



COMMUNE DE TRELEX

PREAVIS MUNICIPAL N° 14/2021

Signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur la parcelle communale N°129 en faveur de la Fondation « Equitim » pour la construction d'un bâtiment intergénérationnel.

Municipaux responsables : Pierre Hofmann, Syndic
Philippe Depierre
Evelina Girod



Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

Par ce préavis, la Municipalité a l'intention de mettre en valeur le terrain communal de la parcelle N°129, qui se situe au sud de la Ferme Galé. Le but est d'accorder un droit de superficie à Equitim Fondation de placement (ci-après : Equitim) qui se chargera d'y construire un bâtiment intergénérationnel comprenant des appartements, un local commercial, ainsi que des places de parcs extérieures et souterraines. Cette volonté répond à un besoin exprimé de longue date par la population.

Par ailleurs, la Commune est intéressée à acheter une partie des places de parc pour les locataires de la Ferme Galé, ainsi que pour des besoins communaux. Cet élément fait l'objet du préavis N°15/2021.

La parcelle N°129 est déjà entièrement équipée depuis la construction de la Ferme Galé, et notamment par le chauffage à distance communal.

Choix du partenaire

La Commune possède déjà plusieurs appartements mis en location dans la Ferme Galé et dans le bâtiment communal. Elle a ainsi investi des sommes importantes du capital financier de notre Commune. Aujourd'hui, les finances communales sont toujours saines, mais la participation à la Cohésion Sociale, la Péréquation et la Police est en constante augmentation. La Municipalité doit rester vigilante à ses liquidités.

Les avantages financiers d'un DDP octroyé par notre commune résident également dans le fait que nous n'avons pas de risque de pertes de loyer, pas de frais de régie (3 à 5%), pas de dépenses pour les rénovations et un travail administratif considérablement allégé, ce qui n'est pas le cas pour les appartements à l'auberge et à la ferme Galé.

La Municipalité souhaite offrir un bâtiment intergénérationnel avec des appartements loués à des prix inférieurs au marché. Il faut en tenir compte lorsque l'on parle de rendement financier pour la mise à disposition de notre terrain communal.

Elle a ainsi pris la décision de privilégier un droit de superficie et de ne pas construire et investir elle-même. Le choix s'est ainsi finalement porté sur Equitim.

Equitim

La fondation Equitim est une organisation autonome et indépendante. Elle a été créée dans le but de construire, puis de gérer des logements à loyers accessibles pour la classe moyenne, en partenariat avec des collectivités publiques ou des propriétaires fonciers privés.

La fondation a pour objectif de réaliser plusieurs centaines de logements dans le Canton de Vaud sur le principe suivant : Elle loue les terrains aux propriétaires au moyen d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) et finance la construction des logements dont elle reste propriétaire en fonction des règles définies à travers le DDP.

Chaque projet est au bénéfice d'une équipe de mandataire, notamment d'un ingénieur CVSE (Chauffage, Ventilation, Sanitaire, Electricité). Dès le début ils exploreront toutes les pistes en termes énergétique pour que le projet soit le plus respectueux et responsable.

Ils ne vont pas chercher un label automatiquement et ils essaient plutôt d'être pragmatique afin d'être aux standards de ces labels en fonction de la situation et des possibilités.

Une étude est en cours pour savoir si la puissance résiduelle du chauffage à distance (CAD) qui passe sur la parcelle-permettrait de pouvoir alimenter ce bâtiment.

Les investisseurs

La fondation Equitim rassemble des capitaux de plusieurs caisses de prévoyance professionnelle romandes. Les engagements en capitaux fermes des institutions de prévoyance au sein de la Fondation Equitim s'élèvent à plus de CHF 100 millions pour 2020 et sera de CHF 200 millions courant 2021. La fortune cumulée de chacun des investisseurs de la Fondation Equitim s'élève à plus de CHF 13 milliards, dont la fortune immobilière cumulée s'élève CHF 3 milliards.

La fondation Equitim est soumise à l'autorité fédérale de la commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).

La fondation compte 5 investisseurs historiques :



La caisse de pension de la **Fédération Vaudoise des Entrepreneurs (FVE)** est un des principaux investisseurs de la Fondation. Fondée en 1904, la FVE est la plus importante association patronale de la construction dans le canton de Vaud. Près de 2'800 entreprises bénéficient déjà de ses services et prestations, ce qui représente environ 21'600 employés.



CIEPP
Caisse Inter-Entreprises
de Prévoyance Professionnelle
ZKBV - Zwischenbetriebliche Kasse für Berufliche Vorsorge
CIPP - Cassa Interaziendale di Previdenza Professionale

La **Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle (CIEPP)**, fondation commune à but non lucratif, est depuis 1961 au service des entrepreneurs romands. Avec 9'000 PME et indépendants affiliés et plus de 39'000 assurés, la CIEPP est aujourd'hui l'une des plus importantes institutions de prévoyance de Suisse.



Le **Centre Patronal** est une entreprise privée au service des entreprises et des groupements professionnels. Il assiste, renseigne et conseille les responsables de l'économie privée. Plus de 180 associations confient leur secrétariat au Centre Patronal.



Previva est le **Fonds de prévoyance des professionnels du travail social**. A fin 2015, 80 institutions étaient affiliées au fonds et environ 4'600 travailleurs y étaient assurés.



La **Fondation de prévoyance de Romande Energie**, qui est la caisse de pension de la Romande Energie, est le 5ème distributeur d'électricité en Suisse.

Engagement durable de la Fondation

Engagement local

La Fondation Equitim est une organisation essentiellement vaudoise. Sa volonté est de favoriser les acteurs de l'économie locale, notamment lors de la réalisation. La Commune est mise à contribution pour recommander des entreprises locales qui seront invitées à soumissionner.

Engagement social

La fondation Equitim a la volonté d'être socialement forte étant donné son objectif de réaliser des logements dont les loyers sont entre 10 à 20 % inférieurs à ceux du marché, selon la volonté communale.

Engagements environnementaux

La Fondation s'engage à travailler avec des entreprises locales pour la construction et la gestion des logements. En tant que propriétaire des bâtiments qu'elle fait construire, la Fondation a une volonté forte de réaliser des projets de qualité pérennes. Durant toute la durée de vie de l'ouvrage, elle alimente un fonds de rénovation prévoyant 3 grands cycles de remise à niveau sur la durée du DDP de 75 ans. Ainsi, à la fin du DDP l'ouvrage est dans un parfait état. Ces cycles de rénovation anticipés permettent aussi de mener une vraie réflexion sur la durée de vie des matériaux en phase de conception.

Références de la Fondation Equitim

La Fondation Equitim détient 2 opérations achevées et développe actuellement 6 projets de logements à loyer abordable, en DDP sur des terrains communaux en partenariat avec les communes. Ces projets représentent un total d'environ 308 logements.

- Cossonay, parcelle 416 – opération livré depuis avril 2020
DDP de 75 ans, 13 logements à loyer abordable et une surface d'activité.
- Chexbres, parcelle 47 et 1037 – bâtiment acheté depuis avril 2020
Terrain acheté, 28 logements subventionnés en conversion à loyer abordable.
- Blonay, parcelle 2505 – opération livré fin 2021, en cours de construction
DDP de 99 ans, 41 logements à loyer abordables dont 18 logements protégés et un local d'activité.

- Echallens, quartier Crépon Est – opération livrée fin 2023, en cours de construction
DDP de 90 ans, 130 logements, dont 60 logements à loyers abordables.
- Cheseaux-sur-Lausanne, parcelle 1458 – opération livrée fin 2022, en cours de construction
DDP de 75 ans, 35 – 40 logements à loyer abordable soumis à la loi sur la protection et la promotion du parc locatif (L3PL).
- Givrins, parcelle 280 – opération obtention du permis de construire en cours
DDP de 75 ans, 24 nouveaux logements à loyer abordable et une UAPE.
- Cully gare, PQ Cully gare – opération livrée mi- 2022, en cours de construction
DDP de 90 ans - 19 logements, surfaces d'activités et pilotage de la construction d'un parking communal de 58 places.
- Lavigny centre, – opération en cours de développement
DDP de 90 ans - 20 logements, surfaces d'activités et d'un parking communal de 12 places.

Les compétences des personnes engagées dans la Fondation Equitim, les références significatives, ainsi que la qualité des fonds investis par les Caisses de pensions d'entreprises bien connues dans le tissu économique local ont convaincu la Municipalité de travailler avec ce partenaire en particulier.

Projet de construction

Le bâtiment prévoit 10 logements, ainsi qu'une surface commerciale, conformément au règlement communal. L'accent sera mis sur des logements de 3.5 pièces et de 2.5 pièces à même d'accueillir les jeunes familles, les jeunes du village, ainsi que les personnes âgées ou à mobilité réduite selon les normes en vigueur.

Le choix de la surface commerciale sera défini en concertation entre la Municipalité et Equitim.

L'étude de faisabilité prévoit d'utiliser la totalité des droits à bâtir restants de la parcelle n°129 (ou se situe également la Ferme Galé) et une partie des droits à bâtir de la parcelle communale adjacente n°386.

Droit à bâtir des parcelles communales 129 et 386

Sur la parcelle 129, la Ferme Galé utilise déjà 978 m². Le futur bâtiment nécessitera quant à lui 923,75 m², ce qui donne un total de 1901.75 m² de surface construite. Ce total multiplié par l'IUS de 0.5 (zone village) indique qu'il est nécessaire d'avoir 3803.50 m² de terrain.

La parcelle 129 mesure 3426 m². Le terrain à compenser de 377.50 m² sera pris sur la parcelle 386. Actuellement, le disponible sur cette dernière est de 822m². A l'issue de la construction, il restera 444 m² encore utilisables.

Financement de la construction et frais d'exploitation

L'intégralité du coût de la construction est à la charge d'Equitim, qui finance à 100% en fonds propres. Equitim ne fait appel à aucun cautionnement ou subventionnement communal ou cantonal. Aussi le fait qu'elle investisse 100% en fonds propres à travers la Fondation, garantit une sécurité par rapport à la variation des taux bancaires et le marché public peut être évité.

Equitim prendra à sa charge les frais d'exploitation, de gestion, d'entretien et les provisions pour le fonds de rénovation.

Critères d'attribution

Durant toute la durée du DDP, la Commune choisit la segmentation des locataires qu'elle souhaite favoriser. Une grille de critères d'attribution et de pondération sera mise en place par la Municipalité, en collaboration avec Equitim, pour refléter la politique du logement souhaitée par la Commune. Cette grille de critères d'attribution est ensuite confiée à la gérance locative qui la complètera pour chaque demande de location.

Loyers

Les niveaux de loyers des logements seront validés par la Municipalité en partenariat avec Equitim. Ils s'adressent à la classe moyenne ayant des revenus trop élevés pour avoir accès à des logements subventionnés, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour acquérir un logement en PPE ou un logement neuf en location. Nous précisons ici qu'il ne s'agit pas de logements sociaux subventionnés, mais bien de logements pour la classe moyenne. Le niveau de loyer retenu aussi bien pour les logements que pour la surface commerciale sera 10 à 20% en dessous des prix du marché.

Procédure de création du DDP

Le principe du DDP repose sur la mise à disposition du terrain, qui pourrait s'apparenter à un bail, dont la durée s'inscrit dans la logique de pérennité de l'infrastructure construite. La durée du DDP envisagée est de 75 ans. A l'échéance, soit celui-ci est renouvelé pour une nouvelle période, soit les immeubles sont rachetés par la Commune aux conditions établies par un expert neutre, soit Equitim rachète le terrain à dire d'expert.

La Municipalité propose de constituer en faveur d'Equitim un droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle n°129, au sens des articles 675 et 779 al. 1 du Code Civil Suisse. En retour, Equitim s'engage envers la Commune de Trélex à déposer en main de l'autorité

communale, dans les 6 mois qui suivent la signature du DDP, un dossier d'enquête complet pour obtenir le permis de construire. En cas de renonciation ou non-obtention du permis de construire, le DDP avec Equitim deviendrait caduc.

La Municipalité, d'entente avec Equitim, a sollicité le soutien de l'étude De Luze, notaire à Morges, pour établir un projet d'acte de DDP. Ce document précise les engagements liés à la redevance et à son évolution, ainsi que les droits et obligations de chaque partie.

Rente du DDP

Le modèle financier a l'avantage de permettre à la Commune d'être un acteur dans la détermination du montant de la redevance payée par Equitim à la Commune. La fixation du niveau des loyers se fait en partenariat et détermine la rente de superficie initiale et garantie durant tout le DDP. Celle-ci, calculée par rapport au coût de construction, au rendement de 3,5% des fonds propres investis de la Fondation et au rendement locatif net, s'élève à CHF 26'000.-/ par an au minimum.

Dès la deuxième année, la redevance due à la Commune sera fixée à 14% de l'état locatif net. (rente dynamique). Cette répartition permettra ainsi à la Commune de profiter de manière équitable de l'évolution des loyers selon le marché, pendant la durée du DDP. Le montant de la redevance ne sera toutefois pas inférieur à celui de la redevance initiale de CHF 26'000.-. La rente de superficie est donc garantie sur toute la durée du DDP sans incidence du taux de vacance des logements.

Equitim s'engage à entretenir et à rénover le bâtiment entièrement tous les 25 ans, soit trois fois tout au long de la durée du DDP de 75ans.

Conclusions

A travers ce projet, la Municipalité souhaite répondre à un besoin réel de la population par la mise à disposition de logements à loyers abordables pour nos jeunes, familles et personnes âgées. Le mode de financement proposé permet à la Commune un revenu stable avec une limite minimale, sans craintes sur la fixation des loyers et de son marché. En sus des 10 logements envisagés, le projet prévoit également une surface commerciale favorisant le développement de l'activité économique et sociale à Trélex, et offre la possibilité pour la Commune d'acquérir de nouvelles places de parc extérieures et souterraines. Cet élément est détaillé dans un préavis séparé.

Equitim, portée par des acteurs régionaux de grande qualité, a convaincu la Municipalité d'être le partenaire idéal pour la réalisation d'un bâtiment de qualité.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil communal de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Trélex

Vu Le préavis N° 14/2021 de la Municipalité ;

Entendu Le rapport de la commission des finances ;

Entendu Le rapport de la commission construction/urbanisme ;

Considérant que Cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

Décide D'autoriser la Municipalité à signer un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur la parcelle communale N°129 en faveur de la Fondation « Equitim » pour la construction d'un bâtiment intergénérationnel.

Au nom de la Municipalité

Le syndic :
P. Hofmann

La secrétaire :
L. Suvà

Ainsi délibéré et accepté en séance de Municipalité le 6 septembre 2021 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal le 6 octobre 2021.