

# Bulletin du Conseil communal

N° 9



**Lausanne**

Séance du 8 décembre 2021

Volume II : Préavis, rapports-préavis  
et rapports de commission les concernant



**Bulletin du Conseil communal de Lausanne**

Séance du 8 décembre 2021

9<sup>e</sup> séance publique à l'Hôtel de Ville, le 8 décembre 2021, à 19 h 30

Sous la présidence de M. Nicola Di Giulio, président

**Sommaire****Fixation du plafond d'endettement pour la législature 2021-2026**

Préavis N° 2021/48 du 7 octobre 2021 ..... 413

Rapport..... 419

**Autorisation générale de statuer sur les acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières et sur les aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers**

Préavis N° 2021/53 du 28 octobre 2021 ..... 423

Rapport..... 431



## **Fixation du plafond d'endettement pour la législature 2021-2026**

Préavis N° 2021 / 48

Lausanne, le 7 octobre 2021

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

### **1. Objet du préavis**

Au début de chaque législature, les communes déterminent dans le cadre de la politique des emprunts un plafond d'endettement. Elles en informent le département en charge des relations avec les communes qui en prend acte. Les cautionnements ou autres formes de garanties sont soumis aux mêmes règles d'application que les emprunts.

En application de l'article 143 de la loi sur les communes, la Municipalité vous propose de fixer le plafond d'endettement et de risques pour cautionnements pour la législature 2021-2026. Ce plafond doit être adopté et voté par votre Conseil dans le courant des six premiers mois de chaque législature puis communiqué à l'Etat de Vaud.

La situation de la dette nette à fin 2020, risques liés aux cautionnements compris, s'élève à CHF 1.9 milliards. Compte tenu de la situation estimée en 2026 et des importantes dépenses d'investissement qui seront nécessaires pour développer différentes thématiques majeures telles que le Plan climat et le projet Métamorphose, la Municipalité évalue les besoins de financement supplémentaires comme potentiellement importants et vous propose de fixer le plafond d'endettement net à CHF 2.4 milliards pour la législature 2021-2026.

### **2. Plafonds d'endettement 2011-2021 et évolution de l'endettement de la période**

Le préavis N° 2016/62 maintenait le plafond d'endettement net à CHF 2.4 milliards pour la législature 2016-2021 au même niveau que la législature 2011-2016.

Lors des deux dernières législatures, suite à la mise en place d'outils de gouvernance financière et conformément aux objectifs fixés dans le cadre des programmes de législature, la Municipalité a assuré le financement des dépenses d'investissement par l'intermédiaire de sa marge d'autofinancement annuelle sans augmentation de la dette.

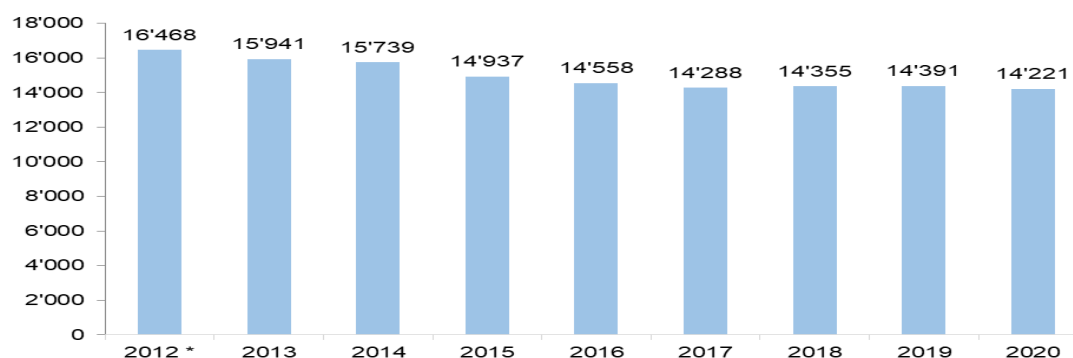


Tel qu'illustré dans le tableau ci-dessus, avec une marge d'autofinancement moyenne d'environ CHF 120 millions, et hors épisodes liés à la recapitalisation de la Caisse de pension, les investissements ont été intégralement autofinancés depuis deux législatures. Il est également utile de préciser que le haut niveau d'investissement annuel réalisé par la Ville est reconnu par l'IDHEAP qui lui attribue la note maximale (6) dans le cadre de son comparatif des finances cantonales et communales.

Cet état de situation est également visible au niveau de l'endettement qui depuis l'année 2012 :

- présente une stabilisation voire une légère réduction de l'ordre de CHF 20 millions au niveau de la dette bancaire (CHF 2.56 milliards à CHF 2.54 milliards) ;
- affiche une réduction de l'ordre de CHF 150 millions en ce qui concerne l'endettement net (CHF 2.15 milliards à CHF 2.0 milliards).

En outre, la dette nette par habitant marque également une réduction d'environ 14% depuis cette même période.



Cet état de fait s'explique d'une part en raison de la réduction de la dette nette et d'autre part par l'évolution démographique constatée sur la période.

En ce sens, la Municipalité respecte les objectifs qu'elle s'était fixée par l'intermédiaire de ses programmes de législature en termes de gestion financière et stabilisation de la dette.

### 3. Plafond d'endettement 2021-2026

#### 3.1 Recommandations du canton et périmètre à prendre en considération

En application des recommandations du Canton, les éléments pris en considération pour la fixation du plafond d'endettement sont les suivants :

- la dette nette de la commune telle que publiée dans les comptes annuels ;
- la part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées (eau et assainissement) ;
- les quotes-parts des dettes des associations des communes et des ententes qui tiennent une comptabilité séparément des comptes communaux et qui ne sont pas autofinancées (néant en ce qui concerne notre commune) ;
- les cautionnements accordés par les communes en tenant compte du degré du risque selon l'appréciation de la commune. Sont exclus les cautionnements garantis par une cédula hypothécaire.

En application de ce qui précède, l'endettement net pour plafond se présente de la manière suivante au bouclage des comptes 2020 :

<i>en millions de CHF</i>		<b>2020</b>
<b>Passif</b>	920 Engagements courants	119.2
	+ 921 Dettes à court terme	612.5
	+ 922 Emprunts à moyen et long termes	1'927.7
	+ 923 Engagements envers des propres établissements et fonds	129.4
	<b>Dettes brutes</b>	<b>2'788.8</b>
+ 925 Passifs transitoires	130.9	
<b>Actif</b>	- 910 Disponibilités	-5.0
	- 911 Débiteurs et comptes courants	-304.7
	- 912 Placement du patrimoine financier	-530.3
	- 913 Actifs transitoires	-82.7
	<b>= Endettement net</b>	<b>1'997.0</b>
- 914 Part du PA "autofinancé" par des taxes affectées (ex-eauservice + ex-assainissement)	-121.3	
	<b>Dettes nettes pour plafond (y c. PA "autofinancé")</b>	<b>1'875.7</b>
<b>Cautionnement</b>	Cautionn. et garanties hors CPCL	643.7
	<b>Prise en compte selon appréciation du risque</b>	<b>23.6</b>
	<b>Total endettement net théorique (y c. valorisation risque cautionnement)</b>	<b>1'899.3</b>

La dette nette se compose de la dette brute à laquelle sont retranchés les actifs du patrimoine financier (à leur valeur comptable) ainsi que nouvellement la part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées (eau et assainissement).

Afin d'avoir une vision consolidée des engagements de la Commune, les cautionnements sont inclus dans le périmètre à prendre en considération lors de la détermination du plafond d'endettement. Ces cautionnements sont valorisés en fonction de leur degré de risque (sont exclus les cautionnements garantis par une cédula hypothécaire).

Afin de qualifier ce niveau d'endettement net, le Canton utilise l'indicateur de l'endettement net issu des MCH2. Ce dernier se calcule en divisant l'endettement net (hors patrimoines autofinancés + prise en compte des cautionnements en fonction de leur risque) par les revenus du patrimoine administratif, les émoluments, les recettes fiscales et les revenus des SIL.

En application des directives de la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes, le ratio calculé pour la Ville au bouclage des comptes 2020 est de l'ordre de 190%, ce qui est considéré comme un endettement très élevé. Pour information, le maximum à ne pas dépasser étant fixé à 250%.

Il y a cependant lieu de préciser que les règles cantonales en termes de valorisation des actifs du patrimoine financier sont très conservatrices. En effet, à titre illustratif et tel que annoncé dans les états financiers de la Ville, la valeur portée au bilan des Immeubles de rendement et les DDP est sous-estimée d'environ CHF 450 millions. Si ces actifs pouvaient être adaptés à leur juste valeur, la dette nette ainsi que le ratio d'endettement diminueraient dans une proportion équivalente (environ CHF 1'450 millions et 145%).

### 3.2 Méthodologie pour la détermination du plafond d'endettement

Afin de fixer le plafond d'endettement pour la législature 2021-2026, il est nécessaire de prendre en considération les éléments suivants :

- a) l'évolution attendue de la situation financière – tendances lourdes ;
- b) les marges d'autofinancement sur cinq ans ;
- c) les dépenses d'investissements nets du patrimoine administratif sur cinq ans ;
- d) les cautionnements sur cinq ans et les risques associés.

Ces éléments sont illustrés de manière détaillée dans les chapitres suivants afin d'explicitier les hypothèses qui permettent de définir le plafond d'endettement pour la durée de la législature.

#### a) Evolution attendue de la situation financière - tendances lourdes

Tel que déjà amorcé dans le cadre des budgets 2021 (CHF 81 millions de déficit) et 2022 (CHF 62 millions de déficit), l'exercice budgétaire 2022 et la législature 2022-2026 devront composer avec un contexte économique et social fragilisé. Ils seront en outre marqués par différents défis et risques qui impliqueront une stagnation des revenus, particulièrement au niveau de la fiscalité et des Services industriels suite à diverses interventions des régulateurs fédéraux. A ceci s'ajoutent immanquablement les autres effets de la pandémie, notamment par une participation accrue aux coûts de la cohésion sociale, dont la durée et les impacts pour la Ville sont difficilement quantifiables.

En outre, la politique volontariste de la Municipalité annoncée par le biais du Plan climat engendrera des besoins de financement particulièrement importants autant en termes de budget de fonctionnement que d'investissement, notamment dans les domaines de l'énergie (chauffage à distance), des bâtiments, de la mobilité ou encore des espaces publics. D'autre part, d'autres projets prioritaires ou prestations supplémentaires à la population, annoncées dans le cadre du programme de législature 2021-2026, notamment dans le domaine de la petite enfance, seront développés de manière importante tout au long de la législature en développant des impacts financiers conséquents.

#### b) Marges d'autofinancement sur cinq ans

Afin d'estimer l'évolution de la dette, il est nécessaire de prendre en considération la marge d'autofinancement dégagée par les comptes de fonctionnement sur cette même période. L'autofinancement correspond à la liquidité qui reste à disposition d'une entité une fois toutes les charges assumées (salaires, achats de biens services et marchandises, intérêts, etc.) permettant de financer les dépenses d'investissement annuelles.

Si les dépenses d'investissement sont :

1. supérieures à l'autofinancement, l'écart de liquidité doit être emprunté et induit de manière mécanique une augmentation de la dette ;
2. inférieures à l'autofinancement, des réserves de trésorerie peuvent être réalisées ou la dette réduite.

Compte tenu de la situation économique, l'objectif de la Municipalité vise à tendre progressivement vers une marge d'autofinancement de l'ordre de CHF 120 millions lors de la législature 2021-2026 dans la ligne des deux précédentes. Pour rappel, ce haut niveau d'autofinancement avait pu être maintenu grâce à une gouvernance financière forte et la mise en œuvre de deux démarches d'optimisation financière impliquant des améliorations pérennes CHF 40 millions et CHF 35 millions.



La Municipalité suivra l'évolution de la marge d'autofinancement annuelle de manière attentive, notamment en fonction des effets liés à la pandémie et, le cas échéant, mettra en place les mesures nécessaires afin de tendre vers un objectif d'autofinancement de CHF 120 millions par année.

#### c) Dépenses d'investissements nets du patrimoine administratif sur 5 ans

Le plan des investissements 2022-2026 publié dans le cadre du budget 2022 prévoit les montants suivants :

2022 : CHF 256.9 millions

2023 : CHF 229.4 millions

2024 : CHF 201.7 millions

2025 : CHF 205.0 millions

2026 : CHF 228.6 millions.

En moyenne, le plan 2022-2026 prévoit des dépenses annuelles de l'ordre de CHF 220 millions. Ce très haut niveau d'investissement est à mettre en lien avec des investissements importants notamment dans les domaines des transports, des bâtiments scolaires, de la poursuite du projet Métamorphose et la mise en place des mesures du Plan climat. L'expérience démontre cependant que pour des raisons de calendrier, du nombre de préavis à réaliser, des oppositions ou des différents délais, l'ensemble des dépenses prévues au plan d'investissement n'est généralement pas atteint.

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité table sur des dépenses d'investissement de l'ordre de CHF 180 millions en moyenne annuelle, ce qui représente CHF 60 millions supplémentaires par année (+33%) par rapport aux dépenses déjà élevées réalisées durant les deux dernières législatures (CHF 120 millions par année en moyenne).

#### d) Cautionnements attendus sur cinq ans et les risques associés

Aux comptes 2020, les cautions octroyées s'élèvent à CHF 643.7 millions. Tel que spécifié préalablement, les cautionnements garantis par cédule hypothécaire ne doivent pas être pris en considération dans le plafond d'endettement (CHF 182 millions en 2020). Dès lors, seul le solde des cautionnements accordés (CHF 462 millions) doit être valorisé en tenant compte de son degré de risque. Compte tenu de ce qui précède, l'évolution attendue des cautionnements à prendre en considération à l'horizon 2026 est la suivante :

en milliers de CHF	2020		2026		Evolution 20-26	
	Montant global	Appréciation du risque	Montant global	Appréciation du risque	Montant global	Appréciation du risque
Cautionnements sans garanties hypothécaires	461'964	23'594	722'970	26'719	261'006	3'125

Les cautionnements sans garanties hypothécaires évolueront d'environ CHF 261 millions sur la période concernée. Cette importante augmentation est principalement à mettre en lien avec le financement de la STEP (+CHF 230 millions) ainsi que les cautionnements en faveur de la fondation du Capitole (CHF 11 millions) et de Beaulieu SA (CHF 11 millions).

Une fois apprécié le risque financier lié à ces cautionnements, le montant à prendre en considération dans le cadre du plafond d'endettement au titre des cautionnements est évalué à CHF 26.7 millions (+CHF 3 millions).

### 3.3 Planification financière 2021-2026

Les éléments présentés précédemment permettent d'estimer, sur la base de la planification financière présentée ci-dessous, l'évolution de l'endettement et partant du niveau du plafond d'endettement pour la législature 2021-2026 :

#### Planification financière 2021-2026

<i>en mios CHF</i>	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Endettement net 1.1</b>	<b>1'997.0</b>	<b>2'027.0</b>	<b>2'141.8</b>	<b>2'235.4</b>	<b>2'291.7</b>	<b>2'340.8</b>
Investissements prévus au PI 2022-2026		256.9	229.4	201.7	205.0	228.6
Non dépense moyenne sur invest (2022 : - 30%; années suiv -20 %)		-77.1	-45.9	-40.3	-41.0	-45.7
Autofinancement du compte de fonctionnement		-65.0	-90.0	-105.0	-115.0	-125.0
<b>Evolution de la dette nette planifiée</b>	<b>30.0</b>	<b>114.8</b>	<b>93.5</b>	<b>56.4</b>	<b>49.0</b>	<b>57.9</b>
<b>Endettement net 31.12</b>	<b>2'027.0</b>	<b>2'141.8</b>	<b>2'235.4</b>	<b>2'291.7</b>	<b>2'340.8</b>	<b>2'398.6</b>
Part du PA "autofinancé" par des taxes affectées (ex-eauservice + ex-assainissement)	124.9	142.5	170.9	189.5	200.9	211.5
<b>Endettement net (déduit du PA "autofinancé")</b>	<b>1'902.1</b>	<b>1'999.3</b>	<b>2'064.4</b>	<b>2'102.3</b>	<b>2'139.9</b>	<b>2'187.1</b>
Cautionnements et garanties hors CPCL projection	733.1	814.6	886.4	913.1	947.0	947.0
<b>Prise en compte selon appréciation du risque</b>	<b>24.2</b>	<b>24.8</b>	<b>25.5</b>	<b>26.1</b>	<b>26.7</b>	<b>26.7</b>
<b>Endettement consolidé (dette nette + caution.)</b>	<b>1'926.3</b>	<b>2'024.2</b>	<b>2'089.9</b>	<b>2'128.4</b>	<b>2'166.6</b>	<b>2'213.8</b>

Selon les estimations de la planification financière 2021-2026, l'endettement net devrait évoluer d'environ CHF 300 millions sur la période concernée pour atteindre un niveau de CHF 2.2 milliards en 2026. Si ce niveau d'endettement devait être atteint, en application des directives de la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes, cela représenterait un ratio d'endettement net de l'ordre de 225% considéré comme critique et proche de la limite maximale de 250%.

Compte tenu de la conjoncture actuelle ainsi que des défis qui attendent la Municipalité au cours de la législature 2016-2021, il apparaît prudent de maintenir un plafond d'endettement net à CHF 2.4 milliards.

#### 4. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2021 / 48 de la Municipalité, du 7 octobre 2021 ;

où le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. de fixer le plafond d'endettement net à CHF 2.4 milliards pour la durée de la législature 2021-2026 ;
2. d'autoriser la Municipalité à se procurer les fonds qui lui sont nécessaires jusqu'au montant défini sous chiffre 1 des présentes conclusions, cela au mieux des intérêts de la Commune ;
3. d'autoriser la Municipalité à fixer, après consultation de la Commission permanente des finances, les conditions de chaque emprunt dont la durée est supérieure à 12 mois.

Au nom de la Municipalité

Le syndic  
Grégoire Junod

Le secrétaire  
Simon Affolter

**Conseil communal de Lausanne**  
Commission permanente des finances

**Rapport sur le préavis n° 2021/48**

Fixation du plafond d'endettement pour la législature 2021-2026

**Membres présent·e·s :**

M. Daniel Dubas (Président)

Mme Eliane Aubert

Mme Anne Berguerand

M. Eric Bettens

M. Vincent Brayer

Mme Muriel Chenaux Mesnier

Mme Mathilde Maillard

M. Philippe Miauton (1<sup>er</sup> Vice-président)

M. Fabrice Moscheni

Mme Sarah Neumann

M. Mathias Paquier

M. Benjamin Rudaz

**Excusé·e·s :**

Mme Aude Billard (2<sup>ème</sup> Vice-présidente)

M. Pierre Conscience

Mme Maimouna Mayoraz

**Municipalité :** Mme Florence Germond, Directrice des finances et de la mobilité

**Administration :** M. Emmanuel Bourquin, Chef du service des finances

Mme Elisabeth Huber, Adjointe administrative

**Lieu et date de la séance :** Salle du Conseil communal, le 1<sup>er</sup> novembre 2021

## Discussion générale

Madame la Municipale explique en détail l'objectif de ce préavis pour la fixation d'un plafond d'endettement pour la législature en cours et les règles de calcul admis par le Canton pour la détermination de l'endettement net choisi par la Ville de Lausanne, dont l'impact des éléments tel que le patrimoine financier et les sociétés anonymes créés par la Ville.

Les questions et remarques suivantes sont abordées par les membres de la commission :

- Plusieurs commissaires estiment que ce projet de plafond d'endettement est équilibré par rapport aux différents éléments à prendre en compte.
- D'autres commissaires font part de leurs inquiétudes à la lecture du ratio relatif aux comptes 2020 de 190% et aux prévisions à fin 2026 de 225% par rapport à la limite maximale de 250%. Cet endettement important est mis en évidence dans le préavis.
- Statistiquement, il faut tenir compte du fait que malgré les intentions, une partie des investissements ne pourra pas être réalisée pour de multiples raisons.
- L'endettement est fortement influencé par les mesures de recapitalisation de la Caisse de pensions du personnel communal de Lausanne (CPCL). Il représente une dette brute de plus de CHF 300 millions et les réserves sur le patrimoine administratif. Cet avis n'est pas partagé par tous les membres de la commission. Un-e membre regrette la non valorisation de la couverture du déficit de la CPCL dans le bilan de la Ville.
- L'augmentation des cautionnements avec un impact modéré sur l'appréciation du risque est appréciée.

Réponse : Les nouveaux cautionnements n'ont pas un risque élevé. Ceux-ci sont principalement liés à Epura S.A., dont les charges sont *de facto* couvertes par les taxes perçues.

- Le souhait est exprimé de connaître le taux d'endettement d'autres communes vaudoises pour en faire la comparaison.

Réponse : L'endettement des autres communes est disponible sur le site internet de l'Etat de Vaud.

- Il est à regretter que la problématique de l'endettement soit reportée à dans 30-40 ans, étant donné que les emprunts sont réalisés à taux très bas pour des durées très longues.
- Il est compréhensible que la Municipalité soit tenue d'informer le Conseil communal de la situation, mais la capacité d'emprunt de la Ville à des taux très bas démontre la situation réelle des finances. Du coup, il faut relativiser la situation alarmante décrite par ses collègues.
- Il convient de relever la situation particulière d'une collectivité publique, avec notamment la garantie du Canton, dont son rating AAA a également un impact sur les conditions obtenues sur les marchés par la Ville de Lausanne. Il ne faudrait pas s'inquiéter pour les prêteurs, mais pour les citoyens qui pourraient voir leur charge fiscale augmenter.

Madame la Municipale rappelle les préoccupations de la Municipalité de trouver un juste équilibre tout en se donnant les moyens de faire des investissements importants dans les domaines du plan climat notamment. Ce préavis tient d'ores et déjà compte d'une partie de non réalisation des investissements de l'ordre de 20 % par an.

## Conclusions

Après examen et délibération, la Commission permanente des finances, réunie le 1<sup>er</sup> novembre 2021, s'est prononcée sur les trois conclusions du préavis 2021/48 :

1. Fixer le plafond d'endettement net à CHF 2.4 milliards pour la durée de la législature 2021-2026 ;

La commission accepte la conclusion 1 par 7 oui, 4 non, avec 1 abstention.

2. Autoriser la Municipalité à se procurer les fonds qui lui sont nécessaires jusqu'au montant défini sous chiffre 1 des présentes conclusions, cela au mieux des intérêts de la Commune ;

La commission accepte la conclusion 2 par 9 oui, 0 non, avec 3 abstentions.

3. Autoriser la Municipalité à fixer, après consultation de la Commission permanente des finances, les conditions de chaque emprunt dont la durée est supérieure à 12 mois.

La commission accepte la conclusion 3 à l'unanimité.

Sur demande du Président, les membres de la commission confirment qu'aucun rapport de minorité ne sera déposé pour ce préavis.

Lausanne, le 17 novembre 2021

Le rapporteur :



Daniel Dubas

Président de la Commission permanente des finances





**Ville de Lausanne**

Municipalité

Culture et développement urbain

**Autorisation générale de statuer sur les acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières et sur les aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers**

Préavis N° 2021 / 53

Lausanne, le 28 octobre 2021

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

**1. Résumé**

Pour chaque législature, le Conseil communal octroie à la Municipalité une autorisation générale d'acquérir et d'aliéner des immeubles et droits réels. Pour la législature 2016-2021, un crédit de CHF 40 millions a été accordé en vue de procéder à des acquisitions. Ce crédit a été augmenté à CHF 70 millions en cours de législature.

Afin de pouvoir continuer à procéder à des acquisitions immobilières, notamment par le biais du nouvel outil du droit de préemption octroyé par la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), la Municipalité sollicite pour la législature 2021-2026 un crédit d'acquisition de CHF 80 millions.

**2. Objet du préavis**

La Commune de Lausanne est propriétaire de nombreux immeubles et détentrice d'un grand nombre de servitudes foncières et personnelles ; elle est également « propriétaire » du domaine public. C'est dire qu'elle intervient souvent sur le marché, d'où l'importance de pouvoir agir vite et donc de bénéficier de la compétence que lui a déjà accordée votre Conseil au cours des législatures précédentes.

En outre, la maîtrise du sol est un élément capital dans la gestion de la cité et il demeure indispensable, dans la mesure des capacités financières de la Ville et des possibilités du marché d'acquérir des biens immobiliers. Il est tout aussi important de pouvoir faciliter la réalisation de projets de construction et, dans ce sens, le règlement rapide des problèmes de servitudes, voire de cessions de terrains prend toute son importance.

Depuis l'entrée en force du droit de préemption octroyé par la LPPPL le 1<sup>er</sup> janvier 2020, la Commune de Lausanne a fait valoir son droit de préemption à six reprises. Afin de pouvoir poursuivre sa politique active en matière de préservation du parc locatif, la Municipalité de Lausanne sollicite une augmentation du crédit d'acquisition.

**1. Autorisation générale d'acquérir**

La Municipalité demande au Conseil communal l'autorisation générale, valable pour la législature 2021-2026, de procéder à des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou de parts de sociétés immobilières. À cet effet, la Municipalité sollicite l'ouverture d'un crédit de CHF 80 millions.

**2. Autorisation générale d'aliéner**

La Municipalité demande également à votre Conseil une autorisation générale, valable pour la présente législature, de statuer sur les aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers, dont la valeur n'excède pas CHF 100'000.- par cas.

### 3. Préambule

Les deux autorisations ci-dessus sont sollicitées en vertu de l'article 20, lettre f, du règlement du Conseil communal de Lausanne du 12 novembre 1985, qui reprend les dispositions de l'article 4, chiffre 6 de la loi du 28 février 1956 sur les communes (LC). Cet article 20, lettre f, dispose de ce qui suit :

*« Le Conseil communal délibère sur [...] l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières. L'article 44, chiffre 1 LC, est réservé.*

*Le Conseil peut accorder à la Municipalité l'autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions en fixant une limite.*

*Le Conseil est informé des acquisitions et des aliénations par le rapport de gestion ».*

*Teneur de l'article 44, chiffre 1 LC : « [...] la municipalité a toutefois la compétence de statuer sur l'acquisition de servitudes ne comportant aucune charge pour la commune ».*

### 4. Procédures communales

#### 4.1 Commission immobilière

La Commission immobilière est un organe qui centralise et coordonne toutes les transactions immobilières de la Commune ; elle traite donc toutes les opérations s'y rapportant, y compris les droits distincts et permanents de superficie et les autres droits réels. La Commission préavise à l'intention de la Municipalité qui prend la décision finale, après avoir consulté la Délégation aux affaires immobilières de la Commission des finances pour toutes les affaires dont le montant est supérieur à CHF 10'000.- entrant dans le cadre de l'autorisation générale.

La Commission est présidée par le syndic. Elle est composée de la directrice du logement, de l'environnement et de l'architecture, du directeur de la sécurité et de l'économie ainsi que par des représentants des services concernés par les opérations immobilières.

Un délégué à la commission, rattaché au Secrétariat général de la Direction de la culture et du développement urbain, mais qui dépend directement du syndic, est chargé de procéder aux études des dossiers, de soumettre ces derniers avec des propositions à la commission et de s'occuper du suivi (expertises, négociations avec les tiers, préparation des actes, réquisition des autorisations légales, jusqu'à l'inscription finale des transactions au registre foncier). Il a la compétence de régler seul, sans les soumettre à la Commission plénière et dans le cadre de la procédure mentionnée au premier alinéa, les affaires dont la valeur n'excède pas CHF 10'000.- pour les acquisitions et les cessions de droits réels et CHF 10'000.- pour les achats et les ventes d'immeubles.

La Commission immobilière réunit des spécialistes des divers domaines touchant à l'immobilier communal. Elle travaille sur la base de documents détaillés qui lui sont envoyés avant chaque séance et donne à la Municipalité une position qui tient compte de tous les aspects techniques, financiers et politiques des dossiers étudiés. L'exécutif peut ainsi décider en toute connaissance de cause.

#### 4.2 Délégation aux affaires immobilières de la Commission des finances du Conseil communal

Chaque acquisition fait l'objet, par le délégué à la Commission immobilière, d'un rapport et d'une proposition à dite commission qui prend position. Le dossier est ensuite soumis à la Municipalité qui prend une décision de principe. Pour toutes les affaires dont la valeur dépasse CHF 10'000.- et qui ne sont pas soumises au Conseil communal par voie de préavis, il y a ensuite consultation de la délégation aux affaires immobilières de la Commission des finances. Cette commission est formée de trois membres qui, après consultation du dossier émettent un avis par écrit à l'intention de la Municipalité qui prend sa décision définitive après avoir pris connaissance de l'avis de dite délégation.

La modification du règlement du Conseil communal n'influence pas les attributions de la délégation aux affaires immobilières de la commission des finances du Conseil communal telles que prévues par le présent préavis. Seule la compétence de décider d'un dépassement de la limite fixée pour la législature a été supprimée, compétence qui n'a par ailleurs jamais été utilisée depuis l'octroi de la première autorisation général en 1956, les dépassements pour les législatures 2002-2005, 2006-2011 et 2011-2016 (cf. ci-dessous) résultant de l'augmentation du crédit d'acquisition provenant de ventes d'immeubles.



#### 4.3 Commission des finances du Conseil communal

Au début de chaque année, la Municipalité adresse une lettre à la Commission des finances pour l'informer du détail des acquisitions effectuées au cours de l'année écoulée. Cette lettre informe sur les objets, les parties ainsi que sur les prix. Ces informations sont confidentielles pour des raisons de protection des données, raison pour laquelle elles ne peuvent être publiées. Enfin, le rapport de gestion mentionne la liste des acquisitions annuelles sans indication des prix.

### 5. Autorisation précédentes

La première autorisation générale a été accordée par votre Conseil le 9 juillet 1956 ; il s'agissait d'un montant de CHF 15 millions. Les montants attribués par la suite ont varié, une attribution de CHF 70 millions pour la précédente législature 2016-2021 représentant le montant le plus élevé.

#### 5.1 Autorisations accordées depuis 1956

Années		Crédit		Investi
1956-1957	CHF	15'000'000.00	CHF	8'488'962.00
1958-1961	CHF	25'000'000.00	CHF	19'269'560.00
1962-1965	CHF	50'000'000.-	CHF	37'105'106.-
1966-1969	CHF	40'000'000.-	CHF	36'370'015.-
1970-1973	CHF	50'000'000.-	CHF	43'987'228.-
1974-1977	CHF	25'000'000.-	CHF	15'553'120.-
1978-1981	CHF	25'000'000.-	CHF	14'384'076.-
1982-1985	CHF	25'000'000.-	CHF	13'529'523.-
1986-1989	CHF	25'000'000.-	CHF	5'450'285.-
1990-1993	CHF	25'000'000.-	CHF	19'414'308.-
1994-1997	CHF	25'000'000.-	CHF	18'576'693.-
1998-2001	CHF	20'000'000.-	CHF	11'675'043.-
2002-2005	CHF	15'000'000.-	CHF	16'241'488.-
2006-2011	CHF	30'000'000.-	CHF	35'986'117.-
2011-2016	CHF	40'000'000.-	CHF	41'420'787.-
2016-2021	CHF	70'000'000.-	CHF	72'778'558.-

Au 30.09.2021

## 5.2 Utilisation du crédit d'acquisition accordé pour la législature 2016-2021

Pour la législature 2016-2021, la répartition annuelle des dépenses est la suivante :

Années	Achats	Ventes
2017	CHF 140'162.-	CHF 2'646'000.-
2018	CHF 3'939'911.-	CHF 65'000.-
2019	CHF 7'704'730.-	CHF 359'800.-
2020	CHF 14'940'535.-	CHF 81'100.-
2021	CHF 32'453'220.-	CHF 412'800.-
Total	CHF 59'178'558.-	CHF 3'564'700.-
<b>Crédit accordé</b>		<b>CHF 70'000'000.-</b>
Augmenté du produit des ventes		CHF 3'564'700.-
<b>Crédit à disposition</b>		<b>CHF 73'564'700.-</b>
<b>Crédit utilisé au 30.09.2021</b>		<b>CHF 59'178'558.-</b>
<i>Affaires en cours dont l'acquisition a été décidée</i>		<i>CHF 13'600'000.-</i>
<b>Crédit utilisé au 31.12.2021 (estimation)</b>		<b>CHF 72'778'558.-</b>

## 6. Nouvelle autorisation

### 6.1 Acquisition d'immeubles et de droits réels immobiliers

Comme au début de chaque législature, la Municipalité sollicite de votre Conseil une autorisation générale, valable jusqu'à la fin de la législature 2021-2026 et l'ouverture à cet effet d'un crédit de CHF 80 millions.

Le fait pour une collectivité publique d'acquérir des terrains et des immeubles contribue à soustraire ces derniers du marché et des risques de spéculation foncière. Dans ce contexte, il est important de disposer d'une marge de manœuvre pour agir vite, parfois sur plusieurs fronts et pour des affaires portant sur des montants conséquents.

Le programme Métamorphose induira l'utilisation d'une partie importante des réserves de terrains de la Ville. La nécessité de se procurer les moyens de pratiquer une politique d'achat active pour tenter de reconstituer le patrimoine foncier qui sera utilisé justifie également le montant du crédit demandé.

Ainsi, en disposant d'un crédit important, la Commune se présente comme un acheteur solide et qui ne conditionne pas son acquisition à l'obtention d'un crédit bancaire et du permis de construire, ce qui représente un atout indéniable au niveau de la négociation.

Le système de l'autorisation générale permet à la Ville d'intervenir rapidement, avec efficacité et discrétion ; il permet un allègement de la procédure, tout en n'écartant pas le contrôle du Conseil communal, puisque la délégation aux affaires immobilières de la Commission des finances procède à un examen des dossiers et se prononce sur chaque achat et chaque vente dès CHF 10'000.-. Là aussi, le délai joue son rôle et la délégation peut intervenir très rapidement pour consulter une affaire.

De plus, dans le cadre du développement du quartier des Plaines-du-Loup, afin d'assurer une mixité sociale au sein des projets développés par des coopératives d'habitants, la Municipalité a souhaité qu'entre 10 et 15% des logements développés par ce type d'investisseurs soient attribués par le Service du logement et des gérances de la Ville. Pour ce faire la Ville acquerra des parts sociales correspondant à 5% du coût de construction des logements qu'elle souhaite attribuer elle-même. Le montant estimatif des parts sociales à acquérir durant cette législature s'élève à CHF 1'200'000.- sur les PPA 2 et 3.

#### *6.2 Aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers*

L'autorisation d'aliéner jusqu'à CHF 100'000.- par cas limite la Municipalité au vu des prix pratiqués sur le marché. Elle lui permet néanmoins de réagir vite, notamment dans le cadre du règlement des problèmes de servitudes ; en effet, souvent, le promoteur ou le propriétaire ne peuvent obtenir le permis de construire avant que les questions de servitudes ou de cession de quelques mètres aient été résolues. L'autorisation d'aliéner permet donc de résoudre ces questions rapidement, sans que cela allonge la procédure pour le constructeur.

Si la Municipalité s'efforce de faciliter les choses en la matière, elle n'en reste pas moins ferme sur les principes, en ce sens qu'en règle générale la concession de servitudes ou l'abandon de droits au bénéfice de la Commune entraînent de la part des tiers intéressés le paiement d'indemnités.

Il est également prévu, comme pour la législature précédente, d'augmenter d'un montant égal au produit de ces dernières opérations le crédit du compte accordé.

Conformément aux principes comptables en vigueur pour les aliénations, l'immobilisation sera sortie du bilan à sa valeur comptable afin de ne plus y figurer et le résultat de la cession – gain ou perte – sera reconnu dans les comptes de fonctionnement.

#### **7. Validité**

L'autorisation générale demandée couvre la législature 2021-2026. Elle échoira le 30 juin 2026. En vue de permettre des opérations immobilières entre la date de fin de la législature et celle du passage devant votre Conseil de la nouvelle demande d'autorisation générale, il est d'ores et déjà demandé à votre Conseil de prolonger la durée de la présente autorisation jusqu'au 31 décembre 2026. Ce processus a précédemment déjà été mis en application lors des législatures 2002-2006 et 2011-2016 et il est conforme aux dispositions de l'article 4 alinéa 2 de la loi sur les communes qui précise que ce type de délégations de compétences est accordé pour la durée de la législature et jusqu'au 31 décembre de l'année du renouvellement intégral des autorités communales.

#### **8. Impact sur le climat et le développement durable**

Ce préavis n'a aucun impact sur le développement durable.

#### **9. Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap**

Ce préavis n'a aucun impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap, si ce n'est que cela contribue à une ville inclusive permettant à toutes les catégories sociales de se loger.

## 10. Aspects financiers

### 10.1 Incidences sur le budget d'investissement du patrimoine financier

(en milliers de CHF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Dépenses d'investissements		16'000	16'000	16'000	16'000	16'000	80'000
Recettes d'investissements							0
<b>Total net</b>	<b>0</b>	<b>16'000</b>	<b>16'000</b>	<b>16'000</b>	<b>16'000</b>	<b>16'000</b>	<b>80'000</b>

### 10.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

Le rendement moyen est estimé à 3%.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Personnel suppl. (en EPT)							0
<b>(en milliers de CHF)</b>							
Charges de personnel							0
Charges d'exploitation							0
Charges d'intérêts							0
Amortissements							0
<b>Total charges suppl.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Diminution de charges							0
Revenus		480	960	1'440	1'920	2'400	7'200
<b>Total net</b>	<b>0</b>	<b>480</b>	<b>960</b>	<b>1'440</b>	<b>1'920</b>	<b>2'400</b>	<b>7'200</b>

Une rentabilité moyenne de 3% est attendue sur les immeubles achetés par le biais du crédit d'acquisition et ceci par la perception de loyers sur les immeubles locatifs acquis par voie de préemption LPPPL ou d'autres objets immobiliers mis en location.

## 11. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2021/ 53 de la Municipalité, du 28 octobre 2021 ;

où le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accorder à la Municipalité une autorisation générale, valable pour la législature 2021-2026, de procéder à des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou de parts de sociétés immobilières, conformément aux dispositions de l'article 20, lettre f, du règlement du Conseil communal de Lausanne du 12 novembre 1985 ;
2. d'accorder, dans ce but, à la Municipalité, un crédit du patrimoine financier de CHF 80 millions ;
3. de charger la Municipalité, pour toutes les acquisitions et les ventes réalisées sur la base de la présente autorisation et dont la valeur dépasse CHF 10'000.-, de requérir l'avis de la délégation aux affaires immobilières, la Municipalité n'en décidant définitivement qu'après avoir enregistré l'avis de ladite délégation, la Commission des finances étant informée par la suite des acquisitions effectuées ;
4. d'accorder à la Municipalité, en application de l'article 20, lettre f, du règlement du Conseil communal de Lausanne du 12 novembre 1985, une autorisation générale valable jusqu'à la fin de la

Préavis N° 2021/53 du 28 octobre 2021

présente législature, de statuer sur les aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers, dont la valeur n'excède pas CHF 100'000.- par opération ;

5. d'augmenter d'un montant égal au produit de ces dernières opérations le crédit d'achat accordé et de reconnaître le résultat de l'aliénation – perte ou gain – dans les comptes de fonctionnement, l'immobilisation étant sortie du bilan à sa valeur comptable afin de ne plus y figurer ;
6. de fixer l'échéance de la présente autorisation au 31 décembre 2026.

Au nom de la Municipalité

Le syndic  
Grégoire Junod

Le secrétaire  
Simon Affolter



## Conseil communal de Lausanne

---

**Rapport de la Commission permanente des finances du Conseil communal  
chargée d'examiner le préavis N° 2021/53  
« Autorisation générale de statuer sur les acquisitions d'immeubles, de  
droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières et sur  
les aliénations d'immeubles  
et de droits réels immobiliers »**

### Participants

Président COFIN	<b>M. Daniel Dubas</b>
Rapportrice	<b>Mme Muriel Chenaux Mesnier</b>
Membres de la Commission des finances	<b>Mme Eliane Aubert Mme Anne Berguerand M. Eric Bettens M. Vincent Brayer M. Pierre Conscience M. Daniel Dubas Mme Mathilde Maillard Mme Maimouna Mayoraz M. Philippe Miauton M. Fabrice Moscheni Mme Sarah Neumann M. Mathias Pasquier M. Benjamin Rudaz</b>
Représentant de l'Administration	<b>M. Grégoire Junod, syndic M. Rolf Eberhard, délégué à la Commission immobilière</b>
Notes de séance	<b>M. Christopher Naenni, secrétaire</b>

## Conseil communal de Lausanne

**La Présidente de la commission remercie l'ensemble des membres de l'administration pour avoir siégé à des heures aussi tardives et Monsieur Naenni qui a transmis des notes de séances rédigées avec compétence et professionnalisme dans un délai exemplaire.**

**La commission siège à la salle du Conseil communal.**

La séance est ouverte à 22h10.

1. *Accueil des invités et ouverture de la séance*

**Le Président** ouvre la séance et donne la parole à M. Junod.

2. *Présentation des membres de l'administration*

**Monsieur le Syndic** présente les membres de l'administration : M. Eberhard, délégué à la Commission immobilière, et M. Naenni, secrétaire qui prendra les notes de séance.

3. *Discussion générale*

**Monsieur le Syndic** présente le préavis N° 2021/53 et explique que pour la législature 2016-2021 un crédit d'acquisition de CHF 40 mios a été initialement accordé, avant d'être augmenté à CHF 70 mios suite à une demande d'un crédit complémentaire. Cette augmentation fut sollicitée pour permettre à la Ville de procéder à des acquisitions jusqu'à la fin de la législature, notamment par le biais du droit de préemption octroyé par la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Lors de la législature précédente, la Ville a réalisé des opérations pour un montant total d'environ CHF 72 mios, comprenant quelques petites opérations de vente venues en augmentation du crédit d'acquisition. Les principaux objets acquis avec un rendement moyen sur les opérations effectuées de 3.74% sont les suivants :

- CHF 38 mios pour les acquisitions d'immeubles en vertu du droit de préemption LPPPL : avenue Montagibert 26, avenue de France 86, avenue Victor-Ruffy 56, du chemin du Cap 16, avenue Warnery 6 et boulevard de Grancy 44 ;
- CHF 9 mios pour les acquisitions de terrains : Chalet Boverat, route du Pavement 121 et SAF Le Mont-sur-Lausanne ;
- CHF 24.1 mios pour des rachats de DDP et des immeubles de gré à gré
- et le reste pour quelques acquisitions de parts sociales.

Un crédit d'acquisition de CHF 80 mios permettra à la Ville d'exercer son droit de préemption durant la législature 2021-2026 et servira également pour les quelques autres opérations immobilières de gré à gré. Si cela est nécessaire, la Ville se réserve évidemment le droit de solliciter un crédit complémentaire. En outre, la Ville envisage de revendre une partie des immeubles achetés (colloqués en logements d'utilité publique), au sens de la LPPPL, à des sociétés d'utilité publique, telles que de grandes coopératives bien installées ou des coopératives d'habitants, en gardant la maîtrise du sol et les remettre en droit de superficie à des opérateurs actifs exclusivement dans le logement d'utilité publique. Il s'agit d'un modèle intéressant qui s'inscrit dans une logique de développement de logements d'utilité publique et qui réalimente le crédit d'acquisition. Il permet à la Ville de conserver des rendements réguliers sur les terrains, sans charges liées. Enfin, avec ce modèle, les immeubles pourront être remis à des opérateurs tiers avec une pérennité d'utilité publique et ainsi assurer les réinvestissements.



## Conseil communal de Lausanne

C'est le modèle que la Ville souhaite expérimenter sur quelques objets acquis durant la législature 2016-2021 et qui doivent permettre de soutenir une politique foncière, dont l'ambition est de pouvoir offrir une part de logements à loyers abordables, le taux de LUP étant aujourd'hui très bas à Lausanne et en Suisse romande de manière générale et très inférieur à celui pratiqué à Zurich ou à Bâle.

Il rappelle que dans les années 1960 le crédit d'acquisition était de l'ordre de CHF 50 mios. Si l'on devait le rapporter au prix de l'immobilier actuel, il oscillerait entre CHF 150 mios et CHF 200 mios.

**Une commissaire**, membre de la Délégation de la Commission des finances du Conseil communal pour les affaires immobilières, souligne la qualité du travail fourni par la Commission immobilière. Elle qualifie les acquisitions de la Ville comme intelligentes, ciblées et ayant permis, dans certains cas, de régler un contentieux très important entre locataires et propriétaires. Dites acquisitions ont même pu mettre un terme à des pratiques particulièrement inadaptées de certains propriétaires. Pour elle, il est primordial que la Ville puisse avoir la maîtrise du sol et que des achats judicieux puissent continuer à être effectués lors de la législature 2021-2026. C'est pour ces raisons que le Parti socialiste acceptera ce préavis.

**Monsieur le Syndic** explique que M. Benoît Gaillard a interpellé la Ville pour demander la publicité de l'entier des opérations sur lesquelles elle a préempté ainsi que sur celles dont elle n'a pas exercé son droit de préemption. Suite à ce courrier, Me Jean-Luc Schwaar, directeur général des affaires institutionnelles et des communes et ancien premier conseiller juridique du Canton de Vaud, a rendu un avis de droit circonstancié.

M. Gaillard s'appuie notamment sur le droit genevois, qui rend public l'ensemble des transactions immobilières. Contrairement à Genève, Me Schwaar explique que Vaud ne dispose pas de base légale sur la publicité des opérations immobilières. En revanche, Me Schwaar reconnaît l'intérêt à ce que le Conseil communal et a fortiori ses commissions de contrôle, à savoir la COFIN et la COGES, afin de juger du bon exercice ou non par l'Exécutif d'un droit offert par la législation, soient informés des opérations non effectuées et puissent en juger avec l'ensemble des éléments ayant fondés ces décisions. La Ville va probablement aller dans ce sens et modifier la pratique actuelle. Les commissions de contrôle du Conseil communal auront donc accès aux informations confidentielles, leur permettant ainsi de juger de l'opportunité de préempter ou non.

**Un commissaire**, membre de la Délégation de la Commission des finances du Conseil communal pour les affaires immobilières, rejoint les compliments de Mme Chenux Mesnier sur les compétences déployées par la Commission immobilière pour mener cette politique publique. Il est ravi de voir que cette ambition a été relevée et que la Municipalité aura, lors de la législature 2021-2026, l'occasion de déployer cette politique proactive encore plus largement. Il aurait néanmoins souhaité que le chapitre 8 « Impact sur le climat et le développement durable » propose une définition plus large en termes de développement public et de climat. Le préavis ne mentionne pas les effets que cette politique pourrait avoir sur l'assainissement des bâtiments. Les Vert-e-s adopteront les conclusions du préavis et enjoignent la Municipalité à en tirer le maximum.

**Un commissaire** explique que Ensemble à Gauche est favorable à un usage plus proactif du droit de préemption pour l'acquisition d'immeubles que celui pratiqué par la Municipalité, afin de favoriser le renforcement de sa politique sociale du logement. Au vu de l'évolution depuis les années 1960 et de manière à rétablir le montant du crédit d'acquisition octroyé au prix de l'immobilier actuel, il souhaite que celui-ci soit doublé pour atteindre les CHF 160 mios. Que cette proposition d'amendement soit accepté ou non, Ensemble à GGauch acceptera le préavis.

**Un commissaire** aimerait connaître le nombre d'appartements qui ont pu être générés en faveur des classes moyennes et inférieures.

**Monsieur le Syndic** rappelle le cadre légal relativement contraignant du droit de préemption. En effet, pour préempter, il est impératif de proposer 70% de logements d'utilité publique. Cela signifie que les objets qui se vendent beaucoup trop chers ne répondent pas aux conditions pour faire du logement d'utilité publique. La Ville s'est fixée la règle d'avoir des rendements raisonnables de 2.5% bruts sur ses opérations (mis à part sur les terrains agricoles). Si la Ville revend les immeubles qu'elle achète à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, permettant au passage de les assainir, le crédit sera multiplié par cinq, car la valeur du sol représente environ 20% d'un bien immobilier. Un crédit d'acquisition de CHF 80 mios permettrait à la Ville d'engranger en réalité CHF 400 mios si elle revend tout ce qu'elle achète. Par ces acquisitions, la Ville a permis la création d'une centaine de logements.

**Un commissaire** membre de la Délégation de la Commission des finances du Conseil communal pour les affaires immobilières, exprime son refus quant à l'augmentation du crédit d'acquisition, qui lui paraît beaucoup trop importante. Le tableau du chapitre 10.2 « Incidences sur le budget de fonctionnement », qui expose un rendement intéressant pour la Ville, l'amène à se questionner sur les produits des ventes. En effet, en plus des budgets conséquents octroyés lors de chaque législature, les rendements des ventes y sont réinjectés. Pour lui, ils pourraient au contraire venir augmenter les rentrées de la Ville pour faire autre chose que de la préemption. Concernant le climat et le développement durable et au vu de

## Conseil communal de Lausanne

l'incapacité de la Ville à répondre à ces critères sur ses propres bâtiments, il aurait souhaité un chapitre 8 plus ambitieux.

**Un commissaire** demande s'il ne serait pas plus convenable pour la Ville de d'abord rénover les immeubles de son parc, dont certains sont quelques peu vétustes, avant d'en acquérir de nouveaux.

**Monsieur le Syndic** rejoint les remarques exprimées sur le chapitre 8. Toutefois, si la Ville souhaite revendre les bâtiments achetés à des coopératives, ce n'est pas seulement pour réalimenter le crédit d'acquisition. C'est précisément par ce que l'assainissement de son parc immobilier est un gros enjeu et que la Ville n'a pas vraiment intérêt à ajouter encore à son parc des immeubles à assainir, car les immeubles achetés sont plutôt en bon état, même s'ils doivent tout de même être assainis à l'horizon du Plan climat. C'est pour cette raison que le schéma consistant à les céder à des tiers est un modèle assez intéressant du point de vue environnemental. Il sera probablement proposé d'assortir cela d'exigences d'assainissement des bâtiments vis-à-vis du nouvel acheteur. Le Conseil communal est compétent pour décider de l'attribution du produit de la vente sur les immeubles en droit de superficie.

#### 4. *Discussion point par point*

Les points n° 1 à 10 n'amènent pas de commentaires particuliers.

#### 5. *Conclusions*

Au vu des discussions, Le **Président** propose de passer au vote des six conclusions du préavis N° 2021/53, toutes acceptées comme suit :

**Conclusion n° 1** 10 « oui », 3 « non » et 1 abstention

#### ***Amendement déposé par M. Conscience sur la conclusion n° 2***

« Augmenter le crédit d'acquisition de CHF 80 mio pour le porter à CHF 160 mio »

***et refusé selon le vote suivant*** : 2 « oui », 11 « non » et 1 abstention

**Conclusion n° 2** 9 « oui », 5 « non » et 0 abstention

**Conclusion n° 3** unanimité

**Conclusion n° 4** unanimité

**Conclusion n° 5** 12 « oui », 2 « non » et 0 abstention

**Conclusion n° 6** 11 « oui », 0 « non » et 3 abstentions

**M. Dubas** remercie les participants et clôt la séance à 22h56.

Lausanne, le 19 novembre 2021

Muriel Chenaux Mesnier  
Rapportrice