

# Lausanne précise sa politique immobilière

Autor(en): **Rochat, Agnès**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **62 (1989)**

Heft 10

PDF erstellt am: **10.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129021>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# LAUSANNE PRÉCISE SA POLITIQUE IMMOBILIÈRE

Préoccupée depuis longtemps par le problème de la dégradation de son patrimoine immobilier, la Municipalité a saisi l'occasion d'une réponse à deux motions relatives au logement et à la politique en la matière pour mener une réflexion en profondeur touchant aussi bien l'achat et la vente que la gestion de ses biens-fonds. Ainsi donc, c'est l'ensemble de la politique communale du logement qui a fait l'objet d'un préavis sub-

d'achat d'immeubles (CAI). Cet organisme est chargé d'étudier les offres de vente d'immeubles ou de terrains. Il vise à acquérir des biens-fonds susceptibles de répondre aux besoins communaux, immédiats ou non, dans les domaines des écoles, églises, services industriels, zones de verdure et de sport, institutions et logements sociaux et pour la réalisation de plans de quartier, d'extension ou d'alignement. Les objectifs poursuivis sont d'intérêt général (plans d'extension, alignements, équipements collectifs, etc.), sociaux (logements à loyers modérés par exemple), culturels (patrimoine historique et architectural) et de régulation (prix des terrains et constitution d'une réserve de terrains). Sept critères précis recouvrent ces objectifs et tout achat doit répondre au moins à l'un d'entre eux. Le cas échéant, la CAI préavise favorablement, indiquant que tel immeuble ou tel terrain peut être acquis par la collectivité. Un montant total d'environ 193 millions de francs a été consacré à l'achat d'immeubles ou de terrains; aujourd'hui, la Bourse communale possède 173 immeubles.

Néanmoins, il s'avère que peu d'immeubles ont été acquis ces dernières années. En effet, partout la demande dépasse l'offre et les prix montent. C'est pourquoi développer une politique de vente dans un marché aussi déséquilibré ne peut être le seul fait de la Ville qui se dessaisirait de son patrimoine, alors qu'il faudrait pouvoir vendre pour acheter et acheter pour vendre afin de créer une dynamique.

Dans un tel contexte, il paraît donc raisonnable de promouvoir la formule du droit de superficie, qui assoit le principe d'une location à long terme. Celle-ci s'adressera non seulement aux institutions ayant recours traditionnellement à ce mode d'occupation du sol – fondations et coopératives d'habitation à but social – mais également à des entreprises industrielles, groupes d'habitants ou autres. Cette formule pourrait être étendue à des terrains sur lesquels sont érigés des immeubles, que les superficiaires s'engageraient à entretenir pour la durée de la location.

Des échanges de terrains ou d'immeubles pourront être envisagés, notamment pour arrondir une propriété communale ou faciliter la réalisation d'un plan de quartier. La vente ne sera prise en considération que dans le cas où les offres d'achat concerneraient des terrains résiduels ou des villas, qui n'ont pas la même valeur que des immeubles locatifs pour une collectivité publique.

La Municipalité exprime ainsi son désir de maintenir intact son patrimoine immobilier.



*Derrière la belle façade du N° 21 à la Palud, d'importants travaux devront être entrepris.*

stantiel soumis au Conseil communal et adopté à une faible majorité le 18 avril 1989. Pour mémoire, on rappellera que la Municipalité dans ses conclusions demandait au législatif de se prononcer sur un investissement financier de 148 millions, dont 93 millions à charge de la commune, le solde étant rentabilisé.

Les principaux thèmes abordés concernent la politique d'achat, celles de gestion, d'aide au logement et de vente des immeubles de la Bourse communale loués à des tiers, les immeubles du patrimoine administratif n'étant pas touchés par ces mesures.

## **Achat et vente de biens-fonds: rien ne va plus...**

S'agissant de la politique d'achat, ses objectifs sont ceux développés depuis 1955, date à laquelle fut créée la Commission



Avenue de la Gare 14-16,  
la rénovation est imminente...

### Rénover le parc immobilier pour mieux le valoriser

Le phénomène du vieillissement du parc immobilier touche toutes les grandes villes de Suisse. Des études scientifiques<sup>1</sup> montrent que si l'on veut maintenir la valeur des immeubles, il faut stopper leur dégradation par des opérations de réhabilitation.

Pour les auteurs, il y a lieu de s'attendre à une certaine détente du marché du logement – diminution du nombre des jeunes désireux de se loger et augmentation de celui des logements devenus naturellement disponibles en raison du vieillissement de la population – et parallèlement à une demande croissante d'espace à disposition.

A noter qu'à Lausanne, et contrairement à ce qui se passe dans d'autres villes, la demande quantitative de logements va se maintenir en raison de la structure particulière de sa population<sup>2</sup>.

Pour répondre à ces nouveaux besoins, la réhabilitation doit être envisagée en profondeur. Il s'agira de procéder à une réorganisation de l'espace dans les logements désuets et vétustes et de ne pas se contenter de les équiper du confort moderne.

En outre, du point de vue de l'espace urbain, la rénovation permet d'économiser le territoire qui n'est pas extensible. Parallèlement, on peut imaginer de densifier l'espace disponible, soit en aménageant les combles, soit en ajoutant un étage dans le respect des normes en vigueur.

Consciente de ces problèmes, la Ville a établi un programme de rénovation. On a déterminé la nature – et les coûts – des travaux à entreprendre en étudiant séparément le cas de chacun des immeubles concernés:

ont été pris en considération les caractéristiques architecturales, la situation urbanistique, l'époque de construction et l'état d'entretien du bâtiment.

Comme tout propriétaire privé, la Commune tient à rentabiliser les investissements consentis pour réhabiliter ses immeubles, dans les proportions autorisées par la législation en vigueur. Les modalités de rendement des travaux de rénovation sont fixées par l'Arrêté fédéral du 30 juin 1972, instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL) qui stipule notamment qu'en règle générale les frais causés par d'importantes rénovations sont considérés à raison de 50 à 70% comme des améliorations créant des plus-values. Les loyers des immeubles concernés peuvent dès lors faire l'objet d'une adaptation correspondante sans être considérés comme abusifs. La part des travaux qui ne constitue pas une plus-value (30 à 50% du coût) ne sert qu'à maintenir la valeur de la chose louée; elle est donc à la charge du propriétaire.

S'agissant des immeubles communaux, il a fallu tenir compte d'une donnée importante: un grand nombre d'entre eux présente des caractéristiques architecturales ou urbanistiques reconnues. Ces immeubles peuvent soit figurer au recensement architectural de la Commune, soit être portés à l'inventaire cantonal ou encore être définitivement classés. Ils ne peuvent pas être démolis et doivent par conséquent être rénovés mais en respectant certaines contraintes. On ne peut donc espérer rentabiliser ces travaux dans les mêmes proportions que pour les autres immeubles, même si le Canton accorde des subventions pour ceux qui sont classés. Aussi la Municipalité a-t-elle décidé d'établir une distinction entre ces immeubles, qu'on appellera «protégés», et les autres, afin de faire valoir les efforts fournis pour sauvegarder le patrimoine historique; en l'occurrence, 64 immeubles protégés englobent deux tiers de la somme dévisée pour les travaux de rénovation et d'entretien.

Le montant total des investissements s'élève à 148 millions de francs, dont 93 millions à fonds perdus et 55 millions rentabilisés, pour des travaux qui devraient se répartir sur une quinzaine d'années. Ce crédit d'investissement a été accepté. Dès lors, les travaux de rénovation de chaque immeuble feront l'objet d'une demande expresse devant le Conseil communal, laquelle se référera au crédit voté. La procédure habituelle sera donc largement simplifiée.

Le programme des travaux a débuté dès l'adoption du crédit et plusieurs préavis relatifs à des travaux de rénovation ont été



présentés et acceptés par le Conseil communal.

Afin d'éviter à l'avenir de se trouver devant la nécessité de consentir des investissements aussi importants – comme c'est le cas aujourd'hui – une provision ad hoc a été prévue. Celle-ci sera alimentée ou diminuée en fin d'exercice selon que le coût des travaux d'entretien effectués dans l'année aura été inférieur ou supérieur au montant calculé en proportion fixe du revenu locatif de chaque immeuble. Cela permettra d'effectuer un entretien courant et régulier de tous les immeubles.

#### **Aide au logement: pourrait-on faire mieux?**

L'aide au logement relève d'une longue tradition dans la Commune. En effet, il y a plus d'un siècle a été créée la première société de construction de logements à loyers modérés, bientôt suivie par plusieurs coopératives à but social. Leur nombre a augmenté dès 1945 et celles-ci collaborent étroitement avec la Commune. Ainsi cette dernière a contribué financièrement à la construction de plus de 8300 logements; parmi ceux-ci certains sont le résultat d'actions purement



Rue de l'Alé 2, à l'origine poste de police, longtemps occupé par la Guilde du livre, ce bâtiment présente quelques signes d'essoufflement.

communales. Alors qu'au départ les logements sociaux étaient construits sur des terrains privés, depuis 1957 ils le sont sur des terrains mis à disposition sous forme de droit de superficie, ce qui assure un meilleur contrôle de leur statut.

En 1970, la proportion des appartements subventionnés atteignait 12% de l'effectif total, laquelle est tombée à 10% à l'heure actuelle. L'objectif, d'ici l'an 2000, est de revenir aux 12% précédents.

Il convient de préciser que le système adopté est celui de l'aide à la pierre, à savoir un abaissement initial du loyer de 40% – 20% à charge de l'Etat et 20% à charge de la Commune – pendant trois ans. Cette subvention étant octroyée pour quinze à vingt ans, une augmentation proportionnelle du loyer est prévue dès la quatrième année. Ce système

est applicable tant aux nouvelles constructions qu'à des travaux de rénovation. Et il arrive que le même immeuble abrite des appartements non subventionnés et des subventionnés, dont les occupants doivent répondre aux conditions d'octroi fixées par l'Office communal du logement. Cette situation est toutefois moins fréquente dans les immeubles neufs.

Il existe également une aide individuelle, dont les conditions d'octroi sont très restrictives, et qui n'est pratiquement pas utilisée.

La pratique d'aide au logement dans d'autres villes est aussi intéressante, celle de la ville de Genève tout particulièrement. En effet, tout appartement communal peut bénéficier d'un abaissement de loyer pour autant que le locataire réponde à certaines conditions. Ainsi pour tous les logements, on établit le loyer réel – en fonction du rendement de l'immeuble considéré; il est appliqué aux locataires dont le revenu ne correspond pas aux conditions d'octroi. Pour les autres, en revanche, le loyer est fixé en tenant compte du revenu familial brut, et adapté si la situation de l'intéressé se modifie, cela jusqu'à concurrence du loyer réel.

Dans son préavis, la Municipalité propose qu'un tel système d'aide personnalisée soit également envisagé à Lausanne pour les immeubles de la Bourse communale qui ne peuvent bénéficier d'aucune aide fédérale, cantonale ou communale, mais dont la rénovation exigera de gros investissements, qui ne pourront être rentabilisés. Il s'agirait en l'occurrence de mettre en place un système de location proportionnelle au revenu, qu'on pourrait appeler «aide individualisée communale». A ce sujet, une étude de faisabilité sera prochainement entreprise par le Service des gérances. Bien entendu, cette procédure devra être préalablement agréée par les autorités communales.

Pour l'Office communal du logement, la question de l'aide au logement se pose en termes de disponibilité de terrains. Ce qui explique que les possibilités de réalisation de logements sociaux sont limitées actuellement. On espère, dans cet office, qu'au tournant du siècle de nouveaux horizons s'ouvrent au moment où des terrains comme la Blécherette ou Rovéréaz devront être réaffectés.

*Agnès Rochat,  
adjointe administrative,  
Ville de Lausanne*

<sup>1</sup> Christian Gabathuler, Hannes Wüest, *Marché de la construction en Suisse, Risques et possibilités jusqu'en l'an 2000*, document élaboré pour les conférences du 15 septembre 1987 à Lausanne.

A consulter également:  
Christian Gabathuler, Hannes Wüest, *Bauwerk Schweiz – Grundlagen und Perspektiven zum Baumarkt der 90er Jahre*, Zurich 1989.

<sup>2</sup> SCRIS (Service cantonal de recherche et d'information statistiques), *Perspectives de la demande de logements à Lausanne – Horizon 1995*, rapport final, Lausanne, novembre 1986.