

Vendre pour assainir

Une politique d'investissement

Vente d'immeubles à l'Etat de Vaud et octroi d'un crédit d'investissement au patrimoine financier de 40 millions

Conférence de presse du 7 septembre 2015

Sommaire

- 1. Logement: politique active et investissements massifs**
par M. Grégoire Junod, conseiller municipal
- 2. Impacts financiers**
par M^{me} Florence Germond, conseillère municipale
- 3. Rénover le patrimoine**
par M^{me} Elinora Krebs, cheffe du service logement et gérances

Logement: politique active, investissements massifs

Présentation par Monsieur Grégoire Junod
Conseiller Municipal en charge du logement

Un préavis, deux volets

- Vente d'immeubles communaux
- Assainissement de bâtiments du patrimoine financier

Deux politiques se rencontrent

- Genèse d'une opération historique
- Canton: achat des immeubles qu'il occupe
- Ville: concentre sa politique immobilière sur le logement et investit dans l'assainissement énergétique

Tribunal d'arrondissement de Montbenon

- Construction: 1886
- Loué à l'Ordre judiciaire
- Au patrimoine financier depuis 2001
- Note 2 à l'inventaire
- Valeur: 35 millions



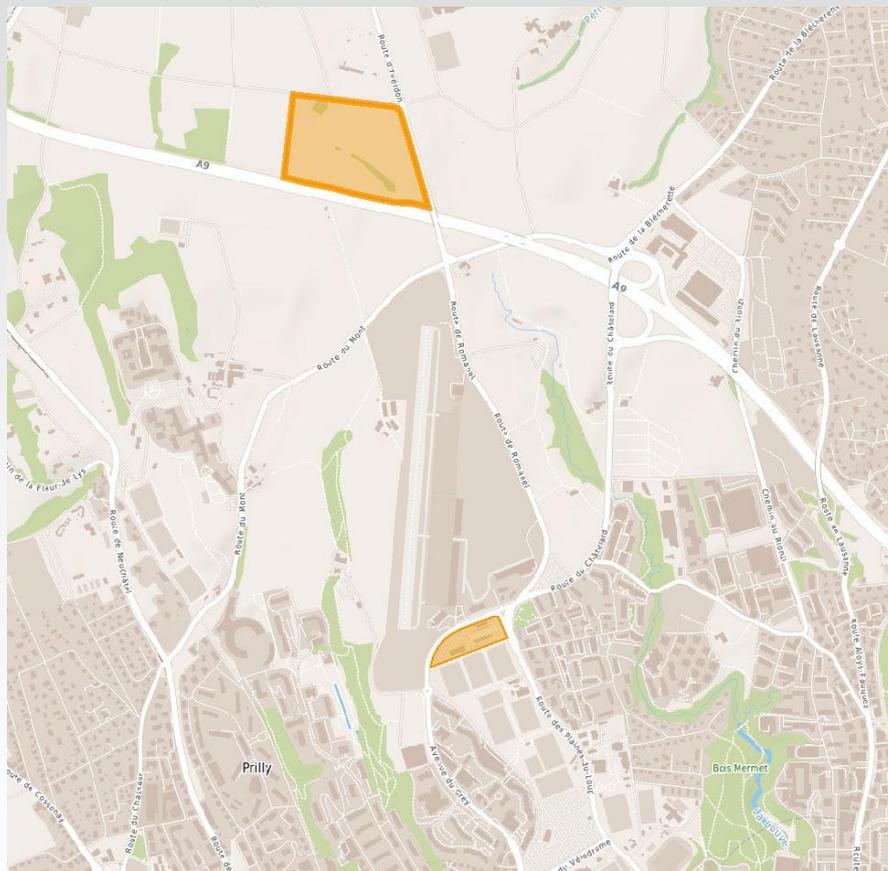
Immeuble Riponne 10 (partiel)

- Construction: 1961
- Sans l'ex-Romandie
- Dès le 3^e étage depuis la Riponne
- Création d'une PPE
- Valeur: 29 millions



Parcelles

- Promesse de vente
 - parcelle communale n° 222 agricole
 - 28'000 m²
- Constitution d'un droit d'emption qualifié
 - parcelle cantonale n° 2568
 - 8'100 m²



Une opération historique

- Une transaction qui porte sur 64 millions
- Une opération rentable
- Un patrimoine public préservé
- Un investissement massif pour la rénovation et l'assainissement énergétique

Dates-clés

2008
réponse à la
motion Ghelfi

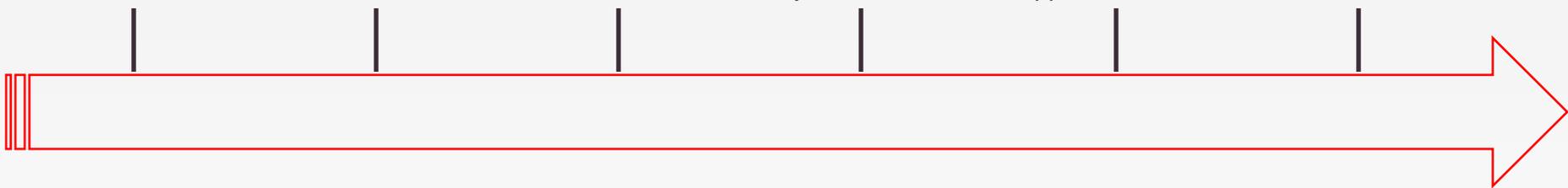
2009
Postulat
Germond

2009-2014
état des lieux
énergétique du
patrimoine
financier

2012-2015
sélection des
objets à assainir

2014
l'Etat de Vaud
approche la Ville

2015
préavis vente et
assainissement



Investissement massif de rénovation

- 40 millions investis
- 11 objets vétustes sélectionnés
- 140 logements concernés
- ¼ des appartements du parc de logements de la Ville (sans CPCL)
- exemple unique en Suisse romande

Impacts financiers

Présentation par Madame Florence Germond
Conseillère municipale en charge des finances

Balance de l'opération

	Produit	Dépenses
Vente des immeubles	64.0 Mios	
Coût global des investissements		40.0 Mios
Travaux (CFC 1-5 à +/- 15%)		39.05 Mios
Honoraires aide à la maîtrise d'ouvrage		0.95 Mios
Montant affecté à la dette		24.0 Mios
Vente de la parcelle n° 222	5.3 Mios	5.3 Mios

NB: Les subventions pouvant être obtenues ne sont pas comptabilisées.

Incidences financières

(en mios de CHF)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Coûts nets supplémentaires (charges d'exploitation, financières et loyers)	0.6	3.3	6.7	9.1	5.8	2.1	1.0	28.6
Attribution aux provisions	40.00	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	40.0
Total coûts nets supplémentaires	40.6	3.3	6.7	9.1	5.8	2.1	1.0	68.6
Produits de la vente	-56.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-56.7
Prélèvements sur les provisions	0.0	-3.3	-6.7	-9.1	-5.8	-2.1	-0.2	-27.2
Diminution de la charge d'intérêt	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-0.8	-0.8
Total net	-16.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-16.1

Impact sur la dette

- Dette brute: - 24.0 millions (hors terrain SAN)
- Charge d'intérêts: - 0.8 millions/an

Chaque franc investi rapporte

- Moins de charges
- Valorisation du patrimoine
- Des frais d'exploitation réduits et des revenus locatifs adaptés

Soutien fort à la politique du logement

32.5 millions

Augmentation du capital de la SILL



40 millions

Fonds pour l'acquisition



40 millions

Assainissement du patrimoine financier



Une politique rentable pour la Ville

Rénover le patrimoine

Présentation par Madame Elinora Krebs

Cheffe du service logement et gérances

Etat du patrimoine financier

120 ans
âge moyen

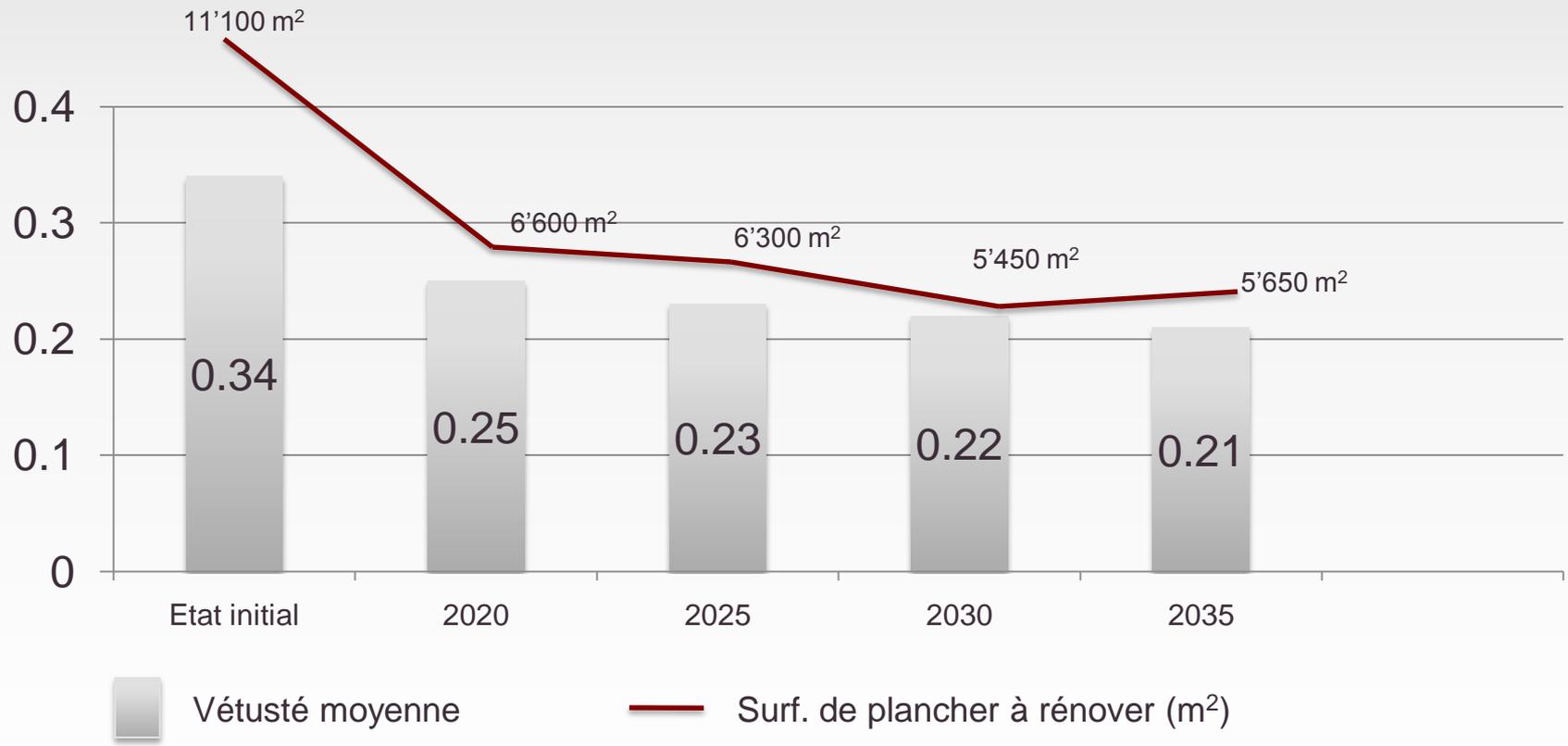
180
kWh/m²
consommation

50% classés

Type de travaux

- Respect du patrimoine
- Mise aux normes techniques
- Assainissement énergétique
- Eventuelles densifications

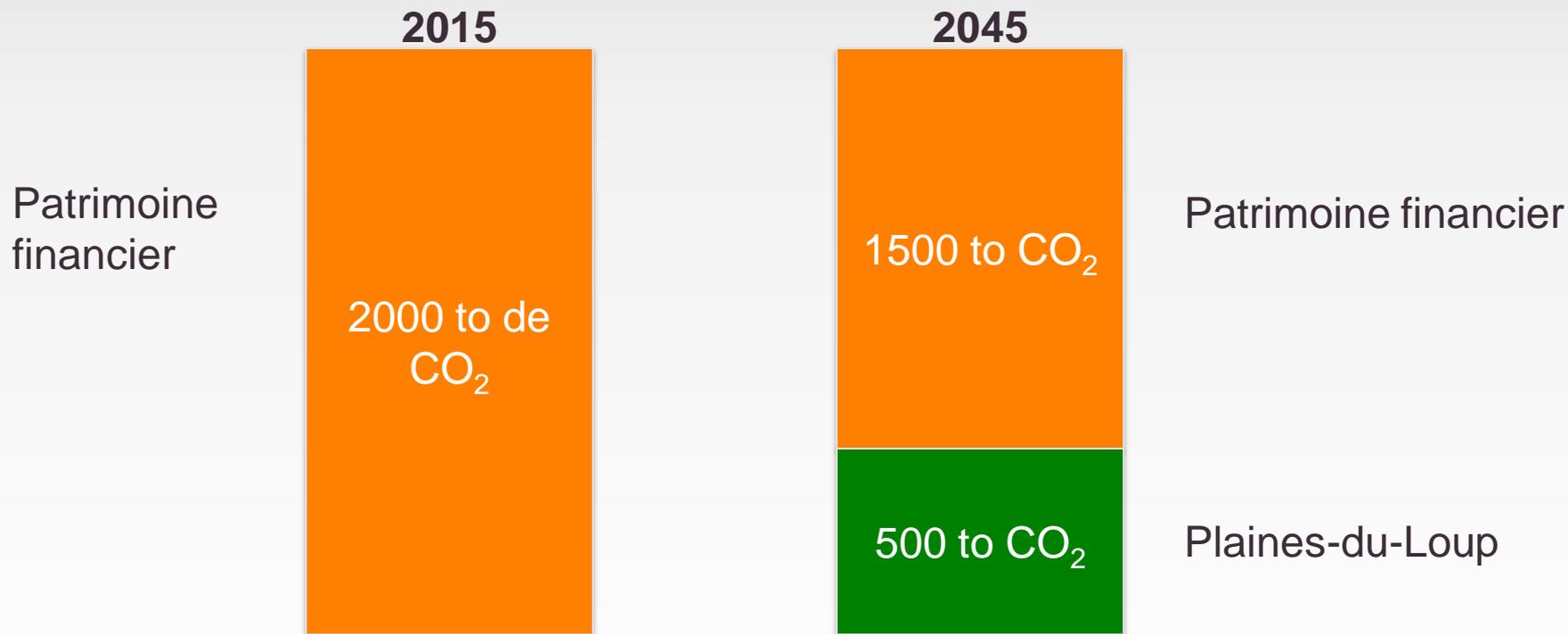
Diminution du taux de vétusté



Amélioration énergétique

Classification énergétique du parc selon l'énergie Primaire (EP) d'après la SIA 2031		
Indice moyen du patrimoine	Avant travaux	Après travaux
	D	B
Répartition du classement par objets		
A	0%	11%
B	10%	45%
C	24%	34%
D	16%	5%
E	26%	5%
F	16%	0%
G	8%	0%

Diminution des émissions de CO₂



Résultats à long terme

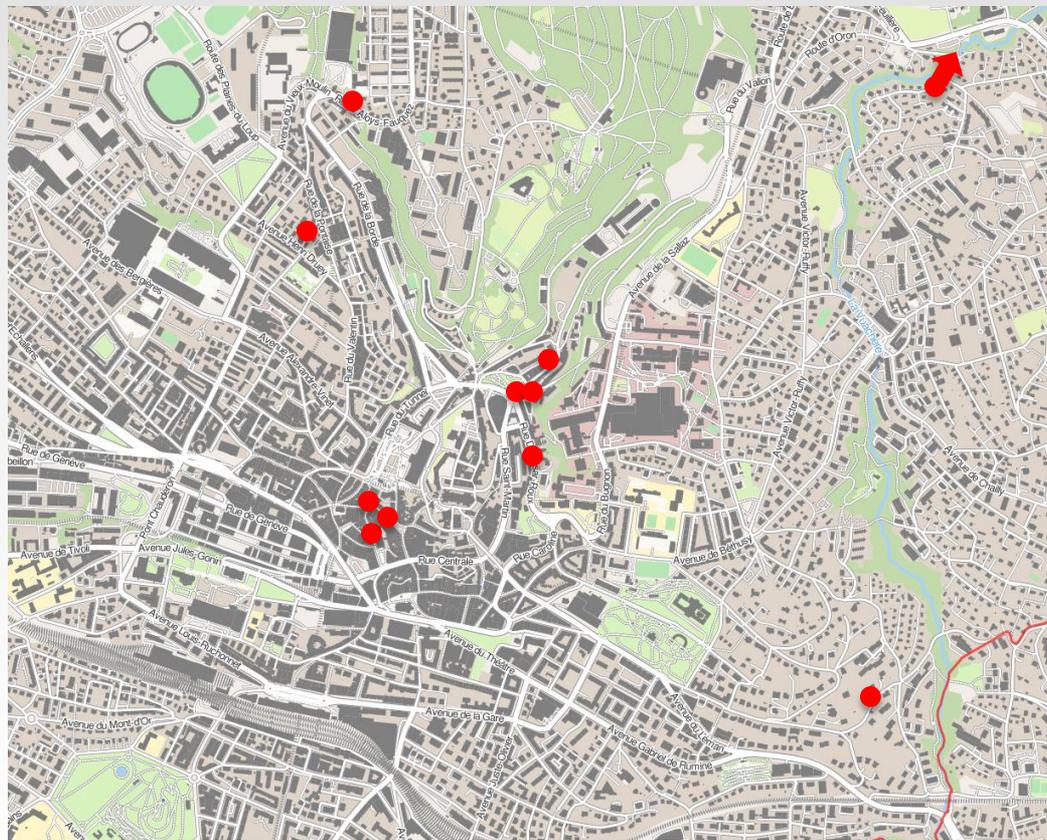
- Moins de dépenses
- Augmentation de la valeur du patrimoine
- Respect de la norme SIA 2040
(société à 2000 W)

Critères de sélection – 1^{re} étape

- Vétusté
- Nombre de logements concernés
- Taille du bâtiment

11 bâtiments concernés

- Aloys-Fauquez 1
- César-Roux 5
- César-Roux 13
- César-Roux 16
- Industrie 13
- Madeleine 1
- Palud 5
- Palud 10-11 et Louve 3
- Pontaise 15
- Praz-Gilliard 7
- Vuachère 6 et 6b



Aloys-Fauquez 1

Construction	1896
Taux de vétusté	0.7
Surface locative	574 m ²
Budget estimé (CFC 1 à 5)	CHF 2'800'000
Note inventaire	4
Volume ECA	3114 m ³



César-Roux 5

Construction	1895
Taux de vétusté	0.5
Surface locative	1037 m ²
Budget estimé (CFC 1 à 5)	CHF 2'400'000
Note inventaire	3
Volume ECA	5938 m ³



César-Roux 13

Construction	1896
Taux de vétusté	0.61
Surface locative	704 m ²
Budget estimé (CFC 1 à 5)	CHF 2'800'000
Note inventaire	4
Volume ECA	3526 m ³



César-Roux 16

Renou 4Z

Construction	1962
Taux de vétusté	0.5
Surface locative	2676 m ²
Budget estimé (CFC 1 à 5)	CHF 10'800'000
Note inventaire	-
Volume ECA	19977 m ³



Industrie 13

Construction	1917
Taux de vétusté	0.58
Surface locative	628 m ²
Budget estimé (CFC 1 à 5)	CHF 2'450'000
Note inventaire	3
Volume ECA	4005 m ³



Madeleine 1

Construction	1896
Taux de vétusté	0.37
Surface locative	889 m ²
Budget estimé (CFC 1 à 5)	CHF 2'300'000
Note inventaire	3
Volume ECA	5881 m ³



Palud 5

Construction	1778
Taux de vétusté	0.5
Surface locative	2002 m ²
Budget estimé (CFC 1 à 5)	CHF 3'400'000
Note inventaire	-
Volume ECA	8807 m ³



Palud 10-11, Louve 3

Construction	1918
Taux de vétusté	0.7
Surface locative	1224 m ²
Budget estimé (CFC 1 à 5)	CHF 4'200'000
Note inventaire	2
Volume ECA	5197 m ³



Pontaise 15

Construction	s. d.
Taux de vétusté	0.5
Surface locative	524 m ²
Budget estimé (CFC 1 à 5)	CHF 3'100'000
Note inventaire	3
Volume ECA	2781 m ³



Praz Gilliard 7

Construction	s. d.
Taux de vétusté	0.45
Surface locative	756 m ² 150 m ²
Budget estimé (CFC 1 à 5)	CHF 3'100'000
Note inventaire	-
Volume ECA	3829 m ³



Vuachère 6 et 6bis

Construction	s. d.
Taux de vétusté	0.5
Surface locative	399 m ²
Budget estimé (CFC 1 à 5)	CHF 1'700'000
Note inventaire	1 (partiel)
Volume ECA	2905 m ³



Merci de votre attention!

<http://www.lausanne.ch/logement>
devcomcommunication@lausanne.ch