

Achat par la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL) de huit immeubles, propriété de la Caisse de pensions du personnel communal de Lausanne (CPCL), sis au chemin de Praz-Séchaud 11 à 30

**Octroi d'un prêt chirographaire
Octroi d'un cautionnement solidaire**

Préavis N° 2012/15

Lausanne, le 19 avril 2012

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL) souhaite acquérir, pour 36 000 000 francs, huit immeubles subventionnés comprenant 112 logements, sis au chemin de Praz-Séchaud 11 à 30 et propriété de la Caisse de pensions du personnel communal de Lausanne (CPCL).

Sollicitée par la FLCL afin d'assurer cet investissement, la Municipalité, par le présent préavis, demande l'autorisation de financer, au nom de la Commune, par un prêt chirographaire de 3 600 000 francs, les fonds propres correspondant à 10% du coût de cette opération et de garantir, par un cautionnement solidaire de 9 720 000 francs, 30% des emprunts hypothécaires contractés par la Fondation afin de mener à bien cette acquisition.

2. Les immeubles subventionnés de Praz-Séchaud 11 à 30

La CPCL a construit, sur une parcelle lui appartenant, les immeubles de Praz-Séchaud 11 à 30 entre 1985 et 1988. Le coût consolidé de l'opération admis par les autorités s'est monté à 33 773 000 francs. Il a entièrement été financé par les fonds propres et les prêts consentis par la CPCL.

Au début de l'opération, seules deux entrées d'immeubles étaient promises au logement social sur un total de quatorze. Toutefois, la spirale des prix qui a frappé la construction à la fin des années 80 conjuguée à la crise du début des années 90 ont eu pour effet de rendre la location difficile au point qu'il été décidé que tous les immeubles et tous les logements destinés au marché libre seraient subventionnés par l'aide des pouvoirs publics prévue par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL).

Actuellement, l'état locatif total autorisé par l'Etat et la Commune, en application de la législation sur le logement, se monte à 2 311 325 francs, composé de 2 062 860 francs pour la partie logement et de 248 465 francs pour la location d'autres parties (places de parc et autres locaux).

La composition et les loyers de cet ensemble de 112 appartements sont les suivants :

Type	Nombre	Surface en m ²	Loyers en Fr.
1 pce	8	32	631
1,5 pce	7	32	927
3,5 pces	29	83 - 91	1'407 / 1'492
4,5 pces	60	96 - 107	1'614 / 1'843
5,5 pces	8	115	1'997 / 2'009

3. Contrôle illimité des pouvoirs publics

Selon l'article 18 al.3 de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL), le contrôle des pouvoirs publics sur le transfert, la gestion et les loyers des immeubles est en principe de durée illimitée. La convention tripartite (Etat, Commune, CPCL) signée le 24 novembre 1989, qui prévoit les droits et obligations des parties et en fixe la durée (art. 18 al.2 LL), confirme que les contrôles susmentionnés devront durer, à l'égard de la commune de Lausanne, jusqu'à la démolition des immeubles (art. 2 al.1 de la Convention).

La convention prévoit que les obligations du maître de l'ouvrage envers l'Etat pourront cesser cinq ans après le versement des dernières subventions. Les subventions ayant cessé le 1^{er} juillet 2007, le contrôle de l'Etat prendra fin le 30 juin 2012. Dès cette date, l'Etat transférera ses pouvoirs à l'autorité communale par le biais d'un avenant à la convention (art. 18 al.4 LL). Ce document devra être signé par l'Etat, la Commune et la FLCL. Ainsi, à partir de juillet 2012, la Commune (par son Service du logement et des gérances) continuera à exercer le contrôle des loyers et des conditions d'occupation pour une durée illimitée.

4. La Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL)

4.1 Origine et buts de la FLCL

La FLCL a été créée par la commune de Lausanne en 1967 afin de construire le quartier de la Bourdonnette. Son capital de dotation est entièrement en mains de la Ville et le Conseil de fondation est composé de membres désignés par les partis politiques et de membres choisis au sein de l'administration communale.

La FLCL a pour but de construire, d'acquérir, de rénover et de gérer des immeubles bénéficiant ou non de l'aide des pouvoirs publics et de mettre à disposition des diverses couches de la population des logements appropriés et à des conditions de loyers supportables ou avantageuses.

4.2 Le parc immobilier - Quelques chiffres

Sur le marché lausannois, la FLCL est l'une des cinq plus grandes gérances louant des appartements subventionnés ou à caractère social. Son parc immobilier totalise une valeur d'environ 140 000 000 francs (bilan 2010) qui génère annuellement 11 130 000 francs de loyers. Ce parc est réparti sur 10 sites comprenant 46 immeubles ou groupes d'immeubles, situés dans divers quartiers lausannois, en particulier la Bourdonnette, le Rôtillon, la Clochatte, Prélaz, Florency, l'avenue de Cour et d'Echallens, totalisant environ 800 logements.

4.3 Expérience et développement de la FLCL

Depuis quelques années, la Fondation cherche à se développer et à agrandir son parc immobilier. Outre les dernières constructions (rue Centrale, Clochatte et Prélaz), la Fondation recherche, pour les

acquérir, des immeubles à caractère social, d'une certaine taille. En effet, la FLCL est une fondation qui, au cours des années, a fait preuve d'un savoir-faire remarquable, notamment par son administration du quartier de la Bourdonnette (483 logements et environ 1700 habitants, 50 nationalités, cultures et situations sociales différentes).

La FLCL dispose d'une riche expérience dans la gestion des logements subventionnés. Son intérêt pour ces immeubles est renforcé par le fait qu'elle possède déjà trois bâtiments dans le même quartier (Eterpeys/Praz-Séchaud). En outre, cette opération revêt une importance stratégique puisqu'elle permet à la Fondation d'acquérir huit immeubles, comprenant 112 logements, avec les terrains sur lesquels ils sont construits. Les immeubles de Praz-Séchaud 11 à 30 conserveront leur caractère social pendant une durée illimitée, selon la législation sur le logement.

5. Viabilité financière de l'opération

Pendant la période où ces immeubles faisaient partie du patrimoine de la CPCL, le Service cantonal du logement a autorisé un rendement net maximal correspondant au taux hypothécaire en vigueur augmenté d'un point.

Après la vente, le rendement (brut) et le revenu locatif autorisé permettront à la FLCL d'assurer le paiement de toutes les charges financières (rémunération du prêt chirographaire, paiement des intérêts hypothécaires), un amortissement de vétusté de 0,5% par année et la prise en charge des frais généraux correspondant à 1,7% du coût total.

L'autorisation de rendement susmentionnée fait partie intégrante du contrat de vente. Elle n'occasionne pas d'augmentation de loyers et permettra à la FLCL d'assurer l'entretien régulier de ces immeubles et de constituer une provision pour les travaux futurs qui devront être envisagés dans une dizaine d'années.

6. Vente d'immeubles subventionnés à la FLCL - Droits et obligations liés à la législation sur le logement

La Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, ses règlements d'application et la convention tripartite signée le 24 novembre 1989 par l'Etat de Vaud, la commune de Lausanne et la CPCL prévoient, comme mentionné au chapitre 3, que ces immeubles ne peuvent être vendus sans l'assentiment de la Commune et de l'Etat. L'autorisation de transfert n'est accordée que si le nouveau propriétaire souscrit aux engagements pris par le précédent propriétaire.

A cet effet, la FLCL a signé en date du 9 mars 2012 un engagement établi par l'Etat de Vaud (Unité logement), au terme duquel elle déclare reprendre entièrement à sa charge les droits et obligations résultant de la convention signée le 24 novembre 1989 entre l'Etat, la Commune et la CPCL. Au terme de cet engagement, la FLCL s'oblige en particulier « à ne pas aliéner ou transférer les immeubles, sous quelque forme que ce soit, sans le consentement de l'Etat et de la Commune, le transfert ne pouvant au demeurant en aucun cas justifier une hausse de loyer, à respecter les droits d'emption et de préemption légaux en faveur des pouvoirs publics, à pratiquer des loyers fixés annuellement par les autorités, à solliciter l'accord de l'Etat et de la Commune préalablement à tous travaux importants de rénovation et à plus-value; les pouvoirs publics se réservant le droit de contrôler l'entretien des immeubles et d'ordonner, cas échéant, des travaux qui s'avèreraient nécessaires. Elle s'engage également à entreprendre toutes les démarches utiles auprès du Registre foncier afin de modifier les inscriptions, annotations et mutations relatives à ce bien-fonds, sitôt connu le consentement de vendre des pouvoirs publics ».

Tant l'Etat, par décision du 21 mars 2012, que la Municipalité, par décision du 14 décembre 2011, ont autorisé la CPCL à vendre les immeubles à la FLCL aux conditions posées par la législation sur le logement.

7. Financement de l'opération

La FLCL, par son Conseil de fondation, lors de sa séance du 5 mai 2011, a approuvé l'offre d'achat des immeubles Praz-Séchaud 11 à 30 pour 36 000 000 francs et le Conseil d'administration de la CPCL l'a acceptée lors de sa réunion du 10 juin 2011.

Toutefois, la FLCL étant financièrement engagée, d'une part dans la rénovation-transformation de 10 logements de son immeuble de l'av. d'Echallens 83, d'autre part dans la réalisation de 22 logements « Minergie P Eco » ainsi qu'un centre de quartier au chemin de Bonne-Espérance, et prévoyant la construction de deux bâtiments totalisant environ 25 appartements dans le quartier des Fiches Nord, elle a demandé à la commune de Lausanne de lui accorder un prêt chirographaire et un cautionnement afin d'assurer le financement de l'opération Praz-Séchaud.

8. Prêt chirographaire et cautionnement

6.1 Prêt chirographaire

La FLCL demande ainsi à la Commune de lui octroyer un prêt chirographaire de 3 600 000 francs, tenant lieu de fonds propres, correspondant à 10% du prix d'achat des immeubles. Ce prêt aura une durée non limitée et ne sera ni remboursable, ni amortissable pendant 20 ans.

Le taux d'intérêt servi à ce prêt ne sera pas fixe et ne pourra être supérieur de plus de 1% au taux hypothécaire de référence (actuellement 2,5%).

6.2 Cautionnement

En plus du prêt susmentionné, la FLCL a souhaité bénéficier d'un cautionnement solidaire de la Ville afin, notamment, d'obtenir des prêts hypothécaires à des conditions plus favorables.

Concrètement, la Commune garantira 30% des emprunts contractés par la FLCL, équivalant à 32 400 000 francs, pour financer l'achat des immeubles Praz-Séchaud 11 à 30, en se portant caution solidaire pour un montant maximum de 9 720 000 francs. La durée et le cautionnement évolueront en fonction du remboursement des dettes hypothécaires.

9. Conséquences financières

Le cautionnement de la Ville de Lausanne en garantie n'aura pas de conséquences financières directes. Le prêt chirographaire portera un intérêt qui pourra varier chaque année selon un taux qui, aujourd'hui, se situerait à 3,5%.

10. Récapitulation des conséquences financières du projet

Le montant de 3 600 000 francs correspondant au prêt chirographaire sera intégralement versé en 2012 et les charges financières supplémentaires induites seront entièrement compensées par le paiement des intérêts dus pour ce prêt.

11. Conclusions

Le Conseil communal de Lausanne

vu le préavis N° 2012/15 de la Municipalité du 19 avril 2012;

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 Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL) un prêt chirographaire de 3 600 000 francs, correspondant à 10% du prix d'achat des immeubles Praz-Séchaud 11 à 30, étant entendu que ce prêt sera accordé pour une durée non limitée, qu'il sera non amortissable et non remboursable pendant 20 ans au moins. Ce prêt chirographaire ne bénéficiera pas d'un taux d'intérêt fixe mais seulement d'un taux maximum équivalant au taux hypothécaire de référence majoré de 1%;**
- 2. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la commune de Lausanne, 30% des emprunts hypothécaires contractés par la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL), pour l'achat des immeubles Praz-Séchaud 11 à 30, par un cautionnement solidaire équivalant au maximum à 9 720 000 francs, conformément aux dispositions de l'art. 496 CO.**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Daniel Brélaz

Le secrétaire :

Christian Zutter