

Bureau de Développement et projet Métamorphose
Hôtel de Ville
Place de la Palud 2
Case postale 6904
1002 Lausanne

Lausanne, le 28 janvier 2025

Concerne : Plaines-du-Loup - PA2 et conditions financières pour les coopératives d'habitant·es

Mesdames et Messieurs,

L'Association écoquartier suit de près le développement de l'écoquartier des Plaines-du-Loup et se tient depuis 2007 aux côtés de la Ville de Lausanne pour promouvoir des ambitions fortes en matière d'innovation sociale, de vivre-ensemble et de durabilité. Elle a développé une vision complémentaire à celle de la Ville et de ses partenaires, pour devenir une institution de confiance, tant sur le terrain qu'auprès des coopératives d'habitant·es et des autorités. Elle a pris connaissance de l'appel d'offre à investisseurs pour le PA2 avec un oeil avisé, et si de nombreux éléments figurant dans le cahier des charges sont très réjouissants, elle exprime néanmoins aujourd'hui une certaine inquiétude quant aux conditions financières proposées aux coopératives d'habitant·es.

L'impact positif des coopératives d'habitant·es sur la vie de quartier n'est aujourd'hui plus à prouver. En effet, plusieurs d'entre elles offrent des tiers-lieux de qualité : espaces de rencontres, lieux artistiques, de sport et de culture populaire. Ces initiatives ont néanmoins été rendues possibles grâce à la conjonction de deux éléments propres aux coopératives. Premièrement, elles peuvent compter sur une très forte volonté de leurs membres de s'engager pour la vie de quartier. Deuxièmement, elles ont bénéficié de conditions financières appropriées, autrement dit, qui leur permettent de programmer des surfaces peu rentables, voire sans aucune rentabilité financière. Mais aujourd'hui, la crainte de ne pouvoir offrir de tels tiers-lieux dans la seconde étape du quartier est réelle et tangible.

Plusieurs spécificités distinguent encore les coopératives participatives des autres acteurs du marché de l'immobilier. Parce qu'elles sont des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et agissent sans but lucratif, elles construisent leurs immeubles à prix coûtant. Par voie de conséquence, elles ne réalisent aucun bénéfice sur leurs opérations aux Plaines-du-Loup. Bien au contraire, elles cherchent à pratiquer des loyers aussi bas que possible et veillent à la qualité du bâti, à l'innovation et au bien-vivre ensemble. En cela, elles essaient en général de concéder des loyers

bien en-deça de la limite fixée par la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) pour les logements à loyer abordable (LLA).

Les coopératives se distinguent également d'autres acteurs de l'immobilier par leur mode de financement. D'une part, elles fonctionnent avec peu de fonds propres, et ce, grâce à l'appui essentiel du fonds de roulement de Coopératives d'Habitation Suisse (4 sur 5 financées par ce biais dans le PPA1). D'autre part, elles doivent se montrer encore plus prudentes dans l'analyse de leur viabilité économique lorsqu'elles cherchent des fonds provenant du marché, ceci, afin de pouvoir faire face à des risques futurs tel qu'une hausse des taux hypothécaires.

Compte tenu de ces spécificités économiques, plusieurs aspects du cahier des charges de l'appel d'offres à investisseurs compromettent grandement la capacité des projets coopératifs d'être viables, et notamment :

- **L'augmentation de la rente de droit distinct et permanent de superficie (DDP), la valeur du terrain passant de 600CHF (PPA1) à 800CHF (PA2) par m² de surface de plancher déterminante (SPd), soit une augmentation de +33%**
- **L'augmentation des coûts annexes imputés aux investisseurs**
- **La perte du bonus constructible de 5%**

L'augmentation de la rente de DDP réduit fortement le ratio entre coûts de construction et loyers, ce qui risque de mettre en péril les capacités de financement des coopératives. Consultés, l'ARMOUP et la faïtière nationale Coopératives d'Habitation Suisse ont d'ailleurs recommandé que la rente de superficie ne dépasse pas 15% du loyer. **C'est pourquoi nous proposons que la charge foncière soit ramenée au même montant que le PPA1, c'est-à-dire à 600CHF/m² de SPd.** En outre, de nouveaux coûts annexes, dont l'impact reste difficile à estimer, renchérissent également la charge financière que devront supporter les coopératives. C'est le cas du coût de la dépollution des sols liée à la dioxine ou aux HAP, mais aussi des nouveaux coûts liés aux infrastructures dédiées aux déchets, des frais d'équipement - dont l'abaissement de rente n'est plus que partiel - et encore du coût des études préparatoires. **Nous proposons donc que l'ensemble des coûts liés aux contributions des surfaces de 135CHF/m² de SPd soient retournés via une baisse de rente sur 10 ans, et non limité à 100CHF/m² tel que cela figure dans l'appel d'offre.** Enfin, la perte du bonus constructible tel qu'il existait dans le PPA1, renchérit encore la charge qui pèse sur le logement et les activités. Si une limitation de la densité justifie cela, ledit bonus aurait pu être soit reporté sur les espaces mutualisés, soit réintégré aux surfaces de plancher octroyées sous forme de baisse de rente.

- **Les rentes prévues pour les locaux dédiés aux activités socio-culturelles restent très élevées**

Les rentes prévues pour les locaux dédiés aux activités socio-culturelles ont été fixées à 500CHF pour le PA2. Or, comme cela figurait dans notre courrier du 6 septembre 2024, nous estimons que la charge foncière pour ces surfaces pourrait être, compte tenu de leur fort impact positif sur la vie de quartier, fortement réduite, voire supprimée. En effet, de telles charges foncières grèvent très lourdement la capacité des coopératives de prévoir des espaces mutualisés innovants et de qualité. **Nous proposons donc qu'une réévaluation à la baisse de la charge foncière soit effectuée au cas par cas, comme cela a été fait dans le PPA1.**

Pour terminer, nous faisons part de quelques remarques d'ordre général, notamment en lien avec des écarts observés entre le plan d'affectation et le plan directeur localisé (PDL). Par exemple,

les rez-de-chaussée sont dévolus en grande partie à du logement et ce, en dépit des objectifs annoncés dans le plan directeur localisé. En outre, les îlots du PA2 créent une intériorité au sein du nouveau quartier, laquelle nous semble restreindre les possibilités de liens avec les anciens quartiers et nier le rôle de colonne vertébrale de la route des Plaines-du-Loup. Par ailleurs, la répartition géographique des lots entre notamment LLM (sur la route et autour de la prison) et PPE (côté parc) nous semble compromettre quelque peu les objectifs de mixité sociale. Enfin, les formes urbaines affichées semblent très différentes de l'image de la figure 2 du PDL.

L'Association écoquartier souhaite ainsi poser les questions suivantes : dans ces conditions, quels sont les risques d'opposition, dans la mesure où le PA ne respecte pas le PDL ? Quels risques économiques les investisseurs supportent-ils en cas de retard ou de rejet du PA ?

Nous saisissons encore l'occasion de ce courrier pour signifier à quel point le partenariat entre les coopératives d'habitant·es et la Ville nous semble toujours plus essentiel à l'heure où les habitant·es prennent possession du quartier. Celui-ci contribue, nous en sommes convaincu·es, à une vie de quartier de qualité. C'est dans cette perspective que nous restons à votre disposition pour discuter des remarques faites dans cette lettre et développer conjointement des solutions aux problèmes identifiés.

En vous remerciant de l'attention portée à ce courrier, veuillez recevoir, Mesdames et Messieurs, nos meilleures salutations.



Valéry Beaud
membre de l'Association



Ada Bernier
coordinatrice de l'Association