

Conseil communal de Lausanne

Initiative : Interpellation urgente

Titre : Rupture du contrat de gérance de la CPCL, quelles raisons et quel avenir ?

Initiant : Samuel DE VARGAS

Le 5 février 2024, la Municipalité a annoncé que la Caisse de pension de la Commune de Lausanne (CPCL) avait décidé de résilier le contrat de gérance de ses immeubles qui la lie au Service des gérances de la Ville pour le 31 décembre 2024. Cette décision impacte la Ville de Lausanne dans la mesure où le Service des gérances est responsable de la gestion de 5'022 logements, dont 3'705 appartenant à la CPCL. Cette situation suscite plusieurs questions, en particulier sur la gestion du Service des gérances ainsi que sur le devenir des logements de la CPCL.

Avec un taux des logements vacants inférieur à 1% du marché depuis de nombreuses années, les difficultés liées au logement sont importantes à Lausanne. Les locataires représentant 90% de la population lausannoise, les phénomènes des hausses de loyer et d'accessibilité à un logement sont des problématiques importantes et courantes. Dans ce contexte, la Ville de Lausanne déploie une politique du logement visant à répondre à ces enjeux. Cela passe notamment par une maîtrise du patrimoine foncier, qui a été renforcée par l'augmentation du crédit d'acquisition.

Un autre pan de l'activité communale en matière de logement concerne la gestion des biens confiés par des propriétaires immobiliers au Service des gérances. Sans pour autant avoir un contrôle direct sur les loyers pratiqués, le Service des gérances est l'interlocuteur privilégié des locataires, et est ainsi amené à gérer les affaires courantes des logements en question. De plus, le Service des gérances est responsable de l'attribution des logements mis sur le marché. Cette compétence confie une responsabilité importante, permettant au Service des gérances d'attribuer lesdits logements aux individus qui en ont le plus besoin. Cette faculté permet de mener une politique sociale du logement, et de s'écarter de la logique de maximisation du profit qui sévit sur le marché locatif. Ainsi, la perte du mandat de gérance de la CPCL représente un coup de massue pour la politique du logement lausannoise.

La CPCL a motivé sa décision par une volonté d'internaliser la gérance de ses immeubles, dans une optique d'amélioration des processus. Cependant, plusieurs éléments portent à croire que cette situation est également le résultat de difficultés rencontrées au sein du Service des gérances depuis de nombreuses années. Des moyens importants ont été alloués afin de compenser les absences longue durée au sein du service. Par ailleurs, le Service des gérances n'a pas été, et, dans certaines situations, n'est toujours pas en mesure de fournir les décomptes de charges dans les délais légaux. On peut encore mentionner les difficultés rencontrées au sein du service, dont ont fait état les rapports des dernières années de la Commission de gestion. Concernant la CPCL, le bouclage comptable tardif de l'année 2022 par le Service des gérances a engendré des difficultés au sein de l'institution de prévoyance. De plus, une baisse du taux des honoraires de gérance facturés à la CPCL est à noter depuis l'année 2022.

Compte tenu de ce qui précède, les soussigné·e·s remercient d'avance la Municipalité pour ses réponses aux questions suivantes :

1. Quelles sont les motivations qui ont conduit la CPCL à rompre le contrat de gérance avec la Ville de Lausanne ?
2. Quelles ont été les démarches entreprises par la Municipalité pour tenter d'éviter la rupture du contrat de prestation de la CPCL ?
3. Quelle est l'appréciation de la Municipalité concernant cette situation ?
4. Depuis combien de temps la Ville de Lausanne est-elle chargée de la gestion du parc immobilier de la CPCL ?
5. Quelles sont les conséquences à moyen et à long terme sur les loyers des logements de la CPCL ? Une hausse des loyers est-elle à craindre ?
6. Que compte entreprendre la Municipalité afin d'éviter que la gestion du patrimoine immobilier de tiers soit retirée du Service des gérances (de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement (SILL) par exemple) ?
7. Comment la Municipalité compte-t-elle poursuivre la politique du logement menée jusqu'à présent, notamment s'agissant de l'attribution des logements ?
8. Combien de salarié·e·s ainsi que d'équivalents plein temps au sein du Service des gérances représente le mandat de la CPCL ?
9. Dans la communication datée du 1^{er} février 2024, on apprend que la perte du mandat de gérance représentant un montant de CHF 2'700'000.- qui sera entièrement compensée dans un délai de deux ans. Comment le Service des gérances compte-t-il y parvenir ? Des suppressions de postes sont-elles à prévoir ?
10. Comment la Municipalité envisage-t-elle la poursuite des activités du Service des gérances, notamment s'agissant de la qualité des prestations délivrées aux locataires ?
11. La Ville de Lausanne s'est récemment dotée d'un nouveau logiciel de gestion immobilière, quels sont les impacts de la perte du mandat de la CPCL sur l'adéquation aux besoins et sur l'amortissement du logiciel ?
12. Le 16 février 2024, la Municipalité a annoncé le lancement d'un projet pilote d'échange d'appartements avec la SILL. Un tel projet n'aurait-il pas pu être envisagé avec la CPCL ?

Lausanne, le 23 février 2024

Samuel DE VARGAS

Sergi Kajunay
K. Seuff

S. de Vargas

Séverine GRAFF

Johann DUPUIS

Marie Meisner

YVAN SALZDANIN
Y. S. K.

Margal. Cravac
M. Cravac