

Réponse de la Municipalité

**à l'interpellation de Monsieur Fabrice Moscheni et consorts
déposée le 31 octobre 2017**

« Faisons le point sur le quartier des Fiches »

Rappel de l'interpellation

« Le nouveau quartier des Fiches est, par son ampleur, un projet majeur dans le cadre de la politique immobilière de la Ville de Lausanne. Les sommes engagées sont conséquentes. Ce projet est aussi un repère pour les projets à venir qui sont planifiés par la Ville. A ce titre, et comme tout projet d'envergure, a fortiori s'il fait référence, il est important de faire une revue de la manière dont le projet s'est déroulé jusqu'à ce jour afin d'en tirer des enseignements et améliorer ainsi la conduite et le cadre des futurs projets »

Préambule

Issu d'un regroupement de dix parcelles, le quartier des Fiches Nord a fait l'objet, en 2008, d'un concours d'urbanisme sur près de 50'000 m² (foncier) pour lui donner une cohérence et un cadre de développement harmonieux entre espaces construits et naturels. Lancés en 2013, les projets de constructions accueilleront, d'ici 2019, 670 logements et 2'000 habitants, des commerces, des espaces administratifs ainsi qu'une école.

Situées le long d'une artère importante et à proximité immédiate de la station Fourmi du m2, les Fiches Nord représentent l'un des plus importants chantiers de logements qu'ait connu Lausanne depuis des décennies.

Six propriétaires-investisseurs privés participent à ce développement d'envergure dans un excellent esprit de collaboration afin de réaliser un quartier de qualité, à savoir :

- l'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ECA) ;
- la Vaudoise Assurances ;
- le Fonds de prévoyance du Crédit Agricole (Suisse) S.A. ;
- la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL) ;
- la Caisse de pensions du personnel communal de Lausanne (CPCL) ;
- la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. (SILL S.A.).

A noter qu'une partie des parcelles sur lesquelles la SILL S.A. et la FLCL ont construit leurs bâtiments font l'objet d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) entre la Ligue pour la lecture de la Bible et la Commune de Lausanne. Ces parcelles ont, à leur tour et par le biais de sous-droits de superficie, été remises à la SILL S.A. et à la FLCL.

Le projet des Fiches Nord est aussi un modèle de mixité sociale et générationnelle. Ainsi, à titre d'exemple, le nouveau bâtiment au chemin de Bérée 14a est une construction adaptable aussi bien aux seniors qu'aux personnes à mobilité réduite. La mise en location de ces appartements est réalisée en collaboration avec le Centre médico-social du quartier de La Sallaz, Pro Senectute et Pro Infirmis afin d'assurer la réussite de ce projet jusqu'à sa phase d'exploitation.

Par ailleurs, une politique de communication sur le quartier a été menée par la Ville. Ainsi, cinq newsletters ont été établies pour informer les habitants du quartier sur le concept général, les différents projets de constructions et l'évolution du chantier. Ces documents sont disponibles sous : <http://www.lausanne.ch/fichesnord>.

Réponses aux questions posées

La Municipalité répond comme suit aux questions posées :

Question 1 : Est-ce que le projet des Fiches s'est déroulé à ce jour selon le plan prévu ? Y a-t-il eu des modifications et/ou des problèmes majeurs lors du projet par rapport à ce plan, que cela soit en termes financiers, architecturaux ou d'infrastructure ? Si c'est le cas, quelles sont les causes de ces déviations ? Quels ont été leurs impacts ? Comment y a-t-on remédié ?

Le développement du quartier des Fiches se déroule selon le planning prévu. La réalisation des infrastructures communes au quartier est prise en charge par les différents investisseurs des lots. Ces derniers se sont d'ailleurs organisés en une société simple afin de suivre et coordonner les travaux y relatifs.

Question 2 : Quel plan d'attribution des appartements a-t-il été appliqué ?

Cette question trouve plusieurs réponses selon les divers propriétaires et investisseurs en présence sur le site.

L'ECA, la Vaudoise Assurances, le Fonds de prévoyance du Crédit Agricole (Suisse) S.A. et la FLCL ont, pour leur part, donné mandat à diverses régies immobilières qui ont sélectionné les locataires selon les critères usuels de régies immobilières privées.

La CPCL et la SILL S.A. ont, quant à elles, donné mandat à l'Administration communale, respectivement au Service du logement et des gérances (SLG) de mener à bien cette mission. Ce service a appliqué, pour les attributions de ces logements, la directive municipale fixant les conditions d'attribution et de location des logements de la Ville de Lausanne (<http://www.lausanne.ch/lausanne-officielle>).

Question 3 : Comment s'est passée la mise en location des appartements du quartier des Fiches ? En particulier, est-ce que les loyers perçus sont en ligne avec les rendements planifiés au début du projet ? Est-ce que des informations financières peuvent-elles être données (par exemple, les rendements locatifs,...) ?

La mise en location des logements du quartier s'est déroulée à satisfaction de l'ensemble des propriétaires-investisseurs.

Nous ne pouvons toutefois répondre avec précision que pour les propriétaires CPCL et SILL S.A. pour lesquelles l'Administration communale a entrepris ces démarches.

La mise en location des 232 logements de ces deux propriétaires-investisseurs a débuté dans le courant du mois de mai 2016, par des journées portes ouvertes et des visites sur site de trois logements témoins meublés. La CPCL et la SILL S.A. ont aussi, pour l'occasion, mis en commun leurs forces afin de créer un site spécifique pour la mise en location de ces objets : www.lesfichesnord.ch. L'entier des objets a aussi été mis en ligne à travers d'autres biais comme le site de la Ville de Lausanne www.lausanne.ch et le portail immobilier www.homegate.ch. Un bureau d'accueil a aussi été mis en place sur site et des visites sur rendez-vous ont été organisées durant le dernier trimestre 2016.

Toutes ces démarches ont abouti très rapidement à la réception de plus de 700 demandes de locations, traitées durant l'été 2016. L'attribution formelle des logements s'est, quant à elle, déroulée dans le courant des mois d'août et septembre 2016 afin de permettre l'arrivée des habitants dès le 1^{er} octobre de la même année.

Précisons encore que les livraisons des bâtiments de logements propriétés de la CPCL et de la SILL S.A. se sont déroulées de manière planifiée entre le 1^{er} octobre 2016 et la fin du mois de février 2017.

Au 1^{er} décembre 2017, l'entier des logements de la SILL S.A. a trouvé preneur. Seul huit logements de 4.5 pièces et d'environ 100 m², propriétés de la CPCL, n'ont pas encore pu être loués.

Quant aux éléments financiers, seuls ceux de la SILL S.A. peuvent, à ce jour, vous être transmis étant publiés dans leur dernier rapport d'activité 2016. Les loyers perçus ont été calculés et appliqués, lors de la mise en location, sur la base du rendement prévu initialement selon le préavis 2013/37¹. L'ensemble des rendements est conforme aux différents préavis validés par le Conseil Communal.

Question 4 : Comment s'est passée la mise en vente des appartements du quartier des Fiches ? Y a-t-il eu des problèmes pour trouver des acheteurs ? Est-ce que des informations financières peuvent être données (par exemple, les bénéfices, ...) ?

Un mandat de courtage a été octroyé par la SILL S.A. à Cogestim afin de commercialiser les 33 lots de PPE au printemps 2014. Les actes de vente à terme de 32 des 33 lots ont été signés entre novembre 2014 et juillet 2015. Le dernier lot a trouvé preneur début 2016. Il n'y a pas eu de problème pour trouver des acheteurs. Mais compte tenu des critères d'attribution fixés (primo-acquéreur/lien avec Lausanne/cellule familiale adaptée à la taille du logement), la demande est restée relativement contenue. La vente de ces lots a généré un bénéfice de CHF 4'131'645.15 avant impôts qui a été réinvesti dans la construction des 99 logements en location sur les lots 8 et 9 du quartier des Fiches Nord.

Question 5 : Quels sont les services que la Ville de Lausanne fournit à titre gracieux aux organisations propriétaires de locaux du quartier des Fiches ?

La Ville de Lausanne ne fournit aucun service gracieux aux organisations propriétaires des immeubles du quartier. Par contre, la CPCL met à disposition, via des conventions de prêt à usage, trois locaux communautaires à la toute nouvelle association d'habitants des Fiches Nord <http://association.lesfichesnord.ch>.

Question 6 : Y a-t-il des subventions que la Ville de Lausanne verse aux organisations propriétaires de locaux du quartier des Fiches ? Si de telles subventions existent, à combien se montent-elles ?

Aucune subvention n'est versée par la Ville de Lausanne aux organisations propriétaires de locaux du quartier des Fiches. Toutefois, le SLG a œuvré afin de mettre en place les conditions cadre permettant à l'Association des habitants des Fiches Nord de voir le jour, lors d'une assemblée générale constitutive le 10 avril 2017. Ce service a fourni un appui administratif à cette association, notamment en rédigeant ses statuts et en organisant diverses séances préparatoires avec les habitants ainsi qu'avec les futurs membres du comité. Une excellente synergie a été développée avec la Société de développement la Sallaz-Vennes (SDSV). A ce jour, l'Association des habitants des Fiches Nord est composée d'environ 180 membres.

Question 7 : Quels sont les différents revenus reçus par la Ville de Lausanne pour le quartier des Fiches, entre autres grâce aux DDP ?

Les revenus perçus par la Ville de Lausanne pour le quartier des Fiches proviennent exclusivement des revenus des DDP.

S'agissant des DDP se trouvant sur le sous-droit de superficie de la Ligue pour la lecture de la Bible, ceci revient à une opération blanche pour la Ville étant donné que les montants versés par les différents superficiaires sont intégralement reversés à la Ligue pour la lecture de la Bible.

S'agissant des DDP se trouvant sur les terrains de la Ville, le revenu annuel est de CHF 166'955.- (valeur 2017).

¹ Préavis N° 2013/37 du 15 août 2013 «Projet de construction de 8 bâtiments "Minergie-P-Eco[®]", comprenant 131 logements, deux zones d'activité et un parking souterrain de 93 places, sis chemin de Bérée 22a/b/c/d, 24a/b et 26a/b. Constitution de trois droits de superficie grevant les parcelles n°s 20'546 et 7'277, en faveur de la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. - SILL – Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la SILL.

Question 8 : De façon générale, quels sont les revenus que la Ville perçoit grâce aux DDP, quartier des Fiches inclus ?

La Ville de Lausanne perçoit annuellement pour l'ensemble des DDP, quartier des Fiches Nord inclus, la somme de CHF 12'989'319.- (valeur 2017). Ces opérations sont favorables aux finances de la Ville auxquelles la Municipalité attache beaucoup d'importance.

Question 9 : Sur la base des enseignements du projet des Fiches ou d'autres éléments externes, tels que la situation du marché immobilier, quelles sont les modifications apportées aux autres projets immobiliers en cours et futurs où la Ville est partie prenante à travers un DDP ?

Les projets immobiliers développés sur DDP le sont toujours par des investisseurs externes qui travaillent sur des projets de construction en adéquation avec la politique du logement de la Ville de Lausanne. Le contrat de droit de superficie, standardisé depuis le début de la législature 2011-2016, formalise les engagements des parties.

Il ressort de la réalisation du quartier des Fiches Nord qu'il est possible de travailler entre plusieurs propriétaires-investisseurs différents, dans un excellent esprit de collaboration afin de réaliser un quartier de qualité, puis de l'entretenir et le faire vivre avec ses habitants dans le même esprit. Cette attention des propriétaires-investisseurs à favoriser la vie de quartier des habitants, par diverses initiatives, doit être reprise dans d'autres réalisations dans lesquelles la Ville de Lausanne est partie prenante par le biais de DDP.

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

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne le 18 janvier 2018.

Au nom de la Municipalité

Le syndic :
Grégoire Junod

Le secrétaire :
Simon Affolter

