

© Le Temps; 19.05.2015

Lausanne étend son pouvoir immobilier

Avec l'augmentation de capital de la société municipale pour le logement, soumise ce mardi au parlement lausannois, la Ville fait concurrence au secteur privé, jusque dans la PPE. S'attirant de vives critiques

Yelmarc Roulet

«La Ville en fait beaucoup trop, elle ne doit pas se substituer aux privés!» Elu PLR et électricien de profession, le conseiller communal Guy Gaudard fera entendre mardi soir la voix de la contestation sur la politique du logement de la capitale vaudoise. Sans se faire trop d'illusions, au vu du rapport de force très favorable à la majorité rose-verte aux affaires depuis 25 ans.

A travers l'augmentation de capital de la Société immobilière lausannoise pour le logement SA (SILL), à l'ordre du jour du parlement communal, c'est toute l'ambition de la municipalité de concurrencer les promoteurs sur leur propre terrain qui est en jeu. Si le Conseil communal vote oui, le capital de la SILL, entièrement en mains publiques, passera de 20 millions à 52,5 millions de francs.

Ces moyens supplémentaires doivent permettre de financer les projets de logement en cours de développement, mais aussi, dans la foulée, la création de 200 nouveaux logements dans le futur écoquartier des Plaines-du-Loup («Métamorphose»). La Ville assurera ainsi 20% de fonds propres pour ses projets.

Important propriétaire foncier, la Ville de Lausanne a opté pour promouvoir le plus possible elle-même la construction de logement. «Ce n'est pas la Ville, c'est Junod, Junod et Junod», tempête un promoteur de la place qui souhaite rester anonyme, attribuant au conseiller municipal Grégoire Junod, socialiste et papable comme prochain syndic, la paternité de cette politique déterminée. Une politique qui suscite dans le secteur privé des réactions allant de l'exaspération à la résignation.

Depuis sa création en 2009, la SILL a monté sept projets, pour un total de 612 logements. Deux d'entre eux sont réalisés, deux en chantier, trois autres en développement. «Plus de la moitié des logements en chantier à Lausanne relève de projets publics initiés par nous», se flattait récemment le magistrat lausannois.

«Nous ne sommes pas un ogre, mais un acteur important», nuance Pierre Menoux, le directeur de la SILL. Venu du privé (il a développé le projet lausannois de Sévelin pour le promoteur Realstone), il est depuis octobre dernier patron de la SA immobilière municipale, «un poste dont le cahier des charges correspond entièrement à mon profil».

Au départ, c'est le manque de logements locatifs qui a poussé la Ville à s'impliquer fortement dans la construction, rappelle le directeur. Cela permet aussi d'imposer plus aisément les contraintes sociales ou écologiques fixées aux nouveaux quartiers. La rentabilité visée est de 3%, «sur les opérations terminées».

Les contestataires, parmi lesquels Guy Gaudard, déplorent que la ville profite de sa qualité de propriétaire pour «se servir en premier», au lieu de soumettre l'attribution des droits de superficie à des appels d'offres qui permettraient d'assurer une meilleure performance. Les milieux immobiliers lausannois estiment qu'un audit des investissements de la SILL devrait être mené avant une augmentation de capital. Mardi soir au Conseil communal, le PLR proposera un geste de défiance: limiter l'augmentation de capital de la SILL à 19 millions de francs au lieu de 32, pour couvrir les seuls projets en cours, estimant prématuré d'avancer déjà les fonds propres de réalisations futures aux insuffisamment profilées à ses yeux.

Moins frontalement que des investisseurs privés, des critiques contre la politique municipale émanent aussi du milieu coopératif. Dotés de moyens à investir mais désespérément en quête de terrains, certains de ces acteurs déplorent que la Ville construise dans le secteur du logement «à prix contrôlé» sans passer par elles.

L'écoquartier des Plaines-du-Loup, phare du projet urbanistique Métamorphose, fera lui bel et bien l'objet d'un appel d'offres à investisseurs. La publication est imminente pour la première tranche. La Ville s'est réservé d'emblée une tranche de 25%.

Deux autres quarts iront à des sociétés d'utilité publique et aux coopératives d'habitants, le dernier étant destiné aux investisseurs privés et institutionnels.

Pour l'ensemble de ses projets, Lausanne mène une «politique des trois tiers»: 30% de logements subventionnés, 40% de logements à loyer contrôlé, 30% de logements en marché libre. Dans cette dernière catégorie, Lausanne construit même des propriétés par étage (PPE). Sur les 131 logements des «Fiches Nord» (Lausanne-Vennes), 32 sont des PPE. La quasi-totalité a déjà été vendue, par une géranche privée, Cogestim, au prix de 7000 à 7500 francs le m².

Au moins ne peut-on plus reprocher à la Ville, comme cela avait longtemps été le cas, de ne promouvoir que du logement social. «Avant, on donnait un coup de pouce aux pauvres, maintenant c'est une politique pour l'ensemble de la population», se félicite le Vert Laurent Rebeaud.

Au Conseil communal, certains trouvent même que Lausanne n'en fait pas encore assez en matière de logement. L'élú Hadrien Buclin (La Gauche) préconise la création d'une entreprise communale de construction et de rénovation des bâtiments. Afin de réduire la dépendance à l'égard du secteur privé, il faudrait engager des employés communaux dans les métiers du gros œuvre et acheter du matériel de chantier, argumente le conseiller. Son postulat vient d'être transmis à une commission.

Des achats d'immeubles qui font des jaloux

» Selon ses détracteurs, la Ville achète «au-dessus du prix du marché»

La politique active de la Ville de Lausanne dans l'acquisition d'immeubles suscite aussi la controverse. Ses détracteurs reprochent à la capitale vaudoise de payer le prix fort pour acheter des biens qui l'intéressent.

Les deux immeubles du boulevard de Grancy 32 et de la rue du Simplon 39 en sont un bon exemple pour les milieux immobiliers. Selon les chiffres que ceux-ci font circuler, ces deux immeubles ont été acquis ensemble en 2014 pour 8,65 millions de francs, alors qu'une estimation les évaluait à 7,5 millions et qu'un acheteur privé en offrait 7,8 millions.

Des chiffres que le conseiller municipal Grégoire Junod, responsable du logement, refuse de confirmer au nom du secret des affaires. Ces achats ont été décidés par la Commission immobilière de la Ville, qu'il préside, avec préavis favorable d'une délégation de la Commission des finances. Ils entrent dans l'enveloppe de 40 millions dont la municipalité dispose pour ses achats immobiliers pour cinq ans.

«Certains voudraient que la collectivité n'achète jamais rien», note le politicien socialiste, pour qui les acquisitions dans le quartier Sous-Gare sont «stratégiques: elles permettront de préserver un parc locatif accessible après la rénovation de la Gare CFF.» Tous les immeubles acquis par la Ville ont un taux de rendement brut égal ou supérieur à 5%, assure Grégoire Junod.