

Plateforme d'Echange
des Coopératives d'Habitants
pour les Ecoquartiers



Point de situation sur le projet Métamorphose – Plaines du Loup suite
aux rencontres entre le Service du Logement de la Ville de Lausanne et le
Comité PECHE (dates : 15 janvier et 22 juin 2015)

Participants :

Service du logement Mme Elinora Krebs / M. Ulrick Liman

PECHE Mme Nadia Christinet / MM. M. Dario Taschetta, Olivier Rochat et
Patrick Beetschen

1.- Publication des listes de membres des coopératives

La PECHE relève que la transmission d'une liste des coopérateurs n'est pas pertinente ; le risque d'une inscription dans plusieurs coopératives sera davantage évité par le versement, tôt dans le projet, des fonds propres plutôt que par le contrôle des listes.

Pour la Ville, il n'y a pas d'avis encore totalement arrêté sur cette question. Ceci sera définitivement tranché dans le cadre de l'appel d'offres. Toutefois, dans tous les cas, sera exigée la liste des membres fondateurs de la coopérative, liste d'ailleurs automatiquement inscrite au registre du commerce (RC). Si le premier critère pris en compte par la Ville lors de l'attribution des lots reste la qualité du projet, les fondateurs donneront une couleur supplémentaire à ce dernier.

Pour la PECHE, il demeure un risque de discrimination - positive ou négative – à fournir des listes complètes. A contrario, pour la Ville, le fait de

connaître certain nom dès l'attribution des lots, rend le processus plus transparent, limitant ce type de débat au moment de l'adoption du préavis d'octroi des DDP par le Conseil communal.

S'agissant de la taille des lots de logement, la Ville reste avec un minimum d'environ 20 logements.

2.- Garanties apportées par les coopératives sur l'existence et la qualité de leur processus participatif.

Pour la PECHE, il y a une crainte que la limite ne soit pas claire entre les deux types de coopératives (d'habitation / d'habitants). De plus grosses coopératives qui n'auraient pas véritablement de processus participatif pourraient écarter les plus petites.

Pour la Ville, ce problème ne se pose pas puisque l'appel d'offres est organisé « en silo » par type d'investisseurs. Les coopératives classiques sont connues, même si elles montaient une nouvelle structure. Pour les coopératives qui n'ont pas encore construit, elles devront faire la preuve de leur capacité d'assurer la maîtrise d'ouvrage. La stabilité financière devra être documentée. Il est confirmé qu'1/4 des surfaces de logement est réservé aux coopératives d'habitants.

La PECHE propose que la Ville prenne également en compte l'historicité du processus de constitution des coopératives.

3.- Bases de calcul de la rente foncière / mode de remboursement de la taxe d'équipement / portée de la taxe d'équipement.

Pour la Ville, le prix plancher sera en principe identique pour tous les investisseurs. La pratique établie depuis 10 ans sur les opérations 3000 logements débouche sur des valeurs de terrain de l'ordre de 800.- par m² SUP (terrain viabilisé), soit 40.-chf / m² SUP / an. Le montant de la valorisation foncière sera définitivement rendu public dans l'appel d'offres.

Une redevance d'équipement versée à la signature des DDP, sera demandée pour dynamiser la réalisation du domaine public et des équipements publics de surfaces. Dans le cas des affectations pour lesquelles la valeur du sol ne sera pas soumise à concurrence (notamment les logements subventionnés ou à loyers régulés), ce montant sera remboursée par l'intermédiaire d'un abaissement de la redevance durant les 10 premières années du droit de superficie y compris intérêt. La redevance d'équipement sera donc sortie du plan de financement de l'opération et du calcul des loyers.

Pour la PECHE, cette mesure obligera toutefois à augmenter les crédits de construction, alors que la difficulté actuelle pour les coopératives est précisément à ce niveau. Des contacts pris avec différents instituts bancaires « traditionnellement » enclin à financer les projets coopératifs montrent qu'il y a actuellement plus de frilosité. La crainte est qu'il y ait beaucoup de demandes de financement pour peu de financeurs.

La Ville entend bien cet argument, mais rappelle que de nombreuses conditions cadre permettent d'espérer que les coûts de construction soient maîtrisés dans le cadre de cette opération :

- le Plan directeur localisé et les Plans partiels d'affectation prévoient la légalisation de zones de forte densité, ce qui mécaniquement permet de réduire le coût de construction au m² ;

- les PPA imposeront la construction de parkings collectifs (PPA 1 : parking silo), plus efficaces et donc moins onéreux que des parkings traditionnels implantés au sous-sol de chaque bâtiment ;
- la production de chaleur fera l'objet d'un contracting énergétique des SIL, ce qui permettra une économie d'échelle et un report d'une partie de l'investissement dans les charges d'exploitation.

4.- Cautionnement et crédit-relais

Un cautionnement serait possible sur le même modèle que décrit dans le préavis de Pra Roman, à savoir 30% de l'hypothèque, hors financement ARMOUP. Dès lors qu'un cautionnement de la Confédération serait également sollicité par l'intermédiaire d'un prêt issu de la centrale d'émission (CCL), le cautionnement de la Ville serait alors réduit d'autant au moment de la consolidation des comptes.

Le système de crédit-relais évoqué par la Ville reste à valider par la Municipalité. Ceci étant dit, un crédit ne sera octroyé par la Ville pour autant que le financement des frais des études se fasse de manière paritaire avec les fonds propres des coopérateurs. En cas d'attribution d'un crédit-relais, celui-ci sera remboursé à la Ville lors de la libération du crédit de construction, précédant dans tous les cas l'amortissement d'un éventuel prêt de l'ARMOUP. Des échanges entre Ville et ARMOUP confirment qu'il n'y a aucune antinomie entre ces deux dispositifs complémentaires.

5.- Fonds propres

La Ville informe que, suite aux décisions de la FINMA, les 5% de FP pourraient ne plus être suffisants ; le montant passerait à 10%. Elle rappelle qu'un éventuel crédit-relais ne pourra dépasser le 50% des frais d'études, le solde devant obligatoirement émaner des FP.

Du côté de la PECHE, on relève que les FP pourraient ne pas être réunis en totalité au moment du démarrage du projet, soit parce que tous les coopérateurs n'auront pas la possibilité de les libérer 2 ans à l'avance, soit parce que l'ensemble des coopérateurs ne seront pas encore connus au moment du démarrage du projet. Il y a donc un risque de mettre à mal la phase d'avant-projet : faire supporter un risque financier aux mandataires est envisageable dans le cas de l'attribution d'un mandat direct ; par contre, dans la perspective d'un concours, cela pourrait avoir un effet repoussoir pour des bureaux intéressés.

6.- Proportion des logements attribués par la « Ville »

Pour la PECHE, les proportions annoncées font peur. Il est également nécessaire que le processus d'inclusion des locataires « Ville » au sein des coopératives soit clarifié. Il conviendrait enfin que la Ville puisse avoir une appréciation des coopératives qui seraient par elles-mêmes dans une démarche de mixité sociale, avec un projet particulièrement porteur via son processus participatif.

Pour la Ville, il s'agit de se donner un moyen pour contribuer à assurer une mixité social ; par cet intermédiaire, la Ville participera également à constituer les fonds propres nécessaires au financement du projet ; une fois désignés par la Ville, les locataires deviendront également coopérateurs ; s'agissant de la proportion, si cette question sera définitivement tranchée dans l'appel d'offres, elle pourrait correspondre à environ 15% des logements.

7.- Appel d'offre

Il est prévu pour l'automne 2015, idéalement mi-septembre.