

Communiqué de la Cour des comptes

Audit de la gestion des immeubles locatifs communaux soumis au marché libre dans six communes vaudoises

La Cour des comptes publie un rapport sur la gestion des immeubles locatifs communaux soumis au marché libre dans six communes vaudoises. Elle constate l'absence de politique formalisée et d'objectifs en matière de rendement. Elle relève également la carence des critères d'attribution des logements. Elle estime que les communes devraient mettre en place une gestion plus dynamique des loyers.

Le patrimoine immobilier municipal constitue un élément important de la fortune des communes. Une gestion efficace de ce patrimoine permet de garantir la bonne utilisation des deniers publics. La Cour a sélectionné six communes vaudoises qui détiennent un nombre significatif d'immeubles sur le marché libre. Ces communes, pour trois d'entre elles, gèrent elles-mêmes le portefeuille immobilier communal, tandis que trois autres en ont externalisé la gérance.

A l'exception de la ville de Lausanne, les communes n'ont pas de politique de gestion de leurs immeubles locatifs sur le marché libre. Ainsi, la fixation des loyers, l'attribution des logements ou encore la politique d'entretien ne s'inscrivent pas dans une logique cohérente, sous-tendue par une vision à long terme du maintien de ce patrimoine communal.

L'absence de vision stratégique pour la gestion des biens sur le marché libre explique probablement le fait que les communes ne disposent pas d'une information claire et pertinente pour effectuer le suivi et l'évaluation du rendement par objet.

Enfin, la Cour constate que les loyers fixés par les communes sont en général 20 à 30 % en dessous de ceux du marché. Cette différence s'explique par différents facteurs: l'impossibilité d'adapter les loyers en regard du droit du bail, le niveau d'entretien des immeubles en général plutôt restreint, l'existence de baux précaires et la dimension sociale, c'est-à-dire la volonté politique des communes de maintenir un habitat accessible pour sa population, ainsi que de lutter contre la spéculation.

Même si les communes souhaitent de manière générale tendre vers le prix du marché, elles ne poursuivent clairement pas une politique de rendement maximum pour la fixation des loyers sur le marché libre. Un suivi systématique du niveau des loyers permettrait aux communes de s'orienter vers une gestion plus dynamique de leur patrimoine.

Tous les baux présentant des caractères particuliers ont été examinés de manière approfondie. La Cour est en mesure de conclure que les communes visitées n'accordent pas de loyers de complaisance.

Bureau d'information et de communication de l'Etat de Vaud

Lausanne, le 09/11/2011

Renseignements complémentaires : Anne Weill-Lévy, magistrate à la Cour des comptes, 021 316 58 14 - Eliane Rey, présidente de la Cour des comptes, 021 316 58 00

Fichiers à télécharger :

[Rapport 17_Audit de la gestion des immeubles locatifs communaux soumis au marché libre dans six communes vaudoises](#)