

# Conseil communal de Lausanne

---

## Rapport de la commission N° 37

**chargée de l'examen du Postulat de M. Pierre Conscience « Pour donner un vrai tournant écologique et social à la politique lausannoise en matière de logement »**

---

Présidence :	M. Arnaud THIERY
Membres présents :	M. Quentin BEAUSIRE Mme Caroline DEVALLONNE DINBALI M. Sébastien KESSLER (en visioconférence) Mme Florence BETTSCHART-NARBEL Mme Thérèse DE MEURON M. Eric BETTEMS Mme Karine ROCH M. Nicola DI GIULIO M. Vincent VOUILLAMOZ Mme Anita MESSERE
Membres excusés :	--
Membres absents :	M. Pierre CONSCIENCE
Représentant-e-s de la Municipalité :	Mme Natacha LITZISTORF, directrice du Logement, de l'environnement et de l'architecture ; M. Olivier FORESTIER, Chef du Service du logement et des gérances <i>ad interim</i> ; Mme Andrea FAUCHERRE, Responsable Domaine logements d'utilité publique et établissements publics
Notes de séances	Mme Laurence HENNY, assistante du chef de service SLG

---

Lieu : salle du Conseil communal, Hôtel de Ville

Date : 25 janvier 2021

Début et fin de la séance : 17 h 00 – 17 h 45

---

### Introduction

Le rapporteur soussigné remercie vivement Mme Henny pour la qualité des notes de séances.

La date de la séance de la commission a été fixée d'entente avec l'ensemble des commissaires. Toutefois, pour des raisons de santé, le postulant n'a pas pu participer à la séance de la commission et, dans l'urgence, n'a pas pu se faire remplacer à la séance. A réception des notes de séance, le postulant a rédigé un texte répondant à certaines interrogations soulevées lors de la séance de la commission. Ce texte est reproduit en annexe à la fin de ce rapport.

# Conseil communal de Lausanne

---

## Discussion générale

D'emblée, plusieurs commissaires émettent des réserves voire des critiques au sujet de ce postulat. D'une part, ce postulat comprend de nombreuses demandes qui semblent disparates à certains commissaires.

D'autre part, l'orientation générale n'est soit pas partagée par un certain nombre de commissaires, ou alors, d'autres regrettent que le Postulat laisse entendre que la Ville de Lausanne serait inactive en matière de politique du logement, alors que ce ne serait clairement pas le cas.

En outre, plusieurs commissaires relèvent que, contrairement à ce que le postulat pourrait laisser entendre, plusieurs dépôts sur la thématique du logement, dont certains allant dans le sens du présent postulat, ont été effectués ces dernières années au Conseil communal. Une commissaire signale notamment une proposition d'entreprise communale en matière de construction, qui n'a pas abouti en 2015, un postulat pour un site Internet pour favoriser la colocation des seniors, ou un postulat proposant de réaliser une plate-forme d'échange d'appartements, toujours en cours. Certains commissaires estiment que le postulat est superflu au vu de ce que fait déjà la Ville.

Dans le cadre de la discussion générale, Mme la Municipale précise qu'il y a actuellement 10 postulats en attente sur la thématique du logement. Elle signale qu'une large étude intitulée « Objectif logement » a été commandée et permettra de faire un diagnostic de la politique menée et de poser les bases pour la suite. Elle apportera des réponses aux 10 postulats. Par ailleurs, le plan climat et les préavis qui en découleront amèneront des réponses à certaines demandes du postulat.

Enfin, toujours dans le cadre de la discussion générale, une commissaire s'est demandé si la pénurie sévissait toujours à Lausanne. Mme la Municipale et une représentante de l'administration indiquent qu'il y a toujours une pénurie sur les logements d'utilité publique, mais qu'il y a une détente pour les objets de luxe et les objets dès 250 frs/m<sup>2</sup>.

Pour le surplus, les différentes interventions en lien avec les conclusions du postulat sont résumées comme il suit, les titres de chapitre correspondant aux conclusions.

**« Renforcement de la politique d'acquisition et de construction de logement, notamment en faisant systématiquement usage de son droit de préemption lorsqu'elle en a la possibilité, et mener une politique du 100% loyers modérés ou abordables sur son parc locatif »**

Plusieurs commissaires relèvent que des crédits ont récemment été votés pour permettre à la Ville de Lausanne de faire usage du droit de préemption prévu par la LPPPL. En outre, plusieurs commissaires se déclarent défavorables à l'abandon de la règle des 3/3<sup>e</sup> au profit d'une politique du 100% de loyers modérés ou abordables. La politique des 3/3<sup>e</sup> a été largement débattue au Conseil communal et soutenue ; la proposition du postulant pourrait entraîner un risque de ghettoïsation.

Une commissaire s'oppose par principe au droit de préemption.

# Conseil communal de Lausanne

---

Madame la Municipale rappelle que sur l'ensemble des logements construits durant la législature (déjà construits au Fiches Nord ou à construire aux Plaines-du-Loup), on en est à 80% de logements d'utilité publique et 20% de loyers libres et PPE. Elle signale que la politique des 3/3<sup>e</sup> a porté ses fruits en apportant un socle suffisant de logements d'utilité publique, et estime qu'il faut un peu de souplesse pour garantir une mixité par quartiers.

En ce qui concerne le droit de préemption, Madame la Municipale indique que toutes les transactions sont étudiées chaque semaine en collaboration avec la Commission immobilière et le Service de l'Urbanisme.

## **« Mettre sur pieds une régie publique de construction et de gestion de logements, sans but lucratif »**

Un commissaire ne comprend pas ce que le postulant demande sous ce titre. La gestion des logements est déjà effectuée par les services de la Ville. Un autre commissaire estime que la SILL remplit déjà ce rôle et c'est une société à 100% en mains publiques. En ce qui concerne la gestion, le Service du logement et des gérances remplit déjà ce rôle. En revanche, un commissaire estime que l'idée pourrait être intéressante, mais il lui manque des informations.

Madame la Municipale estime que l'idée pourrait faire penser à la SILL et qu'elle peine à comprendre la demande exacte du postulant.

## **« Mettre en plate-forme communale d'échange d'appartements et de promotions de la colocation »**

Plusieurs commissaires s'exprimant sur le sujet estiment que l'idée pourrait être intéressante mais un commissaire se demande s'il doit réellement s'agir d'une mission publique.

Madame la Municipale signale sur le sujet que la Ville collabore déjà avec *Pro Senectute* concernant les seniors, et souhaiterait à l'avenir pouvoir élargir cette offre.

## **« Demander au Canton d'élaborer une loi permettant la réquisition de logements et bureaux laissés vides afin de pouvoir construire de nouveaux logements d'utilité publique »**

Les commissaires qui s'expriment sur ce point trouvent la demande superflue, étant donné qu'une loi cantonale prévoyant un droit de préemption existe déjà (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif, LPPPL).

## **« Mettre en place un programme d'urgence pour l'isolation thermique obligation et la rénovation écologique des bâtiments, à commencer par ceux de la Ville »**

Plusieurs commissaires estiment que cette demande est importante, et la soutiennent sur le principe, mais deux réserves sont régulièrement exprimées. D'une part, le plan climat contient déjà de nombreuses dispositions sur l'isolation thermique, et d'autre part, il faut prendre garde au fait que les améliorations thermiques des bâtiments peuvent se répercuter sur les loyers.

# Conseil communal de Lausanne

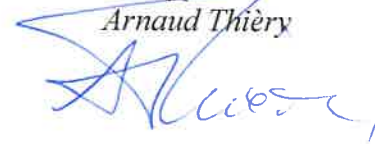
---

**Conclusion de la commission** : La commission préconise de refuser la prise en considération du postulat de M. Pierre Conscience « Pour donner un vrai tournant écologique et social à la politique lausannoise en matière de logement » par 1 oui, 5 non et 5 abstentions.

---

Lausanne, le 29 mars 2021

Le rapporteur :  
Arnaud Thiéry



## Annexe – Texte préparé par M. Pierre Conscience

Comme évoqué en préambule, le postulant, qui n'a pas pu assister à la séance de la commission, a souhaité que son texte suivant soit intégré au rapport.

*Le postulant a pris connaissance avec attention des réticences exprimées, lors de la séance de commission, au sujet de la mise sur pieds d'une régie publique de construction, d'acquisition et de gestion de logements et souhaiterait tenter d'y répondre ici.*

*Il s'agirait en somme de mettre sur pieds un nouveau service public du logement, intégrant toutes ses composantes. Une telle régie aurait ainsi vocation à prendre directement en charge l'acquisition, la construction et la gestion des immeubles appartenant à la ville, sans s'en remettre à des tiers. A l'image des régies fédérales – malheureusement transformées depuis lors en sociétés anonymes visant les profits plus que la satisfaction des besoins sociaux – une régie communale du logement pourrait ainsi prendre en charge une politique globale en la matière, de l'acquisition à la distribution, en passant par la construction et la gestion des biens locatifs. Elle aurait aussi l'avantage financier considérable de s'éviter les charges induites par l'engagements de tiers et la nécessité, pour ces derniers, de réaliser des bénéfices sur les mandats publics, bénéfices qui sont autant de pertes pour les comptes de la Ville (c'est-à-dire l'argent publique). Une telle régie serait également plus efficace et cohérente pour mener une politique renforcée d'achat de terrain et de construction de nouveaux logements accessibles au plus grand nombre.*

*Derrière cette proposition, se pose au fond une question de fond : le logement est-il avant tout un droit à garantir pour tou-te-s, ou un marché libre ? Pour le postulant, il doit clairement s'agir d'un droit, et ce droit doit être garanti par un service public digne de ce nom. D'où le sens d'une telle régie communale du logement.*

*Une telle régie aurait notamment pour fonction de coordonner campagne d'achat de nouveaux terrains et bâtiments, pour renforcer la part des logements en main publique sur le territoire de la ville, c'est-à-dire la part qui échappe à la seule loi du marché.*

*Plusieurs commissaires ont rappelé le crédit de 30 MIO CHF voté en 2020, soulignant que cela constituait déjà un renforcement. Le postulant partage ce constat et propose de continuer sur cette voie, en augmentant encore ce montant. Le cadre de la LPPPL et du droit de préemption est ici directement concerné, puisque ce nouveau droit donne un avantage aux pouvoirs publics pour acquérir des biens immobiliers. Car de fait, les 30 millions de francs consentis ne permettront pas de réellement changer de paradigme en la matière.*

# Conseil communal de Lausanne

---

*S'agissant de la politique des trois tiers, le postulant propose en effet de passer à une « politique des 50/50 », c'est-à-dire une politique de logements intégralement à loyers modérés ou abordables. Une telle proposition part du constat qu'une pénurie grave de logements à loyers abordables persiste à Lausanne depuis trois législatures. Elle impacte le plus sévèrement les catégories de revenu moyennes. Or, c'est sur son parc immobilier que la Ville a des marges de manœuvres pour faire face à cette situation. Par conséquent, c'est bien ici qu'il y a lieu d'agir pour que plus de loyers abordables se développent sur le territoire communal.*

*Quant au risque présumé de ghettoïsation, il convient ici de déconstruire quelques mythes : Premièrement, les loyers abordables « s'adressent à la classe moyenne » selon les termes du canton. Toutes les catégories de locataires sont éligibles à ces logements, indépendamment de leur revenu. On peut donc aussi y trouver des personnes bénéficiant d'un revenu supérieur, voire très supérieur à la moyenne. On y trouve donc une mixité sociale bien réelle.*

*De surcroît, il n'y a pas à Lausanne des quartiers entiers appartenant à la Ville et d'autres qui seraient intégralement en main privée. De fait, les bâtiments de la ville et ceux qui appartiennent aux privés sont mélangés. Leurs locataires le sont par conséquent également. Enfin, on peut très sérieusement douter que les locataires des appartements à loyers actuellement non-contrôlés partiraient en raison d'une baisse de charge ou de loyer.*

*Pour toutes ces raisons, si le postulant comprend la préoccupation des commissaires de ne pas voir un quartier perdre en mixité sociale, il y a lieu de souligner ici que ce n'est pas une conséquence à craindre, dans la mise en œuvre d'une « politique des 50/50 ».*

*A l'inverse, renforcer la part de LLA et de LLM parmi les logements appartenant à la ville constituerait une pierre angulaire décisive pour permettre de sortir Lausanne de cette crise structurelle que constitue la pénurie de loyers abordables Lausanne. Car enfin, il faut rappeler ce que signifie des « loyers au prix du marché » en 2021 : des loyers qui, le plus souvent, sont inaccessibles même aux revenus de la classe moyenne, ou alors au prix d'y investir parfois plus du tiers de son salaire mensuel. C'est la réalité vécue par des milliers locataires à Lausanne.*

*S'agissant de l'isolation thermique des bâtiments, les commissaires ont très justement relevé le fait que la législation en vigueur, notamment du fait de la LCO2 votée à Berne en 2020, constitue, pour les locataires, une injustice importante. Les mesures d'isolation qui seront effectuées, y compris celles qui sont obligatoires, pourront intégralement être reportées sur les loyers par le propriétaire. De même pour les taxes qui découleraient de travaux non effectués : le propriétaire pourra les reporter sur les locataires.*

*Ceci dit, lorsque le propriétaire est une collectivité publique, le choix de reporter ces charges de rénovation sur le prix du loyer ou sur le montant des charges devient un choix politique. Autrement dit, la Municipalité a la possibilité d'engager un plan rapide, urgent et global d'isolation et de rénovation écologique de tous les bâtiments dont elle a la possession, sans pour autant s'inscrire dans le cadre antisocial de la législation en vigueur. En clair, la Municipalité peut faire le choix politique de ne pas reporter la facture de ces rénovations ni sur les loyers, ni sur les charges des locataires de la Ville. C'est ce choix politique que propose le postulant.*

*Le postulant espère avoir ainsi répondu à un certain nombre d'interrogation exprimées par les commissaires et que ces éléments sauront en convaincre une majorité. Dans tous les cas, la discussion en plénum sera l'occasion de reprendre les éléments qui devraient encore l'être.*