

# Bulletin du Conseil communal

N° 13



**Lausanne**

Séance du 16 février 2016 – Deuxième partie



**Bulletin du Conseil communal de Lausanne**

Séance du 16 février 2016

13<sup>e</sup> séance publique à l'Hôtel de Ville, le 16 février 2016, à 18 h et à 20 h 30

Sous la présidence de M. Yvan Salzman, président

**Sommaire**

<b>Deuxième partie</b> .....	688
<b>Communication – Dépôt</b>	
Postulat de M. David Payot et consorts : « Pour une médiation administrative communale » .....	688
<b>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</b>	
Préavis N° 2015/68 du 8 octobre 2015.....	688
Rapport.....	693
Discussion .....	695
<b>Augmentation de capital de Spontis S.A. : conversion d'un prêt en capital</b>	
Préavis N° 2015/81 du 26 novembre 2015.....	712
Rapport.....	716
Discussion .....	718
<b>Interpellation urgente de M. Fabrice Moscheni et consorts : « CPCL – un havre de paix dans la tempête ambiante ? »</b>	
Développement polycopié.....	719
Discussion .....	721
Réponse de la Municipalité.....	721

## Deuxième partie

Membres absents excusés : M<sup>mes</sup> et MM. Raphaël Abbet, Sylvianne Bergmann, Laurianne Bovet, Alix-Olivier Briod, Alice Genoud, Claude Nicole Grin, François Huguenet, Gaëlle Lapique, Gianna Marly, Nkiko Nsengimana, Anna Zürcher.

Membres absents non excusés : M<sup>mes</sup> et MM. Caroline Alvarez Henry, Muriel Chenaux Mesnier, Anne-Lise Ichters, Evelyne Knecht, Gilles Meystre, Pierre Oberson.

Membres présents 83

Membres absents excusés 11

Membres absents non excusés 6

**Effectif actuel 100**

A 20 h 30, à l'Hôtel de Ville.

## Communication – Dépôt

Postulat de M. David Payot et consorts : « Pour une médiation administrative communale »

Lausanne, le 9 février 2016

(Signé) *David Payot et 1 cosignataire*

## 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 du 8 octobre 2015

Logement et sécurité publique, Finances et patrimoine vert

### 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° 2014/50<sup>1</sup> 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

<sup>1</sup>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 ».*

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.

### **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 cinq 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<sup>er</sup> 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 délivrance<sup>2</sup> ;
12. le prêt chirographaire est établi pour une durée maximale de cinq 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.

---

<sup>2</sup>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.

### 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 couvrirait 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 ;
- 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'échelonnent 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
<b>Total charges suppl. DFPV</b>	<b>2'000</b>	<b>3'000</b>	<b>1'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6'000</b>
Remboursement du principal	-0.0	-0.0	-0.0	-2'000.0	-3'000	-1'000	-6'000
<b>Total net DFPV</b>	<b>2'000</b>	<b>3'000</b>	<b>1'000</b>	<b>-2'000</b>	<b>-3'000</b>	<b>-1'000</b>	<b>0</b>

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
<b>Total charges suppl. DFPV</b>	<b>20.0</b>	<b>70.0</b>	<b>110.0</b>	<b>100.0</b>	<b>50.0</b>	<b>10.0</b>	<b>360.0</b>
Paieement des intérêts	-20.0	-70.0	-110.0	-100.0	-50.0	-10.0	-360.0
<b>Total net DFPV</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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 cinq 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*

## Rapport

Membres de la commission : M<sup>mes</sup> et MM. Diane Wild (PLR), rapportrice, Valéry Beaud (Les Verts), Vincent Brayer (Soc.), Anne-Françoise Decollogny (Soc.), Johann Dupuis (La Gauche), Philippe Lenoir (PLR), Françoise Longchamp (PLR), Roland Philippoz (Soc.), Laurent Rebeaud (Les Verts), Philipp Stauber (UDC).

Municipalité : M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique.

### **Rapport polycopié de M<sup>me</sup> Diane Wild (PLR), rapportrice**

Membres présents : M<sup>mes</sup> D. Wild (rapportrice), F. Longchamp, A-F. Decollogny  
MM. V. Beaud, V. Brayer, J. Dupuis, P. Lenoir, R. Philippoz,  
L. Rebeaud, P. Stauber

Pour la Municipalité : M. G. Junod, directeur du Logement et de la sécurité publique

Pour l'administration : M. U. Liman, responsable du bureau de développement immobilier, direction du logement et de la sécurité publique

Notes de séance : M. C. Salm, assistante, Service du logement et des gérances, Direction du logement et de la sécurité publique, que nous remercions pour ses notes

Lieu : salle de conférence Place Chauderon 9, étage E1

Date : le 9 décembre 2015

Début et fin de la séance : 16h00 – 17h00

#### **1. Objet du préavis**

Après les présentations d'usage M. Junod expose les grandes lignes du préavis.

La Municipalité demande au Conseil communal 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. Ce préavis est la suite de l'une des conclusions du préavis N° 2014/50 relatif à la procédure d'attribution des parcelles des Plaines-du-Loup.

Actuellement, avant d'obtenir un crédit de construction, il est estimé une dépense d'environ 10 % du coût total d'un projet (correspondant aux frais de concours d'architecture, frais d'architectes, d'ingénieurs, etc.). Ces frais peuvent engendrer une difficulté importante pour les coopératives d'habitants, dont les fonds propres, sont selon le droit fédéral en principe de 5 %. Dans ce préavis, il est proposé des crédits-relais sous forme de prêts chirographaires (prêts remboursables avec intérêts), comprenant des modalités fixées à l'avance et accordées à la condition que l'investisseur mette un montant équivalent issu de ses fonds propres. Dès le moment où le crédit de construction est octroyé, le crédit-relais sera remboursé avec intérêts.

#### **2. Discussion générale**

Suite à la demande de plusieurs commissaires, il est précisé qu'un « prêt chirographaire » est un prêt personnel accordé sans garantie, en ce sens que le prêteur ne jouit pas, par rapport aux autres créanciers, de droit particulier sur les biens de son débiteur.

Un commissaire souhaite savoir comment sera communiqué, à la population cible, l'existence des crédits-relais. M. Junod informe que dans la procédure d'appels d'offres, il est indiqué que la Ville, sous réserve de l'adoption du présent préavis, mettra en place ce

concept. Les coopératives, dont le projet sera sélectionné et qui seront intéressées par ce crédit, devront faire part de leur sollicitation avant le début des études.

Un commissaire pense que le risque financier se situe au niveau des coopératives d'habitants qui sont associées au bureau de développement immobilier de la Ville. En effet, l'échec d'une coopérative d'habitants dans une unité des Plaines-du-Loup implique d'autres risques financiers. D'une manière générale, il précise que pour le démarrage du projet Métamorphose, les investisseurs devraient disposer de fonds propres supérieurs aux 5 %, rendant ainsi ces crédits-relais inutiles. M. Junod rappelle que la SILL finance ses opérations avec 20 % de fonds propres. Les 25 % concernant les institutionnels ou acteurs privés immobiliers s'effectueront avec 100 % de fonds propres. Les 25 % concernant les grosses fondations s'effectueront avec entre 10 et 20 % de fonds propres et, pour terminer, les coopératives d'habitants avec 5 % de fonds propres.

Suite à diverses questions des commissaires, il est précisé que :

- pour la première étape du projet Métamorphose aux Plaines-du-Loup, l'objectif de la Municipalité est : ¼ d'investisseurs immobiliers traditionnels (fonds de pension, caisses d'assurances, etc), ¼ d'investisseurs privés d'utilité publique, ¼ de coopératives d'habitants et ¼ pour la SILL et la FLCL ;
- un notaire s'occupera des contrats de prêts ;
- la plupart des coopératives d'habitants sont constituées de jeunes ménages n'ayant pas forcément beaucoup de liquidités et qu'il est essentiel de pouvoir leur donner une aide financière à ce moment-là ;
- les petites coopératives qui pourraient faire appel aux crédits-relais représentent 25% des droits à bâtir. Il est attendu 5 à 10 coopératives d'habitants, totalisant environ 30'000 m2 de surface de plancher, pour le premier PPA (250 logements) ;
- il est compté environ CHF 400'000, par appartement, la taille moyenne est estimée à 80m2 net.

### **3. Discussion point par point**

*Seuls les points ayant suscité des interventions sont mentionnés.*

#### ***Point 1 – Objet du préavis***

Un commissaire demande ce qu'il advient des 90 % du coût de l'entier du projet et si d'autres aides sont prévues pour les petites coopératives. M. Junod informe que les prêts fédéraux avancent 5 % puis, les prêts bancaires traditionnels et probablement des demandes de cautionnement au moment de l'attribution des droits de superficie

#### ***Point 3.3 – Organe de gestion des « crédits-relais »***

Un commissaire souhaite connaître l'expérience de la Ville avec ce genre de prêts. Il lui est précisé que des prêts chirographaires sont systématiquement octroyés pour tous les projets de la FLCL, étant donné que cette Fondation n'a pas de fonds propres.

#### ***Point 3.4 – Conditions d'octroi des « crédits-relais »***

Un commissaire s'interroge sur la charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Il est précisé que l'ARMOUP (Ass. romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique) rappelle, par l'intermédiaire de cette charte, les règles principales applicables aux sociétés coopératives.

Concernant le sous-point 10, un commissaire demande si la possibilité de travailler avec le bureau de développement immobilier de la Ville est ouverte également aux investisseurs qui ne souscrivent pas un crédit. Il est répondu que le bureau de développement immobilier est un organe qui accompagne et contrôle l'application des contraintes fixées sur les

opérations menées en DDP. Il est précisé que le suivi concerne tous les investisseurs, qu'ils aient recours au crédit-relais ou non.

**Point 3.5 – Risques - Garanties**

Un commissaire demande, au cas où un projet ne verrait pas le jour et bloquerait le chantier pendant des années, si la Ville peut reprendre automatiquement le projet en fixant des conditions et le transmettre par la suite à un nouvel acteur. M. Junod affirme qu'aucun droit de superficie n'est octroyé avant que le projet ne soit développé. Ainsi en cas de blocage en cours de processus, la Municipalité a toute latitude de racheter le projet et de le céder à un tiers. Il est ajouté que dans les promesses municipales ainsi que dans le cahier des charges d'appel d'offres, il y aura des délais sur lesquels les investisseurs s'engageront. Si un des délais devait être dépassé, la Municipalité pourra décider de le prolonger ou de confier la parcelle à un tiers.

**Point 5 – Influence sur le budget de fonctionnement**

M. Junod confirme que le prêt chirographaire prévoit le paiement des intérêts chaque année.

**4. Conclusion de la commission**

La commission accepte la conclusion du préavis par **8 oui, 1 non et 1 abstention**.

Discussion

**M<sup>me</sup> Diane Wild (PLR), rapportrice** : – Je n'ai rien à ajouter au rapport.

La discussion est ouverte.

**M. Guy Gaudard (PLR)** : – Une partie du PLR est acquise à ce préavis ; l'autre, que je représente, l'est beaucoup moins. Je fais cette précision afin que M. Junod nuance ses propos lors de sa réponse.

Afin que chacun ait une perception claire des intérêts des uns et des autres, je souhaite que les conseillers communaux membres d'une coopérative d'habitants déclarent leurs intérêts, s'ils s'expriment, et s'abstiennent de voter. On sera ainsi à l'abri de tout conflit d'intérêts.

Ce préavis vise à octroyer une enveloppe substantielle – de 6 millions, tout de même – à la Municipalité, afin qu'elle puisse accorder des prêts chirographaires à des coopératives d'habitants impliquées dans la construction du PPA N° 1 de l'écoquartier des Plaines-du-Loup. Il sera utile à tous qu'un rapide rappel sur l'origine du prêt chirographaire soit fait. Initialement, le prêt chirographaire était un crédit de vendanges. On prêtait à un vigneron un montant déterminé dans l'attente de la vente du vin qu'il allait produire. L'usage qu'on en fait de nos jours s'écarte passablement de son affectation de base. En effet, ce prêt personnel est accordé sans aucune garantie, en ce sens que le créancier ne jouit pas de droits sur les biens de son débiteur, par rapport aux autres formes de prêt.

Dans le cas qui nous occupe ce soir, et au vu de l'importance des droits à bâtir que Lausanne entend offrir à l'avenir à des coopératives, il est important de noter que, malgré le caractère prétendument révolutionnaire ou novateur que la Ville et une partie de ce Conseil accordent à ces coopératives, il manque un élément essentiel à la fiabilité de cette démarche. En effet, à aucun moment il n'est fait état d'une quelconque solidarité entre les membres coopérateurs. Il serait pourtant de notre droit d'exiger, en tant que propriétaire des terrains, qu'une responsabilité solidaire soit incluse dans les statuts de chaque coopérative d'habitants qui souhaite bénéficier des droits à bâtir appartenant aux Lausannois.

Ainsi, en cas de faillite de l'un ou de plusieurs membres en cours ou au terme de l'opération, la Ville ne se retrouverait pas devant le fait accompli avec un garage par-ci, un studio par-là, ou autre chose ailleurs. Je précise bien qu'il ne s'agit pas de demander un

engagement financier supplémentaire à quiconque, mais bien de responsabiliser les futurs acquéreurs. Un amendement est déposé en ce sens.

Au même titre, il est indispensable que nous disposions des statuts de chaque coopérative d'habitants qui participent au concours d'attribution des parcelles et qu'un indice fiscal des coopérateurs figure en annexe dans le plan des attributions. Il est légitime que nous connaissions, en tant que propriétaires, la situation financière de ces coopérateurs. Paiement des impôts ? Vivent-ils de subventions ? Ont-ils des dettes ? Des crédits en cours ? Des leasings importants ? Pour mémoire, dans ma profession, pour chaque soumission publique remplie, je dois fournir un extrait du paiement des impôts, des charges sociales et un extrait du Registre des poursuites. Cela ne m'a jamais posé problème. Il en va de même pour les Lausannois qui habitent dans des logements subventionnés. Ils sont régulièrement contrôlés, afin de savoir s'ils correspondent encore aux conditions d'attribution.

J'aimerais également souligner que, lors des préavis immobiliers, la Municipalité aime dire combien les autres cantons font juste par rapport au nôtre. Eh bien, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève renonce à consentir ce type de financement, bien que la Loi immobilière genevoise l'y autorise. Il y a certainement des arguments à cette décision. Il serait intéressant de savoir si nous disposons d'une loi immobilière qui recommande et autorise un prêt chirographaire, ou s'il s'agit d'une initiative propre à la Ville.

Il faut également préciser que ce type de prêt-relais est une façon de déroger au Règlement sur les fonds propres, qui exige que, dans la majorité des cas, 20 % du prix du bien soit financé par l'acquéreur. Dans le cas des coopératives d'habitants, cette participation n'est plus que de 5 %. Je conclus mes propos en vous invitant à accepter l'amendement et à donner aux Lausannois, propriétaires des terrains, l'assurance que nous avons pris toutes les dispositions utiles avant de céder nos droits à bâtir à ce type d'investisseur.

#### Amendement

Chaque coopérateur souscrira une clause de cautionnement solidaire conjoint envers sa coopérative.

**M. Valéry Beaud (Les Verts) :** – Je respecterai un des premiers vœux de M. Gaudard. Je déclare mes intérêts : comme la plupart d'entre vous vous le savent, je suis coprésident de l'association écoquartier ; mais je précise que je ne suis pas membre d'une coopérative d'habitants et que je n'ai aucun projet pour l'écoquartier des Plaines-du-Loup. Par contre, comme les Verts, je défends les coopératives d'habitants, contrairement à M. Gaudard.

Contrairement aussi au premier préavis qui nous a occupés ce soir, le présent préavis ne fait que quatre pages et demie. Il est néanmoins tout aussi important. C'est donc avec grand plaisir et beaucoup de conviction que je monte à la tribune pour défendre ce préavis et les coopératives d'habitants.

Ce préavis vient renforcer le soutien de la Ville de Lausanne aux coopératives d'habitants, soutien demandé par les Verts depuis maintenant près de dix ans. C'est en effet le 13 mars 2007 qu'Elisabeth Müller déposait un postulat pour promouvoir les coopératives d'habitants. Une année plus tard, en 2008, la prise en considération de ce postulat a malheureusement été refusée par le Conseil communal. Comme souvent, les Verts avaient une certaine longueur d'avance et il a fallu quelques années pour rallier une majorité derrière cette cause. C'est en effet quatre ans plus tard, le 31 mai 2011, qu'en réponse à une interpellation de Giampiero Trezzini : « L'écoquartier des Plaines-du-Loup : qui et comment ? », le Conseil communal votait une résolution qui définissait notamment le principe des trois tiers et le principe de réserver des surfaces conséquentes de l'écoquartier des Plaines-du-Loup pour les coopératives dites d'habitants. L'idée a donc fait son chemin depuis. Le municipal Junod et son service défendent aussi avec conviction les coopératives d'habitants. Il l'a fait à plusieurs reprises dans ce Conseil notamment, en réponse à M. Gaudard. Il aura l'occasion de le refaire tout à l'heure.

Nous retrouvons ainsi ce soir, avec ce préavis, une enveloppe financière de 6 millions pour l'octroi de prêts chirographaires ; c'est extrêmement important. En effet, cela permettra à certaines coopératives de petite taille d'assurer le financement des études et des frais de développement du projet jusqu'à l'octroi du crédit de construction, étape vraiment décisive pour la réussite du projet.

Je rappelle que les coopératives d'habitants permettront d'offrir des logements attractifs à prix coûtant, et qu'elles sont généralement exemplaires au niveau social et au niveau écologique. De plus, leur volet participatif et l'engagement au-dessus de la norme de leurs membres dans la vie de quartier contribueront largement à la qualité de l'écoquartier des Plaines-du-Loup. Comme vous le voyez, les coopératives d'habitants sont au cœur des préoccupations des Verts et c'est avec beaucoup d'enthousiasme que nous soutiendrons, à l'unanimité, le présent préavis.

**M. Vincent Brayer (Soc.)** : – Ce préavis fait suite à l'une des conclusions du préavis 2014/50 relatif à la procédure d'attribution des parcelles des Plaines-du-Loup. La Municipalité demande l'octroi d'une enveloppe de 6 millions afin de mettre en place un outil de crédits-relais sous la forme de prêts chirographaires remboursables de durée limitée, et ce à l'attention des coopératives d'habitants de petite taille impliquées dans la construction du plan partiel d'affectation N° 1 de l'écoquartier des Plaines-du-Loup.

L'idée est d'aider ces coopératives à financer les études et les frais de développement des projets, et ce jusqu'à l'octroi du crédit de construction. Or ces frais se chiffrent en général à 10 % d'un prix de revient d'un projet. Et voici où le bât blesse pour ces petites coopératives d'habitants : en général, ces dernières n'ont en leur possession que 5 % de fonds propres, montant conforme au droit fédéral. Dès lors, elles doivent combler les 5 % restants, ce qui peut être un montant vertigineux pour de petites coopératives d'habitants. Voilà pourquoi l'outil développé dans ce préavis prend tout son sens et a une importance capitale.

Rappelons que, pour la première étape du projet Métamorphose aux Plaines-du-Loup, l'objectif de la Municipalité est un quart d'investisseurs institutionnels privés, un quart d'investisseurs privés d'utilité publique, un quart pour la SIL et la FLCL et un quart de coopératives d'habitants. Les crédits-relais ne concernent que cette dernière partie ; les 75 % autres amènent 100 %, 25 % et 20 % de fonds propres respectivement. Les petites coopératives qui pourraient faire appel aux crédits-relais représentent donc 25 % des droits à bâtir. Il est attendu cinq à dix coopératives d'habitants, totalisant environ 30 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le premier PPA, c'est-à-dire environ 250 logements. Le règlement proposé dans ce préavis, sans trop entrer dans les détails, régit comment et à qui sont octroyés ces crédits-relais, dans quel cadre se font les dépenses de l'argent octroyé, mais aussi comment sont échelonnés les remboursements et comment est fixé le taux de 2 % de ces crédits-relais.

Je voudrais répondre à ceux qui pensent que c'est une hérésie que de tendre la main aux coopératives d'habitants en mettant en place cet outil de crédits-relais. Premièrement, il vous faut bien réaliser, chers collègues, que ces prêts, en plus d'être à risque très réduit, sont une source de revenus non négligeable pour notre Commune, avec un rendement de 2 %. Deuxièmement, je souhaiterais rappeler que, depuis 2001, la Ville de Genève a mis en place un fonds de soutien aux coopératives permettant notamment l'octroi de prêts à taux préférentiel d'une durée de cinq ans ; nous ne sommes donc pas les seuls. Troisièmement, grâce à ce préavis, la Municipalité de Lausanne se donne l'outil pour concrétiser ses intentions d'aider les logements d'utilité publique, en particulier les coopératives d'habitants. Ce projet permettra donc des logements publics mixtes, avec des logements adaptés à tous les revenus, et permettra la cohabitation de toutes les générations. Il est donc clair qu'avec ce préavis on fait comme on a dit.

Donc, pour résumer, ce sont des prêts sans risque, générant 2 % de revenus, qui permettent d'encourager la mixité, de réguler les loyers et d'offrir des logements en dehors de la

logique du marché privé. C'est aussi une manière de passer de la parole aux actes, en se munissant de l'outil idoine pour soutenir les coopératives d'habitants. Je pense que, ce soir, il est temps de confirmer que les logements visant la mixité des populations et des loyers sont une préoccupation fondamentale. Voilà pourquoi je vous invite tous, chers collègues, à accepter ce préavis essentiel.

**M. Jean-Daniel Henchoz (PLR) :** – Le groupe PLR soutiendra ce préavis. Il est en revanche un peu partagé sur l'amendement de notre collègue Gaudard.

Pour rappel, le PLR a soutenu la présence de coopératives d'habitants dans l'écoquartier des Plaines-du-Loup. S'agissant d'un prêt portant intérêt, et vu la possibilité pour la Ville, en cas d'échec, de reprendre le projet, il nous semble que les risques sont pleinement maîtrisés. Cet outil nous semble utile à la réussite de ce projet si important, afin de répondre à la large demande en logements. L'idée d'un cautionnement supplémentaire risque, au contraire, d'affaiblir les coopératives d'habitants en les vidant de leur objectif. Or la réussite de l'écoquartier ne sera pas le fait des bâtiments, mais des gens et la manière dont ils s'approprient ce nouveau quartier de Lausanne destiné à accueillir 10 000 habitants-emplois, soit la moitié de la Ville de Morges.

Les prêts chirographaires sont prévus par le droit supérieur ; ils ne sont pas une incongruité. Ils sont remboursables, rémunérés et accordés pour une durée de cinq ans. Les coopératives devront avoir des statuts, conformes aux conditions fixées par le droit fédéral, et accepter la charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Au titre de notre soutien résolu à l'accession au logement pour toutes les classes sociales – comme le prévoit d'ailleurs le programme PLR pour la présente campagne –, du fait de la nécessité de le permettre à de jeunes familles dotées de revenus suffisants, mais n'ayant pas de fonds propres importants pour la phase d'étude, le PLR vous recommande de soutenir pleinement et consciemment ce préavis.

La question du cautionnement, pas dénuée d'intérêt au demeurant, viendra toutefois plus tard, dans le développement de la construction, lors de l'attribution des droits de superficie, et sera alors liée directement aux prêts bancaires. Ne menaçons pas les coopératives avant même qu'elles puissent avancer dans leurs projets.

**M. Philipp Stauber (UDC) :** – Nous avons déjà eu l'occasion de nous exprimer sur le financement des projets aux Plaines-du-Loup ; je serai donc assez bref.

L'UDC n'est pas opposée aux coopératives d'habitants, mais elle souhaite que leurs projets soient financés sagement, soit avec 20 % de fonds propres. Vous comprendrez que, sur cette base, nous n'accepterons pas ce préavis, vu qu'il encourage les coopératives d'habitants à fonctionner avec 5 % de fonds propres seulement. Nous pensons qu'un projet immobilier tel que celui de l'écoquartier des Plaines-du-Loup a besoin d'une réserve de sécurité, quand bien même je peux faire un mélange de différents investisseurs. Il nous paraît que cette limite est importante pour tous les projets.

J'ai remarqué que, dans les différentes discussions, il y a parfois une confusion sur les montants et sur les pourcentages liés aux financements, ainsi que sur le moment où ces financements interviennent. Ainsi, je me permets d'inviter le municipal en charge à nous rappeler la structure de financement d'un projet typique – fonds propres, prêts chirographaires, aides, crédits de construction, crédits hypothécaires, cautionnement – et son déroulement dans le temps, en précisant les montants pour un logement typique, afin que chacun comprenne bien de quoi on discute ce soir.

De mémoire, pour situer les montants, si on parle de 250 logements construits par les coopératives d'habitants, sauf erreur, le montant des prêts chirographaires, donc l'argent qui manquerait à quelqu'un qui souhaite habiter un tel logement, est de l'ordre de 22 000 francs en moyenne – peut-être qu'il se situe entre 20 000 et 25 000 francs ; on ne parle pas de 100 000, 200 000 ou 500 000 francs. Je ne veux pas dire que c'est peu pour tout le monde, mais j'aimerais relativiser les paroles entendues jusqu'à présent. Ces

personnes participent à une construction importante, soit cet écoquartier. Comme je l'ai déjà dit, si cela dépend de ces 22 000 francs, nous préférierions que les premières coopératives qui se lancent soient celles qui disposent de suffisamment de fonds propres. On verra par la suite si l'on peut réduire ces 20 % à un taux inférieur.

**M. Johann Dupuis (La Gauche) :** – En préambule, j'aimerais dire, en mon nom et au nom du groupe La Gauche, que nous sommes très favorables à l'octroi de prêts chirographaires à des coopératives d'habitants. En effet, on cherche par là à faciliter l'accès à une forme commune de propriété à des gens qui n'auraient probablement pas l'accès à la propriété dans les conditions actuelles du marché. Il y a donc fondamentalement un but social, objectif que le groupe La Gauche partage.

Mais il faut également que j'énonce une réserve. En cela, je rejoins peut-être M. Gaudard, voire M. Stauber, sur la forme, mais guère sur le fond. Ma réserve a exactement le but inverse de ces deux personnes. Mes deux préopinants ont émis une réserve sur la base d'une crainte, soit que ces petites coopératives d'habitants ne soient pas assez solvables et que ces prêts chirographaires déclenchent une nouvelle forme de gouffre financier pour la Ville. Personnellement, j'ai la peur inverse, c'est-à-dire que, par le biais de ces prêts chirographaires à de petites coopératives d'habitation ou d'habitants, l'on finance des gens qui ont largement la capacité financière d'accéder à la propriété. Je vous donne un exemple : imaginez un scénario dans lequel une coopérative d'habitation serait montée par M. Gaudard, rejoint par M. Junod, M. Brélaz ou M<sup>me</sup> Germond. Je ne me prononce pas sur la qualité de l'entente au sein de cette coopération, mais vous pouvez vous rendre compte que cette coopérative ou ces coopérateurs disposent de fonds propres suffisants à titre personnel pour accéder à la propriété sur le marché privé, voire parfois public. On peut se demander quelle est la pertinence d'un prêt à des conditions aussi favorables pour des gens qui disposent d'une telle capacité financière.

Ma déclaration n'a pas pour but de faire un reproche à ce préavis, parce que le critère d'une solvabilité maximale des coopérateurs n'a pas été discutée en commission. Je n'aimerais donc pas contraindre la Municipalité à quoi que ce soit ce soir, mais j'aimerais juste attirer l'attention de celle-ci sur ce potentiel risque, qu'elle a sûrement déjà envisagé. Je me réjouis d'entendre sa réponse sur comment gérer le risque que ces prêts chirographaires ne soient pas obtenus par ce type de population, c'est-à-dire des gens qui auraient la capacité individuelle d'accéder à la propriété.

**M. Fabrice Moscheni (UDC) :** – Je tiens à intervenir pour vous inviter à bien regarder l'amendement que M. Gaudard et moi-même avons présenté. Je vous invite à le voter.

Quand on écoute mes préopinants, et entre autres M. Junod, parce qu'on a déjà parlé de ces prêts chirographaires dans d'autres séances, les points importants mis en avant c'est que ce sont des prêts qui permettent d'aider des personnes dans le cadre de leurs projets, et que ces prêts sont intéressants, car ils ont un rendement intéressant. Je veux bien comprendre que M. Junod soit altruiste. Qui n'aimerait pas aider son prochain ? On aimerait tous pouvoir faire cela. Par contre, je me pose une question. Imaginons que M. Junod, des membres de la Municipalité ou un des membres de cet hémicycle doivent utiliser leur argent propre pour faire ces prêts chirographaires. Question 1 : est-ce qu'il accorderait ces prêts ? Question 2 : s'il le faisait, accorderait-il ces prêts sans avoir aucune garantie de la part des créanciers ? Ce sont des questions intéressantes et je laisserai M. Junod y répondre.

Par rapport à ce principe, que je peux comprendre, que la Municipalité aide des personnes à avoir des projets intéressants, je proposerai que Lausanne mette sur pied des prêts chirographaires pour aider les PME lausannoises dans leurs activités de recherche et de développement. Cette démarche serait tout à fait gagnant-gagnant pour la Ville et pour ces entreprises, des PME qui grandissent et qui créent des emplois, des PME qui paieront plus d'impôts, et des impôts qui permettront à la Ville de mener à bien ses diverses missions, dont peut-être des prêts chirographaires pour accéder à la propriété.

**M. Valéry Beaud (Les Verts)** : – J’aimerais réagir à un ou deux points. Je commencerai par M. Stauber, qui insiste, séance après séance, sur cette nécessité pour tout le monde d’avoir 20 % de fonds propres. M. Junod nous donnera certainement les détails, mais j’aimerais rappeler que les coopératives sont soumises à un mécanisme d’aide fédérale, et c’est bien pour cette raison qu’elles n’ont pas besoin du 20 % de fonds propres souhaité par M. Sauber. Cela a été dit plusieurs fois ici, et cela a été dit en commission. Il n’est donc pas nécessaire de revenir chaque fois avec cette demande.

Concernant les propos de M. Gaudard en lien avec la présentation de son amendement, plusieurs choses m’ont un peu choqué, notamment ses demandes par rapport aux coopérateurs et ce qu’ils devraient fournir. Il propose de connaître la situation financière de chacun des coopérateurs, en parlant même de données fiscales. Si l’on veut faire un parallèle, cette demande revient au même que de demander, si l’on imagine, par exemple, que la BCV est investisseur dans un projet pour l’écoquartier des Plaines-du-Loup, que la BCV fournisse la situation financière de chacun de ses actionnaires. Est-ce que c’est réaliste, et quel serait le sens de cette démarche ? Pour moi, cela n’a aucun sens de connaître la situation financière de chacun des coopérateurs.

Concernant cette préoccupation plus générale de la solvabilité ou de risque pris par la Ville, j’aimerais rappeler qu’il y a des garanties données par le droit fédéral et par le prêt effectué à travers de l’ARMOUP, la société faîtière de soutien aux coopératives. Il y a aussi de nombreux garde-fous dans le préavis, qui est bien équilibré de ce point de vue. Je pense qu’avec ces éléments, le risque est minime. Je vous encourage à refuser l’amendement de M. Gaudard. Et puis, je réagis sur les propos de M. Dupuis pour dire que mon impression personnelle est que les coopératives qui ont suffisamment de moyens et qui n’ont pas besoin de solliciter ce prêt ne vont pas le faire ; donc toutes les coopératives ne feront pas appel à ce prêt. Celles qui en auront besoin, si elles ont plus de fonds propres que les 5 % en question, ont tout intérêt à les mettre ici.

**M. Philipp Stauber (UDC)** : – Nous faisons une analyse semblable à la vôtre concernant les risques financiers. D’un point de vue juridique, les prêts ne sont accordés qu’aux coopératives et non aux personnes physiques – les coopérants. Nous estimons donc que le risque financier direct est faible pour la Commune pour ce genre de prêt. Ce n’est pas tellement de peur d’un gouffre financier pour la Ville que nous nous opposons à ces prêts chirographaires, mais bien pour les risques financiers ou les risques tout court pour les coopérants.

Je vous rappelle que, durant la crise des *subprimes*, qu’on ne peut certainement pas reprendre telle quelle ici, à Lausanne, qui a été quand même pleine d’enseignements, ce ne sont pas les banquiers ou les managers des grandes banques qui ont souffert, mais ce sont bien les particuliers qui se trouvaient en mauvaise posture suite à la chute des marchés immobiliers et financiers. Ici, avec un coussin de 5 % de fonds propres, lorsqu’une difficulté arrive – cela peut aussi arriver une fois en Suisse, et pas seulement ailleurs –, les premiers touchés seront les personnes qui ont de la difficulté à finir les fins de mois, et la sécurité au niveau d’un investissement est également touchée. Donc, je comprends votre stratégie, qui est différente de la nôtre, mais, au niveau de l’appréciation des risques, je me permets de vous dire que nous pensons d’abord au risque des coopérants et pas tellement au risque de la Ville.

Dans un deuxième temps, je vous donne quand même un peu raison sur cette question, parce que la situation financière de la Ville n’est pas aussi robuste qu’on le souhaiterait. Et vu que la Ville est *de facto* partie prenante de chaque projet, au moins moralement et politiquement, il est clair qu’une situation difficile pour beaucoup de coopérants signifierait que la Ville serait également touchée, mais dans un deuxième temps. J’insiste sur le fait que ce sont avant tout les coopérants qu’il faut peut-être protéger d’un investissement qui, aujourd’hui, ou à brève échéance, n’est pas à l’horizon de leurs possibilités.

**M<sup>me</sup> Elisabeth Müller (Les Verts)** : – Je voudrais simplement préciser que ces prêts chirographaires ne sont pas une aide à l'accès à la propriété. Les membres d'une coopérative d'habitants ne sont pas propriétaires du bâtiment, ou de leur logement. S'ils quittent la coopérative, ils partent avec les sommes qu'ils ont investies en venant, mais ils ne partent pas du tout avec leur logement ou avec le bâtiment. Ils ne sont donc pas vraiment propriétaires.

**M. Vincent Brayer (Soc.)** : – Ces 5 % dont nous parlons sont le complément pour pouvoir faire les études de faisabilité du projet. Si le projet n'est pas raisonnable, à la fin de ces études, et il me semble que c'est écrit dans le préavis, la Municipalité peut racheter le projet et le donner à une autre coopérative pour le compléter. Je ne vois donc pas bien de quoi l'on parle quand on parle de non-solvabilité. On parle de petits montants.

**M. Jean-Luc Chollet (UDC)** : – Pendant qu'on est aux questions et à la compréhension du sujet, notre collègue Valéry Beaud semblait s'offusquer que l'on demande et que l'on s'enquière de la capacité financière et contributive des ayants droit. Si je vous ai bien compris, cher collègue, il faudrait pouvoir donner cette aide à tous ceux qui ont un projet de vie dans ces quartiers sans trop aller s'enquérir de leur situation financière réelle.

Je fais un parallèle avec l'agriculture. Les prêts octroyés par les collectivités publiques par le Fonds d'investissement agricole et par le Fonds d'investissement rural sont destinés précisément à permettre à des jeunes exploitants qui démarrent d'acheter leur terrain, mais qui n'ont pas les fonds propres pour être en garantie par rapport aux sommes demandées ; leur estimation foncière ne fait qu'une partie de leur investissement et serait en porte-à-faux, d'où l'aide des pouvoirs publics, et d'où le fait que les ayants droit sont dispensés de payer des intérêts et sont tenus à un remboursement rapide, selon le principe que « qui paye ses dettes, s'enrichit », afin que cette part de l'investissement qui n'est pas couverte par la valeur réelle soit remboursée. C'est ce qui permet ensuite d'avoir un meilleur dialogue avec son banquier.

Par extension, comme notre camarade Henchoz l'a dit, le procédé permet à ceux qui en ont véritablement besoin, c'est-à-dire des jeunes couples avec enfants, d'en profiter, parce que ce n'est pas une fois qu'on a 60 ans et que les charges familiales ne sont plus là, et que, dans le meilleur des cas, on a un peu d'argent sous le matelas, qu'on pourra songer à investir ou à s'établir ; c'est quand le besoin s'en fait sentir, c'est-à-dire au départ de notre carrière familiale.

**M. Pierre-Yves Oppikofer (La Gauche)** : – Tout d'abord, je dois déclarer mes intérêts. Il y a un mois, j'ai décidé d'adhérer à une coopérative d'habitants.

Dans une série d'interventions qui ont été faites par mes préopinants, il me semble qu'il doit y avoir une confusion. Le débat porte uniquement sur les prêts, sur ces fameux prêts chirographaires, qui ne sont pas octroyés individuellement à Pierre, Jacques ou Jean, mais à une coopérative, qui est une personne morale, l'entité juridique, et non aux membres de la coopérative individuelle.

Si, par la suite, les coopérateurs décident de ne pas habiter dans la maison qui sera construite avec le projet auquel ils ont participé en devenant coopérateurs et en payant des parts sociales, s'ils décident de ne pas y habiter ou de déménager, dans le meilleur des cas, ils peuvent prendre la part qu'ils ont mise comme parts sociales, mais ils n'ont aucune propriété ni aucun droit sur la maison qui aura été construite. Si j'ai bien compris, la Ville de Lausanne se réserve un droit de regard sur le choix des futurs habitants de ces coopératives d'habitants dans le cas de changement de locataires. Ce qui fait que les futurs habitants ne seront pas forcément des coopérateurs, mais peut-être de simples locataires.

De plus, il me semble que le rapport-préavis aborde la question du risque, qui me semble assez limité. On pourrait se retrouver dans la situation où une maison serait construite par une coopérative d'habitants et, finalement, il n'y aurait personne pour y habiter, donc

personne pour payer le loyer de cette coopérative. Mais cela me semble un risque nul dans la situation actuelle et par rapport aux besoins en matière de logements.

Dans le rapport-préavis, on lit que la coopérative a une dette vis-à-vis de la Ville, qu'elle doit rembourser dans un délai de cinq ans. Dans le cas où la coopérative venait à ne pas rembourser sa dette, elle accepte automatiquement – c'est prévu dans le contrat – que l'intégralité du projet développé devienne propriété de la Ville à titre gratuit. Ce qui veut dire que la Ville ne prend pas beaucoup de risque. Le seul risque c'est qu'elle devienne propriétaire de bâtiments construits par une coopérative, qui aurait ensuite capoté. Mais elle pourrait ensuite louer ces appartements et éventuellement revendre la propriété. Dans tous les cas, je ne vois pas les risques pour les contribuables lausannois.

**M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique :** – Suite de l'appel d'offres que nous avons lancé pour la première étape du quartier des Plaines-du-Loup, les coopératives d'habitants devraient avoir à peu près 25 % des droits à bâtir de logements. Nous avons reçu des offres de coopératives d'habitants pour à peu près trois fois les droits à bâtir que nous proposons. Cela montre bien qu'il y a un réel attrait et une demande pour ces projets.

Je vous rassure, parmi ces projets, aucun n'a été monté avec M. Gaudard ; nous n'avons pas fondé une coopérative tous les deux. D'ailleurs, vu le débat de ce soir, je ne suis pas sûr, monsieur Gaudard, que nous soyons complètement mûrs pour fonder ensemble une coopérative d'habitants. (*Rires dans l'assemblée.*) Mais, qui sait ? Les choses pourront peut-être évoluer. J'ai vu qu'elles avaient en tout cas évolué pour une partie de votre groupe politique, ce que je salue ce soir.

J'aimerais rappeler le sens de ce crédit-relais, et rappeler aussi les règles de financement des coopératives d'habitants. On n'est pas ici dans une démarche altruiste ; ce n'est absolument pas ce dont il s'agit. On est dans une démarche qui s'inscrit dans le respect du droit fédéral. Le droit fédéral et les outils mis en place par la Confédération soutiennent les coopératives d'habitants comme une forme d'habitation à promouvoir, parce qu'elle permet effectivement de trouver à se loger, plutôt pour les classes moyennes ; j'aurai l'occasion de revenir tout à l'heure sur la question soulevée par M. Dupuis. Elles accèdent à une forme d'habitat de qualité, qui peut avoir des apparences de la propriété, mais sans en être tout de même, puisqu'on n'est propriétaire que d'une part sociale. Donc, le jour où l'on quitte son logement, on n'est plus propriétaire de rien du tout comme coopérateur.

La Confédération a mis en place une série d'outils financiers pour soutenir les coopératives d'habitants, et pour soutenir plus largement les sociétés d'utilité publique et la construction de logements d'utilité publique. Je rappelle qu'elle permet de produire durablement des logements en Suisse qui sont 20 % à 25 % moins chers que ceux du marché privé, et qui sont tendanciellement mieux entretenus aussi que ceux du marché privé. De plus, et il y a des études fiscales qui le montrent, elles rapportent tendanciellement plus d'impôts que des constructions privées, notamment que de la PPE, pour des raisons de déductions fiscales.

Quels outils a-t-on mis en place ? Tout simplement ce que prévoit le droit fédéral, soit que les coopérateurs peuvent démarrer dans un projet avec 5 % de fonds propres. Nous avons mis en place cet outil pour permettre à des personnes qui ont peu de fonds propres et qui ont peu de ressources financières d'accéder à un logement coopératif. C'est le sens même de la loi fédérale. On n'est pas ici en train de créer – et là je réponds à M. Stauber – un outil spécifique qui fait qu'à la Ville de Lausanne, par altruisme, on déciderait que les fonds propres nécessaires pour du logement passeraient de 20 %, comme partout ailleurs, à 5 %. On est dans l'application stricte du droit fédéral et des pratiques fédérales et cantonales, qui existent partout ailleurs, pour les coopératives d'habitants. Le droit fédéral permet de se lancer dans un projet avec 5 % de fonds propres, et qui, au moment de l'octroi du crédit de construction, sont complétés par les prêts émis par la centrale d'émission, via l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), pour la part des fonds propres.

Ces prêts sont garantis par la Confédération et ont été votés par les Chambres fédérales dans le cadre de la politique fédérale d'encouragement au logement. Voilà les outils qui sont en place. Je peux très bien comprendre que certains dans ce Conseil ne soient pas favorables à ce qu'on développe des coopératives d'habitation. C'est un point de vue qui est respectable, comme tout autre point de vue politique, mais vous ne pouvez pas prétendre être partisan du développement des coopératives d'habitants et refuser cela. Aujourd'hui, à Lausanne, il n'y a pas de coopératives d'habitants, à part la LCHL, qui est une coopérative un peu particulière parce qu'elle a quelques caractéristiques d'une coopérative d'habitants.

Et démarrer aujourd'hui avec des coopératives d'habitants, avec 5 % de fonds propres, pour des sociétés qui ne sont pas préexistantes et qui n'ont pas les ressources nécessaires pour recréer des fonds propres et démarrer de nouveaux projets, cela nécessite que l'on mette en place un outil de type crédits-relais, si l'on souhaite soutenir les coopératives d'habitants, à l'instar de ce qui existe à Genève. Cela permet effectivement de démarrer la construction de coopératives d'habitants. Mais ne me dites pas dans ce Conseil que vous êtes favorables aux coopératives d'habitants, mais que vous souhaitez que tous les coopérateurs soient solidairement responsables des prêts consentis et que vous souhaitez que tous les coopérateurs démarrent avec 20 % de fonds propres. A ce moment-là, c'est un autre modèle que celui de la coopérative d'habitants.

De ce point de vue, je salue la position de l'ensemble des groupes politiques, sauf l'UDC, et y compris d'une partie du PLR – qui est visiblement divisé –, mais dont une partie reconnaît que cet outil fait partie de la volonté de ce Conseil, à l'unanimité, dans le cadre du préavis sur l'attribution des lots des Plaines-du-Loup. C'est la volonté de la Municipalité, mais aussi celle du Conseil communal de donner une place aux coopératives d'habitants dans le cadre de ces projets immobiliers.

Maintenant, qu'est-ce que ce crédit-relais ? Il s'agit de pouvoir cofinancer de manière paritaire – fonds propres et prêt chirographaire – les frais nécessaires avant l'octroi du crédit de construction. Le crédit de construction est octroyé au moment du permis de construire, soit au moment où le chantier va démarrer. Tous les fonds propres ont été engagés à ce moment et il est courant d'avoir, à ce stade du projet, déjà engagé 8 % à 10 % de l'ensemble du montant nécessaire à la construction du futur bâtiment. On doit donc souvent engager jusqu'au crédit de construction, à moins d'avoir des architectes qui travaillent à compte d'auteur, mais, si on n'en a pas, on doit souvent engager plus que les 5 % de fonds propres requis pour créer des coopératives d'habitants jusqu'à l'octroi du crédit de construction. C'est pourquoi on a envisagé cet outil de crédit-relais, qui permet de cofinancer une partie des frais de développement et qui est remboursé par les coopératives à l'octroi du crédit de construction. Il n'y a absolument aucun altruisme là-dedans, c'est un prêt remboursable jusqu'au dernier franc, et avec intérêts.

On ne donne pas de l'argent à des coopératives dont elles pourraient faire ce qu'elles veulent. C'est sur facture des mandataires que l'argent sera sorti, et à la condition stricte que l'autre moitié de la somme au moins soit mise par les coopératives. Cela se fait sous le contrôle du Bureau de développement immobilier. Je rejoins ce qu'a dit M. Beaud tout à l'heure, qui est assez juste, et cela répondra en partie à la question de M. Dupuis : je suis à peu près certain que les coopératives qui auront les moyens de se passer de ce crédit-relais s'en passeront, parce que l'outil est relativement lourd et contraignant. Cela nécessite que l'on contrôle l'ensemble des factures des mandataires pour s'assurer qu'on engage de l'argent à bon escient et conformément au vote que fera, je l'espère, ce Conseil communal en nous octroyant ce prêt chirographaire.

Donc, le prêt chirographaire est simplement un outil qui permet d'octroyer un prêt à une durée déterminée. Ici, cette durée sera limitée à l'octroi du crédit de construction, et à cinq ans au maximum. C'est un bon mécanisme financier, parce que c'est un prêt qui peut servir intérêt, et c'est ce qui est prévu dans ce préavis.

On ne peut pas exclure qu'un certain nombre de projets de coopératives d'habitants n'aboutissent pas, même s'il y a des conditions à l'appel d'offres, notamment d'expertise architecturale, de capacité à conduire le projet, et même s'il y a toute une série de conditions. Ce n'est pas certain que l'ensemble des projets aille jusqu'au bout et on ne peut pas exclure qu'une ou deux coopératives abandonnent pour différentes raisons. Peut-être que certaines échoueront à développer le projet ou renonceront à le développer. La garantie que nous avons, et c'est ce qui fera partie des conditions du prêt, c'est de pouvoir récupérer le projet, c'est-à-dire récupérer l'entier des honoraires engagés et des frais d'études. Cet argent n'est évidemment pas perdu, car le développement d'un projet immobilier peut être racheté par la Commune, revendu à un investisseur tiers et être développé.

C'est précisément ce qu'on a fait à la Sallaz, pour le plus grand plaisir de M Gaudard, où nous avons un projet développé par UBS Fund Management qui ne permettait pas, je le rappelle, d'atteindre les objectifs de loyers fixés par la Ville de Lausanne et qui ne permettait pas de dégager de rendement foncier pour la Ville. Qui plus est, il était développé en entreprise générale. Nous avons racheté ce projet et nous l'avons revendu à la SILL, qui l'a optimisé avec des loyers moins chers et avec une rente de sol, sans recourir à une entreprise générale. C'est bien la preuve qu'on peut racheter des projets immobiliers et les revendre à d'autres.

On l'a fait dans un autre projet à Sévelin, qui avait été développé par un investisseur privé au départ. La Ville a racheté le projet et l'ensemble des coûts de développement qui ont été payés par l'investisseur et par le promoteur privé. Ils ont ensuite été revendus à la Fondation Logements Etudiants et à la Coopérative Logement Idéal, qui ont racheté l'entier du projet et qui ont poursuivi son développement. C'est donc une pratique possible.

Il n'y a pas de risque zéro absolu, mais le risque est très faible dans le mécanisme mis en place. On vous propose une enveloppe de 6 millions, qui est une enveloppe maximale, qui prévoit que l'ensemble des coopératives sollicite ces crédits-relais pour la totalité des droits à bâtir. Ce ne sera évidemment pas le cas. On n'aura probablement pas besoin de l'entier de cette enveloppe, mais c'est un outil pratique et intelligent pour permettre le développement de coopératives d'habitants.

Et puis, le jour où nous aurons à Lausanne des coopératives d'habitants qui comptent 100, 200, 300, 400 logements, effectivement, on n'aura probablement plus besoin de ce type d'outil, parce qu'elles seront en mesure de générer des fonds propres suffisants pour pouvoir redévelopper de nouveaux projets, même si les rendements sont raisonnables, parce que ce sont des sociétés d'utilité publique et qu'elles ne peuvent pas générer de bénéfices attribués à autre chose que du logement. Mais, aujourd'hui, pour permettre l'émergence de coopératives d'habitants sur le marché lausannois, on a besoin d'avoir ce type d'outil d'encouragement. Je vous invite évidemment à soutenir ce préavis, qui est un bon modèle.

Je réponds aussi à M. Gaudard, qui laisse entendre qu'on créerait un outil qui ne se fonde sur aucune base légale. On a demandé un avis de droit, monsieur Gaudard. Si ce préavis a pris un peu de temps, c'est qu'on a examiné la question du point de vue juridique pour s'assurer qu'on mette en place un outil conforme à la Loi sur les communes et à la Loi cantonale sur le logement. Et c'est pour cette raison qu'on a privilégié l'outil du prêt chirographaire. On avait envisagé d'autres scénarios, comme un crédit relais par le biais du crédit d'acquisition immobilière. Il se trouve que la piste choisie est celle qui offre le plus de garanties financières pour la Commune, et elle est légale, conforme au droit supérieur – cantonal et fédéral –, que nous nous devons bien sûr de respecter.

Je réponds maintenant à la question de M. Dupuis sur le risque, avec ce crédit relais, d'apporter des financements à des coopératives qui n'en ont pas forcément besoin. Le risque n'est pas inexistant, mais il faut faire attention à ne pas confondre la création de logements sociaux avec la création de logements en coopératives d'habitants. C'est pourquoi on a été attentifs à deux choses dans le quartier des Plaines-du-Loup. D'abord,

les objectifs de mixité sociale : un tiers de logements subventionnés, un tiers de logements à loyers régulés et un tiers de logements en marché libre ou en PPE. Ce sont les objectifs sociaux, de mixité sociale que l'on souhaite obtenir pour le quartier. Et puis, il y a des objectifs de mixité d'investisseurs : un quart d'investisseurs publics, un quart de grandes sociétés d'utilité publique, c'est-à-dire de grosses coopératives, un quart de coopératives d'habitants et un quart d'acteurs privés ou traditionnels.

Les coopératives d'habitants ne vont pas forcément toutes faire du logement subventionné. Elles en feront vraisemblablement très peu. Elles vont essentiellement faire du logement à loyers contrôlés, conformément aux statuts de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Et, dans ce créneau, on ne s'adresse pas forcément à des milieux très modestes, mais on s'adresse plutôt aux classes moyennes – classe moyenne inférieure et classe moyenne supérieure. Mais l'outil du logement social, c'est vraiment le logement subventionné. C'est pourquoi réussir un quartier mixte, ce n'est pas réussir un quartier de coopératives d'habitants – j'insiste là-dessus. Aux Plaines-du-Loup, on ne va pas faire ce que certaines villes européennes ont fait en matière d'écoquartier, soit créer un quartier destiné uniquement à la même classe sociale à travers des coopératives d'habitants. On s'est donné les moyens de créer un quartier mixte dans toutes ses composantes avec les objectifs de mixité sociale que l'on a fixés et les objectifs de diversité des investisseurs ; et c'est, je pense, un des grands intérêts du projet.

Dans le cadre de ce projet, les coopératives d'habitants vont nous amener un peu d'innovation en termes de typologie d'habitat et quelques projets novateurs. En effet, elles sont souvent porteuses, à travers leurs coopérateurs, de projets de vie particuliers, et c'est intéressant. Elles permettent aussi d'impliquer les acteurs dans la réalisation du quartier. C'est intéressant en termes de dynamisme, et c'est à ce titre que je pense que c'est une bonne chose que la Ville ait voulu réserver une partie de ces parcelles dans la construction du futur écoquartier des Plaines-du-Loup.

Je suis convaincu que les coopératives qui pourront se passer du crédit-relais, parce qu'elles ont la capacité de mettre directement les 10 % de fonds propres nécessaires au lancement d'un projet immobilier, le feront, sans recourir au soutien de la Ville, qui est quand même relativement contraignant.

Je termine en répondant à M. Moscheni. La Ville de Lausanne a des fonds de capital-risque pour les entreprises par le biais de Lausanne Région depuis très longtemps. Jean-Jacques Schilt avait mis en place ces outils pour la Ville de Lausanne à l'époque. Nous avons les outils de cautionnement aussi au niveau cantonal. Mais, encore une fois, ce n'est pas de cela qu'on parle ici. On n'est pas dans une démarche altruiste, ni dans une démarche de promotion économique. On est dans une démarche de prêt-relais qui permet de développer les projets et qui est remboursé au moment de l'octroi des crédits de construction : il est donc remboursé par les banques à la Ville de Lausanne au moment de l'octroi des crédits de construction.

Je terminerai avec l'amendement de M. Gaudard, qui équivaut – et là je pèse mes mots – à casser le projet. Vouloir que des coopérateurs soient solidairement responsables d'un prêt, c'est aberrant, ce n'est pas conforme à l'esprit de coopérative. Comme cela a été dit par quelques-uns dans ce Conseil, un coopérateur n'est pas propriétaire de sa coopérative, il n'est propriétaire que d'une seule part sociale et on ne saurait le rendre solidairement responsable du prêt qu'il consent. Si c'est cela le modèle, monsieur Gaudard, cela signifie que vous êtes contre les coopératives d'habitants, ce dont je suis par ailleurs assez convaincu, puisque vous souhaitez imposer, par tous les moyens, un modèle où l'on construit avec des promoteurs immobiliers avec 20 % ou 100 % de fonds propres. Ici, nous avons la garantie que les rendements dégagés par l'immobilier seront affectés à des buts d'utilité publique et à la construction de logements. S'il y a une garantie que nous n'avons pas avec les promoteurs privés dont vous vous faites l'avocat tout le temps dans ce Conseil communal, c'est bien celle-ci.

**M. Guy Gaudard (PLR)** : – Je n'ai pas dit que j'étais contre les coopératives d'habitants, loin de là. Vous travestissez mes propos, monsieur Junod. Vous dites que c'est aberrant, mais je ne vois en quoi c'est aberrant qu'un coopérateur souscrive une clause de cautionnement solidaire conjoint dans le cadre de sa coopérative. Il va bénéficier de droits à bâtir, il va pouvoir avoir un droit d'habiter, il aura des tas de droits que la Ville lui accorde, et je ne vois pas en quoi ce serait aberrant, gênant ou déplacé.

Vous dites qu'on n'a pas de coopératives d'habitants à Lausanne. Il me semble que ce Conseil a accordé des droits à une coopérative d'habitants, la CODHA, pour un projet à Bochardon et un autre au Chalet-à-Gobet. C'est dommage que l'on n'ait pas attendu le retour d'expérience au moins du projet de Bochardon pour faire un bilan de l'opération et voir si c'était réellement une bonne opération et si on a pu tirer un bilan positif. Si vous étiez venu avec un tel document et de tels arguments dans ce préavis, il n'y aurait peut-être pas eu d'intervention de ma part.

Je ne sais pas ce que vous avez contre le marché privé, mais, systématiquement, quand j'interviens, vous avez l'impression que je suis actionnaire de l'UBS ou des plus grands investisseurs immobiliers de la place. C'est faux ! Mais, régulièrement, vous prétendez que le privé construit plus cher que la Ville ; c'est ce contre quoi je m'insurge. Vous avez dit deux fois que les coopératives d'habitants arrivent à construire meilleur marché que le privé ; je dis à nouveau que c'est faux. Vous n'avez aucun comparatif ni aucun argument pour prétendre cela dans ce Plénum.

J'aimerais comprendre également pour quelle raison, lorsqu'on a un préavis d'une telle importance, vous n'avez pas joint les statuts des coopératives d'habitants au préavis. Je n'ai pas pu les lire. On ne sait pas quelles sont les coopératives sélectionnées par rapport à ce projet, ni s'il y a des statuts types par coopérative. Ce serait pas mal de simplement pouvoir les lire.

**M. Philippe Mivelaz (Soc.)** : – Pour voir un peu plus clair sur ce qui se passe au sein du groupe PLR, je demande l'appel nominal.

**La demande d'appel nominal est soutenue par cinq membres.**

**M<sup>me</sup> Françoise Longchamp (PLR)** : – J'aimerais revenir sur certains propos de M. Gaudard. En effet, lorsque nous avons siégé dans la commission pour Bochardon, monsieur le municipal, vous avez dit que c'était une expérience pour savoir comment cela allait fonctionner avant le projet Métamorphose aux Plaines-du-Loup. On voit donc qu'on n'a pas du tout attendu les résultats de cette expérience pour se lancer, ce que je regrette. Je ne suis pas non plus contre les coopératives d'habitants, mais vous avez dit qu'il fallait attendre le résultat de cette expérience. Voilà, on ne l'a pas.

**M. Vincent Brayer (Soc.)** : – Je vais faire assez court. Peut-être qu'on n'a pas attendu les résultats de cette expérience, mais sachez qu'en Suisse, des villes comme Zurich ont 30 % de coopératives d'habitants, et cela a l'air de bien fonctionner. Je ne sais que vous dire !

**M. Johann Dupuis (La Gauche)** : – Je réponds rapidement à M. Gaudard. Avant que M. Junod gaspille une nouvelle fois sa salive inutilement, je vais plutôt gaspiller la mienne, ce qui est particulièrement altruiste.

Je précise qu'au moment où ce préavis a été écrit, ce n'était pas possible de répondre au vœu de M. Gaudard de diffuser les statuts des coopératives qui bénéficieront de ce prêt, puisqu'aucune de ces coopératives n'avait encore bénéficié de ce prêt ; vous comprendrez bien que la demande de M. Gaudard est nulle et non avenue.

Par contre, j'ai un souhait, que je maintiens au niveau du souhait. C'est vrai qu'il aurait été envisageable d'attribuer ce genre de prêt chirographaire en fonction de certains statuts qu'on aurait pu demander ou exiger des coopératives bénéficiaires. Et on aurait pu imaginer qu'un de ces statuts serait, par exemple, que les coopérateurs soient des gens de classe modeste à moyenne, pour essayer d'éviter le type de coopérative dont j'ai

malicieusement évoqué l'existence avant, soit une coopérative fictive composée de M. Junod et M. Gaudard, et peut-être M<sup>me</sup> Germond, pour qu'il y ait une présence féminine.

**M<sup>me</sup> Thérèse de Meuron (PLR)** : – N'en déplaise à M. Philippe Mivelaz, je vais demander le vote à bulletin secret. (*Exclamations dans l'assemblée.*)

**Le vote à bulletin secret est appuyé par quinze conseillers.**

**Le président** : – C'est un secret qui est demandé tout à fait en transparence.

**M. Valéry Beaud (Les Verts)** : – Un dernier élément en réponse aux dernières affirmations de M. Gaudard et de M. Dupuis.

Nous avons ici un préavis qui fixe un principe de soutien aux coopératives qui, aujourd'hui, ne sont simplement pas connues. Le délai de rendu de l'appel d'offres vient de se terminer. La Ville de Lausanne va examiner les projets durant ces prochains mois et choisira lesquels retenir pour les différents lots. Je vous rappelle aussi qu'il y a eu un préavis avec des critères d'attribution des lots. La Municipalité et la Commission feront un choix, qui sera soumis au Conseil communal, puisqu'au final, chaque droit de superficie sera voté par notre Conseil communal, en connaissance de cause, sur chacune des coopératives. Les statuts des coopératives et les ambitions qualitatives, sociales, écologiques et autres sont clairement décrits dans les projets que les coopératives ont soumis. Elles seront choisies notamment sur ces critères. Donc, aujourd'hui, il est juste beaucoup trop tôt pour demander quelles coopératives seront choisies ; on le saura d'ici l'été, visiblement.

**M. Jean-Pascal Gendre (PLR)** : – Sans trahir le secret des urnes, j'annonce que je soutiendrai ce préavis. Comme partout, on a besoin de mixité. Je préfère avoir un projet Métamorphose bien équilibré, entre des investisseurs privés, qui doivent exister, avec un créneau de clientèle qui leur permet également, mais pas forcément, d'investir ensuite dans l'immobilier, mais de faire aussi tourner l'économie dans un sens plus large. Il est préférable que l'on ait cette mixité, qui nous permet d'éviter une sorte de spoliation de l'entier des droits à bâtir du terrain appartenant à la Ville de Lausanne.

Pour ma part, je vois très peu de risques financiers dans cette opération par rapport aux enjeux de Métamorphose. Les risques financiers sur Métamorphose sont à une échelle décuplée sur les autres projets, sur les investissements, les infrastructures, sur tous ces éléments. Donc, si on a décidé de faire le pas, de prendre un risque sur une part négligeable de 6 millions, c'est vraiment quelque chose qui n'est pas à l'échelle du projet de développement qu'on veut faire.

Pour ma part, j'ai un peu plus de crainte, malgré les affirmations de mon préopinant, M. Beaud, sur la méthode et le choix des projets lors de l'attribution de ces droits à bâtir. En effet, je ne voudrais pas que l'on se trouve dans une certaine vision politique de certaines coopératives, qui deviennent finalement l'élément prépondérant dans les critères d'adjudication. Je ne suis pas certain qu'au moment du choix et du vote sur ces droits à bâtir on aura l'ensemble des dossiers, ce qui nous permettrait d'avoir une comparaison entre tous les projets soumis sur ce terrain. Donc, à mon avis, les risques sont plus importants dans ce domaine, soit qu'on ait des projets qui ne vont que dans un sens et que l'on coupe l'accès à une classe moyenne, ou moyenne supérieure, qui aurait aussi le droit de bénéficier de tels avantages ou de tels soutiens.

**M. Romain Felli (Soc.)** : – Les débats nourris nous montrent que nous avons ici un sujet absolument crucial pour la politique municipale en matière de logements. Je suis très étonné que le PLR et l'UDC choisissent de ne pas recourir à la transparence sur ce sujet et que les conseillers communaux PLR choisissent de faire en sorte que leur vote ne soit pas connu sur cette question. Il me semble que les Lausannoises et les Lausannois pourraient attendre un peu plus de responsabilité politique de la part d'élus sur une question aussi

cruciale. J'ai l'impression que, ce soir, le PLR, allié à l'UDC, donne un grand coup de balai sur la transparence.

**M. Alain Hubler (La Gauche) :** – M. Beaud nous a résumé l'avenir, qui promet. En effet, à chaque préavis qui portera sur des droits de superficie, le discours de M. Gaudard recommencera et M. Junod rétorquera. J'espère que le municipal du logement ne va pas se laisser avant.

Cela étant, monsieur le bourgeois Gendre, quand vous dites que vous voulez éviter la spoliation de l'entier des surfaces à bâtir par les sociétés immobilières liées à Lausanne, par exemple la SIL ou la Caisse de pensions, vous vous moquez du monde ! La Ville construit par le biais d'une société appartenant à la Ville sur ses propres terrains ! Vous appelez cela de la spoliation ? C'est du pur mensonge. J'encourage la Municipalité à continuer sur cette voie et même à l'intensifier, même si cela fait pousser des hauts cris aux bourgeois de ce Parlement.

**M. Jacques Pernet (PLR) :** – Je renonce.

**M. Philipp Stauber (UDC) :** – Apparemment, il y a des doutes sur comment je vais voter sur ces différents aspects. Je vous invite à me poser la question, si cela vous intéresse vraiment. J'ai soutenu le vote secret pour un motif totalement différent. Mais, si ma position vous intéresse, si vous avez encore des questions, je suis tout à fait à votre disposition.

**M<sup>me</sup> Thérèse de Meuron (PLR) :** – Nous n'avons pas à justifier les raisons qui peuvent nous inciter à demander le vote à bulletin secret, mais je vais quand même répondre à M. Felli. Il ne s'agit pas d'informer la population sur nos votes, en l'espèce, mais de répondre aux groupes, ou en tout cas à M. Philippe Mivelaz, qui souhaite connaître les divergences de vue au sein du PLR pour, peut-être, les potentialiser. Je trouve que c'est un peu malsain ; c'est en tout cas une curiosité qui ne me paraît pas convenable. Dès lors, j'ai demandé le vote à bulletin secret. C'est simplement pour cette raison, mais, pour ma part, je suis aussi prête, si cela intéresse la population – ce que je ne crois pas – à dire quel sera mon vote.

**M. Jean-Pascal Gendre (PLR) :** – Je voulais rappeler qu'il ne s'agit pas d'une question de droite ou de gauche, de bourgeois ou de non bourgeois. Les investissements des infrastructures qui vont permettre de construire le projet Métamorphose sont financés par l'ensemble de la population de la Ville de Lausanne, donc aussi, excusez-moi, par les bourgeois – peut-être même surtout par les bourgeois. Il me semble donc nécessaire et important qu'il y ait un partage équitable de ces droits à bâtir pour l'ensemble de la population, et pas seulement pour certaines classes de société. Autrement, un tel projet de société n'a plus de sens. C'était cela le sens de mon intervention.

**M. Philippe Mivelaz (Soc.) :** – Effectivement, cela m'aurait intéressé en cette période électorale de connaître les positions, par exemple, des candidats PLR à la Municipalité sur un sujet aussi important qui consiste à créer un nouveau quartier aux Plaines-du-Loup, et de savoir s'ils poursuivraient, le cas échéant, la politique dessinée ces derniers mois.

**M. Mathieu Blanc (PLR) :** – Vu que je suis interpellé, et que je n'ai pas l'habitude de me défausser, pour les raisons évoquées par M. Henchoz, je dirai que je ne soutiendrai pas l'amendement Gaudard, bien que je comprenne quelques questions de forme. Je soutiendrai donc le préavis tel qu'il est formulé.

**M<sup>me</sup> Natacha Litzistorf Spina (Les Verts) :** – A ce stade, on peut tous appuyer sur notre bouton au fur et à mesure et dire ce qu'on souhaite soutenir, ainsi les choses seront claires et transparentes pour tous. A titre personnel, je ne vais bien entendu pas soutenir l'amendement Gaudard.

**M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique :** – M. Pidoux et moi-même étions en train de nous dire que nous avons un avantage : comme nous ne siégeons

pas au Conseil communal, nous n'avons pas besoin de vous dire ce qu'on voterait ce soir.  
*(Rires dans la salle.)*

Concernant les statuts, ce qui a été dit est parfaitement juste : on connaîtra les statuts des sociétés au moment où on les aura choisies ; avant, c'est difficile. Néanmoins, les statuts des sociétés d'utilité publique sont relativement codifiés, puisqu'ils doivent être validés par l'ARMOUP. Ils sont donc conformes aux règles du logement d'utilité publique et d'une société d'utilité publique au sens de la Loi sur le droit de timbre ; une série de règles et de statuts doivent être conformes. Vous pouvez les consulter sans problème, monsieur Gaudard.

Je dirais aussi à M. Dupuis que, parfois, avoir des coopérateurs qui ont un peu plus de fonds, cela a du sens dans la coopérative, parce qu'ils achètent plus de parts sociales. Ils fournissent donc plus de fonds propres à la société, sans avoir d'ailleurs plus de droits de propriété, puisque c'est le propre d'une coopérative. Je dirais que l'intérêt même de la coopérative c'est justement de pouvoir réunir des gens qui ont des moyens différents, mais qui ne les font pas valoir, où la mise n'est pas associée à un titre de propriété. De ce point de vue, c'est un modèle social intéressant, y compris lorsqu'il inclut des personnes qui ont plus de moyens financiers dans un groupe de coopérants.

Maintenant, je réponds à M. Gaudard. Je trouve que vous ne manquez pas de culot de me citer le projet de Bocharon ce soir. Je me souviens du débat qu'on a eu dans ce Conseil et à quel point vous l'avez combattu, à quel point vous avez critiqué la CODHA. Monsieur Gaudard, le préavis Bocharon est intéressant parce qu'on a construit ce projet avec une coopérative genevoise, mais qui est une coopérative qui a déjà construit plusieurs logements. Et c'est précisément pour cette raison que, dans ce projet, on n'a pas eu besoin de recourir à un crédit-relais ; la société a pu trouver des moyens de financer le projet jusqu'à l'octroi du crédit de construction, parce qu'elle a d'autres projets immobiliers déjà construits, qu'elle a une assise plus forte qu'une coopérative qui se constituerait aujourd'hui. C'est donc un cas de figure différent. Effectivement, si on ne travaille qu'avec des coopératives déjà établies sur la place, l'outil du crédit-relais sera très peu sollicité.

Maintenant, je réponds à M. Gendre sur la sélection des investisseurs. Pour vous rappeler la procédure votée par ce Conseil, nous avons maintenant une commission d'attribution, qui va d'ailleurs se réunir pour la première fois cette fin de semaine, et qui va auditionner ensuite une série d'investisseurs. Elle fera alors une proposition d'octroi de terrains à la Municipalité. Cela passera encore par la cautèle d'une commission consultative, dans laquelle sera représenté l'ensemble des membres des groupes politiques, ainsi que la société civile. On s'est donné le maximum d'outils pour éviter des choix arbitraires, sachant qu'effectivement, dans les coopératives d'habitants, il faut de la transparence et de l'impartialité dans la procédure, peut-être plus que dans d'autres domaines, parce qu'on va tous forcément connaître des habitants impliqués dans des projets immobiliers, s'agissant de coopératives. Il y aura forcément des déçus, pour tous les types d'investisseurs. Mais je crois qu'on s'est donné le maximum d'outils pour avoir une procédure transparente de sélection fondée sur un certain nombre de critères définis ; c'est en tout cas le cas de la méthode et du choix des différents investisseurs. On a donc quelques atouts dans le cadre de la procédure.

Je reviens sur la dernière affirmation de M. Gaudard : non, monsieur Gaudard, je ne considère pas que les milieux immobiliers construisent plus cher. Je fais par contre un constat : les milieux immobiliers louent plus cher. Je n'invente pas les chiffres, ce sont ceux de l'Office fédéral de la statistique et de l'Office fédéral du logement, qui sont d'ailleurs disponibles sur le site de l'Office fédéral du logement. Effectivement, en Suisse, les logements des coopératives sont 20 % moins chers que les logements du marché libre ; c'est la réalité ! Ils sont 20 % moins chers et ils sont mieux entretenus que les logements du marché libre. C'est un constat, et c'est assez logique. Dans une coopérative, il n'y a pas de marge bénéficiaire, il n'y a pas de rendement abusif, il n'y a pas de marge spéculative,

il n'y a pas de droit foncier payé trop cher. Cela garantit des rendements limités, et c'est la garantie d'avoir des loyers durablement meilleur marché que les logements du marché libre.

Je rappelle quand même que les loyers du marché libre sur l'arc lémanique ont doublé en dix ans, alors que les taux hypothécaires ont diminué. Alors, je veux bien qu'il y ait des investisseurs immobiliers privés respectueux et honnêtes ; je ne dis pas le contraire. Néanmoins, aujourd'hui, vous êtes obligé de constater que le marché immobilier a perdu la tête en dix ans en Suisse romande, et qu'on produit des logements sans rapport avec le coût de construction des biens que l'on met sur le marché. Et si on veut se prémunir contre ce type de pratiques, on doit réserver les parcelles de la Ville de Lausanne à des sociétés d'utilité publique, à des sociétés publiques ou à des sociétés privées avec des règles extrêmement strictes en matière de rendements et de niveau de loyers autorisés. C'est la politique de la Ville de Lausanne. Comme l'a très justement dit M. Hubler tout à l'heure, c'est un mensonge que de parler de spoliation des biens communaux, dans la mesure où c'est précisément sur nos parcelles que l'on va développer des projets immobiliers.

**M. Philipp Stauber (UDC) :** – J'aimerais répondre à M. Junod sur un point qu'il a soulevé. Quand je lis le rapport de gestion de la CPCL 2014, je constate que les projets immobiliers de la CPCL ont rapporté 6,8 % net en 2014. Il y a passablement de privés qui louent et qui n'ont pas ce type de rendement, et qui n'ont pas cherché une telle optimisation. Je me demande où vous situez la CPCL dans le schéma que vous avez donné : le privé c'est cher, le public n'est pas cher. Ce serait intéressant d'entendre quelqu'un de l'ASLOCA. D'ailleurs, est-ce qu'il est capable de défendre les 6,8 % ?

Certains conseillers de gauche ont déposé une interpellation, il y a quelques mois, au sujet des loyers pratiqués par CFF Immobilier, demandant si c'était possible que la Municipalité prenne des mesures et discute avec CFF Immobilier pour garantir que les loyers dans le projet Rasude soient plus bas, avec des rendements plus bas que ceux que la Ville pratique avec la CPCL. Je pense que le discours est un peu falsifié ici. Je vous cite volontiers le rapport de gestion, si vous le souhaitez.

**M. Daniel Brélaz, syndic :** – Le rendement de la CPCL en fortune immobilière est composé de deux paramètres. Un des paramètres est le rendement, qui est effectivement de 5 %, parce que les classes d'actifs sont comptées. Il y a eu une augmentation suite à des revalorisations immobilières, qui comptent aussi globalement dans le rendement, de 1,8 %. Donc, pour parler de choses comparables, le rendement au sens où vous l'entendez est de 5 %, et non de 6,8 %.

**M. Philipp Stauber (UDC) :** – A nouveau, j'invite quelqu'un de l'ASLOCA à expliquer comment on calcule les rendements bruts quand on demande des augmentations ou des diminutions de loyer. Vous verrez que les revalorisations, si elles sont justifiées, interviennent également dans le rendement global de l'immobilier.

**M. Grégoire Junod, municipal, Logement et sécurité publique :** – Pour compléter la réponse du syndic, monsieur Stauber, vous n'avez pas eu un seul préavis en droit de superficie durant cette législature, et quelques précédentes aussi, octroyé à la CPCL, parce que la CPCL n'est pas un acteur public, mais un acteur institutionnel. Elle est propriété des collectivités publiques, mais c'est un acteur institutionnel, c'est une caisse de pensions qui a des objectifs de rendement en termes de loyers qui ne sont pas ceux d'une société publique ou de coopératives d'utilité publique. C'est précisément pour cela que, sur les parcelles que nous développons, nous développons des projets avec des acteurs d'utilité publique. Si la CPCL voulait postuler sur le créneau des Plaines-du-Loup, elle serait classée dans le créneau des acteurs privés et institutionnels, au même titre que toutes les autres caisses de pensions de ce pays.

Encore une petite remarque. Il y a peut-être un aspect qui fausse un peu le rendement : les valeurs au bilan d'une caisse de pensions comme la Caisse de pensions de la Ville de Lausanne sont des valeurs de rendement à long terme qui ne sont pas calculées sur des

bases de valeur vénale ou de valeur de rendement à très court terme. Voilà ce qui modifie assez notablement les chiffres du rendement immobilier. Mais, je le redis ici, la Caisse de pensions, dont le patrimoine est effectivement géré par la Ville et par le Service du logement et des gérances, c'est bien du patrimoine public, mais qui obéit aux mêmes règles que celles de tous les autres acteurs institutionnels de ce pays.

**Le président** : – Je propose aux huissiers de distribuer les bulletins pour le vote secret.

Vous avez des tempéraments de marathoniens ce soir, puisqu'il y a encore une urgence municipale. Sur les quatre interpellations urgentes, vraisemblablement deux, en l'absence de M. le municipal Vuilleumier, seront reportées à la prochaine fois. Mais nous avons encore deux interpellations urgentes à traiter ce soir, et il est 22 h 22.

*Les huissiers distribuent les bulletins de vote.*

Le scrutin est ouvert, puis clos.

*Les huissiers récoltent les bulletins.*

Bulletins distribués :	81
Bulletins rentrés :	80
Oui :	18
Non :	58
Abstentions :	4

**L'amendement Guy Gaudard est rejeté par 58 voix contre 18 et 4 abstentions.**

**M. Vincent Brayer (Soc.)** : – Je souhaite demander le vote nominal sur le préavis.

**La demande d'appel nominal est appuyée par cinq conseillers.**

**M<sup>me</sup> Diane Wild (PLR), rapportrice** : – La commission a accepté la conclusion du préavis par 8 oui, 1 non et 1 abstention.

Le scrutin est ouvert, puis clos.

**A l'appel nominal, le préavis est adopté par 58 voix contre 8 et 6 abstentions.**

*Ont voté oui* : M<sup>mes</sup> et MM. Ansermet Eddy, Aubert Eliane, Beaud Valéry, Bettschart-Narbel Florence, Blanc Mathieu, Bonnard Claude, Brayer Vincent, Buclin Hadrien, Cachin Jean-François, Carrel Matthieu, Chautems Jean-Marie, Chollet Jean-Luc, Corboz Denis, Crausaz Mottier Magali, de Meuron Thérèse, Decollogny Anne-Françoise, Dubas Daniel, Dupuis Johann, Evéquoz Séverine, Faller Olivier, Felli Romain, Gaillard Benoît, Gazzola Gianfranco, Gebhardt André, Gendre Jean-Pascal, Graber Nicole, Henchoz Jean-Daniel, Hubler Alain, Joosten Robert, Klunge Henri, Knecht Myrèle, Litzistorf Spina Natacha, Mach André, Marti Manuela, Martin Pedro, Michaud Gigon Sophie, Mivelaz Philippe, Mottier Vincent, Müller Elisabeth, Neumann Sarah, Oppikofer Pierre-Yves, Ostermann Roland, Payot David, Philippoz Roland, Pitton Blaise Michel, Porchet Léonore, Rastorfer Jacques-Etienne, Resplendino Janine, Roch Karine, Rossi Vincent, Ruiz Vazquez Francisco, Schneider Gianni-John, Thambipillai Namasivayam, Tran-Nhu Thanh-My, Tripet Nicolas, Velasco Maria, Voutat Marlène, Wild Diane.

*Ont voté non* : M<sup>mes</sup> et MM. Calame Maurice, Christe Valentin, Clerc Georges-André, Ducommun Philippe, Gaudard Guy, Graf Albert, Schlienger Sandrine, Stauber Philipp.

*Se sont abstenus* : M<sup>mes</sup> et MM. de Haller Xavier, Fracheboud Cédric, Longchamp Françoise, Pernet Jacques, Voiblet Claude-Alain, Wyssa Stéphane.

## **Le Conseil communal de Lausanne**

- vu le préavis N° 2015/68 de la Municipalité, du 8 octobre 2015 ;
- vu 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 préavis. Ces prêts, entièrement remboursables pourront être octroyés pour une durée maximale de cinq 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.

## **Augmentation de capital de Spontis S.A. : conversion d'un prêt en capital**

Préavis N° 2015/81 du 26 novembre 2015

Services industriels

### **1. Objet du préavis**

La Commune de Lausanne est actionnaire à hauteur de 10 % de la société Spontis S.A., dont le but est de réduire les coûts d'achat et de possession de matériel pour les réseaux électriques. La société a connu une évolution importante ces dernières années et sa structure de capital n'est plus adaptée à sa situation actuelle. Pour équilibrer son bilan, le Conseil d'administration de la société a proposé aux actionnaires de convertir des prêts historiques à long terme en capital actions.

Le prêt consenti à Spontis par la Commune se monte à CHF 275'242.-. Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation de convertir ce prêt en capital actions pour un montant de CHF 255'000.-, proportionnel à la participation de Lausanne dans Spontis, accompagné d'un remboursement de CHF 20'242.-.

Cette opération doit obtenir l'aval de l'ensemble des actionnaires de Spontis.

### **2. Préambule**

#### **2.1 Du partenariat à la société Spontis**

La société Spontis S.A. est l'aboutissement d'un partenariat du même nom réunissant Romande Energie, Groupe E, BKW et la Ville de Lausanne. Le partenariat a été créé en 2002. La Commune de Lausanne l'a rejoint en 2005, suite à l'approbation par votre Conseil du préavis N° 2005/60<sup>3</sup>.

Ce partenariat a permis la mise en place d'un processus de standardisation du matériel électrique qui, par la réduction du nombre d'articles à disposition, a permis aux partenaires de diminuer leurs stocks et de bénéficier, par effet de volume d'achat, d'importantes réductions de prix. Il a également permis le développement d'une plateforme informatique commune, consultable sur internet, permettant de centraliser les commandes de matériel de construction électrique. Cet outil de gestion, développé à un moment où les systèmes de e-commerce n'en étaient qu'à leurs débuts, était alors visionnaire. Cette plateforme a permis aux partenaires de Spontis, de passer de la commande « papier-plume » à la commande

<sup>3</sup>Préavis N° 2005/60 « Entrée des Services industriels de Lausanne dans le partenariat Spontis. Accès à la plate-forme informatique Spontis.ch et intégration dans les processus communs d'approvisionnement de matériel électrique moyenne et basse tension », adopté par votre Conseil dans sa séance du 6 décembre 2005.

informatique. La standardisation et la plateforme informatique sont les outils centraux du partenariat Spontis qui ont permis une optimisation de l'ensemble du processus allant du choix du matériel au paiement de la facture. Cette centralisation des commandes permet des gains d'efficacité très importants et contribue à la réduction des coûts globaux d'acquisition et de déploiement du matériel électrique concerné. Le système LausaShop, utilisé aujourd'hui par la Commune pour standardiser et centraliser une partie des commandes des services de l'administration, est basé sur les mêmes principes.

La plateforme développée en interne dans le cadre du partenariat Spontis a été rattrapée par le développement foudroyant du e-commerce ces dernières années. Spontis a alors changé de cap et choisi un outil standard proposé sur le marché. Le choix s'est porté sur le produit Hybris de SAP. La nouvelle plateforme, baptisée Mybris, a été mise en fonction en été 2015 à la satisfaction de l'ensemble des partenaires.

A ses débuts, le partenariat fonctionnait grâce à la mise à disposition à temps partiel de collaborateurs par les partenaires. Le succès rencontré par le projet ayant entraîné une augmentation régulière des volumes de matériel traités et des tâches liées (négociations des prix avec les fournisseurs, appels d'offres de marché public, mise à jour du catalogue), cette forme d'organisation en société simple a rapidement atteint ses limites et ne permettait plus un fonctionnement performant. La transformation du partenariat en société pouvant disposer de son propre personnel a été réalisée en 2007. La nouvelle société a alors racheté la plateforme informatique aux partenaires, un rachat qui s'est fait sous forme de prêts des actionnaires. Ce prêt historique se monte pour la Ville de Lausanne à CHF 275'242.-.

Le capital de la société se montant à CHF 100'000.-, la participation de 10 % de la Commune de Lausanne s'élevait à CHF 10'000.-. L'article 20, lettre g, du règlement de votre Conseil, prévoit que « la constitution de sociétés commerciales, d'associations et de fondations ainsi que l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales » est de votre compétence, mais que « pour de telles acquisitions, le Conseil peut accorder à la Municipalité une autorisation générale [...] ». Les autorisations générales sont sollicitées par la Municipalité au début de chaque législature. Pour la constitution de sociétés commerciales, l'autorisation est limitée à CHF 50'000.-<sup>4</sup>.

La création de Spontis S.A. était donc dans les compétences de la Municipalité, qui a informé la Commission des finances de cette opération fin 2006.

## **2.2 Spontis aujourd'hui**

La Ville de Lausanne est actionnaire de Spontis à hauteur de 10 %, aux côtés de Romande Energie (30 %), Groupe E (30 %) et BKW (30 %). La société fonctionne comme une société de partenaires, qui disposent chacun d'un siège au Conseil d'administration : c'est un centre de coûts dont les actionnaires assument les charges. Un bénéfice fiscal est déterminé par les services cantonaux compétents sur la base du chiffre d'affaires.

Jusqu'à l'été 2014, la société était basée à Granges-Paccot dans le canton de Fribourg. L'année 2014 a vu la finalisation du projet « Optilog », débuté en 2011, qui a élargi à la logistique les prestations de la société. Ce projet a permis de réunir les logistiques des partenaires, hormis celle de Lausanne. La société s'est installée dans de nouveaux locaux à Avenches, comprenant une halle de stockage à partir de juillet 2014 et a terminé le déménagement des stocks en septembre 2014.

Cette opération a permis une réduction des surfaces de stockage des partenaires impliqués de 18'700 m<sup>2</sup> à 8'000 m<sup>2</sup>, une réduction de la valeur du stock global de l'ordre de 25 %,

<sup>4</sup> Pour la législature 2011-2016 : préavis N° 2011/40 « Autorisation générale de constituer des associations et des fondations ou d'y adhérer, de constituer des sociétés commerciales ou d'acquérir des participations dans ces sociétés (article 20, lettre g du règlement du Conseil communal) » adopté par votre Conseil le 22 novembre 2011. Pour la législature 2006-2011 : préavis N° 2006/36, adopté par votre Conseil le 3 octobre 2006.

avec un potentiel de réduction encore existant, et une diminution du nombre de collaborateurs engagés dans la logistique de plus de 60 %.

La nouvelle stratégie de la société, définie par le Conseil d'administration et validée par les actionnaires, ouvre plus largement la société à des clients tiers dès 2016 (précédemment, il n'y avait pas de recherche active de nouveaux clients et seules des sociétés proches des actionnaires avaient accès à certaines prestations de Spontis), qui pourront bénéficier du matériel, de la plateforme, de la standardisation et de la logistique selon des conditions qui varient en fonction de leur degré d'implication. La pression mise par la Commission fédérale de l'électricité (ElCom) sur les coûts des gestionnaires de réseau d'électricité crée une situation propice pour l'acquisition de nouveaux clients.

Les nouveaux clients permettront des gains supplémentaires sur les prix par effet de volume. La marge dégagée sur ces clients viendra en outre en diminution de charges pour les coûts assumés par les partenaires actionnaires.

### 2.3 Augmenter le capital de la société pour équilibrer son bilan

Active dans la logistique pour trois de ses actionnaires, la société est désormais propriétaire de ses propres stocks, qui sont donc valorisés à son bilan. Le rachat des stocks de Romande Energie, Groupe E et BKW s'est fait sous la forme de prêts d'actionnaires correspondant au montant des stocks transférés. Ces prêts viennent s'ajouter à ceux qui ont été consentis au moment de la création de la société, pour le rachat de la plateforme informatique.

Le bilan de la société s'est donc modifié de manière importante. Le capital de la société se monte toujours au minimum légal de CHF 100'000.- (0.4 % de la valeur du bilan), alors que le total des prêts d'actionnaires s'élève désormais à plus de CHF 21'000'000.-.

Etant un centre de coûts pour ses actionnaires, la société n'a pas de moyens (autres que via les amortissements, l'attribution à la réserve légale et le bénéfice fiscal reporté) de dégager par elle-même des liquidités. La volonté d'acquérir des clients tiers, si elle se révèle fructueuse, viendra modifier partiellement cette situation.

Le Conseil d'administration souhaite assainir la situation financière de la société et pouvoir présenter à de futurs clients tiers et partenaires, voire à des établissements financiers en cas d'emprunts, un bilan plus équilibré entre fonds propres et fonds étrangers. Il a proposé aux actionnaires de transformer les prêts consentis au moment de la création de la société, soit CHF 2'570'242.-, en capital actions. Le prêt de Lausanne se montant à CHF 275'242.-, une augmentation proportionnelle à la participation au capital implique pour la Commune un apport de CHF 255'000.- et un remboursement de CHF 20'242.-.

La conversion des prêts historiques permet de porter le capital-actions à CHF 2'650'000.-, soit plus de 9 % du total du bilan.

#### *Répartition du capital de Spontis S.A.*

	%	Capital actuel [CHF]	Capital nouveau [CHF]
Romande Energie	30%	30'000	795'000
Groupe E	30%	30'000	795'000
BKW	30%	30'000	795'000
Lausanne	10%	10'000	265'000
Total	100%	100'000	2'650'000

Lausanne ne participe pas à l'activité logistique de Spontis qui a créé les déséquilibres que la société souhaite résorber. En revanche, les SiL profitent de cette diversification, puisque les coûts de structures sont répartis entre les deux activités (plateforme et standardisation d'une part, logistique d'autre part), ce qui réduit sa facture annuelle. Il faut en outre

souligner que les clefs de répartition des charges ont été établies avec beaucoup d'attention pour que les SiL n'assument aucune charge en lien avec la nouvelle activité logistique.

#### **2.4 Spontis : un avantage important pour les SiL**

La participation dans Spontis permet aux SiL de collaborer activement au processus de standardisation du matériel et des méthodes, de réduire le nombre de références en stock, de bénéficier de prix négociés sur des volumes importants (les partenaires distribuent à eux quatre environ un quart du total de l'électricité consommée en Suisse) et de disposer d'une plateforme informatique performante et conviviale de gestion des commandes et d'imputation directe des coûts dans le système comptable. Le partage de connaissances entre experts des différents partenaires est un des éléments les plus stimulants et dynamiques du partenariat.

La Commune de Lausanne dispose d'un siège au Conseil d'administration, au même titre que les autres partenaires, malgré sa participation de 10 %, ce qui lui permet de participer au pilotage de la société et de veiller directement à ses intérêts.

La participation de Lausanne à Spontis représente la meilleure manière pour les SiL de continuer à optimiser leurs coûts de réseau et de répondre à la pression sur les tarifs exercée par la Commission fédérale de l'électricité (ELCom), qui va continuer à croître.

### **3. Conséquences sur le budget**

#### **3.1 Charges d'investissement et échelonnement des dépenses**

L'augmentation de capital de Spontis, sous réserve de sa validation par tous les actionnaires dont bien sûr, pour la Commune de Lausanne, celle de votre Conseil, se fera à l'occasion d'une assemblée générale extraordinaire en début d'année 2016.

Cette opération se faisant par conversion partielle d'un prêt déjà accordé, elle n'implique pas de décaissement.

#### **3.2 Plan des investissements**

Cette opération n'a pas d'impact sur le plan des investissements.

#### **3.3 Conséquences sur le budget de fonctionnement**

Le seul impact sur le budget de fonctionnement est la suppression des revenus liés à la rémunération du prêt de CHF 275'242.- consenti à Spontis. Ce prêt est rémunéré au taux LIBOR à 3 mois (min. 0 %) + 0.75 point de pourcent, soit une rémunération probable de CHF 2'064.- pour 2015 (taux LIBOR négatif en 2015).

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
<b>Diminution de revenus</b>	-2'064	-2'064	-2'064	-2'064	-2'064	-2'064	<b>-12'384</b>

*Hypothèse pour le tableau : le LIBOR à 3 mois se maintient durablement à un taux négatif ou nul.*

#### **3.4 Conséquence sur le bilan de la Commune**

Le prêt de CHF 275'242.- sera soldé par une augmentation de la valeur de la participation de Spontis, qui passera de CHF 10'000.- à CHF 265'000.-<sup>5</sup> et par un apport de liquidités de CHF 20'242.-.

L'opération est donc neutre sur le total du bilan de la Ville.

##### **3.4.1. Diminution de charges**

L'augmentation du capital de Spontis doit contribuer à la stratégie d'acquisition de clients tiers - en affirmant la solidité de l'entreprise et l'engagement de ses actionnaires - de sorte à contribuer à réduire les coûts d'acquisition de matériel électrique pour les partenaires.

<sup>5</sup>La participation dans Spontis figure au patrimoine administratif de la Commune à sa valeur nominale, conformément au règlement cantonal sur la comptabilité des communes (RCCOM).

Ces coûts étant répercutés dans le timbre d'acheminement, il n'y a pas d'économies nettes à attendre pour la Commune. En revanche, l'abaissement des coûts d'acquisition de matériel et l'augmentation de l'efficacité des méthodes de réalisation permettent d'optimiser les coûts de réseau couverts par le tarif d'acheminement, ce qui profite aux clients finaux des SiL.

La société Spontis étant un centre de coûts pour ses actionnaires, le versement de dividendes est bien sûr exclu.

#### **4. Conclusions**

Fondée sur 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° 2015/81 de la Municipalité, du 26 novembre 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'autoriser la Municipalité à participer à l'augmentation de capital de Spontis S.A. proportionnellement à sa participation ;
2. d'allouer à cet effet un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 255'000.- à porter au bilan des SiL sous rubrique « Prêts et participations permanentes » ;
3. de demander le remboursement du prêt historique à long terme, consenti à cette société, d'un montant de CHF 275'242.-, dont CHF 255'000.- seront convertis en capital-actions selon point 2 et CHF 20'242.- reçu au comptant.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic : *Daniel Brélaz*

Le secrétaire : *Simon Affolter*

#### **Rapport**

Membres de la commission : M<sup>mes</sup> et MM. Fabrice Moscheni (UDC), rapporteur, Eddy Ansermet (PLR), Sylvianne Bergmann (Les Verts), Mathieu Blanc (PLR), Romain Felli (Soc.), Gianfranco Gazzola (Soc.), Natacha Litzistorf Spina (Les Verts), Philippe Mivelaz (Soc.), Johan Pain (La Gauche).

Municipalité : N. Jean-Yves Pidoux, municipal, Services industriels.

#### **Rapport photocopié de M. Fabrice Moscheni (UDC), rapporteur**

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission n° 91 chargée de l'examen du préavis cité en titre s'est réunie dans les locaux des SiL le 13 janvier 2016 de 8h00 à 9h00. Elle était composée de Mme Natacha Litzistorf, Mme Sylvianne Bergmann, M. Romain Felli, M. Gianfranco Gazzola, M. Philippe Mivelaz, M. Eddy Ansermet, M. Mathieu Blanc, M. Johan Pain et du soussigné Fabrice Moscheni, président de la commission et rapporteur. M. Gilles Meyste était excusé.

La Municipalité était représentée par M. Jean-Yves Pidoux, directeur des Services industriels, qui était accompagné de M. Nicolas Waelti, secrétaire général et administrateur de Spontis S.A. et de Mme Maria Grosso pour les notes de séance.

Le préavis N° 2015/81 propose la conversion d'un prêt de 275'242 francs consenti à Spontis par la Commune en capital actions pour un montant de CHF 255'000.-, proportionnel à la participation de Lausanne dans Spontis, accompagné d'un remboursement de 20'242 francs. Il a été indiqué au rapporteur, peu après la séance de commission, que les trois autres actionnaires de Spontis ont formellement avalisé l'opération.

M. Pidoux a commencé par rappeler l'historique de la société Spontis. Cette société est l'aboutissement d'un partenariat du même nom réunissant Romande Energie, Groupe E, BKW et la Ville de Lausanne. Le partenariat a été créé en 2002. La Commune de Lausanne l'a rejoint en 2005. Ce partenariat sous forme de société simple a été transformé en société anonyme en 2007.

Spontis a permis la mise en place d'un processus de standardisation du matériel électrique, ainsi qu'une standardisation des méthodes de travail. Il a également permis le développement d'une plateforme informatique commune qui au moment de sa création était précurseur par rapport à l'état des outils de commerce en ligne, qui n'en étaient alors qu'aux débuts de leur développement. Cette plateforme est aujourd'hui remplacée par un produit du marché très performant. Ces facteurs permettent aux actionnaires des gains financiers et des gains d'efficacité. Le système LausaShop, utilisé aujourd'hui par la Commune pour standardiser et centraliser une partie des commandes des services de l'administration, est basé sur les mêmes principes.

En 2014, Spontis SA a terminé l'intégration de la logistique des partenaires, hormis celle de Lausanne. Cette opération a déséquilibré son bilan. Précédemment, son seul actif était sa plateforme informatique. Désormais, elle possède des stocks, dont le rachat a été effectué sous forme de prêts d'actionnaires équivalents à la valeur des stocks transférés par les partenaires concernés. Fin 2014, le total du bilan de Spontis s'élevait à plus de 27 millions de francs, pour un capital actions de 100'000 francs (moins de 0.4 % du total du bilan).

La Ville de Lausanne est actionnaire de Spontis à hauteur de 10 %, du fait d'une taille de réseau plus restreinte, et donc de volumes d'achats inférieurs. Les autres partenaires disposent chacun de 30 %. Chaque partenaire dispose d'un siège au Conseil d'administration. Au moment de la création de Spontis SA, les actionnaires ont consenti à la société des prêts qu'il est proposé aujourd'hui de transformer en capital pour donner une assise plus solide au bilan de la société, permettre l'extension de ses activités et envisager, à terme, un financement bancaire. Les prestations de Spontis étaient jusqu'à ce jour réservées aux partenaires actionnaires. La nouvelle stratégie de la société vise à acquérir des clients tiers, de sorte à augmenter l'effet de volume et poursuivre la mutualisation des charges, de sorte à réduire les coûts de l'ensemble des parties prenantes. Il a été précisé que cette extension des prestations de Spontis constitue bien une opportunité de réduire encore les coûts pour les partenaires, mais n'est pas essentielle à l'activité de Spontis.

Concernant l'augmentation de capital, M. Pidoux a indiqué que la marge de manœuvre de l'actionnaire lausannois était restreinte du fait des accords passés par convention d'actionnaires. Ces derniers prévoient notamment que les actionnaires doivent conserver une part au capital de la société supérieure à un seuil en dessous duquel s'enclenche un mécanisme de droit d'emption. Si Lausanne ne participait pas à l'opération proposée, sa participation serait diluée à un niveau largement inférieur à ce seuil, ce qui aboutirait à son exclusion de la gouvernance de la société et de l'accès aux meilleurs tarifs.

Les débats de la commission ont notamment porté sur la stratégie d'acquisition de nouveaux clients de Spontis. Spontis vise principalement des services industriels de taille moyenne qui n'ont pas les moyens de négocier les prix avec les fournisseurs faute de volumes d'achats suffisants ou du personnel nécessaire pour rationaliser leur activité. Le moment est propice: la pression sur les tarifs de distribution exercée par la Commission fédérale de l'électricité sur les gestionnaires de réseaux d'électricité continue de

s'accroître. L'ouverture des prestations de Spontis à des tiers se fera de manière progressive. L'objectif est d'aborder deux ou trois gestionnaires de réseaux dans l'année en cours et de réaliser un premier pilote d'intégration pour évaluer les impacts opérationnels. Le marché est potentiellement important car il y a en Suisse plusieurs centaines de petits gestionnaires de réseaux. Il s'agira uniquement de clients suisses et en mains publiques, puisque le secteur électrique suisse appartient à plus de 85 % aux collectivités publiques, directement ou indirectement via des structures privées.

Il a également été demandé quel était le montant des gains réalisés par les SiL grâce à Spontis et le coût annuel des prestations fournies. Spontis est un centre de coûts pour les partenaires, qui couvre exactement les charges de la société par l'achat de matériel pour un périmètre obligatoire. Ce périmètre comprend 16 catégories de pièces (câbles, transformateurs, compteurs, etc.) que les actionnaires s'obligent à commander via Spontis. La facture 2014 pour les prestations Spontis aux SiL se montait à 360'000 francs et les gains sur matériel identique à 46'000 francs par rapport à 2013, 79'000 francs par rapport à 2012 et 285'000 francs par rapport à 2011. En outre, les gains 2014 réalisés du fait de l'application du résultat des études méthodes et évolutions technologiques terminées sont évaluées à plus de 650'000 francs. Des précisions ont également été fournies concernant le compte de pertes et profits de la société. A relever que les frais d'exploitation et de personnel de la société se montent à 10 millions de francs pour un chiffre d'affaires de 60 millions de francs.

Le fait que la participation dans Spontis figure au patrimoine administratif de la Commune de Lausanne et non au patrimoine financier a également donné lieu à discussion. Le règlement sur la comptabilité des communes prévoit que les actifs liés aux services industriels soient placés au patrimoine administratif. Ce règlement est désormais désuet, le secteur électrique et les services industriels ayant connu des mutations importantes. Il a donc été expliqué que la participation dans Spontis figure au patrimoine administratif avant tout du fait qu'elle est nécessaire à l'activité de gestionnaire de réseau des SiL, qui est une activité en monopole, clairement encadrée par la loi sur l'approvisionnement en électricité et contrôlée par la Commission fédérale de l'électricité.

Au vote, les conclusions ont été adoptées à l'unanimité. La commission vous recommande donc, Mesdames et Messieurs les Conseillers, d'accepter le préavis N° 2015/81.

Discussion

**M. Fabrice Moscheni (UDC), rapporteur** : – Je n'ai rien à ajouter au rapport.

La discussion n'est pas utilisée.

**M. Fabrice Moscheni (UDC), rapporteur** : – Les conclusions ont été adoptées à l'unanimité.

**Le préavis est adopté à l'unanimité.**

**Le Conseil communal de Lausanne**

- vu le préavis N° 2015/81 de la Municipalité, du 26 novembre 2015 ;
- vu 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 participer à l'augmentation de capital de Spontis S.A. proportionnellement à sa participation ;
2. d'allouer à cet effet un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 255'000.– à porter au bilan des SiL sous rubrique « Prêts et participations permanentes » ;

3. de demander le remboursement du prêt historique à long terme, consenti à cette société, d'un montant de CHF 275'242.–, dont CHF 255'000.– seront convertis en capital-actions selon point 2 et CHF 20'242.– reçus au comptant.

### **Interpellation urgente de M. Fabrice Moscheni et consorts : « CPCL – un havre de paix dans la tempête ambiante ? »**

Développement polycopié

#### Préambule :

Selon le moniteur Swisscanto des caisses de pension au 31.12.2015, les institutions de prévoyance recensées ont réalisé en 2015 un rendement estimé, pondéré en fonction de la fortune, de 0,4 %. Ce rendement est insuffisant pour le maintien du taux de couverture à un niveau constant, la valeur théorique se situant à 2,9 % pour ces caisses. Par ailleurs, selon une analyse de l'UBS, le rendement des capitaux sous gestion des caisses de pension était négatif au janvier 2016, se situant à -1.06 %.

Compenswiss, le fonds de compensation en charge de la gestion de la fortune AVS/AI/APG a enregistré en 2015 une performance négative de 0,92 %.

Ces faibles performances s'expliquent surtout par l'évolution des marchés.

Si certaines caisses ont anticipé une période de vaches maigres par une baisse du taux d'intérêt technique et parfois du taux de conversion, la CPCL restait en position d'attente de l'évolution de la situation. Au vu de celle-ci, une adaptation semble nécessaire à court terme.

#### Développement :

En 2012, le conseil communal acceptait une nouvelle recapitalisation de 230 millions de la CPCL. En tenant compte de toutes les injections de fonds faites depuis 2004, cela fait plus de 700 millions de CHF qui ont été injectés pour sauver la CPCL. Rappelons que le préavis modifiait également les statuts de la CPCL. En particulier, l'article 11 des statuts prévoit « *Le Conseil communal reçoit une information annuelle lui présentant l'atteinte des exigences au regard de la législation fédérale ainsi que, le cas échéant, l'actualisation des projections.* »

Lors de la discussion de ce préavis, l'UDC par la voix de l'interpellateur avait proposé de mandater un expert externe pour suivre l'évolution de la CPCL et donner ses recommandations. La Municipalité et la majorité de gauche de ce Conseil a refusé cette proposition en arguant qu'il n'y avait pas besoin d'expert externe supplémentaire.

De plus, lors de ce préavis, la droite l'UDC par la voix de l'interpellateur s'était étonnée de l'utilisation d'un taux d'intérêt technique de 3.5 % pour calculer le taux de couverture de la CPCL. Nous jugions en effet ce taux bien trop élevé au vu de la situation des marchés. La Municipalité et la majorité de gauche a néanmoins maintenu ce taux à 3.5 % en arguant que la structure du portefeuille de la CPCL le permettait.

Depuis 2012, le monde de la prévoyance a vu une intensification des défis financiers et démographiques. Début 2015, la BNS a introduit des taux d'intérêt négatifs sur les liquidités déposées en franc suisse et a retiré le taux plancher de 1,20 CHF/EURO.

Le 2 octobre 2015, La Chambre Suisse des Experts en Caisses de Pensions (CSEP) recommande de passer le taux d'intérêt technique à 2,75 %. Par ailleurs de nombreuses caisses de prévoyance, pour assurer leur survie, adaptent leurs conditions à cette nouvelle réalité. À titre d'exemple, la caisse de pensions de la Poste a baissé son taux d'intérêt technique de 3,0 % à 2,25 % au premier janvier 2016 et taux de couverture à 5,35 %.

Cette nécessité de s'adapter est d'ailleurs comprise par les assurés. Selon le cabinet de conseil Towers Watson « *Le niveau des rentes de vieillesse a baissé pour la première fois parmi les grandes entreprises cotées du Swiss Leader Index (SLI). En 2015, les prestations moyennes accusent un recul de près de 3 %. De plus en plus de caisses de pensions réagissent à la baisse générale des attentes de rendements des placements et à la hausse de l'espérance de vie. Nous pensons qu'un changement de mentalité est en train de s'opérer. La baisse des prestations consécutive à la diminution des taux de conversion est aujourd'hui acceptée sans que l'on augmente automatiquement les cotisations pour la compenser* ».

Questions à la Municipalité :

1. Selon les statuts de la CPCL, article 11, le Conseil communal « reçoit une information annuelle lui présentant l'atteinte des exigences au regard de la législation fédérale ainsi que, le cas échéant, l'actualisation des projections ». Qu'est-ce qui a été entrepris à ce sujet depuis 2013 ?
2. Est-ce que la Municipalité prévoit, dès 2016, de présenter une information annuelle de la situation de la CPCL selon l'article 11 des statuts de la CPCL ?
3. La CPCL a-t-elle eu recours à un expert externe dans la période 2013-2015 ? Envisage-t-elle de le faire à l'avenir ?
4. Selon le rapport de Gestion 2014 de la CPCL daté de juin 2015, le degré de couverture se situait à 68,5 % en fin 2014 en se basant sur un taux d'intérêt technique de 3,5 %. Quel serait l'impact d'une réduction d'un demi-point de ce taux sur le degré de couverture ?
5. À combien la Municipalité estime-t-elle le degré de couverture à fin 2015 ?
6. Dans le même rapport, en page 47, l'expert agréé s'exprime ainsi au sujet du taux d'intérêt technique : « Le taux d'intérêt technique appliqué n'est plus en conformité avec le taux de référence de la DTA 4, qui se situe à 3.0 %, et nous recommandons à la CPCL d'analyser dans les plus brefs délais des mesures possibles visant à abaisser ce taux d'au moins un demi-point. » La CPCL a-t-elle donné suite à cette recommandation ?
7. Quel est le taux d'intérêt technique en vigueur depuis le 1er janvier 2016 ? Si ce taux est différent de celui préconisé par l'expert, quels sont les arguments du Conseil d'administration ?
8. La performance financière globale de la CPCL durant les années 2012 à 2014 a permis de consolider l'équilibre financier recouvré depuis les recapitalisations de 2009 et 2012. L'évolution récente des marchés menace d'annuler cette embellie. La CPCL a besoin d'une performance nette annuelle sur sa fortune de 4,25 % pour assurer l'augmentation graduelle de son degré de couverture. La CPCL a-t-elle envisagé un plan d'action pour le cas où les temps difficiles sur les marchés financiers perdurent ?
9. La CPCL peut détenir jusqu'à 6 % de sa fortune en liquidités et créances à court terme. Suite à l'introduction des taux négatifs sur le franc suisse par la BNS, quels sont les montants des intérêts négatifs payés par la CPCL ?
10. La fortune immobilière de la CPCL a généré une performance de 6,8 % en 2014 et reste un solide pourvoyeur de rendement. Cependant, l'exposition de la CPCL (près de 40 %) dépasse la limite légale de 30 %. Comment la CPCL justifie-t-elle cette situation ?
11. Vu ce rendement de l'immobilier, la Municipalité considère-t-elle la CPCL comme spéculatrice immobilière ?

12. Quels sont les mesures prises par la CPCL depuis 2013 pour se moderniser et s'adapter aux défis toujours plus importants du monde la prévoyance ?
13. Quelles sont les perspectives financières de la CPCL pour la période 2016 à 2020 ?
14. La CPCL prévoit-elle une baisse du taux de conversion ?
15. Est-ce que la Ville devra à moyen terme secourir à nouveau la CPCL ?

#### Discussion

**M. Fabrice Moscheni (UDC) :** – On a beaucoup parlé de culture ce soir. Je vais essayer de faire une transition un peu culturelle et faire un peu de culture populaire en parodiant une chanson bien connue. Je pourrais vous chanter : « Allô, allô la Municipalité ! Allô, allô Monsieur le syndic ! Quelles nouvelles ? Au bout du fil je vous appelle ; que trouverai-je à mon retour ? » Et vous me répondriez peut-être en chantant : « Tout va très bien, madame la Marquise. Pourtant, pourtant, il faut que l'on vous dise »

Le but de cette intervention urgente est que vous puissiez nous dire ce qui se passe à la CPCL. Est-ce que l'on déplore un tout petit rien, une méprise, ou pire encore ? La CPCL a connu des crises à répétition, et plus de 700 millions de francs suisses ont été investis pour la sauver. En 2012, 230 millions étaient injectés et la Municipalité nous promettait que c'était la dernière fois. Accessoirement, lors de ce débat en 2012, la Municipalité s'engageait à informer annuellement le Conseil communal de la situation de la CPCL. Nous sommes aujourd'hui en 2016, et force est de constater que les marchés de la prévoyance sont confrontés à des défis de plus en plus importants. (*M. Moscheni remet un document à projeter.*)

De nombreuses caisses de pensions se sont adaptées : baisse du taux technique et du taux de conversion. Par exemple, la Caisse des pensions de la Poste a baissé son taux technique de 3 % à 2,25 %. Je vous projette ici quelques éléments tirés du rapport de la Caisse de pensions. Je lis ce qui a été écrit par les gens de la Caisse de pensions pour 2014 : « Les résultats sont encourageants, mais la vigilance reste de mise. La CPCL, comme la plupart des caisses de pensions, a devant elle des défis démographiques et financiers importants ». Ou bien : « La CPCL a besoin d'une performance nette annuelle sur sa fortune de 4,25 % pour assurer l'augmentation graduelle de son degré de couverture ». Et, ce qui est très important, c'est le texte en dessous qui a été fait par l'expert qui gère la Caisse de pensions. Il dit que le taux technique de 3,5 % appliqué par la Caisse de pensions aujourd'hui n'est plus valable et qu'il faudrait passer à 3 %. Mesdames et messieurs, passer de 3,5 % à 3 % veut dire concrètement 75 millions de pertes. Donc, est-ce que tout va bien, madame la Marquise ? Eh bien, je ne sais pas. J'attends avec impatience les réponses de M. le municipal.

C'est vrai que l'on constate une certaine déficience de gouvernance. Depuis 2012, aucune information n'a été donnée par la Municipalité au Conseil communal, alors que ces informations sont dans les statuts de la Caisse de pensions. Et puis, par rapport à ce taux technique qui reste, semble-t-il, à 3,5 %, on pourrait penser à une prise de risque un peu électoraliste. C'est vrai qu'annoncer une perte de 75 millions ne serait pas de bon ton par rapport aux élections à venir. Afin de ne pas suivre le triste destin de M<sup>me</sup> la Marquise, nous avons déposé cette interpellation urgente.

#### Réponse de la Municipalité

**M. Daniel Brélaz, syndic :** – Je n'ironiserai pas sur les marquis ni sur les gens qui, parce qu'il y a une très forte baisse d'un instrument de spéculation légèrement hystérique, soit la Bourse, pensent que tout a été bouleversé depuis un mois et demi. Je vais me contenter de répondre aux questions.

Pour répondre à la première question, une expertise actuarielle projective a été établie en 2013 et a conclu à ce que – bilan au 31 décembre 2012 :

- Le degré de couverture global est de 58 % et le degré de couverture des assurés actifs est de 8,9 %, compte tenu d'une réserve de fluctuation de valeurs de 119 millions au 1<sup>er</sup> janvier 2013.
- Ces degrés de couverture sont supérieurs aux degrés de couverture initiaux, fixés au 1<sup>er</sup> janvier 2012, et en dessous desquels la CPCL ne peut pas descendre.
- L'équilibre financier de la Caisse est donc assuré au 31 décembre 2012, compte tenu des bases techniques et du système financier applicable.

Une nouvelle expertise actuarielle projective sera menée courant 2016. C'est l'usage de le faire tous les trois ans.

Au 31 décembre 2014, le degré de couverture de la CPCL était de 68,5 % – avec une réserve de fluctuation des valeurs de 259 millions –, contre un minimum requis par le plan de recapitalisation approuvé par l'autorité de surveillance de 59 %. Le rapport de gestion 2014 précise en page 7 : « Suite à une modification de la législation fédérale en vigueur depuis 2012, les institutions de prévoyance de droit public en système financier mixte, donc qui ne sont pas entièrement capitalisées, doivent atteindre un degré de couverture d'au moins 75 % en 2030, et 80 % en 2052. En fonction de la situation de départ de chaque caisse et de la nature de ses engagements de prévoyance, des paliers annuels doivent aussi être respectés. Dans le cas de la CPCL, le degré de couverture minimal requis au 1<sup>er</sup> janvier 2015 de 59 % est donc respecté ». Le 59 % est donc le chemin de recapitalisation, 59 %.

Pour répondre à la deuxième question, une information annuelle continuera d'être présentée dans le rapport de gestion. Si le Conseil souhaite qu'on institue à nouveau une commission consultative, dont la fréquentation était à peu près 30 % des membres invités, nous le ferons volontiers. Mais nous avons tenu nos engagements par le rapport de gestion.

Pour répondre à la troisième question, la CPCL a recours chaque année aux experts externes qu'impose la législation : l'expert en prévoyance professionnelle et l'organe de révision.

En 2014, la CPCL a commandé une étude de congruence actifs-passifs (ALM), pour évaluer la concordance entre la performance nette attendue de l'allocation d'actifs, le besoin de financement et la tolérance au risque de la caisse. Une nouvelle étude de congruence sera effectuée, comme je l'ai déjà dit, en 2016.

En 2015, la CPCL a commandé une étude actuarielle projective mesurant l'impact d'un éventuel abaissement du taux technique sur l'équilibre financier de la Caisse ; on reprendra cela à la question 6.

Depuis 2016, la CPCL a recours à une expertise externe en matière d'investissement, afin de structurer son allocation d'actifs de manière à maximiser les chances d'atteindre la performance nécessaire. Parmi les mesures en cours d'étude, figure une augmentation de la pondération en actifs générant des revenus réguliers, pour réduire la dépendance aux cours des marchés financiers.

Pour répondre à la quatrième question, cet impact a été calculé sur les données au 31 décembre 2014. Une baisse du taux d'intérêt technique d'un demi-point, de 3,5 % à 3,0 %, abaisserait le degré de couverture :

- de 1,7 % en maintenant le montant en francs des prestations de libre passage des assurés actifs, mais cela signifierait qu'il y aurait pour conséquence de réduire leur durée d'assurance passée
- de 4,3 % en maintenant la durée d'assurance passée des assurés actifs, ce qui aurait pour conséquence, si on ne met pas l'argent – je vous rappelle que vous votez les moyens de nos jours et tout le reste est du ressort du conseil d'administration de la Caisse – de réduire leur prestation de retraite projetée, à moins qu'ils ne financent

eux-mêmes un rachat des années d'assurance perdues suite au changement de taux technique.

Pour répondre à la cinquième question, environ 68 %, vraisemblablement un petit peu plus, avec une performance 2015 de 1,69 %. Il s'agit bien sûr d'une estimation ; il y aura encore une révision des comptes.

Pour répondre à la sixième question, en 2015, la CPCL a fait procéder à une étude projective au 31 décembre 2014, pour étudier les mesures possibles visant à maintenir, subsidiairement abaisser si nécessaire, le taux d'intérêt technique de la CPCL, et étudier l'impact d'une éventuelle baisse de ce taux sur l'équilibre financier de la Caisse. Sur cette base, la CPCL se déterminera courant 2016 sur les mesures à mettre en œuvre et leur échelonnement.

Pour information, des réflexions sont actuellement menées au plan fédéral, par la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle, pour modifier la directive technique DTA 4 en question, car elle ne tient pas suffisamment compte de la structure particulière des actifs et des passifs de chaque caisse. Il est évident, pour la CPCL et pour la Municipalité, qu'un taux technique doit être lié à la structure de la Caisse et pas une moyenne de moyennes sur des paramètres flous au niveau fédéral.

Pour répondre à la septième question, le taux d'intérêt technique au 1<sup>er</sup> janvier 2016 est toujours de 3,5 %.

Dans un système en primauté des prestations, l'abaissement du taux technique requiert des modifications au plan d'assurance – barèmes d'entrée et de sortie notamment –, qui ne peuvent pas être mises en œuvre en quelques mois. La variante serait de rajouter les fameux 85 millions dont a parlé M. Moscheni, mais ce n'est pas d'actualité dans un système où le Conseil communal finance les prestations et le conseil d'administration de la caisse décide des prestations et de ce qu'il en fait, ce que vous avez voté en 2012.

Pour répondre à la huitième question, nous avons déjà partiellement répondu à cette question auparavant. Il y a lieu d'ajouter qu'en cas d'abaissement du taux d'intérêt technique, le plan d'assurance sera modifié pour être financé avec une performance annuelle inférieure à 4,25 %, le taux technique d'intérêt étant directement lié à l'espérance de performance future de la fortune.

Pour répondre à la neuvième question, à fin janvier 2016, la CPCL détient 39,4 millions de francs, soit moins de 2 % de sa fortune, en liquidités et créances à court terme. Moins de 5 000 francs d'intérêts négatifs ont été payés par la CPCL en 2015.

Pour répondre à la dixième question, cette performance 2014 de 6,8 % est due pour 5 % au rendement locatif et, pour 1,8 % à une augmentation de la valeur au bilan du parc.

La limite de 30 %, en vigueur depuis 2009, n'est pas une limite absolue. Une institution de prévoyance peut y déroger si son règlement de placement le permet et qu'elle prouve de façon concluante qu'elle respecte les principes de sécurité et répartition du risque, au sens de l'art. 50 OPP2. L'organe de révision ainsi que l'autorité de surveillance ont approuvé chaque année cette extension aux limites de placement de la CPCL.

Pour répondre à la onzième question, non. La CPCL se conforme pleinement aux dispositions légales en matière de fixation et d'adaptation des loyers. Le rendement locatif de 5 % est à mettre en rapport avec une évaluation raisonnablement prudente du parc immobilier.

En complément, vu les motivations évoquées par M. l'interpellateur, on pourrait se demander si, pour être bien vu de l'interpellateur, il ne faudrait pas dilapider tout son argent dans des plongées de la Bourse.

Pour répondre à la douzième question, il y a eu l'engagement en décembre 2014 d'une directrice avec dix ans d'expérience en gestion de caisse publique, et de quatorze ans

d'expérience dans le privé, qui était en l'occurrence une multinationale. Suite à des retraites et à des départs, renouvellement prévu en 2016 de l'équipe de direction de la CPCL, les profils recherchés sont des professionnels de la prévoyance. Mise à niveau des compétences et formation du personnel de la CPCL entamée en 2015. Modernisation des outils de gestion et élaboration d'indicateurs pertinents.

Depuis 2015, analyse en cours pour définir une organisation cible de la CPCL qui lui permette de mettre en œuvre l'autonomie juridique, organisationnelle et financière de la CPCL, voulue par le législateur. Depuis 2015, examen des mandats et contrats de prestations conclus par la CPCL, dès 2005-2006, avec les services de la Ville et les prestataires externes. Définition des principes de gestion, des livrables, et du *reporting*. Internalisation ou mise au concours de ces prestations en cas de besoin.

Appel d'offres fin 2015 pour un conseil en investissement indépendant, non-gérant de fortune – cela aide si on veut de bons résultats – spécialisé dans le conseil aux institutions de prévoyance (gestion optimale de l'actif en relation avec l'évolution du passif). Désignation en février 2016 de MBS Capital Advice SA, société de conseil au curriculum solide et attestant de résultats probants dans le conseil aux institutions de prévoyance.

Enfin, parce que c'est bientôt aussi en analyse, étude sur l'abaissement du taux technique en 2016.

Pour répondre à la treizième question, le degré de couverture de la CPCL est de 68 % à fin 2015 et devra se situer, au 1<sup>er</sup> janvier 2020, à minimum 65 % pour respecter son chemin de financement, pour lequel nous sommes, pour le moment, en avance.

Les performances de la fortune globale ne peuvent pas être anticipées ; cela dépend notamment de ce qui se passe à la Bourse. Mais avec plus de 50 % de ses actifs en immeubles de rendement et prêts à taux fixe à la Ville à très long terme, la CPCL est particulièrement bien placée pour faire face aux turbulences des marchés et respecter son chemin de financement. En fait, par ses placements, elle est moins exposée que d'autres. Si la Bourse va extrêmement bien, on gagne moins d'argent, mais si elle ne va pas bien du tout, on en perd nettement moins.

Depuis 2016, la CPCL étudie, avec son conseil en investissement, comment structurer son allocation d'actifs de manière à maximiser sa performance dans un environnement de grande volatilité des marchés financiers – porteurs de menaces, mais aussi d'opportunités. Parmi les mesures en cours d'étude figure une augmentation de la pondération en actifs générant des revenus réguliers, pour réduire la dépendance aux cours des marchés financiers.

Pour répondre à la quatorzième question, la CPCL est en primauté des prestations et n'a donc pas de taux de conversion, qui ne s'applique qu'aux plans en primauté des cotisations.

Pour répondre à la quinzième question, les mesures en cours d'étude et décrites ci-dessus visent précisément à assurer l'équilibre financier à long terme de la CPCL, sans nouvelles mesures de recapitalisation par la Ville. Ceci constitue la vision déterminante pour le conseil d'administration et la direction de la caisse, dont c'est la responsabilité au sens de la loi et de ce que vous avez voté en 2012.

La discussion est ouverte.

**M. Philipp Stauber (UDC) :** – J'ai une question complémentaire à M. le syndic. Si je l'ai bien compris, la stratégie de la CPCL en matière d'investissements sera à l'avenir encore moins dépendante des marchés financiers. C'est ainsi que j'ai compris ce qu'il a dit, mais peut-être que ce n'est pas correct.

Il me semble qu'il y a deux classes d'investissements qui ont été faits dans ce sens : d'un côté, c'est l'immobilier, où l'on est à plus de 40 % maintenant, avec des rendements élevés, et, comme alternative, des prêts à la Commune ; peut-être que je me suis trompé.

Les prêts à la Commune, sauf erreur, ont deux volets : d'une part à 3,5 % et, de l'autre côté, 4 %. Mais il faut 4,25 % pour rester sur la trajectoire, même si, pour le moment, on a pris de l'avance. C'est parfait, on a un peu de sécurité de ce point de vue, mais toujours est-il que cela ne me semble pas être tout à fait suffisant. Est-il envisagé d'avoir un autre type d'investissement pour garantir un revenu suffisant à la CPCL ?

**M. Daniel Brélaz, syndic** : – Comme M. Stauber l'a laissé entendre, la grande force de la CPCL c'est le 50 % dont on vient de parler. C'est vrai que, même dans une très bonne année boursière, on n'aura pas 7 %. On aura peut-être 5 % sur la partie location de logements et immobilière, sauf les années où l'on remonte les valeurs vénales. Et on aura environ 3,75 % sur les prêts à très long terme de la Ville. Comme cela représente 10 %, cette masse va nous assurer du 4,5 % environ.

Pour l'autre masse de 50 %, on court des risques d'avoir des rendements suffisamment bas pour que cela menace le fameux taux de 4,25 % dont on a parlé. L'expert qu'on vient de choisir en février fait actuellement une analyse pointue sur les classes d'actifs dans lesquels il y aurait lieu d'investir. Il n'y a pas que la Bourse ; on va quand même garder des investissements en Bourse autour de 20 % ou 25 % ; ce sont les chiffres qu'on a, sous réserve des fluctuations du jour. Apparemment, il y a manifestement peu d'intérêt à investir dans les matières premières, qu'elles correspondent ou non à ce qui est visé par un postulat récent. Certaines obligations sont aussi peu intéressantes pour investir ; cela dépend.

Par contre, il y a des classes d'actifs dans lesquelles on n'investit pas aujourd'hui, et qui, dans les caisses gérées par l'expert dont j'ai parlé, ont eu systématiquement des rendements de l'ordre de 5 % à 6 % ces dernières années. Cela fait partie de l'analyse qu'on fait en ce moment. Cela sera sous toit dans le courant de l'année 2016.

**M. Fabrice Moscheni (UDC)** : – Je remercie M. le syndic pour ses réponses. J'ai juste quelques commentaires par rapport à sa dernière intervention.

Monsieur Brélaz, si vous avez des actifs qui ramènent actuellement du 5 %, il faut arrêter la politique et il faut vous lancer dans la gestion de caisses de pensions. Parce que, pour être actif dans le domaine des caisses de pensions – je suis dans une fondation qui gère plus de 500 millions –, je peux vous dire que si vous nous dites que vous avez des investissements assurés à 5 %, vous n'êtes pas le Messie, vous êtes le père du Messie ! *(Rires dans l'assemblée et réponse de M. Brélaz hors micro.)* Si vous avez ces classes, venez.

Par rapport à vos réponses, j'ai bien pris note que le taux technique est toujours à 3,5 %. Je vous dis simplement que vous êtes en dehors de toute réalité. Vous nous dites que la CPCL a un portefeuille très stable avec 50 % assuré ; c'est faux ! Vous avez 50 % aujourd'hui, mais, au fur et à mesure que la fortune va augmenter, ces 50 % vont diminuer et ils vont passer à 30 %. Alors, est-ce que vous nous annoncez que la CPCL va continuer à acheter des immeubles et va aller dans cette logique terrible que M. Junod nous a expliquée, car la CPCL est en fait un spéculateur immobilier, ou bien êtes-vous en train de nous dire que la Ville de Lausanne va de nouveau accorder un prêt de, je ne sais pas, 4 % ou 6 % à la CPCL ?

Si vous voulez garder cette structure, avec 50 % assuré, vu l'augmentation de la fortune, vous devrez augmenter ce type d'instrument. A nouveau, par rapport à ce taux technique, toutes les caisses de pensions connues en Suisse, et même au-delà, sont en train de le baisser. Il y avait une pointe d'ironie dans le titre, soit, est-ce que la CPCL est vraiment en dehors du temps et en dehors de la réalité ? A vous entendre, monsieur Brélaz, c'est le cas. Et je vous assure que c'est très dangereux comme approche.

**M. Daniel Brélaz, syndic** : – Je remarque avec joie que l'estime de M. Moscheni pour le syndic monte, puisqu'on est passé de l'époque des marquises à celle des messies.

Pour le reste, et sur le fond, le 50 % qu'on a actuellement est réel. Ce qui est aussi clair, c'est que, progressivement, cela pourrait diminuer un peu si on ne fait rien. Vous avez raison. Mais, on est aujourd'hui à un taux de couverture de 68 %. Je vous rappelle que le point est très difficile à atteindre ; dans la loi fédérale, vers 2030, le point est à 75 % ; cela représente une augmentation de 10 %. Donc, grosso modo, sous réserve d'inflation, ou je ne sais quoi d'autre, si on monte modestement la part de l'immobilier sur quinze ans, cela ne semble pas infaisable.

Maintenant, il reste toujours l'autre 50 %. On n'a pas tout résolu. La CPCL est dans l'immobilier libre. Pas mal de gens ont un rendement de plus que 5 % dans l'immobilier libre. Il y a des gens qui font 4,5 %, 5 % ou 6 % ; il y a de tout. On est dans les normes de ce point de vue. Si ce que vous dites – et ce ne serait pas pour donner raison à l'extrême gauche ou à la gauche – c'est que, quelque part, la structure de l'économie est telle que jamais plus aucun domaine où il y aura un rendement supérieur à 3 % ne peut être considéré comme autre que spéculatif, alors cela ouvre des perspectives extrêmement intéressantes sur le néocommunisme. Mais je ne crois pas que c'est ce que vous vouliez dire et je ne suis pas sûr que cela dure pendant les trente ans du chemin de recapitalisation de la CPCL.

Pour le reste, je vous l'ai dit, on ne fait pas rien, on n'est pas dans un flot de béatitude. Ce que vous souhaitez, c'est que l'on soit en enfer et qu'on soit heureux d'y être. Vous disiez à quel point il faudrait qu'on s'autoflagelle tous les jours. Ce n'est pas notre manière de travailler. Ce qui est certain, c'est qu'on est en train de chercher de nouvelles solutions. J'ai de bons espoirs que cela tienne en tout cas jusqu'aux fameux 75 %, donc à peu près jusqu'en 2030, s'il n'y a pas de casse majeure dans l'économie mondiale. Selon ce qui arrive, si c'est très grave, personne ne tiendra.

Si personne ne tient, il y aura deux choix possibles : la réduction des prestations par le conseil d'administration, ou, comme vous le disiez, le gentil bailleur Ville. Ce qui est clair aussi, c'est que, d'ici 2030 – et je l'avais déjà dit –, le risque que l'on doive faire soit l'un, soit l'autre était estimé, lors du préavis de 2012, à environ un tiers. Vous disiez que c'est beaucoup plus. D'après ce que j'ai vu ces quatre dernières années, je ne crois pas que c'est beaucoup plus. Je dirais avec vous, et avec tous ceux qui connaissent la Bourse que, d'ici trois mois, elle peut être aussi bien à 6000 qu'à 9000 points ; personne n'en sait rien. Cela dépend du nombre de paniques diverses, de la politique américaine en matière de taux qu'on cherche à susciter en faisant des manipulations boursières pour effrayer la déléguée aux taux d'intérêt américains. Il y a pas mal de manipulations qui font l'objet de pas mal de livres ; sûrement que certains sont faux, mais le nombre de procès d'intention faits dans ce domaine est considérable. Bien sûr que 9000 ou 6000 n'aura pas le même résultat pour la CPCL. Mais la CPCL n'a que 20 % d'investissements dans le domaine des actions, alors que d'autres ont jusqu'à deux tiers.

**M. Philipp Stauber (UDC) :** – J'aimerais remercier M. le syndic pour ses explications. Je suis partiellement rassuré par ses propos.

Cette interpellation a été inspirée par les résultats enregistrés par le fonds AVS/AI/APG, qui a une performance négative de presque 1 % en 2015 – ce n'est pas dû à la chute de la Bourse en janvier, c'est l'année 2015. Ce n'est donc pas le domaine des actions qui nous a incités à déposer cette interpellation. Swisscanto, par exemple, présente des moyennes, comme vous l'appellez, pondérées en fonction de la fortune. On voit que les performances en 2015 de toutes ces caisses recensées étaient de 0,4 % ; elles sont représentatives, au moins partiellement, probablement entièrement. C'est donc assez difficile de dégager des rendements.

Nous devons avoir le souci d'être sûrs que nous prenons des mesures, ou en tout cas réfléchissons assez tôt aux mesures à prendre si la situation perdure, celle de 2015 et peut-être à partir de 2016. De nouveau, je ne parle pas des marchés, mais de la situation des intérêts de l'économie. Je vous entends bien, monsieur le syndic, je ne suis pas catastrophé,

mais, comme vous l'avez dit, cela prend du temps de prendre des mesures, et donc il nous semble que c'est bien de réfléchir à ces questions assez tôt, d'où cette interpellation urgente. Comme je vous le dis, je suis en partie rassuré, en partie je ne le suis pas, mais je vous remercie de vos explications.

**M. Guy Gaudard (PLR) :** – J'aurais souhaité avoir des informations sur la politique immobilière de la Caisse de pensions. (*Mouvements d'humeur dans la salle.*) Est-ce que vous êtes dans une phase de cession d'immeubles, en admettant que vous ayez des immeubles dont le rendement n'est pas au niveau de ceux que vous avez annoncés ? Alors, est-ce que vous vendez des immeubles qui ont un rendement inférieur à 5 %, ou est-ce qu'il y a une intention de conserver l'ensemble du parc immobilier, voire de l'agrandir au gré des occasions qui se présentent sur le marché ?

**M. Fabrice Moscheni (UDC) :** – J'aimerais dire à M. Brélaz qu'on a un gros avantage, vous et moi : en 2032, on ne sera plus ici, donc on peut toujours faire plein de plans et reporter les problèmes à 2030, 2032 ou 2050. Je peux vous dire que, dans les caisses de pensions comparables à celles de la Ville de Lausanne, les taux techniques ne sont pas à 3,5 % ; les immeubles achetés aujourd'hui ont des rendements entre 3 % et 3,5 %, donc, si vous trouvez des immeubles à 5 %, à nouveau, monsieur Brélaz, vous serez le bienvenu.

Je comprends que vous ayez une politique ou une approche un peu positiviste, mais, malheureusement, c'est avec l'argent du contribuable. Les faits sont têtus et, après 700 millions de recapitalisation, il faudrait un peu plus de gouvernance par rapport à ce qui se passe entre autres autour de la Caisse de pensions, et pas seulement penser qu'elle est juste différente des autres. La Ville de Lausanne, avec sa Caisse de pensions a un gros avantage, c'est qu'effectivement elle a des rendements immobiliers énormes. Là, je rejoins M. Junod, quand il dit que c'est peut-être une gestion un peu spéculative. Mais elle ne va pas pouvoir continuer à avoir de tels rendements en augmentant son parc immobilier, parce que de tels immeubles n'existent plus sur Lausanne.

**M. Pierre-Yves Oppikofer (La Gauche) :** – M. Moscheni et M. Stauber ont une vision assez catastrophée de l'état de la Caisse de pensions de la Ville de Lausanne. Mais, ils ne disent pas, et c'est ce qui m'étonne, ce qu'ils proposeraient. Si vos prévisions étaient justes, c'est-à-dire si les rendements de la Caisse de pensions étaient si mauvais au cours des cinq ou six prochaines années, je suppose que vous proposeriez des baisses des prestations de la Caisse de pensions ; en effet, je ne vois pas ce que vous pourriez proposer d'autre. Or la Caisse de pensions finance des pensions, des retraites, et les retraites font partie de la rémunération du personnel.

Une partie de la rémunération, c'est le salaire direct, qui est versé chaque mois, et une autre partie, c'est le salaire différé, qui est versé au moment de l'âge de la retraite. Or depuis à peu près dix ans, il y a eu quatre plans d'assainissement de la Caisse de pensions de la Ville de Lausanne, et les employés ont été mis à contribution par des baisses de prestations, notamment pour deux de ces plans. Maintenant, on est arrivé à une situation où il n'est plus acceptable qu'il y ait de nouveaux plans d'assainissement qui impliqueraient des baisses de prestations pour le personnel de la Ville.

Une des raisons pour lesquelles il a dû y avoir ces mesures d'assainissement, ce n'est pas seulement l'évolution de la Bourse ou des placements, mais c'est la décision prise par les Chambres fédérales en décembre 2010, avec l'appui de l'UDC et du PLR, donc des partis bourgeois, visant à contraindre les caisses de pensions publiques à atteindre un degré de couverture de 80 % en quarante ans, mesure qui n'était pas du tout nécessaire d'un point de vue actuariel. La Caisse de pensions de la Ville de Lausanne a donc dû faire face à deux choses. D'une part, à des difficultés propres, qui ont fait qu'à un moment donné, elle a eu un degré de couverture en dessous des 50 % ; ceci était dû à la structure d'âge, aux rapports entre les actifs et le plan de prévoyance mis en place dans les années précédentes et aux difficultés du système de financement, qui ne correspondait pas à ce plan de prévoyance. A cela s'est ajoutée l'obligation d'arriver à un taux de couverture de 75 % en

2030, puis de 80 % en 2052. Une partie des mesures ont été rendues nécessaires par cette loi fédérale, mais elle a été voulue par les mêmes partis qui, aujourd'hui, nous disent que la situation risque à nouveau de devenir catastrophique, laissant penser que de nouvelles mesures devraient être prises au cours des prochaines années contre le personnel, contre les employés.

**M. Daniel Brélaz, syndic** : – Je vais répondre brièvement aux dernières questions. Tout d'abord, nous ne faisons pas une gestion spéculative, nous faisons une gestion à rendement ; ce n'est pas la même chose. C'est vrai qu'on fixe certains rendements dans ce qu'on acquiert ou dans ce qu'on construit. Quand un immeuble appartenant à la CPCL a vraiment un rendement trop bas, on le vend. On en a vendu quelques-uns au cours du temps. Pas ceux de COLOSA, parce qu'il y a une clause bien précise les concernant. Comme ils ont été surentretenus, on arrive même à avoir des rendements corrects. Mais, indépendamment de cela, dans le cas où un immeuble a chroniquement un mauvais rendement, la CPCL cherche à le vendre.

L'année passée, nous avons eu un rendement de 1,68 %. Il y a effectivement le 0,4 % et les rendements négatifs. Cela se produira à chaque fois qu'on a une situation où le marché Bourse/obligations va mal. Swisscanto et tous ceux que vous avez cités sont très fortement dans ce marché. A l'inverse, s'il va extrêmement bien, ce qui a été le cas les trois années précédentes, on est en dessous, parce que ces domaines performant de manière exceptionnelle.

Il y a une chose que je ne peux pas admettre. M. Moscheni pense peut-être qu'on détruirait plus facilement la Municipalité si elle faisait un rapport sur la CPCL tous les six mois, avec je ne sais pas combien de considérations catastrophistes, toujours les pires possible. Quand je suis arrivé à la Municipalité en tant que syndic, il y avait un taux de couverture de 39 %. Je n'admets pas ce genre de remarque ici. C'est vrai qu'il y a des problèmes nouveaux ; le taux négatif n'était prévu par personne il y a trois ans, tout comme les rendements et les intérêts bas. C'est en partie lié à des dizaines de facteurs qui nous entraîneraient tard dans la nuit si on les analysait ; je ne le ferai donc pas. Mais je dis simplement qu'à ce stade, il n'y a pas de danger à court terme pour la CPCL. C'est clair que si notre chemin de recapitalisation est menacé – mais ce ne sera pas avant un certain nombre d'années – nous devons prendre des mesures qui ne feront pas plaisir à M. Oppikofer, ou des mesures qui ne feront pas plaisir à ceux qui ne voudraient plus mettre un franc, ou alors un mélange des deux. Mais on n'en est pas là aujourd'hui.

**M. Cédric Fracheboud (UDC)** : – J'ai quelques remarques. Je ne suis pas un grand spécialiste, donc je ne vais pas faire de grandes théories. Je n'y comprends pas toujours grand-chose, mais je vois les résultats. En fait, cela veut dire que les bâtiments ne sont pas assez entretenus et, quand ils sont suffisamment délabrés, on les vend. C'est ce qu'on peut voir dans certains cas. On peut quasiment encaisser l'argent sans en déboursier ; ce n'est pas mal, cela marche, c'est un bon système.

Pour répondre à l'extrême gauche, on est à 50 %. Monsieur le syndic se souvient, et je me souviens, on était à 38 % de couverture. J'ai quand même quelques collègues à qui on avait promis de pouvoir partir à la retraite relativement rapidement, après un bon nombre d'années professionnelles. Ils ont demandé leur retraite et, suite aux changements effectués, ils ont travaillé deux ans de plus, ce qui n'a pas forcément rendu les choses très agréables. Pour tous les employés, pour les gens qui sont tributaires de la Caisse de pensions, je pense que la bonne santé, c'est aussi les rassurer et les motiver à travailler, parce qu'on ne veut pas se retrouver sans caisse de pensions et avec des prestations baissées. Le minimum, c'est que notre Caisse de pensions soit bien gérée.

**Le président** : – M. Benoît Gaillard m'a fait savoir qu'il acceptait que son interpellation urgente soit reportée à la semaine prochaine, ce qui doit vous soulager.

Pour information, nous n'avons plus le quorum, nous sommes à 40 badges. Mais je peux laisser la discussion continuer ; on peut faire monter des bières et on y va ! (*Rires dans la salle.*)

**M. David Payot (La Gauche)** : – Je renonce.

**M. Daniel Brélaz, syndic** : – Je réponds à M. Fracheboud que les mesures qui ont dû être prises à l'époque correspondent à quarante ans pendant lesquels on ne s'est pas préoccupé de ces problèmes. Effectivement, il était normal que ce ne soit pas uniquement le contribuable qui paie. Vous laissez entendre que l'employé n'aurait rien dû avoir comme problème et que le contribuable aurait dû payer 200 millions de plus. On a fait un système équilibré. On ne laisse pas pourrir nos bâtiments. Il y a des bâtiments pour lesquels on s'aperçoit que, quoi qu'on fasse, on n'arrive pas à avoir des rendements au-dessus de 3 %. On les vend et, paradoxalement, il y a des gens qui les achètent, je ne sais pas avec quel rendement. On a parfois de bonnes surprises.

#### **Le Conseil communal de Lausanne**

- ouï l'interpellation urgente de M. Fabrice Moscheni et consorts : « CPCL : un havre de paix dans la tempête ambiante ? » ;
- ouï la réponse municipale ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*prend acte*

de la réponse de la Municipalité à ladite interpellation.

---

La séance est levée à 23 h 20.

---

Rédaction et mise en page : *Patricia Pacheco Delacoste*

Abonnements :  
Bureau des huissiers  
Place de la Palud  
Case postale  
1002 Lausanne  
021 315 22 16