

Préavis municipal n° 19 relatif à l'acquisition d'une portion d'environ 770 m² de la parcelle n° 1587, l'octroi d'un DDP et la relocalisation d'un abri à vélos en vue du développement de la parcelle n° 1591 pour la création de logements à loyer accessible et logements en propriété par étage (PPE) à prix abordable

Date proposée pour la séance de la commission :

Commission technique : lundi 4 avril 2022 à 19h00

Commission des finances : lundi 4 avril 2022 à 20h00

Bâtiment du Montoly 1, Salle Mont-Blanc

Municipaux responsables : Mme Isabelle Monney, M. Gilles Davoine

Gland, le 7 mars 2022

Table des matières

1	Préambule.....	3
2	Bases légales applicables	3
3	Contexte.....	3
4	Descriptif du projet.....	4
4.1	Structure foncière.....	4
4.2	Esquisse du projet	5
4.3	Structure juridique	6
4.4	Relocalisation de l’abri à vélos et trottinettes.....	7
4.5	Autres aspects du projet.....	8
5	Objectifs.....	8
5.1	Logements à loyer abordable (LLA) :.....	8
5.2	L’attribution des logements	9
5.3	PPE à prix abordable :.....	9
6	Coût d’acquisition et frais annexes	12
7	Droit de superficie distinct et permanent (DDP).....	13
7.1	La Fondation Equitim, partenaire stratégique du projet.....	13
7.2	Durée	13
7.3	Proposition de redevance en faveur de la Commune	14
7.4	Les modalités de sortie du droit de superficie	14
7.5	Projet de DDP	14
7.6	Coût de construction et financement du projet.....	14
8	Planification	15
9	Cité de l’énergie.....	15
10	Développement durable	16
10.1	Economique.....	16
10.2	Social.....	16
10.3	Environnemental	16
11	Financement.....	16
12	Amortissement	17
13	Frais d’exploitation	17
14	Position de la Municipalité.....	17
15	Conclusion.....	18
	Annexe	18

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1 Préambule

Le présent préavis porte, d'une part, sur une demande de crédit d'investissement pour l'acquisition d'une fraction de la parcelle n° 1587 et, d'autre part, sur la constitution d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur la parcelle n° 1591 de la Commune de Gland en faveur d'un développeur, une fondation d'utilité publique.

Ce droit de superficie octroierait au partenaire du projet, pour une durée déterminée, l'usage de la surface grevée dans le but de construire un nouveau bâtiment permettant ainsi la réalisation d'une quinzaine de logements dont une moitié sera dédiée à des logements en propriété par étage (PPE) sur DDP et l'autre moitié à des logements à loyer accessible. Seront également construits une surface d'activité d'usage mixte au rez-de-chaussée ainsi qu'un parking souterrain.

Par ailleurs, la création d'un immeuble de logements sur la parcelle n° 1591 nécessiterait la relocalisation de l'actuel abri à vélos de la rue du Collège sur un nouvel emplacement situé au Sud du parking des Tuillières.

2 Bases légales applicables

Conformément à l'art. 16 ch. 5 du Règlement du Conseil communal, le Conseil communal délibère sur « l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières. Le conseil peut accorder à la Municipalité l'autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions en fixant une limite (LC art. 4, ch. 6) ».

En vertu du préavis municipal n° 9 de 2021 relatif à « l'autorisation générale de statuer sur l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières et l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à des associations et fondations », cette limite est fixée à CHF 100'000.- pour la durée de la législature 2021-2026.

Le prix d'acquisition, qui s'élève à CHF 1'700'000.-, excède largement cette limite. Il revient donc au Conseil communal de délibérer sur l'acquisition d'une fraction de la parcelle n° 1587.

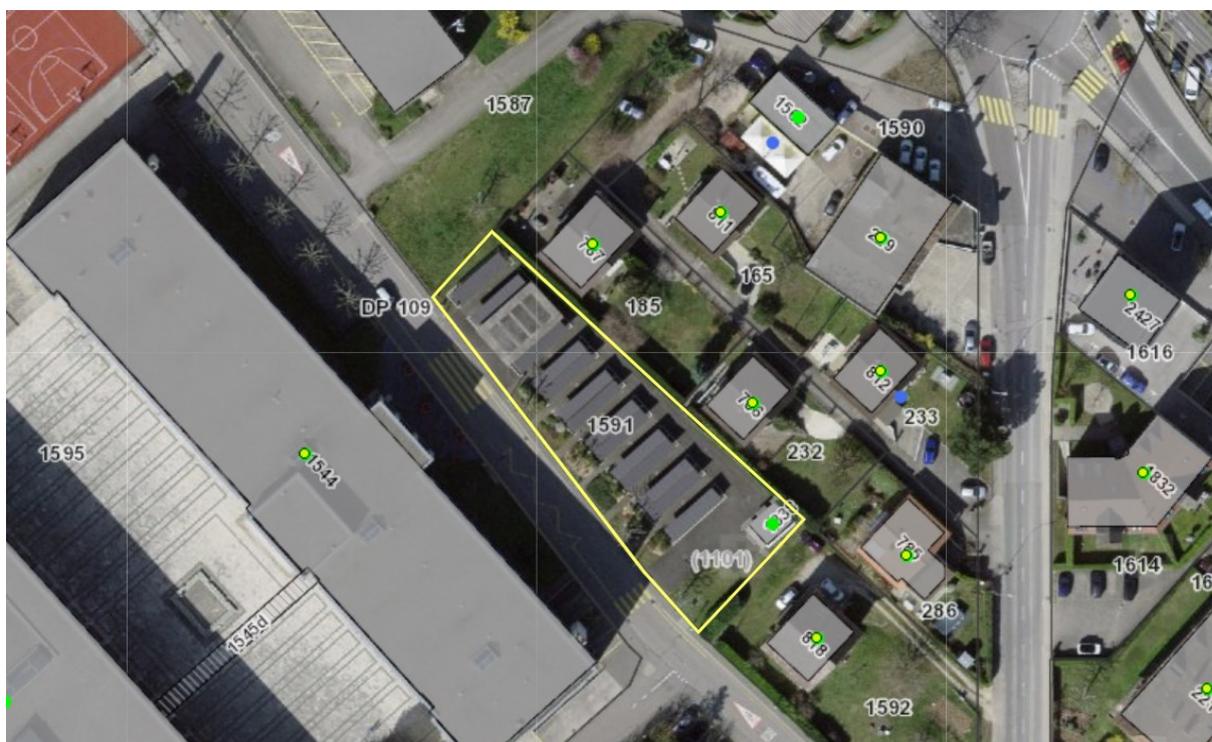
3 Contexte

Depuis 2020, le quartier de l'Etraz, un triangle délimité par la rue de l'Etraz et la rue du Collège, se développe et la Municipalité reste vigilante à son évolution. Au courant de l'année 2021, l'Exécutif apprend par le biais du futur promettant acquéreur des parcelles n° 232, n° 286 et n° 1592 (Projectim) qu'une partie de la parcelle voisine n° 1587, propriété de Swisscom SA, serait à vendre.

Après des négociations, la Municipalité a réussi à trouver un accord avec le Conseil d'administration de Swisscom SA avec une négociation du prix à la baisse par rapport au prix initial proposé par ce dernier. Il était important pour la Commune de ne pas rater cette opportunité d'acquisition afin de ne pas avoir à préempter cette parcelle à des conditions moins avantageuses. Dès lors un projet de taille concrète peut voir le jour par l'association des droits à bâtir de ces deux parcelles.

4 Descriptif du projet

Le projet consiste à développer la parcelle n° 1591 appartenant à la Commune de Gland pour la création de logements à loyer accessible et de logements en PPE sur DDP à prix abordable. Cette parcelle se situe à la rue du Collège, à l'Est du Collège de Grand-Champ.



4.1 Structure foncière

Comme expliqué en préambule, un prérequis au développement de la parcelle n° 1591 est l'acquisition d'une fraction d'environ 770 m² de la parcelle n° 1587 appartenant à Swisscom SA pour obtenir les droits à bâtir nécessaires à la construction de ce bâtiment.

Equitim Fondation de placement (ci-après « Fondation Equitim » ou « Equitim »), une fondation d'utilité publique, a présenté à la Municipalité un projet de partenariat public-privé pour le développement de la parcelle et la construction du bâtiment avec une réelle plus-value dans l'approche et une offre innovante de logements.

La Commune achèterait donc une fraction de la parcelle n° 1587 à Swisscom SA et octroierait un DDP en faveur de la fondation partenaire du projet. Le développement du projet et sa réalisation seront pilotés par la Fondation Equitim. Celle-ci aurait pour mission de planifier, développer, réaliser et exploiter les logements à loyer abordable et vendre sur plans les appartements en PPE sur DDP. Ce partenariat permet aussi à la Commune de bénéficier du savoir-faire de professionnels pour le pilotage du projet.

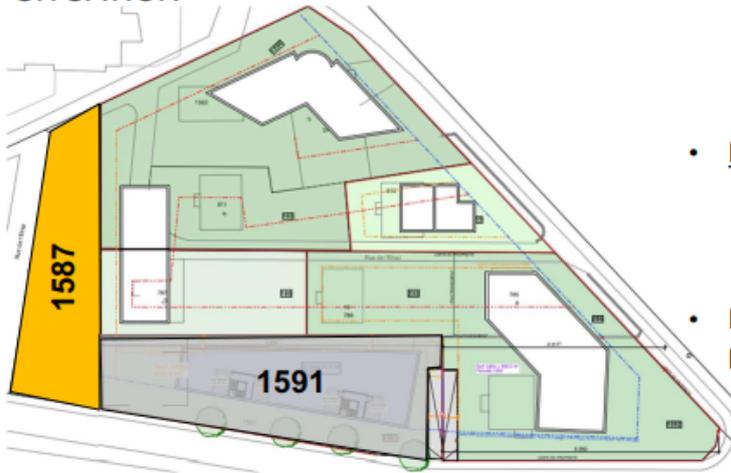
La Commune resterait en tout temps propriétaire des parcelles n° 1591 et n° 1587 et octroierait un droit de superficie à la Fondation Equitim. Elle loue en quelque sorte le terrain et reçoit une rente de la part de la Fondation.

La parcelle est située en zone village pour une surface de terrain cumulé comptabilisant environ 2'061 m². L'application du règlement communal permet de générer une surface brute de plancher d'environ 2'140 m².

Les droits à bâtir disponibles cumulés des parcelles n° 1591 (Commune) et n° 1587 (Swisscom SA) sont de 541 m². Le potentiel constructible des deux parcelles en surface brute de plancher (SBP) est de 520 m² pour des activités et de 1'623 m² pour les logements. La situation est présentée ci-après.

4.2 Esquisse du projet

SITUATION



- **Parcelle n° 1591 :**
Propriétaire : Commune de Gland
Surface Parcelle : 1'291 m²
Bâtiment public : 24 m²
IOS : $1'291 \times 0.25 + 5\% = 339 \text{ m}^2$
- **Parcelle n° 1587 :**
Propriétaire : Swisscom
Une partie de la parcelle : 774 m²
IOS : $774 \times 0.25 + 5\% = 203 \text{ m}^2$
- Droits à bâtir disponible avec les deux parcelles : **541 m²**



RDC



Plan de situation

- **RDC:**
Affectation : Activités
Surface SBP : ~ 520 m²

Etages : 1^{er}, 2^e, 3^e



1^{er} étage

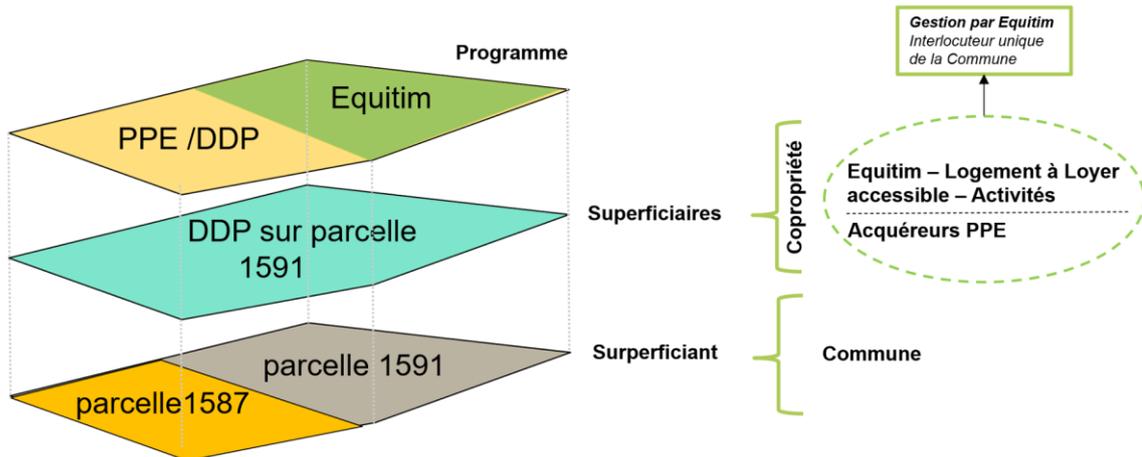
- **Etages:**
Affectation : Logements
Surface SBP : ~ 541 m² / étage
Nombre de logements : environ 12-16

Cette proposition permet une mixité sociale avec une programmation détaillée ci-après. Une étude de faisabilité propose la réalisation d'un bâtiment avec 2 cages d'escaliers, sur un parking. Elle se développe autour du programme suivant :

- Une surface d'activité d'environ 405 m² de surface utile au rez-de-chaussée du bâtiment ;
- 6 à 7 appartements, par cage, aux étages supérieurs, représentant 630 m² de surfaces locatives et 630 m² de PPE sur DDP (la répartition typologique sera étudiée lors de l'avant-projet) ;
- 20 places de parc en sous-sol selon besoin de stationnement ; et
- 2 places de parc extérieures.

4.3 Structure juridique

La structure juridique se présente schématiquement comme suit :



La combinaison de logements à loyers accessibles libres, de PPE à prix abordable et d'activités a été retenue par la Municipalité car elle offre la meilleure rentabilité et permet de diversifier les sources de revenus de la Commune, d'ailleurs non assujettis à la péréquation. Des logements à loyers accessibles libres permettent à la Commune de conserver plus de flexibilité dans la gestion de son parc immobilier et allègent les procédures administratives.

Par ailleurs, mettre le terrain communal en DDP jusqu'à un maximum de 100 ans et devenir partenaire de la fondation Equitim permettrait à la Municipalité d'atteindre le but recherché. Cela lui éviterait de devoir passer par les marchés publics, de devoir faire un concours d'architecture et peut-être de devoir suivre un projet conséquent sans avoir les ressources opérationnelles nécessaires.

En outre, des synergies importantes avec le projet développé par Projectim sur les parcelles n° 1592 - 232 - 286 sont offertes par le développement d'une rampe d'accès et d'un parking commun. Outre une optimisation des coûts, une rampe d'accès commune permet de rationaliser les espaces extérieurs et permet un positionnement idéal de l'entrée au parking en sous-sol.



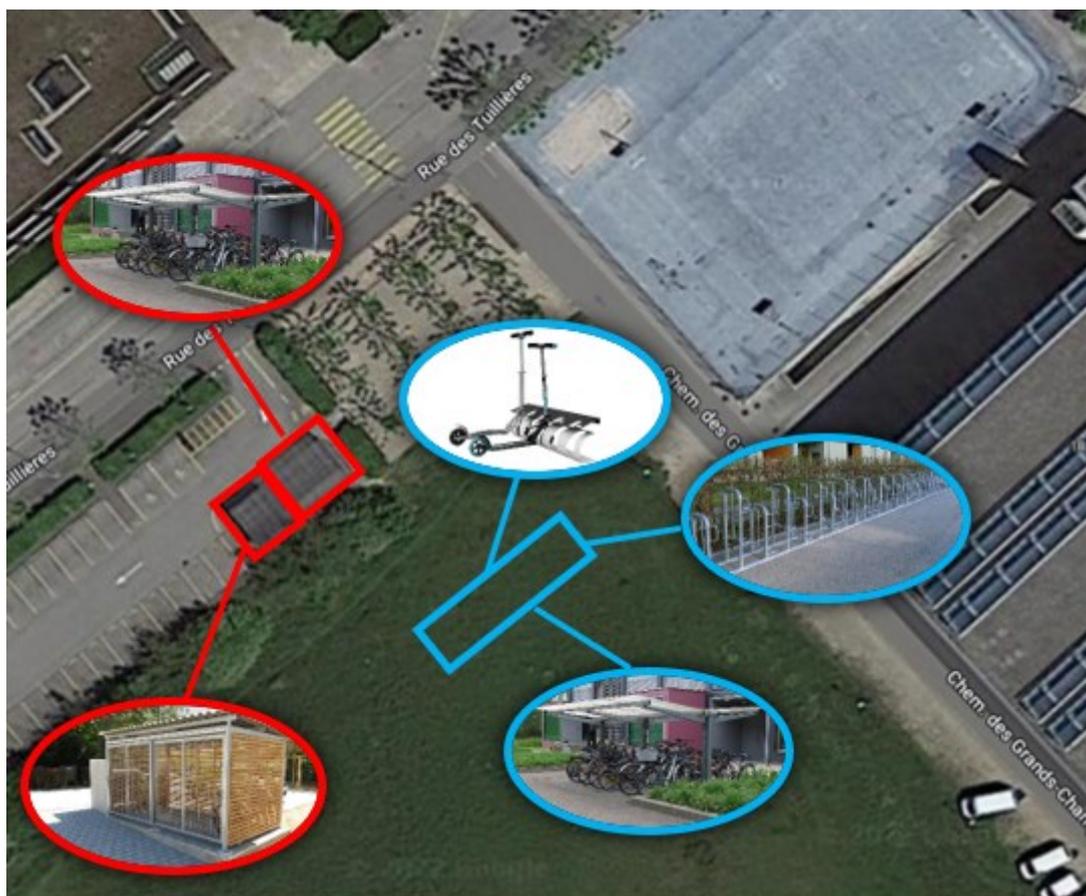
4.4 Relocalisation de l'abri à vélos et trottinettes

Le plan de mobilité de la Ville de Gland a été adopté le 1^{er} mars 2016 et a engendré le préavis municipal n°26/2017 relatif à la sécurisation des parkings à vélos des bâtiments communaux. Ce document intégrait le parc à vélos du collège de Grand Champ afin de l'équiper de structures d'accueil pour les trottinettes et un système permettant le verrouillage des cycles.

Or, le présent préavis nécessite la démolition totale et l'évacuation des infrastructures deux-roues. Les modules étant obsolètes, seules les structures de 2017 seront récupérées. Pour rappel, il s'agit des racks à vélos de type « Kappa », ainsi que des parkings à trottinettes de type « Scouterpark ».

Le parking à vélos actuel dispose d'une capacité d'accueil de 100 places deux roues pour les élèves et de 40 places pour les trottinettes. Une visite in-situ avec le Service de la population, en charge du plan de mobilité, laisse entrevoir une diminution de l'offre en stationnement pour les vélos. En effet, les observations sur l'usage actuel des abris démontrent une capacité quasi double par rapport à leur utilisation. De plus, le nouveau site choisi pour recevoir les structures vélos est proche de celui des Tuillières, réalisés en 2017, afin de mutualiser le nombre de stationnement.

Il est préconisé de réaliser une nouvelle structure d'accueil de deux-roues (vélos et trottinettes) proche de la structure dédiée au collège des Tuillières. L'objectif est de mutualiser le nombre de stationnements. Les accès se feront depuis le chemin des Grands-Champs accessible soit par la rue des Tuillières, soit par la rue du Collège. Les écoliers pourront ainsi se rendre en classe de manière sécurisée, car ils se trouveront directement sur le site du Collège. Ci-après en rouge les structures existantes et en bleu le nouveau projet.



Le projet prévoit donc la mise en place d'un abri deux-roues de type « Pilo », avec toit en tôles ondulées, similaire à celui des Tuillières pour 50 cycles et 50 trottinettes. La capacité de l'abri a été estimée en fonction de l'usage actuel de l'abri de la rue du Collège, observé par sondage, et une réserve pour la croissance de la mobilité douce. Cette structure sera dévolue aux élèves, car les enseignants pourront employer la structure « Techflat » actuelle du site des Tuillières, qui offre l'avantage de se fermer. Néanmoins, le site offre un espace suffisant pour tout

développement futur en cas de nécessité. Le coût de construction du nouvel abri est estimé à CHF 135'000.- et comprend les travaux de génie civil ainsi que les structures.

4.5 Autres aspects du projet

Le choix de l'agent énergétique pour la chaleur doit se faire en adéquation avec la planification énergétique territoriale (probablement raccordement au chauffage à distance considérant sa proximité). La Municipalité va également tenir compte des dispositions relatives à l'adaptation aux changements climatiques (perméabilité des sols, végétalisation, ombrage, couleur et longueur des façades, aménagements extérieurs, etc.).

Il est important de penser aux espaces extérieurs comme éléments d'intégration paysagère et éventuellement comme liaison à la mobilité douce entre l'avenue du Mont-Blanc et la rue du Collège. Une servitude existe sur la parcelle n° 1587 qu'il faudrait développer pour ce faire. Enlever le revêtement bitumineux en faveur de surface perméable serait un atout et la plantation d'arbres répondrait aux attentes climatiques et de lutte contre les îlots de chaleur.

5 Objectifs

L'érection d'un bâtiment sur la parcelle n° 1591 a pour objectif d'offrir à des glandois des logements en location à loyer accessible ainsi que des logements en PPE à prix abordable à destination de primo-acquéreurs glandois.

5.1 Logements à loyer abordable (LLA) ¹:

Les LLA s'adressent aux ménages ayant des revenus moyens ou modestes et à toutes les catégories de locataires (familles, personnes seules, personnes âgées, étudiants). Leur revenu locatif annuel est plafonné et contrôlé par l'Etat. Ce type de logement ne bénéficie en principe d'aucune subvention cantonale à la construction sauf lorsqu'ils sont destinés à une occupation spécifique. Le revenu locatif admissible tient compte de la taille et de la situation géographique du logement. Par ailleurs, les LLA doivent faire partie d'un immeuble d'au moins quatre logements et sont destinés à la location à long terme. Les LLA respectent des limites de surfaces minimales et maximales par type de logement définies par la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

Comme mentionné en préambule, des logements à loyers accessibles libres permettent à la Commune de conserver plus de flexibilité dans la gestion de son parc immobilier et allègent les procédures administratives, en comparaison de logements à loyer abordable régulé.

5.1.1 Niveau des loyers

Afin de déterminer la faisabilité du projet, Equitim a analysé le marché et, plus précisément, le niveau des loyers dans la Commune. En accord avec l'institut statistique Wüest & Partner, les récents baux à loyer conclus à Gland s'offrent entre CHF 297.- /m² et CHF 351.- /m² par an pour des logements neufs, soit une moyenne de CHF 324.- /m².

5.1.2 Loyers des logements accessibles

Afin de permettre une meilleure accessibilité pour la classe moyenne aux logements locatifs neufs, le loyer Equitim se base sur un taux d'abaissement par rapport aux loyers des logements en marché libre. Pour la nouvelle construction, la Fondation propose d'appliquer un niveau de loyer de CHF 280.- /m²/an, correspondant à un abaissement d'environ 15% par rapport au marché (selon quantiles 70%-90% du reporting Wüest & Partner).

A titre d'exemple, cela donnerait les loyers suivants :

¹ Sources :

- [Logements à loyer abordable \(LLA\) - VD.CH](#)
- Brochure « Logements d'utilité publique » Guide pour les maîtres d'ouvrage et les communes vaudoises, Etat de Vaud, 2018

	Surface par objet (m² utile)	Loyer mensuel net CHF 280.-/m²/an
Logement 2.5 pièces	55	1'283.-/mois
Logement 3.5 pièces	75	1'750.-/mois
Logement 4.5 pièces	95	2'217.-/mois

5.1.3 Loyer de la surface d'activité

Pour la surface située au rez-de-chaussée, Equitim envisage de partir sur un niveau de loyer accessible avec un niveau de loyer pour des surfaces brutes retenu de CHF 245.- par m²/an, correspondant à un abaissement d'environ 25% par rapport au marché des surfaces de bureaux (CHF 324.- /m² selon quantiles 70%-90% du reporting Wüest & Partner). Ce niveau de loyer permettrait l'installation d'une activité telle qu'une UAPE, une surface commerciale ou une salle de quartier. Les besoins et options seront évalués ultérieurement une fois que le préavis sera accepté par le Conseil Communal.

	Surface par objet (m² utile)	Loyer mensuel net CHF 245.-/m²/an hors charges
Surface d'activité « type UAPE »	435	8'881.-/mois

5.1.4 Loyers des places de parc

Il est prévu d'implanter environ une vingtaine de places de parc en sous-sol réparties entre les logements en PPE sur DDP et location, dont celles louées seront à CHF 180.- par mois.

5.1.5 Charges d'exploitation et de gestion

La Fondation Equitim prend à sa charge l'intégralité des investissements, dépenses et charges. Elle est également responsable de l'exploitation des logements locatifs. L'ensemble des charges et des frais correspondants à l'exploitation, à l'entretien, aux provisions du fonds de rénovation et de la gestion de l'ensemble des logements s'élève à environ CHF 50.- /m²/an.

5.2 L'attribution des logements

Par un système dynamique, la Fondation offre la possibilité de définir des critères d'attribution répondant aux exigences de politique du logement de la Commune. L'attribution des logements s'effectue par la sélection et également par le choix de la pondération des critères d'évaluation personnels déterminant ainsi le processus de sélection des futurs résidents de Gland. Ceci permet notamment à la Commune de rester impliquée dans le processus d'attribution des logements durant toute la durée du DDP.

5.3 PPE à prix abordable :

En développant un projet de PPE abordable, la Commune peut faciliter l'accession à la propriété pour des Glandois ayant de forts liens et attaches avec Gland. Un partenariat avec la Coopérative vaudoise de cautionnement hypothécaire (CVCH) permettrait en plus à des personnes physiques de devenir propriétaires de leur logement avec 10% de fonds propres (hors frais d'acquisition), en adéquation avec les standards actuels pratiqués par les partenaires financiers².

Par ailleurs, acquérir un appartement en PPE, bien que les taux hypothécaires actuels soient très bas, est souvent impossible du fait d'un manque de fonds propres et surtout de revenus insuffisants en fonction du taux hypothécaire théorique de 5% appliqué au niveau bancaire. La Ville de Gland pourrait devenir innovante en

² [À propos - Coopérative Vaudoise de Cautionnement Hypothécaire - CVCH](#)

proposant pour la première fois de la PPE sur DDP qui permettrait de toucher une classe de population bien implantée dans notre Ville et surtout qui voudrait y rester en devenant propriétaire. Actuellement le prix au m² pour de la PPE à Gland se situe aux environs de CHF 10'000.- pour un objet neuf. Le fait de proposer de la PPE sur DDP abaisserait considérablement ce prix puisqu'il se situerait aux environs de CHF 5'850.-.

5.3.1 La proposition de logements PPE sur DDP

Pour un immeuble de logements comme ici prévu, le droit de superficie peut servir de base à la création d'une propriété par étage (PPE), qui permet la coexistence de plusieurs immeubles inscrits au Registre Foncier : la parcelle, le droit de superficie, et les lots de PPE, qui appartiennent aux propriétaires individuels (soit aux futurs acquéreurs).

Dans le cas d'une PPE, la rente de superficie (« loyer ») fait ainsi partie des frais et charges communs. Dès lors, chaque copropriétaire-superficiaire y contribue proportionnellement à la valeur de son lot PPE.

Pour démocratiser et faciliter l'accès à la propriété, la Commune s'associe à la Fondation Equitim pour développer une solution immobilière innovante en proposant de réduire le coût d'acquisition de l'appartement jusqu'à 40% en dissociant le terrain du bâti. La Fondation Equitim maîtrise et assure l'ensemble de la coordination de ce montage, de la commercialisation à la gestion du DDP et des relations avec les futurs copropriétaires (acquéreurs PPE). La Fondation Equitim est ainsi responsable de verser l'entier de la rente de DDP à la Commune.

Articulée autour du droit distinct et permanent de superficie (DDP), cette nouvelle alternative permet à la classe moyenne de devenir plus facilement propriétaire de son logement.

Tous les détails sont fixés notamment dans la loi, le contrat de superficie, la mise en propriété par étages, et le règlement d'administration et d'utilisation, adopté à cette occasion.

A l'issue de la signature de l'acte définitif de vente, l'acquéreur sera inscrit au Registre Foncier (RF).

Parallèlement, un règlement d'administration et d'utilisation (RAU) de la PPE sera inscrit au RF, gérant ainsi les droits et obligations de chaque acquéreur vis-à-vis de la copropriété.

5.3.2 Niveau de prix de vente de PPE sur DDP et rente

Afin de permettre une meilleure accessibilité pour la classe moyenne des logements PPE sur DDP neufs, le niveau de prix de vente est largement abaissé à un prix de vente proche du prix coutant.

Le niveau de la redevance de la rente est fixé à CHF 45.- /m²/an, équivalente aux standards promulgués par le Canton.

5.3.3 Le processus d'acquisition maîtrisé par la Commune

Le nombre de logements proposés permet d'envisager une commercialisation non ouverte au public dans un premier temps et dans l'objectif de privilégier les citoyens de la Commune tel que :

- Inscription impérative des personnes intéressées via une liste partagée par la Commune et la Fondation Equitim ;
- Sélection des futurs acquéreurs, basée sur des critères (dite celle des logements en location) en conformité avec la volonté municipale ;
- Obtention du financement bancaire (accord de principe à fournir) ;
- Signature devant notaire d'une promesse de vente et d'achat avec versement sur le compte de l'étude notariale, d'un acompte correspondant à 20% du prix de vente total ;
- Signature de l'acte définitif de vente à la livraison de l'appartement et paiement du solde (80%) du prix de vente ;
- Au prix de vente s'ajoutent les frais d'acquisition (frais de notaire, frais d'inscription au Registre Foncier, droits de mutation, frais de constitution des cédules hypothécaires) soit environ 5% du prix de vente.

Afin d'éviter un dumping des prix, un enrichissement des futurs acquéreurs et ainsi continuer à avoir des prix d'achat accessibles, l'acte de DDP pour les lots de PPE précisera les possibilités de plus-values pour une éventuelle revente dans le temps avec un droit de préemption en faveur de la Fondation Equitim qui aura la responsabilité de contrôler le respect du contrôle des prix.

5.3.4 L'avantage d'un achat PPE sur DDP

Le montant de fonds propres demandés par les banques est ainsi réduit, n'ayant pas l'impact du terrain à financer, ainsi :

- Les fonds propres doivent s'élever au minimum à 20% du prix d'achat dont 10 % minimum en apport personnel, hors fond de prévoyance (LPP, 2ème, 3ème pilier). A ce montant des frais d'acquisition d'environ 5% du prix d'achat doivent être ajoutés à l'apport personnel, hors LPP.
- La charge mensuelle admise par les banques ne doit pas dépasser 30% des revenus. En cas de DDP, la rente de superficie est incluse dans ce calcul.
- Les charges annuelles de copropriété représentent usuellement environ 1% du prix d'achat.

Le tableau ci-après résume, pour un 3,5 pièces, l'avantage de l'achat de l'appartement en PPE sur DDP plutôt que la location en marché libre (normal ou non accessible).

			PPE pleine propriété	PPE sur DDP 100 ans
DONNEES LOTS	Typologie		3,5	3,5
	m ² habitable		75	75
PRIX DE VENTE	Appartement	CHF/m ² SNH	10'800.-	5'850.-
	Appartement	CHF	810'000.-	438'750.-
FINANCEMENT	Frais d'acquisition	~ 4,5%	36'450.-	4'799.-
	Prix global achat yc frais d'achats	CHF	846'450.-	443'549.-
	Fonds propres (yc frais achats)	CHF	202 500	109 688
	Revenu annuel théoriques	CHF/an	140 940	76 343
	Financement	80%	648'000.-	351'000.-
CHARGES	Intérêts	1,50%	9'720.-	5'265.-
	Amortissement	1% ou 95 ans	6'480.-	3'695.-
	Charges PPE	0,75%	6'075.-	6'075.-
	Rente DDP	45 CHF/m ² /an	0.-	3'375.-
	TOTAL CHARGES	CHF/an	22'275.-	18'410.-
	TOTAL CHARGES	CHF/mois	1'856.-	1'534.-
	TOTAL CHARGES Hors amort.	CHF/an	15'795.-	14'715.-
	TOTAL CHARGES Hors amort.	CHF/mois	1'316.-	1'226.-
Loyer marché LOCATION CHF/mois (source Wüest Partner)			2'170.-	
Différence CHARGES PPE SUR DDP vs LOYER LOCATION			-43%	944.-

6 Coût d'acquisition et frais annexes

Sur la base des éléments négociés avec Swisscom, le prix de vente de la parcelle est arrêté à la somme de CHF 1'700'000.-, soit CHF 2'208.-/m². Un rapport d'expertise immobilière daté du 22 janvier 2021 et réalisé par CBRE évalue ladite parcelle à CHF 1'750'000.-. La venderesse a fait un geste en faveur de ce projet communal innovant.

Il convient d'ajouter au prix de vente les frais annexes habituels tels que les frais de notaire et honoraires géomètre, émoluments légaux et taxes estimés à CHF 15'000.- ainsi que les frais de relocalisation de l'abri pour deux-roues de CHF 135'000.-. L'acquisition étant faite par la Commune, la transaction est exempte de droits de mutation. La demande de crédit d'investissement porte donc sur le montant total de CHF 1'850'000.-.

7 Droit de superficie distinct et permanent (DDP)

La Municipalité propose d'attribuer à la Fondation Equitim un droit de superficie d'environ 2'061 m², soit sur l'entier de la parcelle n° 1591 et une partie de la parcelle n° 1587 pour environ 770 m², au sens des articles 675 et 779a à 1 du Code Civil Suisse. Ce droit est dit « distinct et permanent » parce que la Commune reste propriétaire du terrain. La Fondation s'engage à planifier, financer, construire et exploiter les logements en partenariat avec la Commune.

La réalisation du parking souterrain tel que définit actuellement dans les plans d'avant-projet est conditionnée à l'obtention des servitudes de passage nécessaires de la part des propriétaires des fonds voisins qui ont donné un accord de principe à Equitim. Un partage de la rampe d'accès au parking est également discuté, cette dernière serait prise en charge, selon les discussions entre Equitim et le promettant acquéreur des parcelles voisines, par le projet voisin lors de sa construction.

Equitim s'occupe également de mettre en place et gérer la PPE sur DDP de sorte que la Commune n'ait qu'un seul interlocuteur dans le cadre de ce projet. Cela implique la responsabilité d'Equitim de collecter en exploitation la rente de chaque copropriétaire. Ainsi la Commune bénéficiera d'une rente globale issue de la PPE et des surfaces locatives (logements et activités).

7.1 La Fondation Equitim, partenaire stratégique du projet

Constituée en 2015, la Fondation Equitim réunit cinq caisses de pension autour d'un objectif commun : offrir des logements abordables de qualité et durables, en parfaite symbiose avec la politique du logement des communes vaudoises. La Fondation Equitim est une organisation autonome et indépendante. La Fondation a pour objectif d'investir de façon durable ses ressources dans des projets de logements pour la classe moyenne et de réaliser plus de 500 logements d'ici à 2024 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 de logements dont elle reste propriétaire en fonction de règles définies à travers le DDP. Ce mécanisme permet à la population l'obtention d'un logement à loyer abordable sans devoir prétendre à des subventions ou des aides. Equitim est, à ce jour, au bénéfice de deux projets achevés et dix projets en cours, notamment en logements (dont 45% en L3PL), UAPE, parking public, bureaux et commerces.

La démarche d'Equitim se veut écologiquement et socialement responsable. La Fondation inclut donc les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) tout au long du processus d'analyse et des décisions d'investissements.

Les fonds proviennent de cinq caisses de pension de notoriété vaudoise qui financent la réalisation d'immeubles de rendement locatifs dédiés uniquement aux logements à loyer accessible. Les engagements en capitaux fermes des institutions de prévoyance s'élèvent à CHF 179 millions. La Fondation est soumise à l'autorité fédérale de la commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).

Les 5 investisseurs sont :

- La Caisse de pension de la Fédération Vaudoise des Entrepreneurs (FVE) ;
- La Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle (CIEPP) ;
- Le Centre Patronal ;
- Previva, le Fonds de prévoyance des professionnels du travail social ;
- La Fondation de prévoyance de Romande Energie.

La Fondation Equitim investit 100% en fonds propres avec des liquidités souscrites auprès des investisseurs locaux précités, bénéficiaires d'une nouvelle possibilité d'investissement dans l'immobilier à long terme. Ces derniers acceptent un rendement moindre, garantissant ainsi la stabilité et la pérennité des investissements.

7.2 Durée

La proposition est de constituer un droit de superficie pour une durée de 100 ans à compter de son inscription au registre foncier. A l'échéance dudit bail, soit le DDP est renouvelé pour une nouvelle période, soit l'immeuble revient à la Commune aux conditions établies par un expert neutre.

7.3 Proposition de redevance en faveur de la Commune

La mise à disposition d'un terrain en DDP génère une redevance annuelle pour le propriétaire du terrain. Le modèle financier de la fondation a l'avantage de permettre à la Commune d'être un partenaire acteur dans la détermination du montant de la redevance, payée par la fondation Equitim à la Commune pour son terrain. Cela signifie que le montant de la redevance est déterminé selon le taux d'abaissement désiré des loyers par la Commune, en accord avec sa politique du logement.

Sur base des hypothèses de loyers mentionnées ci-dessus et quel que soit le taux de vacance pour les logements, la Fondation Equitim garantit une redevance annuelle de CHF 90'000.-.

Cette rente a été déterminée sur la base d'une surface brute de plancher de minimum 2'140 m² pour la totalité des bâtiments faisant l'objet du droit de superficie, y compris ~520 m² bruts qui pourront être affectés à l'activité « UAPE », ainsi que pour un parking souterrain d'environ 20 places.

Dès lors, en cas de modification des critères précités, la rente devra être redéfinie d'un commun accord entre les parties en appliquant une règle de proportionnalité sur la base de la surface brute de plancher obtenue dans la ou les autorisations de construire. Compte tenu du fait que le projet à réaliser ne deviendra rentable qu'à partir de sa deuxième étape uniquement, le premier versement opéré par le superficiaire interviendra dans un délai maximal de 30 jours à compter de la date de délivrance du permis d'habiter.

7.4 Les modalités de sortie du droit de superficie

Afin de permettre une relation viable dans le temps, les aspects juridiques tels que les règles de sortie sont anticipés. Les modalités de sortie du droit de superficie reposent sur les mêmes principes que ceux qui déterminent la redevance du droit de superficie. La contribution de la Commune au projet, par l'apport de son terrain, est fixée au début du contrat. Cette contribution demeure identique dans le temps et permet ainsi de conserver une participation équitable des acteurs dans le temps.

7.5 Projet de DDP

La Fondation Equitim a sollicité le soutien de l'étude de Me Frédéric-Auguste de Luze à Morges pour établir le projet d'acte du DDP. Ce document précise les engagements liés à la redevance ainsi que les droits et les obligations de chaque partie.

7.6 Coût de construction et financement du projet

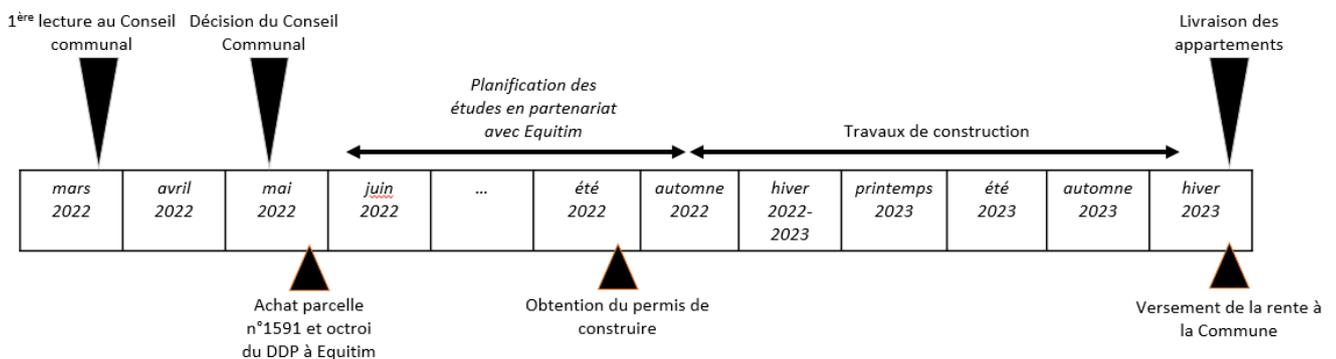
L'élaboration du prix de revient du projet permet de déterminer le montant de la redevance pouvant être perçue pour la mise à disposition du terrain. En accord avec les données récentes sur la réalisation de projets similaires, le prix de revient pour la réalisation d'une quinzaine de logements, une surface d'activité de 520m² bruts et d'un parking souterrain est estimé à environ CHF 8'600'000.-.

Comme mentionné, selon modèle Equitim, le financement du projet immobilier est réalisé uniquement par des fonds propres de la fondation, provenant des caisses de pension. La fondation ne requiert ainsi pas de financement en fonds étrangers et de cautionnement de la part du propriétaire du terrain.

8 Planification

Les trois grandes étapes du projet sont les suivantes :

- Conception du projet :
 - Achat de la parcelle n° 1591 : fin mai 2022
 - Octroi du DDP à Equitim : fin mai 2022
 - Planification des études en partenariat avec Equitim : juin à septembre 2022
- Réalisation du projet :
 - Obtention du permis de construire : été 2022
 - Début des travaux : automne 2022
- Mise en production :
 - Livraison des appartements : hiver 2023
 - Versement de la rente à la Commune : hiver 2023



La planification détaillée sera élaborée ultérieurement en collaboration avec la Fondation Equitim, en cas d'acceptation du préavis par le Conseil communal.

9 Cité de l'énergie

Les chapitres Cité de l'énergie qui sont impactés par le projet sont le chapitre 1 relatif au développement, planification urbaine et régionale, notamment le point 1.3.2 Appels d'offres et remises en droit de superficie par la collectivité (instruments contraignants pour les autorités) et le point 1.1.4 Adaptation aux changements climatiques. Le chapitre 6 relatif à la collaboration et la communication est également touché par ce préavis avec le point 6.1.2 Exemplarité et Corporate Identity.

La planification détaillée sera élaborée ultérieurement avec la fondation Equitim en cas d'acceptation du préavis par le Conseil communal. Cela étant dit, le projet devra être clairement orienté vers des objectifs de durabilité et d'efficacités énergétiques afin de s'inscrire dans le programme Cité de l'énergie.

Ce projet impactera potentiellement les indicateurs, suivis dans le cadre du label Cité de l'énergie, suivants :

- Indice énergétique Chaleur des bâtiments publics ;
- Indice énergétique Électricité des bâtiments publics ;
- Proportion de chaleur issue de sources renouvelables par rapport à la consommation de chaleur ;
- Puissance photovoltaïque installée par hab sur le territoire communal ;
- Surface de référence énergétique par hab certifiée selon Minergie.

10 Développement durable

10.1 Economique

L'acquisition de cette parcelle permet d'accroître le patrimoine foncier communal dans un secteur stratégique, de diversifier et de sécuriser durablement des sources de revenus non soumis à la péréquation. La maîtrise foncière permet également, d'une certaine manière, de limiter la spéculation foncière. Le partenariat public-privé avec une fondation d'utilité publique et la vente de logements en PPE à prix abordable sont des opportunités innovantes et disruptives qui permettrait à la Ville de Gland de se démarquer.

La Fondation Equitim est une organisation 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.

10.2 Social

Le partenariat public-privé avec la fondation Equitim démontre une dimension collaborative. Par ailleurs, le projet offre une opportunité de travail interdisciplinaire et interservices. La création de logements à loyer accessible et de logements en PPE à prix abordable à destination de primo-acquéreurs glandois se veut inclusif et social par essence.

La Fondation Equitim a la volonté d'être socialement forte du fait de son objectif de réaliser des logements dont les loyers sont de minimum 10 à 20% inférieurs à ceux du marché, tout en répondant aux intérêts des acteurs publics et privés réunis au sein d'une structure commune et transparente.

10.3 Environnemental

Le projet présente plusieurs aspects durables potentiels, tels que le choix des matériaux, le choix des standards de construction, une toiture végétalisée, des panneaux photovoltaïques, par exemple. Le bâtiment pourrait être connecté pour le suivi des consommations énergétiques ou de production d'électricité d'origine photovoltaïque, par exemple.

Les engagements environnementaux de la Fondation Equitim se résument par la proximité et l'anticipation. Par proximité, elle entend son engagement local et l'accès aux services. Plus clairement, elle s'engage à travailler avec un organisme local pour la gestion des logements. Par anticipation, elle met en valeur sa volonté de réaliser des projets de qualité, pérennes, via la création d'un fonds de rénovation. Ainsi, à la fin du DDP l'ouvrage est dans un parfait état. Des cycles de rénovation anticipés permettent aussi de mener une vraie réflexion sur la durée de vie des matériaux en phase de conception.

11 Financement

La Municipalité sollicite conjointement à la présente demande de crédit l'autorisation de contracter un emprunt de CHF 1'850'000.- aux conditions les plus favorables.

Sur la base d'un taux d'intérêt de 1.0%, nos charges financières pourraient s'élever la première année à CHF 18'500.-.

Le tableau récapitulatif relatif à la situation financière de la Commune joint en annexe permet de vérifier que cet emprunt respecte la limite du plafond d'endettement ratifié par le Conseil communal.

12 Amortissement

Selon les dispositions de l'art. 26 al. 1 let. d du « Règlement sur la comptabilité des communes (RCCom) », ce terrain, non affecté à des tâches d'utilité publique, figurera au bilan sous le chapitre « Patrimoine financier ». Dès lors, l'amortissement de cet objet n'est pas obligatoire.

Le montant utilisé pour la relocalisation de l'abri à vélos et trottinettes sera amorti sur une période de 10 ans, conformément aux dispositions du RCCom. La charge d'amortissement sera de CHF 13'500.- pour une année complète.

13 Frais d'exploitation

Il n'y a aucun frais d'exploitation prévu car le terrain communal sera mis en DDP.

14 Position de la Municipalité

La Municipalité souhaite valoriser les parcelles n° 1591 et n° 1587 sans pour autant réaliser un investissement qui viendrait charger les finances communales. Le développement de la Commune de Gland s'organise autour d'une politique de logement multiple. L'objectif de la Municipalité est que chacun puisse trouver une offre à sa mesure, par l'acquisition d'un logement en PPE, par la location d'un appartement dans l'une des futures constructions ou encore l'accès à des logements à prix accessible comme ceux qui sont proposés dans le cadre du projet Equitim. En effet, il lui semble primordial que les citoyens de la région et leur famille puissent se loger à un prix en adéquation avec leur budget.

Les compétences des personnes engagées dans la Fondation Equitim ainsi que la qualité des fonds investis par les caisses de pensions d'entreprises bien connues du tissu économique local et ont convaincu la Municipalité de travailler avec ce partenaire.

La politique du logement de la Ville de Gland vise à augmenter et préserver le parc de logements à loyer accessible et à maintenir un équilibre entre les logements en location et les logements en accession à la propriété.

Ce projet serait l'occasion de contribuer à la promotion d'une offre de logements en location à prix accessible, ainsi que de logements en PPE. Enfin, il répondra à l'objectif de développer la mixité sociale et intergénérationnelle sur le territoire de la Ville de Gland et à diminuer la pénurie de logements.

Deuxièmement, l'accroissement des investissements du patrimoine financier et la diversification des sources de revenus de la Commune est un deuxième but recherché.

Troisièmement, la Ville de Gland pourrait se démarquer par une politique du logement innovante, inclusive et équitable. Avec une dimension collaborative du partenariat public-privé et des aspects durables potentiels (toiture végétalisée, photovoltaïque), ce projet répond aux critères d'un projet Smart City.

La Municipalité soutient ce projet qui répond à un besoin réel de la population en matière de logement. La Fondation Equitim, portée par des acteurs régionaux de grande qualité, lui semble le partenaire idéal pour assurer également des entrées financières non négligeables pour la collectivité.

15 Conclusion

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

LE CONSEIL COMMUNAL

- vu
- le préavis municipal n° 19 relatif à l'acquisition d'une portion d'environ 770 m² de la parcelle n° 1587, l'octroi d'un DDP et la relocalisation d'un abri à vélos en vue du développement de la parcelle n° 1591 pour la création de logements à loyer accessible et logements en propriété par étage (PPE) à prix abordable ;
- ouï
- le rapport de la Commission technique chargée d'étudier cet objet ;
 - le rapport de la Commission des finances chargée d'étudier cet objet ;
- considérant
- que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

d é c i d e

- I.
- d'accepter le préavis municipal n° 19 ;
- II.
- d'accorder le crédit d'investissement de CHF 1'715'000.- et d'autoriser la Municipalité à faire l'acquisition d'une fraction de la parcelle n° 1587 représentant environ 770 m² ;
- III.
- d'accorder le crédit d'investissement de CHF 135'000.- pour la mise en place d'un nouvel abri à vélo au Sud du parking des Tuillières ;
- IV.
- d'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 1'850'000.- ;
- V.
- d'autoriser la Municipalité à octroyer un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Fondation Equitim, relatif à la parcelle n° 1591 pour une période de 100 ans pour y construire un immeuble de logements accessibles en location et PPE sur DDP avec une surface d'activité et un parking souterrain.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

C. Girod

J. Niklaus

Annexe

Annexe relative à la situation financière

Préavis n° : 19/2022 Montant : CHF (HT) 1 850 000,00

Préavis municipal n°19 relatif à l'acquisition d'une portion d'environ 770 m² de la parcelle n° 1587, l'octroi d'un DDP et la relocalisation d'un abri à vélos en vue du développement de la parcelle n° 1591 pour la création de logements à loyer accessible et logements en propriété par étage (PPE) à prix abordable

Estimation des revenus et charges de fonctionnement annuelles				CHF
Total annuel des revenus				90 000,00
- Charges financières : 1.0% par an :				-18 500,00
- Amortissement abri à vélos et trotinettes : linéaire sur 10 ans selon préavis :				-13 500,00
Total annuel des revenus nets				58 000,00
Situation financière				CHF
Plafond en matière d'endettement et de risques pour cautionnements				175 000 000,00
Valeur des cautionnements à risque à ce jour (valeur nominale pour mémoire : CHF 7'169'748.-)				0,00
Quote-part à l'endettement d'ententes inter-communales				107 874,65
Endettement à ce jour	31.12.2020	31.12.2021 (provisoire)	03.03.2022	
Endettement au bilan				
Engagements courants	2 100 274,84	6 412 694,60	46 370,30	
Passifs transitoires	6 225 016,36	2 166 364,65	1 978 037,27	
Emprunts à court et long terme	54 535 000,00	75 475 000,00	78 475 000,00	
Total endettement au bilan	62 860 291,20	84 054 059,25	80 499 407,57	
Engagements hors bilan				
Préavis en cours acceptés par le Conseil communal (hors investissements du patrimoine financier et part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées)			72 322 694,00	
Travaux facturés et payés à ce jour			-39 278 271,00	
Total engagements hors bilan			33 044 423,00	
Total endettement brut				113 543 830,57
Déduction des actifs du patrimoine financier et de la part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées				
Disponibilités de la bourse à ce jour				8 911 415,63
Débiteurs et comptes courants à ce jour				4 318 242,32
Placements du patrimoine financier à ce jour				25 434 089,48
Actifs transitoires à ce jour				33 451,90
Part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées à ce jour				4 554 670,12
Solde disponible à ce jour				104 600 164,23
Autres préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours				
Préavis municipal n° 17 relatif à une demande d'octroi d'un prêt de CHF 250'000.- à la Paroisse catholique de Nyon			250 000,00	
Préavis municipal n°18 relatif à une demande de crédit d'investissement pour l'extension de la galerie du restaurant scolaire de Grand-Champ			483 000,00	
Total des autres préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours			733 000,00	
				102 017 164,23