

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission N° 54

Préavis 2023/38 - Chemin de la Vuachère, biens-fonds 9185 et 9252 de la commune de Lausanne - Morcellement et cession de biens-fonds hors lignes en faveur de la société DCC IMMO S.A., propriétaire du bien-fonds adjacent 3205.

Préavis N° 2023/44 - Chemin de la Colline 6-8 - Vente du bien-fonds n° 7'536 de la commune de Lausanne.

Rapporteuse :	Mme Magali CRAUSAZ MOTTIER (EàG)
Membres présents :	M. Samuel DE VARGAS (soc.) ; Mme Karine BEAUSIRE BALLIF (soc.) ; Mme Paola RICHARD DE PAOLIS (soc.) ; Mme Anna CROLE-REES (PLR) ; M. Olivier MARMY (PLR) ; Mme Alexandra GERBER (Les Verts) ; Mme Marie-Thérèse SANGRA (Les Verts) ; Mme Ariane MORIN (Les Verts) ; M. Jean-Marc BÉGUIN (v'lib.) ;
Membres excusés :	M. Benoît GAILLARD (soc.) ; M. Jean-Pascal GENDRE (PLR) ; M. Elouan INDERMÜHLE (UDC).
Municipal concerné :	M. Grégoire JUNOD, syndic
accompagné par :	M. Rolf EBERHARD, délégué à la commission immobilière Mme Andrea FAUCHERRE, cheffe de l'office du logement
Secrétaire :	Mme Chloé AUGSBURGER accompagnée de M. F. Tétaz

Lieu : salle du Conseil communal, Hôtel de Ville

Date : 18.12.2023

Début et fin de la séance : 17 h 00 – 18 h 05

Discussion générale sur les deux préavis

Monsieur le Syndic explique que les deux préavis sont d'importance diverses. Dans les deux cas, il s'agit de biens-fonds liés à des hors-lignes, ce sont des opérations que la Ville fait pour clarifier les situations ou rendre des projets possibles.

Dans le cas du chemin de la Vuachère, il y a un bien-fonds qui ne fera pas l'objet d'une densification, il s'agit d'une propriété classée. Historiquement, une partie de la parcelle dont le propriétaire a l'usage, sur laquelle sont bâtis un garage et un petit cabanon adjacent, sont sur un terrain qui est propriété de la Ville. Il est proposé de faire un recoupement parcellaire et de céder le tout au propriétaire. Cette transaction passe devant le Conseil communal parce qu'elle est de sa compétence la valeur dépassant 100 000 francs. La commission immobilière a donné un accord de principe au propriétaire, qui a été confirmé par la Municipalité, soumis à la décision du Conseil. Les calculs de valeur sont les calculs habituels de la commission immobilière et de la Ville. Les doctrines sont relativement constantes dans ces domaines pour des ventes de ces hors-limite. A son sens, il n'y a pas d'enjeux politiques dans ce dossier, mais reste l'obligation de faire un préavis.

Le second préavis concerne le chemin de la Coline 6/8. La vente d'un ancien hors-limite permet à un projet immobilier de gagner en ampleur. La doctrine de la Municipalité est aussi constante depuis 2012. Elle consiste à vendre le hors-limite à la moitié de sa valeur, mais à assortir les mètres carrés constructibles supplémentaires découlant de la vente, parce que le fait de vendre ce hors-limite fait que le bâtiment va pouvoir s'aligner sur le front bâti et que cela augmente la capacité constructive du propriétaire. La Ville ne fait pas qu'une opération financière, car la vente est assortie d'un contrôle et plafonnement des loyers des logements qui sont rendus possibles par cette vente. Le projet va permettre de réaliser 66 logements au total, dont 28 sont nouvellement créés par cette vente. Le propriétaire se trouve sous le coup de plusieurs dispositions réglementaires qui vont l'obliger à faire du logement à loyer abordable. La L3PL, qui fait qu'il doit, sur la substance qu'il démolit, pour la substance existante, recréer des logements à loyer abordable. L'État s'est engagé sur cet objet-là un

contrôle qui va durer 10 ans. Tout nouveau projet immobilier doit être soumis au Canton qui va rendre une décision de contrôle des loyers, de loyers admis après travaux. Il peut assortir cette décision d'un contrôle des loyers qui peut s'échelonner jusqu'à 10 ans. La Commune n'a aucune compétence, mais elle émet un préavis – qui est souvent suivis – notamment sur le montant des loyers autorisés après travaux, et sur la durée du contrôle. Sur cet objet, la décision de l'État est d'imposer un contrôle de 10 ans. Le tableau à la page 5 du préavis résume la situation, il a au sens de la L3PL, 2812 m², soit 42% des surfaces du projet sont soumises à un contrôle par le Canton pendant 10 ans. A cela s'ajoute la seconde disposition : par la vente du hors-ligne, le propriétaire va pouvoir créer 2348 m² supplémentaires, et ces logements seront contrôlés pendant 25 ans par le Canton.

Il y a là une petite subtilité. Du point de vue de la doctrine de 2012, ce qui était prévu était un loyer contrôlé par la Ville. Entre-temps, la L3PL est entrée en vigueur, avec ses nouvelles dispositions sur le logement d'utilité publique LLA, et le Canton a accepté que la Municipalité fasse reconnaître ces logements comme des logements d'utilité publique, donc des logements à loyer abordable (LLA), et ils seront contrôlés donc directement par l'État. Le projet va donner au propriétaire la capacité de créer dans ce projet à peu près 1000 m² de surface d'activité, un tout petit bout de logement à loyer libre, mais pour l'essentiel ce sera des logements à loyer abordable qui vont être créés dans le projet, par la combinaison à la fois de la convention via la vente du hors-ligne, mais qui sera grevée d'une inscription au registre foncier, puisque les logements seront reconnus comme logements à loyer abordable, et puis par la deuxième disposition, c'est l'application de la L3PL sur la préservation de ce qui préexistait avant la démolition en construction, qui fait qu'au total il y a 90, 80% des logements, un peu plus, qui seront des logements à loyer abordable.

Le prix de vente qui était de 800 francs par mètre carré a été ramené à 400, ce qui fait que cela rapporte 924 000 francs, et c'est aussi une compétence exclusive du Conseil que doit octroyer ce projet, qui est prêt au permis, mais le permis sera octroyé évidemment une fois que le préavis sera voté.

A la demande ce qui se passe avec les loyers libres après 10 ou bien 25 ans, le Syndic répond qu'ils sont plus soumis au contrôle de l'État. Le droit du bail s'applique quand même. C'est-à-dire que les locataires qui sont dans leur logement après 10 ans, ils auront le loyer qu'ils ont après 10 ans, et si leur bail est résilié c'est une chose, mais si leur bail continue il devrait suivre les règles légales du droit du bail.

A la demande pourquoi 10 ans l'un et pourquoi 25 ans pour l'autre, le syndic répond que la L3PL a deux types de dispositions. Celles reprises de la loi sur les transformations et démolition d'immeubles (LTDR), qui est la vieille loi vaudoise qui date de la fin des années 80, qui protège le parc locatif. Cette loi dit quand il y a démolition et reconstruction ou une rénovation lourde d'un immeuble tous les logements, toute la substance locative préexistante, doit être préservée.

Exemple : un immeuble de 40 logements est démoli pour faire un nouveau projet. 50 logements seront créés : les 40 qui préexistaient qui seront soumis à un contrôle de l'État qui va d'abord s'assurer que le montant des travaux effectué est raisonnable. Le prix est fixé par l'État. Il peut assortir ce contrôle sur une durée de 5 à 10 ans. Cette disposition concerne préservation du parc locatif. Dans le cas présent, la substance locative qui existe sera frappée d'un contrôle de l'État de 10 ans, la durée maximum autorisée par la loi. Le deuxième dispositif a fait l'objet d'une convention entre la Ville et le propriétaire. Elle a vendu ce hors-ligne sous deux conditions : le prix de 400 francs le mètre carré. Deuxième condition : sur les 10 nouveaux logements créés, rendus possibles par la levée de la servitude ou la vente du hors-ligne, 8 sont reconnus comme logements d'utilité publique (LUP) avec des loyers abordables, au sens de la loi cantonale avec un contrôle légal de 25 ans. Donc ceux-là sont frappés du statut de logements d'utilité publique à loyers abordables, et cela dure 25 ans, c'est la loi. Et puis les deux restants seront sur le marché libre.

A la demande si la création de LLM et de L2 a été envisagée ? Si, oui, pourquoi est-ce qu'elle n'a pas été retenue ? Et sinon, pourquoi est-ce qu'elle n'a pas été envisagée ?

Le Syndic répond qu'elle n'a pas été envisagée pour les raisons suivantes. Le logement à loyer modéré, donc, qui bénéficie de subventions des pouvoirs publics, est pratiqué sur des opérations souvent un peu plus importantes et avec des sociétés qui ont une pratique du logement à loyer modéré. Il suppose que le Canton d'ailleurs ne suivrait pas, puisque les subventions octroyées pour le logement à loyer modéré sont des subventions octroyées

paritairement par l'État et par la Ville pendant 15 ans. Cela signifie qu'il faudrait octroyer des subventions à un propriétaire privé, donc ce n'est pas du tout l'activité de faire du logement social. C'est pour cela que les opérations de logement subventionné se font avec des coopératives ou des acteurs d'utilité publique qui sont des membres de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), qui ont une pratique à la fois de ces locataires, de la gestion des baux sociaux, de la manière dont on les remet en location, qui sont des partenaires institutionnels, de cette manière, du service du logement.

Il est demandé des précisions sur la notion de « hors-ligne » et si LLA est égal à LUP.

Le syndic précise que le logement d'utilité publique fixe des maximums de loyers admis. Ce sont des logements à loyer abordable (LLA). Après, quand ils bénéficient de subventions publiques, quand ils sont subventionnés pendant une durée de 15 ans par les pouvoirs publics, en général à la hauteur de 12,5% par l'État et par la Ville, ça fait 25% de baisse de loyer, qui pourrait aller à 30, ce sont des logements à loyer modérés, et plus de LLA. Et puis peuvent encore entrer dans cette catégorie les logements étudiants, mais avec ce plafonnement de loyer qui reste le même que le fixé par la loi, et puis pourraient entrer aussi les logements protégés. Mais aussi à condition qu'ils respectent ces critères de loyer. Donc c'est une des catégories du logement d'utilité publique.

Le délégué à la commission immobilière dit, à propos de la notion de « hors-ligne » que sont des parcelles qui sont le long des routes, qui sont propriétés de la commune, souvent qui ont été cédées par le passé, dans l'esprit d'agrandir des routes. Aujourd'hui, elles sont passées en revue, pour voir s'il y a une nécessité, ou dans le cas de la Vuachère, de pouvoir céder pour ne plus avoir l'usage non plus, ou l'entretien. Donc là c'est clairement un hors-ligne qui permet de construire la limite de l'alignement des autres bâtiments voisins.

Au regret de la très faible part de logement libre du projet. A-t-elle été discutée, négociée avec des investisseurs, ou imposée ? Le Syndic répond que les équilibres proposés à l'investisseur n'ont pas été remis en question. Dans ce quartier, le propriétaire ne peut faire que du locatif parce que la substance est préexistante. Le loyer d'utilité publique est fixé par la loi. Il est de 250. Il peut y avoir un supplément de 2 fois 5%. Il pourra monter jusqu'à 272. En marché libre sur le secteur, il n'est pas possible d'aller beaucoup plus haut sur ce type de projet le long de l'avenue de Provence. Dans 10 ans il y en a une partie qui se libère quand même, dans 25 ans le reste. La mixité va aussi se faire à la durée sur ce sujet.

A la demande de ce qui sera prévu pour réaménager l'avenue pour permettre le passage entre Provence et Colline, le syndic répond que la Municipalité a un projet de réaménagement. Il rappelle que la route est de compétence cantonale, donc la Municipalité n'a pas toutes les clés pour la réaménager maintenant. Par contre, il y a des projets de réaménagement public importants et assez ambitieux sur ce secteur-là, où il y a beaucoup de voies routières. Le but est de donner à ce secteur des caractéristiques d'espaces publics assez généraux, avec des liaisons beaucoup plus faciles pour prendre le M1. Aujourd'hui, c'est très peu commode de traverser, il y a un manque de perméabilité. L'accent en termes de développement sera mis sur le secteur de Tivoli et du côté Cécile. Cela est prévu à relativement brève échéance, ainsi que des améliorations des voies cyclables montantes, etc., sur Provence. Puis après, les choses continueront à évoluer, mais la limite du front bâti ne va pas bouger.

Concernant les aspects financiers, le montant de la vente, au total de presque un 1'200'000, seront portés en augmentation du fonds d'acquisition de la législature. Pourquoi pas au remboursement de la dette, est-ce l'usage ? Est-ce que c'est une volonté ?

Le syndic dit que c'est la pratique de la Ville mais que le Conseil peut faire autrement.

Le pragmatisme de la Ville par rapport à la gestion de ses bien-fonds, notamment ceux qui n'ont aucune utilité directe, est la preuve que la Ville agit dans ce domaine. C'est cohérent que cette somme aille dans le crédit d'acquisition immobilière, étant donné qu'il s'agit justement de vente immobilière.

La problématique concernant les mesures en faveur de la nature, que ce soit des arbres ou les couloirs écologiques, a de l'intérêt. L'acquisition de ces parcelles hors-ligne peut être utile pour mettre en place ou améliorer ces réseaux, ces connexions. Il peut être utile d'acquérir ces terrains hors-ligne non constructibles ou de les céder, mais contre des servitudes ou des conditions imposant un entretien en faveur de la nature.

Cela a été fait pour la Vuachère Il n'y a pas de condition, évidemment, en lien avec le logement puisqu'il n'y a aucune création de valeur immobilière sur le projet. Par contre, la Municipalité a mis une clause qui a été négociée avec le propriétaire sur les questions de canopée pour profiter de cette opération-là aussi pour faire un pas dans le sens de la politique de la Ville.

« [...] en contrepartie, pour Vuachère, des dispositions contraignantes aux espaces verts sont prévues afin de répondre au plan climat et à l'objectif canopée, visant à atteindre une proportion de 30% d'ici 2040 ». Cela concerne les grands arbres. Qu'en est-il au sol ? Est-ce que ça répond aux besoins des trames vertes, substantiellement des trames bleues ? Si le sol est composé d'un revêtement qui n'est pas favorable à la forme du sol, la biodiversité au sol n'est pas assurée. Le syndic dit que le terrain ne sera pas goudronné mais que ce sera du gazon.

Les propriétaires doivent-ils prévoir un état proche de l'état naturel ? le syndic répond que le projet a été examiné par le SPADOM.

Comment avoir la garantie pour que l'aménagement du sol réponde à l'attente ? Le syndic répond qu'il n'y aura pas de réaménagement, mais qu'il s'agira d'un redécoupage parcellaire.

Pour le chemin de Vuachère, le découpage touche la parcelle 3205, et la parcelle 7549 appartient à la Ville. Le délégué à la commission immobilière précise que le découpage vise à aligner la parcelle.

P2023/38

Conclusions

Les hors-lignes appartiennent à la commune, donc il n'y a rien à acquérir. Ces espaces peuvent être cédés avec des contraintes.

Alors que le but de la politique immobilière de la Ville est de créer des LUP, est-il utile d'acquérir ce type de bienfonds qui peut aller jusqu'à 1 million pour acheter des petits bouts ? Le délégué à la commission immobilière répond que les hors-ligne ont été cédés gratuitement à la Ville. Ils sont revendus aux grés des opportunités. Aujourd'hui, leur revente permet à des propriétaires d'augmenter leurs droits à bâtir. Trouver un propriétaire qui céderait gratuitement un hors-ligne serait compliqué.

Un vœu est formulé (La formulation du vœu et les votes sont indiqués à la fin du rapport)

P2023/44

Projet Colline 6-8 en cours de procédure

La procédure de demande de permis de construire sera déposée après adoption du préavis par le Conseil.

La construction en Minergie P est à saluer bien que ce ne soit pas la Municipalité qui ait poussé à ce type de construction.

Catégories de logements

Quelle est la fourchette de loyer mensuel ? Le syndic répond que les contrôles de L3PL de la surface existante est un calcul d'état locatif. Le Tribunal cantonal a accepté les lois cantonales sur la protection du parc locatif, mais n'a pas voulu que cela entre en conflit avec le droit du bail. Le propriétaire est sous le coup de deux mesures : l'un par les baux qu'il a s'il a démolit /reconstruit et alors il fera de nouveaux baux. Mais ce qui est contrôlé par l'Etat dans le cadre de la préservation du parc locatif, c'est le revenu locatif de la substance totale, est pour cela on parle de loyer moyen. Madame la cheffe de l'office du logement dit que la fourchette mentionnée en page 5 – 1370 et 1620, sont des loyers charges comprises. Cela les rend compatibles avec l'obtention de prestations complémentaires. La Ville a négocié avec le propriétaire car il y a des seniors dans le quartier. Pour le reste, c'est un état locatif général sans les charges.

La partie à démolir est celle sur le chemin de la Colline où il y a un habitat ancien, c'est un bâtiment en retrait sur la parcelle 4495.

Plantations et servitude

Y a-t-il un schéma de coupe qui concerne les trames bleues et vertes ? Le délégué à la commission immobilière répond que cela a été négocié avec SPADOM et qu'il transmettra le plan.

Servitude de passage

Il y a beaucoup d'organisations de santé dans le quartier, il serait bien de prévoir un passage pour que les usagers puissent venir prendre le tram et le métro

Impact sur le climat et le développement durable

Pour le calcul de l'impact sur le climat et le développement durable, il est question de la démolition d'un bâtiment ancien avec un bilan énergétique peu satisfaisant. Dans la méthodologie, il faudrait tenir compte de l'énergie grise. Cela peut rendre un projet de démolition et reconstruction négatif. Un vœu est formulé. Le syndic dit qu'il adhère au vœu, mais qu'il s'agit de parcelles privées. Les moyens d'actions sont limités. La position de la Municipalité est de privilégier les rénovations, mais ce n'est pas toujours ce qui est souhaité par le propriétaire. Mais quand il faut faire des alignements, la démolition est nécessaire.

Le chapitre aborde les aspects environnementaux mais pas sociaux ou économiques. La mixité sociale aurait pu être citée. Des réflexions dans ce sens auraient pu être développées.

(La formulation du vœu et les votes sont indiqués à la fin du rapport)

Déterminations de la commission

P2023/38

Vœu :

« La commission souhaite que la Municipalité profite des acquisitions et cessions de biens-fonds pour rendre fonctionnel et améliorer les couloirs écologiques, notamment les liaisons biologiques stratégiques ».

Vote du vœu « acquisition biens-fonds »	10 oui	0 non	0 abstention
--	--------	-------	--------------

Votes sur les conclusions

Conclusion 1	10 oui	0 non	0 abstention
---------------------	--------	-------	--------------

Conclusion 2	10 oui	0 non	0 abstention
---------------------	--------	-------	--------------

Conclusion 3	7 oui	3 non	0 abstention
---------------------	-------	-------	--------------

P2023/44

Vœu :

« La commission souhaite que la Municipalité tienne compte, pour l'analyse de l'impact d'un projet de construction sur le climat et le développement durable, de tout le cycle de vie du bâtiment, en intégrant notamment l'énergie grise utilisée lors de la démolition et la reconstruction. »

Vote vœu « énergie grise »	7 oui	0 non	3 abstentions
-----------------------------------	-------	-------	---------------

Votes sur les conclusions

Conclusion 1	10 oui	0 non	0 abstention
---------------------	--------	-------	--------------

Conclusion 2	10 oui	0 non	0 abstention
---------------------	--------	-------	--------------

Conclusion 3	10 oui	0 non	0 abstention
---------------------	--------	-------	--------------

Conclusion 4	10 oui	0 non	0 abstention
---------------------	--------	-------	--------------

Conclusion 5	7 oui	3 non	0 abstention
---------------------	-------	-------	--------------

Lausanne, le 18 janvier 2024

La rapportrice :

Magali CRAUSAZ