

Réponse de la Municipalité**à l'interpellation de M. Fabrice Moscheni et consorts
déposée le 16 septembre 2017****« Combien coûtent les subventions pour augmenter les performances immobilières de la CPCL ? »****Rappel de l'interpellation**

« La CPCL a reçu en donation en 2009 un nombre important d'immeuble (COLOSA) dans le cadre d'une recapitalisation de la dite CPCL.

Lors du conseil communal du 5 septembre 2017 (voir article du 24 HEURES du 5 septembre 2017), la Municipalité mentionne, qu'au moment du passage de ces immeubles à la CPCL, l'aspect social de leurs loyers devait être maintenu, tout en garantissant néanmoins des rendements pour la CPCL. La Municipalité, par la voix de Mme la Municipale Litzistorf, explique au Conseil Communal que : « La CPCL et la Ville sont condamnées à s'entendre pour trouver le plus juste chemin entre la politique du logement de la Ville et les objectifs de rendements de la CPCL, dans un contexte, il est vrai, délicat ».

Préambule

Afin de différencier la garantie de rendement CPCL et les subventions versées par la Ville concernant les loyers en général, il s'agit de distinguer les deux notions.

En effet, il existe depuis 1975 la loi vaudoise sur le logement (LL) qui régit, entre autres, la construction des logements subventionnés et les subventions versées au propriétaire afin d'abaisser les loyers pour que les locataires puissent bénéficier d'un logement à prix réduit. Ces subventions ne font clairement pas l'objet de cette interpellation.

Pour ce qui est de la garantie de rendement de la CPCL, dont il est fait mention dans l'interpellation, il y a lieu de rappeler que, dans le cadre de la recapitalisation de la CPCL, une série de mesures ont été validées par votre Conseil afin de préserver durablement le caractère social des logements cédés à la CPCL, tout en garantissant un revenu conforme aux exigences de rendement liées à la recapitalisation.

Réponses aux questions posées

La Municipalité répond comme suit aux questions posées :

Question 1 : Quelle convention ou contrat existe-t-il entre la Ville de Lausanne et la CPCL concernant le rendement des immeubles de la CPCL ? Si un tel accord existe, sous quelle forme est-il formulé et est-il possible d'en avoir une copie ?

L'accord de garantie de rendement a été signé le 11 décembre 2009. Il concerne le parc ex-Colosa et a été validé par le préavis de recapitalisation de la CPCL du 12 décembre 2008 accepté par le Conseil communal en 2009 (conclusion n° 14 du préavis N° 2008/59 « Recapitalisation de la CPCL – révision des statuts – Mesures concernant la pénibilité – Dissolution de Colosa ») et présenté en détail au point 11.1.6 dudit préavis.

L'accord en question se nomme « Convention de garantie de rendement » et a été passé devant notaire. Il prévoit une garantie de rendement de 4.5% pendant dix ans, soit jusqu'au 31 décembre 2019, puis, au-delà, une garantie de rendement de 4.8%. Il convient toutefois de préciser que cette garantie de rendement porte sur le montant des fonds propres apportés par le parc COLOSA lors de la recapitalisation, soit un montant estimé à CHF 94 millions en 2008. Il ne s'agit donc pas d'une garantie de rendement rapportée à la valeur des immeubles mais très spécifiquement sur la valeurs des fonds propres transférés en 2008.

Question 2 : Quelles sont les subventions versées annuellement depuis 2009 par la Ville de Lausanne pour augmenter artificiellement les rendements des actifs immobiliers de la CPCL ?

Par la conclusion n° 15 du préavis N° 2008/59, votre Conseil a octroyé un montant de CHF 500'000.- afin de faire face à un éventuel complément de rendement, essentiellement pour couvrir les aléas de l'année de transition. Ce montant a été porté à CHF 800'000.- dans le cadre des comptes 2010 et n'a pas été utilisé depuis. La provision est toujours inscrite au bilan de la Ville pour un montant équivalent (rubrique 249 provisions diverses). Les montants n'ont donc, à ce jour, pas été versés.

Question 3 : Selon quels critères ces subventions sont-elles définies et qui les décide ?

Conformément aux mécanismes présentés à la question n° 1, chaque bouclage des comptes de la CPCL fait l'objet d'une analyse particulière afin de s'assurer que le rendement total lié aux bâtiments de l'ex-parc COLOSA correspond aux critères fixés par voie de préavis. Ainsi, le rendement net est calculé pour les 35 immeubles contrôlés en prenant en compte les produits et charges des immeubles y compris les intérêts hypothécaires. Les calculs liés à la rentabilité font systématiquement l'objet d'une vérification et d'une validation par l'organe de révision de la CPCL.

Si le parc entier rapporte plus de 4.5% (rapportés au fonds propres 2008), respectivement de 4.8%, une réserve de compensation doit être constituée afin de permettre de compenser, dans le futur, les éventuelles insuffisances de rendement rapportées aux fonds propres investis en 2008, avant qu'une contribution de la Ville puisse être demandée.

Question 4 : Quelles sont les subventions annuelles prévues pour les 25 ans à venir ?

Tel que précisé à la réponse ci-dessus, la Ville, jusqu'à ce jour, n'a pas dû actionner cette garantie qui a été constituée principalement afin de faire face aux aléas liés aux années de transition. Depuis 2008, le rendement de la CPCL, rapporté au montant des fonds propres transférés en 2008 a toujours dépassé 4.5%, tout en conservant les objectifs de durabilité sociale des logements. Cela a permis de constituer de manière constante, lors de chaque bouclage des comptes, une réserve de compensation. Le niveau de cette réserve, tendanciellement haussier depuis la mise en place de la garantie, conjugué à l'abaissement des taux d'intérêts, laisse supposer qu'elle ne sera pas activée ces prochaines années sans qu'il ne soit possible de le certifier sur une période de 25 ans. Un suivi particulier sera réalisé dans le cadre des différents bouclages comptables.

Question 5 : Au cas où de tels versements n'avaient pas eu lieu, quel aurait été le taux de couverture au 31.12.2016 de la CPCL ?

Voir réponse à la question 2 : aucun versement n'a été effectué. Le taux de couverture de la CPCL était de 66.7% au 31 décembre 2016 alors que le chemin validé par le Conseil communal prévoit un taux de couverture minimum de 60% au 1^{er} janvier 2020.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de Monsieur l'interpellateur.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne le 21 décembre 2017.

Au nom de la Municipalité

Le syndic :
Grégoire Junod

Le secrétaire :
Simon Affolter

