

**Société coopérative Coopélia**

**Projet de construction de deux bâtiments totalisant 48 logements subventionnés,  
un parking de 32 places intérieures et 11 places extérieures,  
sis chemin de Malley 22-24 à Lausanne**

**Octroi des aides publiques prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement  
Octroi d'un cautionnement solidaire**

Préavis n° 2003/66

Lausanne, le 18 décembre 2003

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

La Société coopérative Coopélia souhaite construire, avec l'aide des pouvoirs publics, deux bâtiments totalisant 48 logements, un parking de 32 places intérieures et 11 places extérieures, sur la parcelle n° 4358 sise chemin de Malley, qu'elle a acquise en novembre 2003 pour réaliser ce projet.

Le coût total de cette opération, terrain compris, est devisé à 13'880'000 francs. Son financement est assuré par un emprunt, contracté par la société coopérative, équivalant à 90% du coût total.

Par le présent préavis, la Municipalité demande l'autorisation de cautionner 30% du coût total admis y compris la valeur du terrain, et de subventionner cette réalisation, conformément aux dispositions prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

Grâce à la prise en charge assurée à parts égales par l'Etat et la Commune, les loyers des logements pourront ainsi être réduits d'environ 40%.

**2. Situation réglementaire**

La parcelle n° 4358, dernier espace vide à reconstruire, est comprise dans le plan partiel d'affectation n° 543 légalisé en 1972 et appelé Malley-Bourgogne. La partie urbanistique de ce plan prévoit une typologie privilégiant des bâtiments d'habitation hauts, érigés sur de larges soubassements dont les niveaux permettent de s'adapter à la topographie et d'offrir une mixité d'affectations tertiaires et artisanales. Cependant, cette dernière intention, unanimement demandée à l'époque, est prise à défaut aujourd'hui par la conjoncture qui voit les surfaces commerciales rester vides, alors que la pénurie de logements s'est généralisée. La société coopérative, intéressée à construire sur cette parcelle des logements subventionnés, a estimé que la

réalisation de surfaces commerciales supplémentaires dans ce périmètre n'était pas viable. Elle a demandé d'ouvrir une procédure d'addenda<sup>1</sup> afin de modifier le plan partiel d'affectation pour réaliser des logements à la place des surfaces commerciales. L'addenda, adopté par le Conseil communal le 2 septembre 2003 et approuvé par le Département des infrastructures le 6 novembre 2003, autorise la création de logements dans les constructions basses semi-enterrées, pour autant que leur orientation et leur éclairage soient satisfaisants. Pour le dispositif réglementaire général, le plan n° 543<sup>2</sup> de 1972 reste valable.

### 3. Maître de l'ouvrage

La Société coopérative Coopélia a été constituée le 15 septembre 1995 à Lausanne. Cette société s'est fixée comme but : « *de fournir à ses membres des logements à des prix abordables, tout en soustrayant ces logements à la spéculation.* ». La société coopérative et son conseil d'administration sont composés d'architectes, d'ingénieurs, d'entrepreneurs, de représentants de la BCV et de locataires qui acquièrent la qualité de sociétaires par l'achat d'un nombre déterminé de parts sociales à la signature du bail. Elle compte actuellement plus de 260 membres.

Cette coopérative possède à ce jour 122 logements, 40 à Yverdon, 45 à Genève et 37 à Versoix. Elle prévoit en outre la réalisation de quelques 25 logements à Cheseaux sur Lausanne et 10 à Orbe.

### 4. Caractéristiques et description sommaire du projet

Comme le stipule le plan partiel d'affectation, le projet prévoit l'implantation de deux immeubles sur une plate-forme commune : l'immeuble A est orienté nord-sud et l'immeuble B est-ouest. Ce projet propose de réaliser 12 appartements de 4 pièces, 18 appartements de 3 pièces et 18 appartements de 2 pièces, soit 48 logements au total. En outre, 32 places de parc intérieures et 11 places extérieures seront réalisées.

En résumé, le dossier de requête définitive déposé par la Société coopérative Coopélia le 3 novembre 2003 au Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement, présente les caractéristiques générales suivantes :

Surface bâtie	1'172	m <sup>2</sup>
Surface brute totale des planchers	3'967	m <sup>2</sup>
Cube SIA total	18'711	m <sup>3</sup>
Surface totale de la parcelle	2'388	m <sup>2</sup>
Coefficient d'occupation du sol COS	0.49	
Coefficient d'utilisation du sol CUS	1.66	
Nombre de niveaux habitables	7	
Nombre de logements	48	
Nombre de pièces	138	
18 appartements de 2 pièces (surface moyenne)	52	m <sup>2</sup>
18 appartements de 3 pièces	62	m <sup>2</sup>
12 appartements de 4 pièces (surface moyenne)	93	m <sup>2</sup>
Surfaces habitables nettes	3'176.2	m <sup>2</sup>

Le permis de construire de ce projet sera délivré prochainement.

Selon la planification actuelle, le chantier est prévu pour le printemps 2004 et la mise en location des 48 logements pourrait s'effectuer en automne 2005.

<sup>1</sup> Préavis 2003/20 du 22 mai 2003

<sup>2</sup> BCC 1972, pages 610 à 621 et 727 à 728

## 5. Coût de l'opération

### 5.1 Coût de construction

Pour permettre le dépôt de la requête définitive de subventionnement, les coûts de construction ci-après ont été établis sur la base de devis estimatifs, avec avant-métrés, en prenant en considération les coûts unitaires du marché. Les entreprises adjudicataires et leurs sous-traitants s'engageront à respecter les conventions collectives de travail en vigueur et apporteront la preuve du paiement de leurs charges sociales.

Ces coûts sont considérés comme le maximum admissible par les autorités cantonale et communale.

		Fr.	%
CFC 0	Terrain 2'388m <sup>2</sup>	2'746'000.--	19.8
CFC 1	Travaux préparatoires	481'000.--	3.5
CFC 2	Bâtiments	8'924'670.--	64.3
CFC 4	Aménagements extérieurs	292'500.--	2.1
CFC 5	Frais secondaires	1'435'830.--	10.3
<b>TOTAL</b>	<b>Réalisation logement et parking</b>	<b>13'880'000.--</b>	<b>100</b>

### 5.2 Répartition des coûts

			Fr.
Logement	3'176 m <sup>2</sup>	arr. Fr. 3'109.--/m <sup>2</sup>	9'874'000.--
Terrain	2'388 m <sup>2</sup>	arr. Fr. 1'150.--/m <sup>2</sup>	2'746'000.--
<b>Total CFC 0-1-2-4-5</b>	<b>3'176 m<sup>2</sup></b>	<b>arr. Fr. 3'973.--/m<sup>2</sup></b>	<b>12'620'000.--</b>
Parking intérieur	32 places	Fr. 38'000.--/place	1'216'000.--
Parking extérieur	11 places	Fr. 4'000.--/place	44'000.--
Total places de parc			<b>1'260'000.--</b>
<b>Total CFC 0-1-2-4-5</b>			<b>13'880'000.--</b>

## 6. Aspects financiers

### 6.1 Financement de l'opération

	Fr.
Fonds propres 10%	1'388'000.--
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang 90%	12'492'000.--
<b>Total (yc terrain)</b>	<b>13'880'000.--</b>

## 6.2 Répartition

### Partie logement

	Fr.
Fonds propres	1'266'300.--
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang	11'395'700.--
<b>Total (yc terrain)</b>	<b>12'620'000.--</b>

### Partie parking

	Fr.
Fonds propres	121'800.--
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang	1'096'200.--
<b>Total (yc terrain)</b>	<b>1'260'000.--</b>

## 6.3 Cautionnement

		Fr.
Coût de réalisation CFC 0-1-2-4-5	100 %	13'880'000.--
<b>Cautionnement</b>	<b>30%</b>	<b>4'164'000.--</b>

## 6.4 Charges brutes – Revenu locatif « logement »

		Fr.	Fr.
Fonds propres	4.25%	1'266'300.--	53'818.--
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang	3.25%	11'395'700.--	370'360.--
Amortissement de vétusté	0.50%	9'874'000.--	49'370.--
Frais généraux (yc réserve d'entretien)	1.70%	12'662'000.--	215'251.--
<b>Total « logement »</b>			<b>686'678.--</b>

## 6.5 Revenu locatif « parking »

Estimation du revenu locatif des places de parc :

Places de parc intérieures	32	x	Fr. 120.--	(mensuel)	x	12	46'080.--
Places de parc extérieures	11	x	Fr. 60.--	(mensuel)	x	12	7'920.--
<b>Total « parking »</b>							<b>54'000.--</b>

## 6.6 Appuis financiers des pouvoirs publics au logement

Afin de mettre à disposition des appartements à loyers abordables, la Société coopérative Coopélia souhaite être mise au bénéfice des aides prévues par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

L'aide requise se traduit par une participation initiale à l'abaissement des loyers d'environ 40%, soit le subventionnement des charges financières des immeubles, à raison de 20% par l'Etat et 20% par la Commune.

Cet appui s'étendra sur une période de 15 à 20 ans et sera dégressif, une réduction intervenant en principe dès la 4<sup>ème</sup> année.

Prise en charge initiale <b>cantonale</b> annuelle à fonds perdus :	(Fr. 12'620'000.-- x 5.45 %) x 20% = arr. Fr. 137'559.--
Prise en charge initiale <b>communale</b> annuelle à fonds perdus :	(Fr. 12'620'000.-- x 5.45 %) x 20% = arr. Fr. 137'559.--

Le pourcentage de 5.45 % représente un taux de rendement brut théorique fixé par l'Etat, selon l'article 20 du règlement d'application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

### 6.7 Cautionnement solidaire

Outre les aides susmentionnées, la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement prévoit que les autorités doivent faciliter, par leur intervention, la conclusion d'emprunts en les garantissant par cautionnement ou sous une autre forme. Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés d'utilité publique d'obtenir les prêts bancaires à des conditions plus favorables. En outre, il donne à l'autorité communale une occasion de contrôle supplémentaire sur lesdites sociétés.

En l'espèce, la commune de Lausanne couvrira 30% du coût total (terrain compris) équivalant à 13'880'000 francs, en se portant caution solidaire pour un montant de 4'164'000 francs au maximum. La durée du cautionnement correspondra à celle du remboursement progressif du prêt.

Si le décompte final de construction s'avère finalement inférieur aux prix annoncés, les aides publiques seront abaissées en conséquence. Dans le cas contraire, les subventions et le cautionnement seront plafonnés aux montants actuels.

## 7. Aspects divers

### 7.1 Loyer initial

Après déduction des appuis financiers cantonaux et communaux, le montant des loyers se présente comme suit :

<b>Type de logements</b>	<b>Loyers sans aide Fr.</b>	<b>Loyers abaissés (Canton et Commune) Fr.</b>
8 x 2 pièces	Fr. 928.--	Fr. 556.--
10 x 2 pièces	Fr. 1'058.--	Fr. 634.--
18 x 3 pièces	Fr. 1'129.--	Fr. 677.--
6 x 4 pièces	Fr. 1'482.--	Fr. 888.--
6 x 4 pièces	Fr. 1'667.--	Fr. 999.--
<b>Revenu locatif</b>	<b>Fr. 686'640.--</b>	<b>Fr. 411'552.--</b>

### *7.2 Conditions d'occupation*

La législation sur les conditions d'occupation des logements construits avec l'appui financier des pouvoirs publics définit les critères de location. Actuellement, sont appliqués le Règlement cantonal du 24 juillet 1991 et les Prescriptions communales spéciales du 14 mai 1993.

### *7.3 Particularités de l'opération*

Conformément à la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, la Société coopérative Coopélia, l'Etat de Vaud et la commune de Lausanne s'engageront par une convention qui stipulera les droits et obligations de chacun des partenaires durant l'existence de cet immeuble.

Ce bâtiment étant construit sur une parcelle privée, la convention précitée sera établie pour une durée de 20 ans. Toutefois, les obligations de la société coopérative, notamment un contrôle sur les loyers, dureront tant que subsistera une aide quelconque des pouvoirs publics.

Outre les droits et obligations réciproques prévus dans la convention élaborée en application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, la Société coopérative Coopélia s'engage à constituer, en faveur de la commune de Lausanne, un droit d'emption portant sur 2'388 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 4358. Selon les termes du pacte d'emption, la coopérative s'engage à céder le terrain susmentionné à la commune de Lausanne pour le prix de 2'746'000 francs (valeur d'achat); ce prix étant majoré de vingt cinq pour cent (25%) de la différence en pour cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de la signature de l'acte d'une part et l'indice au moment où la Commune exercera son droit d'autre part. Si la Commune entend faire valoir son droit d'emption, cet achat fera l'objet d'un préavis au Conseil communal contenant, en particulier, un acte de droit de superficie d'une durée minimum de 50 ans permettant une mise à disposition onéreuse de la parcelle selon les conditions habituelles, au profit de Coopélia. Le droit d'emption sera annoté au registre foncier et l'inscription pourra être renouvelée tant que l'immeuble bénéficiera de subventions cantonales et communales.

Conformément aux statuts de la Société coopérative Coopélia, les locataires de cet immeuble deviendront des coopérateurs en acquérant des parts sociales à la signature de leur bail.

#### *7.4 Acquisition de parts sociales*

L'expérience actuelle du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement montre que la précarisation de certains ménages est telle que l'acquisition de parts sociales, demandée par la Société coopérative Coopélia, constitue un frein important à l'accès à ces logements. Pour y remédier, il est proposé que ledit service acquière des parts sociales, pour un montant maximal de 25'000 francs, et en fasse bénéficier 6 à 7 ménages dont les moyens financiers seraient manifestement insuffisants.

### **8. Conclusions**

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis n° 2003/66 de la Municipalité, du 18 décembre 2003 ;  
ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire;  
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide :*

1. d'autoriser la Municipalité à accorder à la Société coopérative Coopélia les appuis financiers prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement pour la réalisation, sur la parcelle mentionnée sous chiffre 1 ci-dessus, de deux bâtiments totalisant 48 logements;
2. d'autoriser la Municipalité à ajouter, à la rubrique n° 6200.365 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la sécurité sociale et de l'environnement, les montants prévus devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, ceci en application des dispositions de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement;
3. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire, équivalant à 30% du coût total (terrain compris), admis par les autorités subventionnantes cantonale et communale, soit au maximum un montant de 4'164'000 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations;
4. d'autoriser la Municipalité à prévoir au budget 2005 du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement l'acquisition de parts sociales de la Société coopérative Coopélia, pour un montant maximal de 25'000 francs. Ceci permettrait de rendre possible l'accès à 6 ou 7 logements à des ménages dont les moyens financiers seraient manifestement insuffisants.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
François Pasche