

Conseil communal de Lausanne

Initiative : interpellation urgente

Titre : Revente d'immeubles préemptés par la Municipalité de Lausanne : quels impacts sur les loyers futurs et quelle qualité d'assainissement énergétique ?

Initiant-e(-s) : Johann Dupuis (EàG) et consorts.

La vente de 11 immeubles préemptés par la Municipalité étant imminente, les conséquences de cette politique, notamment sur les loyers futurs des logements et la qualité des assainissements énergétiques doivent être discutés en urgence, d'autant plus qu'une résolution du conseil pourrait encore influencer sur les conditions de la vente.

Le Conseil communal a appris par voie de communiqué de presse que les onze bâtiments acquis depuis 2020 par la Ville de Lausanne grâce au droit de préemption vont être mis en vente par DDP. Si le Conseil communal a déjà donné une autorisation générale pour l'acquisition de logements, notamment en employant le droit de préemption, et a accordé plusieurs crédits à cette fin, cette politique de revente des biens immobiliers ainsi acquis est un élément partiellement nouveau dont le Conseil communal n'a jusqu'ici jamais débattu. En particulier, les conséquences de cette politique municipale sur les loyers futurs des logements ainsi que la qualité de leur assainissement énergétique doivent être clarifiées. Plus fondamentalement, les raisons pour lesquelles la Municipalité ne souhaite pas garder la propriété de ces immeubles et la conduite des assainissements en mains publics doivent être précisées.

Selon la Municipalité, la vente de ces immeubles comprenant en tout 195 logements permettra de pérenniser la dimension d'utilité publique des logements concernés ainsi que de mener à bien leur assainissement énergétique. De plus le produit de cette vente permettra de réalimenter le crédit pour de futures acquisitions immobilières. L'acquisition d'immeubles par la Municipalité comporte des avantages évidents pour la collectivité, dont le principal est probablement le maintien de loyers abordables pour les locataires et habitants de la ville. Par contre, les bénéfices d'une revente de ces biens immobiliers par rapport au maintien d'une gestion directe par la Ville sont moins évidents, surtout du point de vue de l'impact sur les loyers ou encore de la qualité des assainissements énergétiques devant être menés.

Concernant le risque d'augmentation des loyers tout d'abord, la LPPPL impose, certes, certaines obligations en cas d'immeubles préemptés. Si le bâtiment est dédié uniquement à l'habitation, la Municipalité est ainsi tenue à ce qu'au moins 70% de sa surface utile soit dédié à des logements d'utilité publique, dont les loyers maximums sont limités. En outre, la Municipalité a communiqué son intention de réserver l'acquisition des DDP à des sociétés d'utilité publique ou des sociétés propriétaires de la ville de Lausanne. Bien qu'appréciables et nécessaires, ces cautions ne suffisent pas à garantir qu'il n'y ait pas d'augmentations significatives des loyers actuels après revente et rénovation énergétique. En effet, l'immeuble vétuste sis à la rue du Dr. César Roux n°6 n'a pas été acheté par le droit de préemption et les dispositions de la LPPPL sur la protection des loyers ne s'y appliquent pas. Les instruments que compte employer la Municipalité pour limiter l'augmentation des loyers dans le cas de cet immeuble sont pour l'heure inconnus. D'autre part, certains immeubles

Conseil communal de Lausanne

ont actuellement des loyers moyens plus bas que le maximum autorisé par la LPPPL. L'immeuble sis à l'Avenue de France 35 contient des logements dont le loyer moyen s'établi à 191CHF/m² ¹. Or pour un 3.5 pièces, la LPPPL autorise des loyers maximums de 250 CHF/m². Dans le cas d'un 3.5 pièces fictif de 75m², le loyer mensuel pourrait par exemple être théoriquement augmenté de 370 CHF/ mois, ce qui représenterait une somme supplémentaire significative pour les locataires.

A l'inverse d'autres immeubles mis en vente par la Municipalité ont déjà des loyers moyens qui s'approchent ou qui dépassent la limite fixée par la LPPPL pour des logements d'utilité publique. La manière avec laquelle la Municipalité compte intéresser des investisseurs à racheter ces bâtiments, tout en les obligeant à conduire des assainissements énergétiques alors que les possibilités d'amortir et de rentabiliser les investissements sont sérieusement limités par la LPPPL, apparaît encore bien mystérieuse.

Au-delà des inquiétudes quant aux loyers futurs, le projet de mise en vente par DDP tel qu'il a été communiqué ne dit rien sur la qualité des assainissements énergétiques qui devront être menés. Si une obligation de mener un assainissement énergétique dans les 3 à 5 ans suivant l'achat est prévue, le niveau maximum de CO₂ que le bâtiment pourra émettre après assainissement ou tout autre standard de performance énergétique permettant de viser à 0 émission ne semblent avoir été fixé. De telles dispositions semblent pourtant indispensables, si la Municipalité entend atteindre l'objectif fixé par le plan climat d'émissions 0 en 2050 pour le secteur du bâtiment.

Par conséquent, les interpellateurs, estimant que la politique publique du logement de la ville de Lausanne se doit d'être exemplaire du point de vu social et environnemental, désirent poser les questions suivantes à la Municipalité :

1. Pour quelles raisons la Municipalité n'a pas souhaité garder la propriété et la gestion de ces immeubles en main propre ? Considère-t-elle qu'il ne lui aurait pas été possible de mener les assainissements énergétiques tout en gardant des loyers abordables ?
2. Est-ce que 100% des surfaces habitables des immeubles en vente seront dédiées à des logements d'utilité publique ? Quelle sera la répartition visée entre logements à loyers abordables, logements à loyer modérés, des logements protégés, des logements pour étudiants et logements coopératifs innovants et participatifs ?
3. Le 31 janvier dernier, un postulat demandant de renforcer la politique communale en faveur des coopératives d'habitants a été renvoyé à la Municipalité, proposant notamment de mettre "à disposition des coopératives d'habitants des immeubles, notamment acquis via un droit de préemption, afin de permettre aussi d'impliquer les habitants dans les projets de rénovation". Dans ces conditions, est-ce que la Municipalité prévoit de réserver une partie des immeubles à vendre à des coopératives d'habitants ? Cas échéant, prévoit-elle de mettre à disposition les mêmes outils qu'aux Plaines-du-

¹ Cf. Dossier de presse de la commission immobilière de la ville de Lausanne : « Revendre pour mieux acheter! », 9 février 2023

² Qui plus est, en cas de rénovation énergétique exemplaire, ce plafond peut être augmenté de 5% .

Conseil communal de Lausanne

Loup, soit par exemple les crédits-relais, les cautionnements ou la prise de part sociale ?

4. En complément des informations déjà communiquées par le dossier de presse, la Municipalité peut-elle établir une typologie des 195 logements concernés par la vente prévue selon : l'immeuble où il est situé, le prix d'achat ainsi que le prix de vente de l'immeuble; le nombre de pièces du logement ; sa surface ; ainsi que son loyer actuel au m² ?
5. Pour chaque type de logement ainsi identifié, la Municipalité peut-elle établir une projection de l'augmentation estimée du loyer après vente et assainissement énergétique en différenciant la situation particulière de l'immeuble sis à César-roux 6 ? Le cas échéant, nous remercions la Municipalité de préciser toutes les hypothèses de calcul par écrit.
6. Compte tenu des augmentations de loyer théoriquement possibles, la Municipalité compte-t-elle instaurer des garde-fous supplémentaires dans les DDP en sus des limitations de loyers déjà prévus dans la LPPPL ? Que compte-t-elle mettre en œuvre dans le cas de l'immeuble de César-Roux ?
7. A l'inverse, puisque les loyers moyens des certains immeubles mis à la vente sont déjà proches de ou dépassent la limite fixée par la LPPPL, comment et par quelles dispositions ou mécanismes la Municipalité compte intéresser les investisseurs à acquérir ces immeubles ?
8. La Municipalité, ayant fixé un délai au 24 février 2023 pour obtenir réponse à son offre de vente, peut-elle nous informer quant à, respectivement, qui sont les investisseurs et quels immeubles comptent-ils acquérir ?
9. Quels sont désormais les prochaines étapes et quand est-ce que les ventes seront finalisées ?
10. Quand et comment les locataires concernés seront informés des impacts de cette vente, des changements éventuels de loyers et de la planification des travaux ?
11. Quelles obligations devront remplir les acheteurs de DDP en matière de performance des assainissements énergétiques ? La Municipalité prévoit-elle par ailleurs de fixer des critères qualitatifs pour les rénovations, comme le choix de matériaux écologiques ou la qualité des aménagements extérieurs (perméabilité des sols, arborisation, etc.)?"

Lausanne, le 24 février 2023

Laisser vide

Conseil communal de Lausanne

Signataires :



Johann Dupuis (EàG)

Valéry Beaud (Les Vert.e.s)

Pierre Conscience (EàG)



Franziska Meinherz (EàG)

