

RÉPONSE DU CONSEIL D'ETAT

à l'interpellation Fabienne Freymond Cantone – ECA et investissements financiers : de la question des risques, de la responsabilité et d'acteur sur le marché immobilier...

Rappel de l'interpellation

Nous sommes nombreux à être fiers et attachés à l'ECA. Cette institution répond présente quand les Vaudoises et Vaudois ont vécu des sinistres, et les aide à passer outre ces derniers, et reconstruire le bout de vie, d'entreprise ou de bien qui a été endommagé ou détruit. Les communes se félicitent aussi du soutien de l'ECA dans l'organisation, l'équipement et la formation des services de défense incendie et secours. Enfin, son action dans le domaine de la prévention est visible de tous. Le modèle vaudois d'institution de droit public, sous le contrôle de l'Etat, pour ce domaine d'assurance est cité comme exemple à suivre dans les cantons, où leurs habitants sont aux seules prises d'assurances en mains privées.

L'ECA, pour pouvoir servir sa clientèle, mais aussi pour répondre à des obligations légales, poursuit une politique financière, qui, à la fois, doit permettre le rendement, mais aussi ne pas prendre trop de risques. A la lecture du Rapport de gestion 2013 de l'ECA, on lit que " 2013 a vu un rendement des placements en valeurs mobilières très favorable, la performance globale nette des valeurs mobilières se situant à 7.73% contre 7.26% pour le benchmark... Au final, l'exercice 2013 se traduit par un gain net de 22.3 millions de francs sur le portefeuille des valeurs mobilières ". En ce qui concerne la gestion des investissements immobiliers, on lit que " l'ECA poursuit une politique immobilière à caractère non-spéculatif, valorisant son rôle d'investisseur responsable sur le marché local. A l'exception des fonds de placements et sauf autorisation particulière du conseil d'administration, les investissements immobiliers sont limités au territoire du canton de Vaud ". Entre placements mobiliers et immobiliers, le bilan 2013 de l'ECA nous indique un montant de 690 millions de francs pour les premiers et de 145 millions de francs pour les seconds.

La réalité des Vaudoises et Vaudois, cependant, est celle de faire face à une pénurie très importante de logements à loyer abordable. Si la mission de l'ECA n'a évidemment rien à faire, de manière directe, avec la politique du logement, son capital immobilier, et mobilier, peut l'influencer directement cependant. Sachant que les loyers des appartements détenus par l'ECA ne sont pas calculés sur la base du prix de la construction plus un revenu raisonnable, mais uniquement en fonction du prix moyen des marchés locatifs locaux, on observe donc que l'ECA n'a pas un rôle de tranquillisation du marché immobilier, en surchauffé dans bien des endroits du canton. A fortiori, ces loyers augmentent à chaque changement de locataire, comme dans le marché libre, suivant les prix moyens des quartiers où ils sont situés. De plus, la gestion de ces bâtiments aux mains de l'ECA est donnée à des gérances privées, donc externalisée, sans que l'on connaisse le degré de contrôle sur leur travail de choix de locataire, ou de fixation de loyer.

Au vu de ces données, nous avons l'honneur de poser au Conseil d'Etat les questions suivantes par la voie de l'interpellation :

- 1. Le Conseil d'Etat vérifie-t-il la prise de risques des placements financiers ou immobiliers de l'ECA ?*
- 2. Quelle est la marge de manœuvre du Conseil d'Etat sur l'allocation des ressources de l'ECA en termes de portefeuille immobilier et celui des titres, actions ou autres "hedge funds" ? Le Conseil d'Etat peut-il valider cette allocation ?*
- 3. Connaissant la situation de forte pénurie sur le marché vaudois de logements à loyer abordable, n'y a-t-il pas moyen que l'ECA joue le jeu d'investisseur " vraiment responsable " sur ce marché, et non celui du retour à l'investissement tel que celui pratiqué par le marché ?*
- 4. Plus précisément, comment l'ECA gère-t-il de manière "non spéculative" son portefeuille immobilier ? Quels sont les types de logements qu'il met à disposition des Vaudoises et Vaudois pour location ?*
- 5. Un contrôle est-il fait de la part de l'ECA sur le travail des gérances qu'il mandate pour la gestion de ses appartements ou immeubles ?*
- 6. Pourquoi l'ECA ne créerait-il pas une sorte de société coopérative d'habitations, notamment avec ses fonds de réserve substantiels et en constante augmentation, société qui serait derrière la construction ou la gestion de logements d'utilité publique (dont le rendement est plus élevé, par ailleurs, que celui sur bien des obligations et actions, et sûr en plus) ?*

Je remercie par avance le Conseil d'Etat de ses réponses à ces questions qui touchent la vie, et préoccupent l'ensemble de nos concitoyennes et concitoyens

(Signé) Fabienne Freymond Cantone

Réponse du Conseil d'Etat

Préambule

L'ECA est une institution de droit public ayant la personnalité morale et fonctionnant sous le contrôle de l'Etat (art. 1 de la loi concernant l'assurance des bâtiments et du mobilier contre l'incendie et les éléments naturels ; LAIEN). Il est géré de manière autonome et sa fortune est indépendante de celle de l'Etat (art. 162 al. 2 Cst-VD et art. 2 al. 4 LAIEN). Pour ce qui est de sa gouvernance, l'ECA est doté d'un conseil d'administration de 7 à 9 membres nommés par le Conseil d'Etat (art. 3a et 3d LAIEN). Le Conseil d'Etat est représenté directement dans ce conseil d'administration par l'un de ses membres qui en assure la vice-présidence. Le conseil d'administration est chargé de veiller à la bonne marche de l'Etablissement (art. 3a LAIEN) et est notamment responsable de définir le concept général en matière de placements de capitaux (art. 2 lettre f du règlement d'organisation de l'ECA ; ROECA). Le Conseil d'Etat approuve pour sa part le rapport annuel et les comptes de l'établissement.

Réponses aux questions :

1.- " Le Conseil d'Etat vérifie-t-il la prise de risques des placements financiers ou immobiliers de l'ECA ?"

Comme expliqué dans le préambule, c'est au conseil d'administration de l'ECA, auquel participe un membre du Conseil d'Etat, qu'il appartient la responsabilité de vérifier la prise de risque en matière de placements.

De manière générale, l'ECA suit une politique de placements qui a pour objectif d'assurer à la fois la pérennité du capital et un rendement à long terme afin de lui permettre de réaliser en tout temps les missions qui lui sont confiées. Bien que n'y étant pas soumis légalement, l'ECA applique de manière volontaire les limites de placement de la fortune édictées par l'Ordonnance sur la prévoyance

professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP2) telles que prévues pour les caisses de pension suisses.

Par ailleurs, le Service d'analyse et de gestion financières (SAGEFI) de l'Etat de Vaud est informé trimestriellement, par l'intermédiaire du secrétariat général du Département du territoire et de l'environnement (SG DTE), sur l'état et la composition des placements ainsi que sur leur rendement.

2.- "Quelle est la marge de manœuvre du Conseil d'Etat sur l'allocation des ressources de l'ECA en terme de portefeuille immobilier et celui des titres, actions ou autres "hedge funds" ? Le Conseil d'Etat peut-il valider cette allocation ?"

Comme expliqué ci-dessus, il est de la responsabilité du conseil d'administration de définir et de contrôler la politique de placements de l'ECA et par conséquent de décider de l'allocation des ressources de l'ECA par le biais d'une grille d'allocation des actifs conforme à l'OPP2.

3.- "Connaissant la situation de forte pénurie sur le marché vaudois de logements à loyer abordable, n'y a-t-il pas moyen que l'ECA joue le jeu d'investisseur "vraiment responsable" sur ce marché, et non celui du retour à l'investissement tel que celui pratiqué par le marché ?"

La politique suivie par l'ECA en matière de placements immobiliers privilégie l'immobilier direct et un rendement raisonnable à long terme. Les immeubles propriétés de l'ECA se situent tous sur le territoire cantonal. Chaque fois que cela est possible, et dans le respect de sa grille d'allocation des actifs, l'ECA cherche à construire lui-même ses immeubles pour participer ainsi activement au développement économique du Canton. A titre d'exemple, on peut citer des constructions actuellement en cours à Bex (62 logements), à Lausanne (38 logements) ainsi qu'un projet de 29 appartements à Château-d'Oex sur un terrain acquis auprès de la Commune. Tous ces projets visent à mettre sur le marché des logements à loyer abordable, accessibles à la population locale.

4.- "Plus précisément, comment l'ECA gère-t-il de manière "non spéculative" son portefeuille immobilier ? Quels sont les types de logements qu'il met à disposition des Vaudoises et des Vaudois pour location ?"

L'ECA applique une politique de placements immobiliers axée sur le long terme par opposition à une politique spéculative basée sur le court terme, visant des rendements élevés et un profit immédiat. La politique non spéculative de l'ECA s'entend dans le sens où les acquisitions/constructions réalisées le sont dans le but de conserver les biens pour la location et non de les revendre pour réaliser un bénéfice, par exemple sous forme de PPE. Les coûts d'acquisition et de construction sont analysés et contrôlés au plus près de manière à contenir les coûts de réalisation des ouvrages. Cette politique de "bâisseur-investisseur" profite au locataire de par la construction d'immeubles à prix coûtant.

Les logements mis à disposition des Vaudoises et des Vaudois se veulent de qualité et sans faste avec un loyer abordable pour la population locale. Le parc immobilier de l'ECA compte actuellement 482 logements, dont 136 logements à loyer subventionné.

Un examen des revenus locatifs des 38 immeubles de logements dont est propriétaire l'ECA permet de mettre en évidence un coût moyen de 210 CHF/ m² / an, variant de 126 CHF à 238 CHF le m²/an, ce qui peut être qualifié de loyer abordable.

5.- "Un contrôle est-il fait de la part de l'ECA sur le travail des gérances qu'il mandate pour la gestion de ses appartements ou immeubles ?"

L'activité des gérances externes mandatées pour la gestion des immeubles est strictement contrôlée par le service immobilier de l'ECA (fixation et encaissement des loyers, états locatifs, décomptes des travaux, commissions de gérance). Ce contrôle est formalisé dans le cadre du système de contrôle

interne (SCI) de l'ECA, ce dernier étant lui-même audité par une société fiduciaire externe et attesté par l'organe de révision.

6.- "Pourquoi l'ECA ne créerait-il pas une sorte de société coopérative d'habitations, notamment avec ses fonds de réserves substantiels et en constante augmentation, société qui serait derrière la construction ou la gestion de logements d'utilité publique (dont le rendement est plus élevé, par ailleurs, que celui des obligations et actions, et sûr en plus) ?"

L'investissement de ses fonds propres dans la constitution d'une *coopérative ECA* relève d'un choix stratégique. Cette option, additionnée à des emprunts hypothécaires, permettrait certes d'accroître la capacité de financement d'immeuble de logements à loyer abordable. Toutefois, la politique d'investissement immobilier direct actuellement appliquée par l'ECA et décrite précédemment atteint les buts décrits par l'interpellatrice, à savoir la mise sur le marché de l'ECA de logements à loyer abordable. L'ECA entend s'y tenir à l'avenir. Par ailleurs, le rôle et la quête de porteurs de projet de type coopérative sont déjà assumés par la Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés (SVLM).

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 13 mai 2015.

Le président :

P-Y. Maillard

Le chancelier :

V. Grandjean