière dans le processus de revente.

Lors du préavis précédent, le Syndic avait insisté sur la nécessité de chercher une diversité d'investisseurs pour ces reventes : des acteurs coopératifs et publics. Cela se concrétise avec ce préavis qui prévoit des reventes à une société de la Ville.

Une commissaire estime la démarche bonne dans le cas de ce projet. La Ville dégagera un certain bénéfice dans l'action et la moitié du montant sera utilisé pour le fonds de rénovation des bâtiments.

Un commissaire souligne que la Ville revend les immeubles à elle-même. Il refusera les saisies en crédit d'acquisition car il est favorable à ce que l'entier du bénéfice soit reversé au fonds de rénovation et que les crédits d'acquisition passent devant le Conseil pour plus de transparence. Il proposera de refuser le point 5.

Conseil communal de Lausanne

Un commissaire rappelle que le préavis suit la ligne définie par la Municipalité depuis le début de la législature, soit la revente d'immeubles pour alimenter les crédits d'acquisition. Il est pour un renforcement du crédit d'acquisition. Bien que les fonds de rénovation soient nécessaires, il constate que si les rénovations ne sont pas effectuées, ce n'est pas tant à cause d'un manque de moyens financiers, mais de la lenteur des processus. La difficulté découle de la mise en œuvre des projets. Il propose de ne pas de modifier la répartition des bénéfices.

Un commissaire estime encourageant que la SILL, créée 16 ans auparavant, ait suffisamment de capitaux. Il considère lui aussi qu'il est important d'alimenter le crédit d'acquisition. Il subodore que des opportunités d'achats ont été manquées. Il demande si la Municipalité a de nouveau de l'argent pour acquérir des biens. Il pense que la répartition 50/50 entre les fonds est acceptable vu l'approche de la fin de la législature. Le nouveau crédit d'acquisition sera voté par le Conseil au tout début de la nouvelle législature. Il espère que celui-ci sera plus élevé que le crédit de 80 millions voté précédemment.

Monsieur le syndic précise que les ventes du préavis 2025/17 ne sont pas encore signées. Les premières le seront ces prochains jours. À propos des crédits d'acquisitions et de la présentation de préavis séparés, il affirme que cela ne permettrait pas de donner plus d'informations. Les deux derniers préavis votés sur les dotations et frais d'acquisition prévoient comme principe général que l'entier des recettes de ventes soient dotées à la réalimentation du crédit. Ce qui est proposé dans ce préavis va dans le sens d'une demande du groupe vert/libéral dans une interpellation. Les crédits d'acquisition sont utiles non seulement pour du logement, mais aussi pour des objets destinés à la formation. Un projet pourrait être présenté prochainement à la délégation aux affaires immobilières de la Commission des finances. Il confirme que le crédit d'acquisition est à sec et précise que ce n'est pas parce que le crédit d'acquisition est alimenté que la Municipalité achète tout ce qui se vend.

Monsieur le délégué à la commission immobilière relève que tous les immeubles ont été reconnus d'utilité publique. Par ailleurs il informe que la SILL finance au 1^{er} rang et va lever 21 millions de crédit auprès de la BCV. Elle investira 11 millions. Le taux d'intérêt sera négocié.

Avant le vote des conclusions, le président passe en revue les trois droits distincts et permanents (DDP) de superficie. La parole n'est pas demandée.

Vote des conclusions (point 9 du préavis) :

- Conclusion 1 : 9 oui – 0 non – 0 abstention
- Conclusion 2 : 8 oui – 1 non – 0 abstention
- Conclusion 3 : 9 oui – 0 non – 0 abstention
- Conclusion 4 : 8 oui – 1 non – 0 abstention
- Conclusion 5 : 7 oui – 2 non – 0 abstention
- Conclusion 6 : 8 oui – 1 non – 0 abstention

Lausanne, le 10 février 2026

Le rapporteur :
Yvan Salzmann