

**Octroi à la Municipalité d'une enveloppe financière de CHF 6'000'000.-
en vue de l'octroi de prêts chirographaires remboursables de durée limitée
à des coopératives d'habitants impliquées
dans la construction du plan partiel d'affectation N° 1 de l'écoquartier des Plaines-du-Loup**

Préavis N° 2015/68

Lausanne, le 8 octobre 2015

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du rapport-préavis

Le présent préavis a pour but de demander à votre Conseil l'octroi à la Municipalité d'une enveloppe financière de CHF 6'000'000.- afin de délivrer des prêts chirographaires portant intérêt à des coopératives d'habitants qui développeront des projets immobiliers dans le cadre du PPA N° 1 de l'écoquartier des Plaines-du-Loup.

2. Préambule

Dans le rapport-préavis N° 2014/50¹ adopté le 11 septembre 2014 par le Conseil communal, la Municipalité indiquait son intention de mettre en place un outil de crédit-relais permettant aux coopératives d'habitants de petite taille d'assurer le financement des études et frais de développement de projet jusqu'à l'octroi du crédit de construction. Ces frais, dont le montant atteint usuellement 10% du prix de revient d'un projet, peuvent en effet constituer un obstacle important pour les coopératives d'habitants dont les fonds propres sont généralement de 5% conformément au droit fédéral. Pour palier à ces problèmes, la Ville de Genève a mis en place depuis 2001 un fond de soutien aux coopératives, permettant notamment, l'octroi de prêts à taux préférentiels d'une durée de cinq ans.

Le présent préavis propose l'octroi à la Municipalité d'une enveloppe financière de CHF 6'000'000.- en vue de l'octroi de prêts chirographaires remboursables de durée limitée à des coopératives d'habitants impliquées dans la construction du PPA N° 1 de l'écoquartier des Plaines-du-Loup. Il précise, comme indiqué dans le rapport-préavis N° 2014/50, les conditions et modalités de ce mécanisme de soutien aux coopératives d'habitants. Ces prêts chirographaires seront remboursables et rémunérés.

¹ Rapport-préavis N° 2014/50 du 11 septembre 2014 intitulé : *Métamorphose / Critères et modalités d'attribution des parcelles de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, mesures visant à soutenir le logement d'utilité publique et les coopératives d'habitants / Réponse au postulat de M. Charles-Denis Perrin et consorts : « Etablissement d'un règlement pour l'attribution des droits de superficie dans le cadre du projet Métamorphose ».*

3. Conditions cadres permettant l'octroi de crédits-relais

Les prêts chirographaires qu'il est prévu d'octroyer prendront la dénomination de « crédits-relais », ceci en raison de leur faible durée et de leur objectif d'aide à de petites coopératives d'habitants dans le processus de développement initial des projets.

3.1 Base juridique

Si la loi genevoise sur le logement prévoit spécifiquement des aides sous forme de crédit-relais (prêts) pour les coopératives, tel n'est pas le cas dans le canton de Vaud. La Ville de Lausanne a donc conduit une analyse juridique sur la forme que pourrait prendre de telles aides dans le canton de Vaud. Il en ressort clairement que la Ville de Lausanne a la compétence d'octroyer des prêts chirographaires de courte durée à des coopératives d'habitants destinés à financer les frais de développement de projet jusqu'à l'octroi du crédit de construction, quand bien même ces aides ne sont pas spécifiquement prévues par le droit cantonal ou un règlement communal. Il convient cependant que cette décision soit prise par le Conseil communal et que son champ d'application soit clairement défini conformément aux articles 13 et 14 du règlement sur la comptabilité des communes.

3.2 Structure « crédits-relais »

Ces crédits-relais prendront la forme de contrat de prêts chirographaires dont le montant global et les conditions d'octroi seront adoptés par le Conseil communal. Le taux de rémunération et les conditions de remboursement sont notamment fixés dans le présent rapport-préavis.

3.3 Organe de gestion des « crédits-relais »

A l'instar des prêts chirographaires passés et en fonction de la Ville de Lausanne, il est prévu que ceux-ci soient établis par le Service financier qui gèrera les remboursements et paiements des intérêts. Une fois l'enveloppe financière libérée par le Conseil communal, les prêts accordés figureront dans le poste « Prêts et participations permanentes » et l'emprunt nécessaire à leur financement impactera le niveau de la dette dans les limites du plafond d'endettement fixé pour la législature. Ces prêts seront toutefois octroyés pour une durée maximale de 5 ans.

3.4 Conditions d'octroi des « crédits-relais »

Ces crédits-relais sont exclusivement destinés aux coopératives d'habitants. Au même titre que toute société d'utilité publique (SUP), les coopératives d'habitants sont signataires de la charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et ont des statuts répondant aux conditions fixées par le droit fédéral. Elles sont propriétés exclusives ou quasi exclusives de leurs locataires. Si sur le plan des définitions légales il n'existe aucune différence juridique entre une coopérative d'habitants et une coopérative d'habitation classique (type SCHL, Cité Derrière, etc.), les aspects suivants sont déterminants pour distinguer ces deux types de SUP.

Pour prétendre à l'octroi d'un prêt chirographaire tel que prévu dans le présent préavis, les SUP devront répondre aux premières conditions cumulatives suivantes :

1. correspondre à de jeunes structures ou structures en cours de constitution, encore peu actives sur le marché local du logement ;
2. être de plus petite taille que les coopératives d'habitation classiques, partenaires historiques de la Ville pour la construction de logements à loyers modérés ;
3. être signataire de la charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et avoir des statuts répondant aux conditions fixées par le droit fédéral ;
4. disposer d'une promesse de droit à bâtir dans le cadre du PPA N° 1 du quartier des Plaines-du-Loup octroyée par la Municipalité à l'issue du processus de sélection des investisseurs.

Pour prétendre à l'octroi d'un prêt chirographaire tel que prévu dans le présent préavis, les coopératives d'habitants devront en outre satisfaire aux exigences cumulatives suivantes :

5. la demande devra intervenir avant le lancement du concours d'architecture ouvert organisé par pièce urbaine ;
6. le prêt chirographaire est exclusivement destiné à financer une partie des études nécessaires au développement des projets jusqu'à l'octroi du permis de construire et du crédit de construction ;
7. le montant du prêt chirographaire est plafonné à 50% des frais de développement engagés jusqu'à la libération du crédit d'ouvrage et à 5% du coût de construction du bâtiment projeté (CFC 1 à 5, hors CFC 3). La coopérative doit donc assumer au moins 50% des frais de développement par libération de ses fonds propres ;
8. les versements se font progressivement et uniquement sur présentation des factures des mandataires, à raison de 50% de celles-ci ;
9. tous les versements donnent droit à des intérêts en faveur de la Ville, y compris dans la période transitoire courant jusqu'à l'ouverture du crédit d'ouvrage. Le taux d'intérêt est fixé au niveau du taux de référence de l'Office fédéral du logement (1.75% au 1^{er} septembre 2015 plus 0.25% destiné à couvrir les frais de gestion de la Ville). Le Service financier de la Ville établit et facture le montant des intérêts ;
10. les coopératives d'habitants associent le bureau de développement immobilier de la Ville au comité de pilotage du projet de manière systématique, depuis l'organisation du concours d'architecture ouvert par pièce urbaine, jusqu'à la livraison des immeubles ;
11. les coopératives d'habitants s'engagent à rembourser l'intégralité du prêt chirographaire (principal et intérêts) dès que le chantier est ouvert et le crédit d'ouvrage libéré, mais au plus tard dans l'année suivant la constitution du DDP (signature de l'acte), sous réserve de l'obtention du permis de construire ou au moment de sa délivrance² ;
12. le prêt chirographaire est établi pour une durée maximale de 5 ans. Aucune prolongation ou renouvellement ne peut intervenir sans une décision spécifique du Conseil communal ;
13. les coopératives d'habitants acceptent les termes du chapitre 3.5 « Risques – Garanties » ;
14. l'ensemble de ces éléments est repris dans les contrats de prêt liant les coopératives d'habitants à la Ville.

3.5 Risques - Garanties

Les coopératives d'habitants demeurent redevables de la dette contractée auprès de la Ville au titre du crédit-relais tant que ce dernier n'a pas été remboursé, y compris dans les cas de faillite, d'abandon ou d'échec du projet. Dans le cas où la coopérative venait à ne pas rembourser sa dette, elle accepte automatiquement que l'intégralité du projet développé devienne propriété de la Ville à titre gratuit. Dans le cas où la Ville céderait le projet à un tiers investisseur à titre onéreux, le montant de rachat sera prioritairement dédié au remboursement du crédit-relais. Si un solde positif devait être dégagé, la Ville s'engage à le restituer en intégralité à la coopérative défaillante. Dans le cas où aucun repreneur ne devait se manifester ou si le prix de rachat ne couvrait pas l'ensemble de la dette contractée par la coopérative auprès de la Ville, la coopérative demeure redevable de la dette résiduelle.

4. Enveloppe financière nécessaire aux projets inclus dans le PPA N° 1 des Plaines-du-Loup

Pour définir le montant de l'enveloppe de prêts chirographaires nécessaire à la mise en œuvre du dispositif de crédits-relais à octroyer dans le cadre du PPA N° 1 des Plaines-du-Loup, les hypothèses suivantes ont été considérées :

- les coopératives d'habitants investiront dans au moins 20% des droits à bâtir, conformément aux engagements pris par la Municipalité dans le cadre du rapport-préavis N° 2014/50 ;
- le niveau actuel des coûts de construction est estimé de CHF 4'400.- TTC par mètre carré de surface nette ;

² Cet engagement est pris quelle que soit la forme du montage financier du projet. A ce titre, l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP) a confirmé que ce dispositif de soutien mis en œuvre par la Ville, parce qu'il intervient en phase de développement de projet, est complémentaire et cumulable avec le recours à un prêt ASH issu de son fonds de roulement.

- les frais de développement jusqu'à l'obtention du permis de construire sont estimés à 10% du coût de construction des ouvrages ;
- les crédits-relais à octroyer par la Ville sont plafonnés à 50% du montant des frais de développement, soit 5% du coût de construction ;
- le planning du PPA N° 1 prévoit l'engagement des études des projets privés à partir du deuxième semestre 2016, l'ouverture des premiers chantiers entre la fin de l'année 2017 et 2018 et la livraison des derniers bâtiments en 2022 ;
- toutes les coopératives remboursent les crédits-relais selon les termes et délais décrits aux chapitres précédents ;
- l'enveloppe globale est majorée de 10% afin de sécuriser le dispositif de crédits-relais.

Sur cette base, nous pouvons établir qu'à l'échelle du PPA N° 1, une enveloppe de CHF 6'000'000.- TTC est nécessaire et suffisante à la mise en œuvre du dispositif de prêts chirographaires (crédits-relais) décrit dans le présent rapport-préavis.

4.1 Incidence sur le budget d'investissement

L'octroi et le remboursement des prêts s'échelonneront de la manière suivante :

(en milliers de francs)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0	0	0	0	0	0	0
Prêts et participations permanentes – crédits-relais	2'000	3'000	1'000	0	0	0	6'000
Total charges suppl. DFPV	2'000	3'000	1'000	0	0	0	6'000
Remboursement du principal	-0.0	-0.0	-0.0	-2'000.0	-3'000	-1'000	-6'000
Total net DFPV	2'000	3'000	1'000	-2'000	-3'000	-1'000	0

A la lecture du tableau ci-dessus, on constate que l'effet sur la dette sera neutre, les crédits étant entièrement remboursés.

5. Influence sur le budget de fonctionnement

(en milliers de francs)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.00	0.0
Intérêts	20.0	70.0	110.0	100.0	50.0	10.0	360.0
Total charges suppl. DFPV	20.0	70.0	110.0	100.0	50.0	10.0	360.0
Paiement des intérêts	-20.0	-70.0	-110.0	-100.0	-50.0	-10.0	-360.0
Total net DFPV	0	0	0	0	0	0	0

Ce tableau est établi sur la base d'un taux d'intérêt de 2% correspondant au taux de référence actuel (1.75%) auquel s'ajoute 0.25% dédié à couvrir les frais de gestion de la Ville.

6. Conclusion

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° 2015/68 de la Municipalité, du 8 octobre 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 :

d'octroyer à la Municipalité une enveloppe de prêts chirographaires de CHF 6'000'000.- TTC destinée à octroyer des crédits-relais soutenant les projets développés par des coopératives d'habitants impliquées dans la réalisation du PPA N°1 des Plaines-du-Loup, aux conditions strictes définies aux chapitres 3.4 et 3.5 du présent rapport-préavis. Ces prêts, entièrement remboursables pourront être octroyés pour une durée maximale de 5 ans à un taux d'intérêt équivalent au taux de référence de l'Office fédéral du logement plus 0.25% couvrant les frais de gestion de la Ville.

Au nom de la Municipalité :

La vice-syndique :
Florence Germond

La secrétaire adjointe :
Sylvie Ecklin