

Interpellation

Du vote du CC à la réalisation : la vente des parcelles à Montblesson

Le 27 octobre 2005, la Municipalité adoptait le préavis 2005 / 77 qui était voté par le Conseil communal, quelques mois plus tard, le 2 mai 2006. Aujourd'hui les répercussions concrètes des votes du Conseil communal peuvent être observées. Mais que reste-t-il des décisions prises par le Conseil communal ?

Les Verts n'ont jamais été très favorables à la vente de terrain appartenant à la commune de Lausanne. Cependant, dans le cadre du préavis 2005 / 77 intitulé « vente de parcelles propriété de la Commune à Montblesson », les Verts avaient, en partie, admis que la Commune pouvait les vendre à certaines conditions. Ces conditions étaient les critères se trouvant dans le préavis que la Municipalité avait elle-même présenté au Conseil communal. Ces critères ont été énoncés à de maintes reprises.

Avec un bref regard sur le passé, il est possible d'avoir quelques précisions concernant les critères sur lesquels le Conseil communal a voté :

- 27 octobre 2005, préavis 2005 / 77, intitulé vente de parcelles propriété de la Commune à Montblesson. Ce préavis indiquait notamment :

La question s'est posée de savoir s'il fallait contacter les acheteurs intéressés ou s'il était plus judicieux de mettre ces terrains en vente sous forme d'offre publique. Par souci d'équité et de transparence et par analogie avec la politique suivie par l'Etat de Vaud pour la mise en vente de ses terrains, la Municipalité a opté pour la seconde solution.

Dès lors, en cas d'accord de votre Conseil, une publication sera insérée dans divers journaux et les intéressés se verront invités à présenter leurs offres à un tiers neutre, un notaire en principe, lequel les transmettra ensuite à la Commune.

Quant aux critères qui seront retenus pour l'attribution des parcelles, il y aura le prix, évidemment ; mais d'autres éléments seront également pris en compte, notamment le développement durable. A ce sujet, afin d'encourager la prise en compte des aspects de développement durable lors de la construction de logements, les 5 critères ci-après devraient être observés lors de chaque nouvelle opération sur un terrain communal :

- a) assurer une occupation optimale du sol ;
- b) choisir judicieusement le mode de production de chaleur ;
- c) gérer correctement les eaux (besoins domestiques et eaux de surface) ;
- d) bannir les matériaux pouvant présenter un risque pour la santé ;
- e) préférer des matériaux ayant un faible impact environnemental.

- 30 novembre 2005, commission traitant du préavis 2005 / 77. Le rapport de commission indiquait notamment :

Les **modalités** de la vente ont été précisées par la Municipalité. Tout d'abord, on aura recours à un appel d'offres public excluant les intermédiaires. Les demandes seront jugées sur la base d'un avant-projet ou d'une esquisse, ainsi que de la situation financière des requérants. La commission souhaite que la priorité soit donnée aux familles, lausannoises de surcroît lorsque des projets équivalents sont en concurrence. Par ailleurs, la Municipalité n'envisage pas un prix de vente uniforme pour des parcelles de nature différente, tout en promettant de ne pas attribuer les terrains aux prix les plus élevés proposés par les acheteurs, mais aussi en fonction des autres critères évoqués dans le préavis. Le prix tiendra néanmoins compte de ceux de la majorité des transactions effectuées dans la région

pour des parcelles similaires. De plus, un délai sera fixé pour la réalisation de la construction, pour éviter une thésaurisation. Enfin, l'adjudication des parcelles ne pourra faire l'objet d'aucun recours de la part des laissés-pour-compte.

- 2 mai 2006, discussion sur le préavis 2005 / 77 au sein du Conseil communal. Les discussions portaient notamment sur les points suivants :

M. Cosandey : Afin d'être aussi transparente et équitable que possible, la Municipalité a retenu l'offre publique. Le risque d'inflation des prix dans la région, en raison de cette façon de procéder, paraît limité dans la mesure où les terrains ne seront pas attribués systématiquement aux prix les plus élevés. D'autres critères seront retenus, dont certains sont mentionnés dans le préavis.

[...]

Mme Favre : La Municipalité a décidé de procéder par une offre publique à la vente de ces terrains, en imposant des critères pour leur attribution. Parmi ces critères, il y a d'abord le prix. Je demande donc à la Municipalité pourquoi on ne pouvait pas fixer un prix directement, en fonction d'autres ventes, d'autres transactions similaires faites dans les environs. On fixerait ce prix et seuls les autres critères seraient pris en compte pour la vente de ces terrains. Est-ce que ce serait faisable, pour éviter toute démarche spéculative de la part de la Municipalité? On peut aussi regretter que les critères de vente ne prennent pas en compte la qualité architecturale du projet et des dossiers présentés. La Municipalité devrait aussi privilégier des dossiers qui règlent harmonieusement des questions d'aspect du bâtiment, mais aussi celles des routes d'accès, de vue par rapport aux autres bâtiments qui sont parfois assez proches, de limites avec les voisins, etc. Ces points devraient aussi être précisés et faire partie des critères énoncés.

[...]

M. Chollet : Mme Sylvie Favre parle de qualité architecturale. Mais nous avons des plans partiels d'affectation (PPA) pour cette région comme pour les autres, qui définissent des cotes d'altitude, des grandeurs de façades, etc. Pour le détail nous avons des mises à l'enquête sur lesquelles la Municipalité a la haute main. Donc il ne faut pas prétendre que la Municipalité n'aura pas son mot à dire. Elle aura tout loisir d'accepter, d'influencer, de demander des modifications, voire de refuser des projets qui paraîtraient farfelus ou ne s'intégreraient pas dans la région. M. le syndic étant un voisin immédiat, je lui fais confiance pour que les choix soient les bons. Mme la conseillère Favre parle de route d'accès, or ces quatre parcelles sont situées en bordure de route. Il n'y aura donc pas de route d'accès, c'est réglé.

[...]

M. Ostermann, rapporteur : Je voudrais apporter une pierre à l'édifice de Mme Favre et dire à M. Chollet que sur un point, il a tort. Pour cela, j'aimerais formuler un vœu. Je sais que des voisins des parcelles à vendre aimeraient que certains ajustements de voisinage soient envisagés, par exemple en matière d'accès. C'est là que M. Chollet a tort : ces parcelles ne sont pas toutes en bordure de route et celles qui s'y trouvent sont parfois découpées de telle sorte que l'accès n'est plus direct pour chaque morceau. Ce qui va poser quelques problèmes et explique certaines réticences et certaines abstentions lors du vote de la commission.

[...]

M. Schilt, Municipal : M. Cosandey a eu la bonne idée de rappeler les conditions que j'ai énumérées en commission, qui font d'ailleurs l'objet des notes de séance. Je reviens seulement sur la question du prix. Nous avons insisté sur ce point en commission et aussi dans le préavis : nous ne souhaitons pas – nous ne l'avons jamais fait, nous ne le ferons pas là non plus – participer d'une manière ou d'une autre à de la spéculation immobilière. En revanche, il est impossible de fixer un prix moyen. Chacune de ces parcelles est différente des autres. Elles se trouvent, parfois, relativement proches de parcelles vendues récemment, dont le prix était peut-être un peu élevé. Nous ne souhaitons pas que ça devienne la référence. Les autres critères seront donc importants et, pour le prix, nous n'allons évidemment ni brader ni vendre trop cher. Il y a une dimension raisonnable. Dans cette région comme partout en ville, les règles définies dans le plan d'extension devront être respectées au moment de la délivrance du permis de construire. Pas plus pas moins qu'ailleurs, mais toutes le seront. Enfin, je réponds à une dernière question : qui choisira ? Habituellement, c'est la Municipalité, sur proposition de la Commission immobilière. Compte tenu du cas un peu particulier, la Municipalité a décidé de créer un comité de sélection qui fera les propositions à la Commission immobilière. Ce comité est composé d'un certain nombre de chefs de service et de collaborateurs de la Ville. Je vous en énumère rapidement la liste : Mme Krebs, actuelle chef du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement ; M. Allamand, actuel chef du Service des études générales et des relations extérieures (SEGRE) ; un certain nombre de collaborateurs, M. Alexandre Dozio, coordinateur des

questions économiques au SEGRE, M. Baillot, architecte adjoint au chef du Service d'urbanisme, M. Roland Schmid, responsable des domaines agricoles au Service des forêts, domaines et vignobles, et enfin M. Philippe Equey, secrétaire de la Commission immobilière. Compte tenu du caractère particulier de l'opération, nous avons estimé qu'il était important de créer ce groupe de sélection pour une appréciation aussi objective que possible des offres qui nous parviendront. Les critères seront d'ailleurs publiés dans l'annonce, ils feront partie d'une obligation à laquelle les soumissionnaires devront répondre. [...] L'acte sera nul si la construction n'a pas commencé dans un délai de deux ans après la délivrance du permis de construire. On voit bien là notre volonté que des habitants s'installent à cet endroit.

– L'information aux potentiels acquéreurs des parcelles indiquait notamment :

Conditions de vente (décision du Conseil communal du 2 mai 2006)

Principe :

- La vente des lots est réservée au particuliers ou groupe de particuliers.
- Les parcelles seront attribuées par la Municipalité, sur la base d'un préavis établi par le Comité de sélection désigné par elle.

Conditions préliminaires :

- L'acquéreur s'engage à construire dans un délai de 2 ans à partir de l'octroi du permis de construire.
- L'habitant de la villa devra être fiscalement rattaché à la Ville de Lausanne.
- L'acquéreur s'engage à construire en respectant les principes suivants :
 - Utilisation optimale de la parcelle
 - Choix de matériaux compatibles avec le respect de l'environnement
 - Choix d'un système de production de chaleur écologique

La conclusion du contrat de vente se fera selon la formule de la vente à terme ; la vente sera assortie d'un droit de réméré qui pourra être exercé par la Commune en cas de non respect des conditions ci-dessus. De plus, tous les frais d'acquisition sont à la charge de l'acquéreur.

Démarche :

Les intéressés remplissant les conditions préliminaires ci-dessus pourront adresser une offre qui comportera :

- Une présentation de l'acquéreur, avec sa situation familiale ; un extrait de l'office des poursuites sera joint.
- Une proposition de prix pour le terrain.
- Un descriptif succinct du projet.
- Le coût estimatif de la construction
- Un plan de financement de l'investissement, ainsi qu'un budget annuel

Le comité de sélection appréciera les candidatures sur la base des offres déposées.

– Aujourd'hui (15 septembre 2009)

A ce jour plusieurs parcelles ont été vendues et certains projets ont été réalisés.

– A venir...

Reste encore quelques parcelles à vendre.

De ces différents extraits, repris ci-dessus, il ressort clairement que le Conseil communal a souhaité ajouter des contraintes allant au delà de ce que la loi fixe. En effet, s'il s'agissait de faire respecter la loi le Conseil communal n'aurait pas débattu aussi longtemps, étant donné que la loi fixe le minimum admissible. C'est d'ailleurs en prenant en considération ces critères supplémentaires (en plus du minimum légal) qu'une partie significative des Verts a considéré que l'on pouvait exceptionnellement vendre du terrain appartenant à la Commune à des privés.

J'ai donc l'honneur de poser les questions suivantes à la Municipalité :

1. Combien de parcelles ont été vendues à ce jour (15 septembre 2009) ?
2. Combien de projets ont été réalisés ? Respectaient-ils les critères votés par le Conseil communal en date du 2 mai 2006 ? En quoi ?
3. Considérant que le Conseil communal a souhaité avoir des critères plus exigeants que ceux fixés par la loi, la Municipalité peut-elle nous renseigner de quelle manière cela s'est concrétisé (exemple sur chacune des réalisations / bilan individuel) ?
4. Comment la Municipalité, respectivement l'administration, s'assure-t-elle de la réalisation des critères votés par le Conseil communal ? Quel suivi fait-elle entre le projet de départ, le projet final et la réalisation ? En quoi les réalisations faites respectent les critères votés par le Conseil communal ?
5. Y a-t-il eu une tendance, même involontaire, de certains acquéreurs de s'éloigner des critères votés par le Conseil communal ? Si oui, quand et pourquoi ?
6. Considérant les aléas d'un projet jusqu'à sa réalisation, la Municipalité, respectivement l'administration, peut-elle en tout temps s'assurer de la prise en considération des critères votés par le Conseil communal ? En quoi ?
7. Parmi les parcelles non encore vendues, est-ce que les projets respectent les critères votés par le Conseil communal ? Si non, pourquoi ? Si oui, en quoi ?
8. Quelles sont les possibilités qu'a la Municipalité, respectivement l'administration, de faire respecter a priori ou a posteriori, les critères votés par le Conseil communal ?
9. Que fait la Municipalité, respectivement l'administration pour s'assurer que les dernières parcelles vendues respectent les critères votés par le Conseil communal ?
10. La Municipalité compte-t-elle user de son droit de réméré en cas de non respect des critères votés par le Conseil communal ? Si non, pourquoi ? Si oui, à quel moment ?
11. Pour quelles raisons la Municipalité a-t-elle supprimé le critère de la gestion de l'eau sur l'information donnée aux potentiels acquéreurs alors qu'il avait été voté par le Conseil communal ?
12. Considérant qu'une part du Conseil communal n'était pas favorable à la vente des parcelles de Montblesson, quel bilan tire la Municipalité de cette vente ?
13. A supposer que des améliorations puissent être apportées, que proposerait la Municipalité afin d'assurer un meilleur suivi entre les critères votés par le Conseil communal et la réalisation dans le terrain ?
14. Quels enseignements la Municipalité et l'administration tirent-elles de cette expérience, du point de vue de l'application de critères de développement durable, en prévision de la construction de l'éco-quartier projeté dans le cadre de Métamorphose ?

D'avance je remercie la Municipalité pour les réponses aux questions susmentionnées.

Lausanne, le 15 septembre 2009

Yves Ferrari

