

**Augmentation de CHF 32'500'000.- du capital-actions de la
SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA**

Préavis N° 2015/12

Lausanne, le 5 février 2015

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite du Conseil communal l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine financier de CHF 32'500'000.- lui permettant d'augmenter le capital-actions de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA (SILL). Cette augmentation de capital doit permettre à la SILL d'assurer la réalisation des projets actuellement en cours de développement ainsi que la réalisation de 200 futurs nouveaux logements dont les chantiers devraient démarrer entre 2017 et 2019, en particulier dans l'écoquartier des Plaines-du-Loup. Ces fonds propres supplémentaires seront libérés en fonction des besoins.

A ce jour, la SILL compte plus de 600 logements réalisés, en construction ou en développement ainsi que plusieurs équipements publics (trois garderies, un APEMS et une bibliothèque municipale).

2. Création de la SILL

La SILL s'est constituée le 2 octobre 2009. La création de cette nouvelle société immobilière a fait suite à l'adoption le 23 juin 2009 par le Conseil communal du préavis N° 2008/59 « Recapitalisation CPCL - Révisions statuts - Mesures concernant pénibilité - Dissolution Colosa ». Le Conseil communal a alors décidé d'octroyer à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 20'000'000.- pour la constitution d'une nouvelle société anonyme dont le but est la promotion de logements à loyers modérés, selon les mêmes principes que la Société coopérative Colosa dont la dissolution a été décidée dans le cadre du même préavis ; la libération de ce capital-actions devant se faire au fur et à mesure des besoins.

Conformément à ses statuts, la Municipalité a chargé la nouvelle société de créer des logements écologiques accessibles au plus grand nombre. La SILL a ainsi pour mission prioritaire de réaliser des logements subventionnés ou contrôlés mais également du marché libre ou de la PPE en respectant des exigences élevées en matière environnementale (société à 2000 watts).

3. Organisation de la SILL

La SILL a formellement été créée le 14 octobre 2009. Ses statuts sont annexés au présent préavis.

Le Conseil d'administration, nommé par la Municipalité, se compose comme suit :

- M. Grégoire Junod, président, conseiller municipal, directeur du Logement et de la sécurité publique ;
- Mme Martine Fiora-Gutmann, vice-présidente ;
- M. Yves Ferrari, vice-président, député et conseiller communal ;
- Mme Andrea Egli, ancienne conseillère communale ;
- Mme Valérie Schwaar, députée ;
- M. Claude-Alain Voiblet, député et conseiller communal ;
- Mme Elinora Krebs, cheffe du Service du logement et des gérances ;
- M. David Barbi, chef du Service des finances (démissionnaire) ;
- Me Pierre Noverraz, notaire.

Jusqu'en septembre 2014, la direction opérationnelle ainsi que la conduite de projets ont été confiées un mandataire externe professionnel. La gérance technique et financière des immeubles en exploitation est déléguée au Service du logement et des gérances de la Ville de Lausanne. Enfin la comptabilité générale de la société est confiée à une société fiduciaire privée.

Depuis le 1^{er} octobre 2014, la SILL dispose de ses propres direction et structure opérationnelle sous la conduite de M. Pierre Menoux, architecte EPFL. Les compétences immobilières et financières nécessaires à la conduite et au développement de la société seront ainsi progressivement internalisées.

Tous les projets réalisés par la SILL ont fait l'objet d'un concours d'architecture. Ils sont également, à l'exception de « Provence », qui est issu d'un concours d'investisseurs remporté par une entreprise générale lancé par la Ville de Lausanne, réalisés en méthode traditionnelle¹.

4. Réalisations et projets

Depuis sa création, la SILL a développé sept projets, tous réalisés sur des parcelles communales.

Deux sont aujourd'hui habités, deux sont en chantier et trois sont en développement (les chantiers doivent s'ouvrir d'ici la fin de l'année 2015).

I. Chemin de la Prairie (Provence) - réalisé

Le projet se situe au bas de l'avenue de Provence, plus précisément au chemin de la Prairie 5A à 5E. Réalisé conjointement avec un autre investisseur (La Vaudoise Assurances), le projet fait suite à un concours d'investisseurs organisé par la Ville de Lausanne. La SILL est entrée dans le projet en cours de route à la suite d'une décision de la Municipalité. La SILL possède deux immeubles pour un total de 52 logements dont 28 logements protégés. Elle détient également vingt places de parc dans le sous-sol commun ainsi que trois surfaces d'activités et un Accueil pour Enfants en Milieu Scolaire (APEMS) loué à la Commune de Lausanne. Les deux immeubles, propriété de la SILL, sont aujourd'hui entièrement loués. Ils sont certifiés Minergie et ont été construits par le bureau Farra & Zomboulakis à la suite d'un concours d'architecture.

¹ Adjudication des travaux par corps de métier, direction des travaux par les architectes mandatés sous le contrôle du maître de l'ouvrage.

II. Bonne-Espérance - réalisé

Le projet sis chemin de Bonne Espérance 30-32-34-36 à Lausanne est en cours de finition. Ce projet comprend deux immeubles, l'un propriété de la SILL et l'autre de la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL). Sur les 59 logements que compte le projet, la SILL en exploite 37, soit 18 subventionnés et 19 à loyer contrôlé. Le projet comprend également une maison de quartier située dans l'immeuble de la FLCL ainsi que 37 places de parc. Les logements de la SILL sont aujourd'hui entièrement loués (l'entrée des locataires se fait dans le courant du mois de février 2015). Les immeubles répondent aux normes Minergie P Eco et ont été construit par le bureau Tribu'Architecture à la suite d'un concours d'architecture.

III. La Sallaz – en chantier

Le projet appelé « La Sallaz C » est en cours de construction rue du Vallon, avenue de La Sallaz 53-54 futurs, à Lausanne. Le programme se compose de deux immeubles et intègre 29 logements à loyers contrôlés, une crèche de 22 places, une bibliothèque municipale et un parking de 88 places dont 68 publiques. Le projet respecte le standard Minergie Eco et est réalisé par le bureau L-Architectes à la suite d'un concours d'architecture.

IV. Fiches nord (lots 8-9) – en chantier

Le projet « Fiches Nord – lots 8 et 9 » se situe au chemin de Bérée à proximité immédiate du M2 (arrêt Fourmi) et jouxtera les constructions de la CPCL, de la FLCL, de l'Etablissement Cantonal d'Assurance contre l'incendie (ECA) et de la Vaudoise. Le projet se compose de huit immeubles, 131 logements (32 en PPE, 47 en loyers subventionnés et 52 logements à loyer contrôlés), une zone d'activité et 93 places de parc souterraines. La mise en exploitation/location interviendra au deuxième semestre 2016. Le projet respecte le standard Minergie P Eco ; il est réalisé par le bureau NB.arch, lauréat du concours d'architecture.

V. Fiches nord (lot 11) – en développement

Le projet « Fiches Nord – lot 11 » est en cours d'élaboration au ch. de Bérée à proximité immédiate du M2 (arrêt Fourmi) à Lausanne. Le programme se compose de 192 logements garantissant une parfaite mixité sociale au sein du quartier. Il est en effet prévu de réaliser des logements subventionnés, à loyer contrôlé, en marché libre ainsi qu'estudiantins. S'ajoutent encore une crèche, des surfaces administratives et un parking souterrain de 191 places. Un droit distinct et permanent (DDP) de superficie devra être constitué en faveur de la SILL sur proposition de la Ville de Lausanne. Le chantier doit démarrer fin 2015. Le projet respectera le standard Minergie P Eco ; il sera réalisé par le bureau Jean-Baptiste Ferrari & Associés SA, lauréat du concours d'architecture.

VI. Réservoir du Calvaire – en développement

Le projet « Réservoir du calvaire » - Falaises est en cours de développement à l'avenue de La Sallaz 1-3-5 futurs à Lausanne. Le programme se compose de trois immeubles et intègre 152 logements (logements à loyer subventionnés et à loyer contrôlé et logements protégés), des studios pour étudiants, un socle d'activité et un parking souterrain. Il est réalisé conjointement avec la société coopérative Maison ouvrière. La part de la SILL représente 72 logements subventionnés et contrôlés. Un DDP devra être constitué en faveur de la SILL sur proposition de la Ville de Lausanne. Le chantier doit démarrer fin 2015. Le projet respectera le standard Minergie P Eco ; il sera réalisé par le bureau MPH Architectes, lauréat du concours d'architecture.

VII. En Cojonnex – en développement

Le projet « En Cojonnex » est actuellement en phase de développement sur une parcelle sise au nord de l'Ecole Hôtelière de Lausanne, le long de la route de Berne, à proximité du Chalet-à-Gobet. Elle fait partie intégrante du PPA « En Cojonnex », entré en force le 26 septembre 2013. Conformément aux demandes de la Municipalité, la SILL prévoit la réalisation d'environ 99 logements familiaux permettant d'offrir environ 250 chambres de jeunes en formation ainsi qu'une crèche de 44 places. Un DDP devra être constitué en faveur de la SILL sur proposition de la Ville de Lausanne.

Le chantier doit démarrer fin 2015. Le projet respectera le standard Minergie P Eco ; il sera réalisé par le bureau MPH Architectes, lauréat du concours d'architecture.

5. Libération du capital-actions et besoins de financement

Conformément au préavis N° 2008/59, le capital-actions de la SILL a été libéré par tranches de la manière suivante :

–	02.10.2009	création de la société anonyme	CHF	100'000.-
–	15.10.2010	1 ^{ère} augmentation du capital à	CHF	1'000'000.-
–	27.06.2011	2 ^{ème} augmentation du capital à	CHF	5'000'000.-
–	10.10.2012	3 ^{ème} augmentation du capital à	CHF	10'000'000.-
–	28.04.2014	4 ^{ème} augmentation du capital à	CHF	20'000'000.-.

Le capital-actions de la SILL figure au patrimoine financier de la Ville depuis la décision du Conseil communal du 7 décembre 2011 et l'approbation du préavis N° 2011/42 « Acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières et aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers ». En effet, la SILL est une société immobilière à rendement quand bien même elle poursuit des objectifs de politique du logement définis par la Ville de Lausanne.

Le tableau ci-après détaille, au 31 décembre 2014, les fonds propres engagés par opération et les besoins de fonds propres nécessaires pour assurer la réalisation des opérations aujourd'hui en cours de développement (Fiches 11, Calvaire, En Cojonex) :

Début chantier	Projet	Fonds propres nécessaires	Fonds propres engagés au 31.12.2014	Fonds propres restant à engager	Financement externe	Investissement total	
2011	Provence	1'970'000	1'970'000	0	16'249'542	18'219'542	Prix final
2012	Bonne-Espérance	1'150'000	1'005'457	144'544	9'975'263	11'125'263	Prix final
2013	Sallaz	1'727'600	1'727'600	0	15'580'000	17'307'600	Estimation
2014	Fiches Nord 8/9	4'401'000	4'340'000	61'000	45'190'000	49'591'000	Estimation **
2015	Fiches Nord 11*	16'000'000	2'480'077	13'519'923	65'000'000	81'000'000	Estimation
2015	Calvaire*	6'800'000	794'178	6'005'822	27'220'000	34'020'000	Estimation
2015	En Cojonex*	6'400'000	324'426	6'075'574	25'600'000	32'000'000	Estimation
	Total	38'448'600	12'641'738	25'806'863	204'814'805	243'263'405	

* Opérations prévues avec environ 20% de fonds propres

** y compris prix de revient de 33 lots PPE pour CHF 16'000'000.-.

Il ressort du tableau ci-dessus qu'au 31 décembre 2014, un total d'environ CHF 12'600'000.- de fonds propres a été engagé sur les CHF 20'000'000.- de capital libéré. Il demeure donc un solde d'environ CHF 7'400'000.-. Pour assurer la réalisation des opérations aujourd'hui en développement, le besoin de financement s'établit donc comme suit :

Fonds propres à engager : CHF 25'806'863.-

Capital disponible : CHF 7'358'262.- (-)

Besoin de financement : CHF 18'448'601.-.

Comme indiqué en note du tableau ci-dessus, ce besoin de financement tient compte de la volonté du Conseil d'administration de la SILL d'augmenter la part des fonds propres à 20% sur les opérations à venir. La Municipalité souscrit à cette orientation qui diminue l'exposition de la société à long terme en cas d'augmentation des taux.

A ce montant de CHF 18'448'601.-, la Municipalité propose d'ajouter un montant de fonds propres de CHF 14'000'000.- destinés à financer environ 200 futurs nouveaux logements, en particulier dans le cadre du futur écoquartier des Plaines-du-Loup. Ce montant se fonde sur un coût prévisible de CHF 70'000'000.- pour 200 logements (CFC 1 à 5), soit un apport de fonds propres de 20% soit CHF 14 millions. Ainsi, en chiffre arrondis, la Municipalité propose une augmentation du capital-actions de la SILL de CHF 32'500'000.- à libérer au fur et à mesure des opérations. Cette somme s'ajoute aux CHF 20'000'000.- de fonds propres octroyés en 2009 sur décision du Conseil communal et portera à l'horizon 2019 le capital propre de la SILL à CHF 52'500'000.-.

Le rythme estimatif des engagements de fonds propres peut être résumé ainsi :

- CHF 12'600'000.- engagés au 31 décembre 2014 ;
- CHF 25'800'000.- engagés d'ici fin 2016 pour la réalisation des projets aujourd'hui en développement (Fiches Nord 11, Calvaire, En Cojonnex) ;
- CHF 14'000'000.- d'ici à 2019 pour la réalisation d'environ 200 futurs nouveaux logements, en particulier dans le futur écoquartier des Plaines-du-Loup.

Soit un total de CHF 52'500'000.- d'ici à 2019. Il s'agit bien entendu d'un planning indicatif qui pourra être modifié en fonction de l'avancement des projets.

6. Conséquences financières

6.1 Conséquences sur le budget de fonctionnement

La SILL, société en développement, devrait réaliser ses premiers bénéfices à l'horizon 2015. Sur la base d'une rémunération estimée à 3%², des rendements annuels supérieurs à CHF 1'500'000.- peuvent être attendus à terme. La rémunération interviendra cependant progressivement, en fonction des bénéfices réalisés, du rythme de réalisation des projets et dans le respect du droit des sociétés anonymes et des dispositions du code des obligations.

Il convient également de prendre en compte les charges d'intérêts supplémentaires qui seront payées par la Ville. Compte tenu de la situation actuelle des taux d'emprunts, aucun chiffre ne peut cependant être avancé quant aux montants d'intérêts qui seront payés dans le cadre de cette augmentation de capital.

² Il s'agit de l'objectif actuel, fondé sur les conditions de marché d'aujourd'hui. Ce chiffre doit donc être pris avec beaucoup de prudence, il est bien entendu susceptible d'évoluer en fonction des conditions de marché et en particulier des taux d'intérêt.

7. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2015/12 de la Municipalité, du 5 février 2015 ;

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'octroyer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine financier de CHF 32'500'000.- pour augmenter le capital-actions de la SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA ;
2. de prendre acte que ce capital sera libéré au fur et à mesure des besoins.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Sylvain Jaquenoud

Annexe : statuts de la SILL