



**Réponse de la Municipalité à l'interpellation de M. Samuel de Vargas déposée le 9 décembre 2022**

« Un point de situation sur l'usage du droit de préemption »

Lausanne, le 23 mars 2023

**Rappel de l'interpellation**

« Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, la Ville de Lausanne peut user du droit de préemption pour créer des logements d'utilité publique. Un premier bilan positif a pu être tiré au terme de la législature 2016-2021, et un crédit de CHF 80 millions a été accordé au début de la nouvelle législature. Un peu plus d'un an après, il serait judicieux de dresser un tableau de la situation.

À toutes fins utiles, rappelons que le marché du logement locatif lausannois est particulièrement saturé, rendant son accès difficile pour de nombreuses personnes (le taux de vacance se situe à moins de 1% du parc locatif). Dans ce contexte d'augmentation des loyers, l'intervention de l'autorité communale est la bienvenue. La soustraction de logements au libre marché permet de limiter la spéculation foncière et garantit un meilleur contrôle du patrimoine bâti et non bâti.

Acceptée par près de trois-quarts des Lausannoises et des Lausannois, la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) permet aux communes d'exercer à certaines conditions un droit de préemption lors d'une transaction immobilière. Cet outil a fait ses preuves en créant des logements d'utilité publique et en permettant à des locataires de conserver leur logement.

La Ville de Lausanne a exercé à plusieurs reprises son droit de préemption au cours des dernières années. Rien qu'en 2021, CHF 45 millions ont été dépensés à cet effet<sup>1</sup>. A noter qu'il faut prendre en considération les produits issus des ventes afin de déterminer le solde du crédit. Si cette proactivité est à saluer, des questions se posent s'agissant de la poursuite des acquisitions immobilières durant le restant de la législature. Il est souhaitable que la Ville de Lausanne bénéficie de la marge de manœuvre nécessaire afin d'agir rapidement en cas d'acquisitions judicieuses aux montants importants. Lors du débat sur le crédit d'acquisitions immobilières en décembre 2021, la possibilité de réalimenter ce fonds avait été évoquée. Le cas échéant, il serait opportun de solliciter le Conseil communal pour un crédit supplémentaire ».

---

<sup>1</sup> Préavis N° 2021/53 du 28 octobre 2021 « 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 ».



## Introduction

La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) octroie un droit de préemption aux communes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, dans le but de créer ou de préserver des logements d'utilité publique (LUP).

Ce droit de préemption permet aux communes d'acquérir des biens-fonds, bâtis ou non, affectés en zone à bâtir légalisée. Le droit de préemption ne peut s'exercer qu'à condition de viser la création de LUP, dans un district où sévit la pénurie de logements. La surface du bien-fonds doit être d'au moins 1'500 m<sup>2</sup>, sauf si la parcelle se trouve dans un centre cantonal. Le droit ne peut pas s'exercer en cas de vente dans le cercle familial. Les communes ont un délai de quarante jours après avis pour rendre leur décision.

## Réponse aux questions posées

La Municipalité répond comme suit aux questions posées :

### **Question 1 : A combien de reprises le droit de préemption a-t-il été exercé ?**

Entre le 1<sup>er</sup> février 2020 et le 28 février 2023, le droit de préemption LPPPL a été exercé à 11 reprises.

### **Question 2 : Quel est le nombre de logements d'utilité publique nouvellement créés grâce à ces opérations ?**

Les logements compris dans les immeubles acquis par voie de préemption n'ont pas encore été reconnus d'utilité publique à ce jour. La procédure est en cours auprès des autorités cantonales et devrait aboutir prochainement. 195 logements d'utilité publique devraient être nouvellement reconnus grâce à ces démarches.

### **Question 3 : Combien d'immeubles et de droits réels immobiliers ont été aliénés, et pour quels montants ?**

Le droit de préemption LPPPL a été exercé à l'occasion de 11 transactions, qui ont concerné 12 biens-fonds supportant tous des bâtiments locatifs ou mixtes existants. Le montant total des transactions, frais d'acquisition compris, est d'un peu plus de CHF 93 millions.

### **Question 4 : A combien s'élève le solde du crédit octroyé en début de législature ?**

Au 28 février 2023, en prenant en compte la totalité des mouvements, y compris le produit des ventes, le solde du crédit d'acquisition de la législature 2021-2026 s'élève à un peu moins de CHF 9 millions.

### **Question 5 : La Municipalité envisage-t-elle une demande de crédit supplémentaire afin de poursuivre une politique active d'acquisition de biens immobiliers ?**

Oui, la Municipalité a soumis au Conseil communal le préavis N° 2023/08, dont le traitement a été confié à la Commission des finances. Dans ce cadre, un crédit complémentaire de CHF 50 millions est demandé au Conseil communal pour la présente législature.

**Question 6 : Par quels autres moyens la Municipalité compte-t-elle favoriser des logements à loyer abordable ?**

La Municipalité continue à mener une politique immobilière proactive, par des achats de gré-à-gré ou en exigeant la réalisation de logements d'utilité publique en cas de vente de terrains ou de renonciation à des droits réels, comme des servitudes, par exemple.

**Question 7 : Le rendement provenant des biens immobiliers préemptés pourrait-il être affecté à la rénovation des bâtiments propriété de la Ville ?**

Premièrement, il convient de préciser que les bâtiments acquis par voie de préemption ne sont pas forcément tous voués à rester propriétés de la Ville de Lausanne, mais que l'objectif est d'en remettre certains en droits distincts et permanents (DDP) de superficie à des maîtres d'ouvrages d'utilité publique. Cette démarche permettra à la Commune d'obtenir un rendement acceptable sur ses investissements au travers des rentes de superficies et de pérenniser la dimension d'utilité publique des logements tout au long de la durée des DDP. Dans ce cadre, il est également prévu d'exiger des repreneurs qu'ils procèdent à l'assainissement énergétique des bâtiments dans un horizon temporel de quelques années. Il convient, en premier lieu, de sélectionner les bons maîtres d'ouvrages et d'obtenir la reconnaissance d'utilité publique des logements concernés auprès des autorités cantonales, puis des rendements acceptables, en se souvenant que le principe d'universalité des finances publiques plaide en faveur de la non-affectation des revenus au financement d'une dépense particulière.

Par ailleurs, le préavis N° 2023/01<sup>2</sup> demande déjà au Conseil communal l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine financier de CHF 74'680'000.- pour accélérer l'assainissement énergétique et la rénovation du patrimoine financier de la Ville.

Si ajoute un montant de CHF 32 millions au plan des investissements, pour la rénovation du patrimoine administratif.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de M. Samuel de Vargas.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne, le 23 mars 2023.

Au nom de la Municipalité

Le syndic  
Grégoire Junod



Le secrétaire  
Simon Affolter



<sup>2</sup> Préavis N° 2023/01 du 12 janvier 2023 « Octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine financier de CHF 74'680'000.- pour la mise en place d'une stratégie d'assainissement et pour une première étape, premier lot, d'assainissement énergétique et de rénovation des bâtiments de la Ville de Lausanne ».