

Rapport de la Commission des finances

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

Gland, le 6 juin 2022

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

La Commission des finances (ci-après : COFIN), composée de :

M.	Samuel Freuler	GdG; 1er membre
M.	Alain Bringolf	GdG; rapporteur
Mme	Ahimara Buffat	UDC
M.	Jean Egger	PLR
M.	Jérôme Frachebourg	GdG
Mme	Angelita Galvez	PS-Les Vert-e-s
Mme	Iulica Gorgoni	PS-Les Vert-e-s
M.	Roger Hemberger	PLR
M.	Evan Lock	GdG

s'est réunie le 28 mars, puis le 4 avril en présence de trois représentants de Equitim SA, de Madame Isabelle Monney, Municipale des affaires sociales, logement et culture, de Monsieur Gilles Davoine, Municipal des finances, ainsi que du Boursier communal, Monsieur Julien Ménoret. La COFIN a ensuite tenu ses séances de délibérations les 7 avril, 11 avril, 21 avril, 9 mai, 16 mai et 23 mai 2022.

Excusé.e.s :

28 mars : Samuel Freuler, Iulica Gorgoni, Ahimara Buffat ;
4 avril : Iulica Gorgoni, Roger Hemberger ;
7 avril : Iulica Gorgoni, Roger Hemberger, Jérôme Frachebourg, Ahimara Buffat ;
11 avril : Roger Hemberger ;
21 avril : Iulica Gorgoni, Evan Lock ;
16 mai : Iulica Gorgoni, Roger Hemberger, Jean Egger, Ahimara Buffat ;
23 mai : Jean Egger ;

Remerciements

Les membres de la COFIN remercient de leur présence Messieurs Daniel Moser, Administrateur délégué chez Equitim Management SA, Patrick Carvalho, Responsable acquisitions chez Fundim SA et Jean-Pierre Deriaz, délégué Equitim auprès des communes. A cette occasion, les informations fournies en toute transparence, ainsi que les réponses municipales détaillées de Madame Isabelle Monney, Messieurs Gilles Davoine et Julien Ménoret, Chef du Service des finances et de l'économie, ont contribué à l'élaboration de ce rapport.

Les réponses de la Municipalité sont indiquées en *italique* dans ce rapport.

Préambule

La Municipalité présente au Conseil communal un projet consistant à acquérir une portion de parcelle située dans le quartier de l'Etraz, ce qui permettra d'y construire une quinzaine d'appartements répartis équitablement entre logements à loyers accessibles et logements en PPE. Dans le cadre d'un partenariat public-privé, la réalisation s'appuie sur l'octroi d'un Droit Distinct et Permanent de superficie (DDP) en faveur de Equitim Fondation de placement (ci-après « Equitim ») et ce pour une durée de 100 ans renouvelable. Le projet prévoit également un parking souterrain ainsi qu'une surface d'activités d'usage mixte au rez-de-chaussée. Cette acquisition dépassant largement la limite de CHF 100'000.- accordée à la Municipalité, il revient donc au Conseil communal de décider de cette opération.

Ce projet s'articulerait en procédant d'abord à l'acquisition d'une fraction de 770 m² d'une parcelle voisine appartenant actuellement à Swisscom SA (parcelle n° 1587), ceci afin d'obtenir les droits à bâtir nécessaires à la construction de bâtiments sur les deux parcelles n° 1591 et n° 1587. Le crédit d'investissement demandé est de CHF 1'715'000.- pour cette acquisition. Par ailleurs, la construction nécessite le déplacement d'un abri à vélos existant vers un nouvel emplacement proche. Un crédit complémentaire de CHF 135'000.- est ainsi budgété, portant le total du crédit d'investissement à CHF 1'850'000.- pour ce préavis

Présentation de la Fondation Equitim, le partenaire privé du projet

Créée en 2015, la Fondation Equitim regroupe cinq caisses de prévoyances professionnelles romandes de premier plan :

- Fédération vaudoise des entrepreneurs ;
- Caisse de pension des entreprises romandes (CIEPP) ;
- Fondation de prévoyance de Romande énergie ;
- Caisse du Centre patronal ;
- Fonds de prévoyance des professionnels du travail social (Previva).

Au niveau fédéral, la Fondation est régulée par la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), l'équivalent de la FINMA pour les caisses de pension.

L'activité principale d'Equitim consiste à la réalisation, par le biais de négociations de droits de superficie (DDP), de logements accessibles pour la classe moyenne suisse. Equitim compte actuellement douze sites en exploitation ou en cours de finalisation.

Dans ces partenariats de type public-privé, la commune met à disposition le terrain et définit les critères d'attribution des logements par l'émission d'un règlement qui, dans ce cas, sera rédigé ultérieurement, pour autant que le Conseil communal accepte le présent préavis. La commune effectue également une veille qualitative tout au long du projet et fixe les conditions des loyers et des prix d'acquisition des logements.

Pour sa part, Equitim finance et réalise ses projets en mandatant des prestataires hors des marchés publics (architectes, entreprises et régies), garantissant ainsi une meilleure efficacité et une plus grande rapidité d'exécution du projet. Tout en étant de bonne qualité, les logements ainsi réalisés profitent de conditions financières favorables, grâce à la mise à disposition des terrains par la commune, à des conditions clairement définies et à la détermination par avance, de la rente de superficie à long terme que la commune propriétaire du foncier va percevoir. Ainsi, tout au long du partenariat, ce mécanisme permet d'assurer des prix de PPE accessibles et des loyers abordables - de l'ordre de 10%-15% inférieurs au prix du marché.

L'intérêt principal pour de futurs acheteurs de biens en PPE sur droit de superficie, est une diminution significative de leurs besoins en fonds propres, permettant ainsi un accès plus aisé à la propriété immobilière à la classe moyenne et aux jeunes ménages primo acquéreurs.

Afin de favoriser ce type d'investissements, les caisses de pension membres d'Equitim acceptent ici un rendement net à long-terme estimé à 2.76% sur les fonds investis. Ce produit est conforme, voire moindre que les conditions actuelles du marché, mais également inférieur aux taux historiques sur rendement immobilier et, vraisemblablement, aux rendements escomptés dans le futur.

Enfin, la Fondation Equitim ne sollicite aucune contribution financière, aucun cautionnement et aucune subvention, ni du Canton, ni de la Commune, pour la réalisation et l'exploitation des logements. Il est également précisé que la Fondation ne réclame aucune contribution financière aux maîtres d'état mandatés pour la construction des bâtiments.

Informations

Encore relativement peu courante en Suisse romande, la vente en PPE sur DDP est cependant plus familière en Suisse alémanique ou dans d'autres pays (Londres par ex., où elle est fréquemment pratiquée). Ainsi, le fonctionnement de ce projet entre parfaitement dans le cadre défini par autorités suisses de surveillance.

*« Les logements à loyer abordables sont encadrés par la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) avec notamment des limites de loyers maximum et contrôlés. Les montants des limites initiales de loyers se fondent sur l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC) et l'indice zurichois des coûts de la construction. Ils sont adaptés par le Département des institutions et du territoire (DIT) au 1er septembre de chaque année et se situent, selon les régions et communes, entre 15 à 30% en dessous du marché libre. La Municipalité a opté pour des logements à loyers accessibles, totalement libres et non surveillés, à **10-15% en-dessous des loyers observés sur le marché.** » (1)*

(1) Conditions de loyer fixées à CHF 280.- m² par année

La Municipalité a également répondu comme suit aux questions concernant les critères de sélection des futurs propriétaires et locataires, l'obligation pour les acquéreurs d'occuper leur logement en personne, les conditions de revente en cas de départ et le contrôle des prix ainsi que la possibilité de cession du bien en cas de décès :

« Tous ces points seront définis dans le règlement PPE convenu entre la Commune et Equitim en fonction de la politique du logement décidée par la Commune. Les règles et critères seront rédigés si le projet est accepté par le Conseil communal. Des dispositions pour éviter des fraudes ou de la spéculation ont été imaginées et la formalisation juridique est en cours auprès du notaire. Afin de contrôler les prix de revente Equitim aurait la possibilité d'acheter en priorité, grâce à un droit de préemption qualifié, les appartements détenus par d'autres copropriétaires souhaitant revendre leur appartement. Ce droit de préemption qualifié permettra de définir à quel prix maximum l'appartement pourrait être acheté et ainsi contrôler le prix de revente en cas de revente à un prix supérieur. Ce droit de préemption qualifié pourrait être utilisé si le prix de revente avec un tiers acquéreur n'est pas conforme aux règles déterminées pour le calcul du prix de revente ou si un copropriétaire ne trouve pas de nouvel acquéreur. Dans ces cas, Equitim pourrait acheter l'appartement puis le mettre en location aux mêmes conditions que les autres logements locatifs. Les appartements sont cessibles en cas de décès et les obligations inhérentes à la propriété sont reprises par les héritiers. ».

Une commission d'attribution garantira la conformité des candidats accédants. L'évolution des loyers et des prix des PPE, incluant les frais de mutation, sera indexée et plafonnée à l'Indice Suisse des Prix à la Consommation (ISPC). Le propriétaire de PPE devra y habiter en personne. En cas de départ temporaire, il pourra soit laisser son appartement vide, soit le relouer pour une durée de bail déterminée, mais strictement aux conditions définies par les critères d'attribution. A noter également qu'en cas de revente,

le prix devra correspondre au coût d'achat payé initialement par le propriétaire, augmenté de la hausse de l'IPC et des frais de mutation liés à la transaction. En outre, la commune disposera également d'un droit de préemption qualifié inscrit au Registre foncier.

Les niveaux des loyers abordables sont basés sur les indices immobiliers de Wüest Partner, auxquels on applique le taux d'abaissement souhaité par la commune. Ces indices sont communément utilisés par les caisses de pension en Suisse.

En cas de travaux de plus-value futurs sur les logements, leurs coûts seront répercutés et ajustés au niveau des loyers et des PPE, selon les règles usuelles du droit du bail.

Impacts pour la commune

La commune assume le coût d'achat d'une fraction de la parcelle n° 1587. Pour la suite du projet, il n'y a pas d'investissement supplémentaire à prévoir par le biais de fonds publics communaux. Par conséquent, le plafond d'endettement ne sera pas grevé au-delà de cette acquisition.

Du point de vue financier, la commune est assurée de recevoir une rente annuelle minimale garantie de CHF 90'000.- durant 100 ans, même dans le cas où les revenus locatifs venaient à baisser dans le futur. Cette rente se répartit comme suit :

- CHF 62'000.- pour la partie des appartements locatifs
- CHF 28'000.- constituant les rentes de DDP qui seront versées par les propriétaires en PPE.

Total de l'état locatif brut projeté				242 315
<i>Réparti à hauteur de</i>				
Logements à loyer accessible	280 CHF/m2	632 m2		176 972
Surfaces d'activités (UAPE)	245 CHF/m2	405 m2		99 264
Places de parc int.	180 ./-mois/place	13 places		28 080
Redevance foncière Commune			-	62 000
Estimation du total des charges			-	92 470
Charges d'exploitation habitation	35 ./-m2/an	632 m2	-	22 121
Charges d'entretien habitation	15 ./-m2/an	632 m2	-	9 481
Charges d'exploitation commerce	20 ./-m2/an	405 m2	-	8 103
Charges d'entretien commerce	10 ./-m2/an	405 m2	-	4 052
Charges financières	Pas d'endettement			-
Impôts (foncier & complémentaire)	1.5/1000 de la valeur fiscale			- 6 525
Versement annuel à un fonds de rénovation	0,5% de la valeur ECA			- 27 188
Frais administratif de la Fondation	Sur la fortune de la Fondation			- 15 000
Total de l'état locatif net projeté		<i>Rendement net</i>	2,76%	149 845

La rente de DDP sera également liée à l'indicateur macroéconomique de l'ISPC. Par ailleurs, une évolution favorable des droits à bâtir, par exemple une hausse de la densité de la parcelle ou un plan de zone ultérieur permettant de rehausser le bâtiment, pourrait également faire augmenter la rente de DDP. Tous ces éléments figureront explicitement dans l'acte notarié en cours de finalisation.

Autres éléments à caractère financier

- La fraction de la parcelle acquise n° 1587 est actuellement louée par Auto - La Côte SA qui y fait stationner ses camping-cars. Le bail à location de CHF 14'520.- par an, se terminera au 30 juin 2025 et sera réévalué à cette échéance. Dans l'intervalle, ce revenu viendrait s'additionner à la rente de DDP de CHF 90'000.- en faveur de la commune. A terme, il serait créé un cheminement piétonnier arborisé afin de relier l'avenue du Mont-Blanc et la rue du Collège avec une liaison en mobilité douce.

- A la question pourquoi la commune ne préemptait pas la parcelle voisine n° 1592, dont l'acquisition aurait permis d'augmenter le projet, la Municipalité estime dans ce cas, qu'il est plus intéressant de collaborer avec Projectim SA, également promettant acquéreur des parcelles n° 232 et n° 286, pour lesquelles la société avait son propre projet. « *C'est d'ailleurs ce qui a été fait avec une construction en commun du parking souterrain et une rampe d'accès au dit parking entièrement (sur) la parcelle de Projectim et à charge de cette dernière.* ».
- La valeur d'acquisition de la parcelle fixée à CHF 1'700'000.- soit CHF 2'208.- / m2, est similaire aux prix des transactions récemment observées à Gland.
- La COFIN a également demandé la justification du coût de CHF 135'000.- pour le déplacement de l'abri à vélos, dont le montant est supérieur à des réalisations précédentes du même ordre. La Municipalité nous a fourni l'explication suivante :

« Le SIE s'est basé sur les coûts effectifs de construction du parc à vélos des Tuillières en 2017. Le coût était alors de CHF 48'000.- pour un abri d'une capacité de moitié celle de la nouvelle structure. Par ailleurs, la différence de prix provient principalement du génie civil qui est plus complexe dans ce projet. En effet, les abris de Tuillières sont construits sur le parking et donc sur chaussée, tandis que notre projet prévoit une structure sur du terrain. Il y a lieu donc de créer un cheminement d'accès et de réaliser une plateforme d'accueil pour les cycles et trottinettes. Enfin, une petite marge de sécurité a été considérée face à la hausse du prix des matériaux. Donc 2 x CHF 48'000.- + génie civil + divers et imprévus ont conduits à une estimation de CHF 135'000.- ».

Analyse du DDP

Sur demande de la COFIN, la promesse de constitution d'un Droit Distinct et Permanent de superficie (DDP) établie par l'Etude de Notaires de Luze à Morges, lui a été transmise le 8 mai 2022. Deux éclaircissements complémentaires ont été requis par la commission :

- 1. art. 12 :** En cas de violation, est-ce la commune ou Equitim qui reprendrait le lot au propriétaire qui violerait ses obligations ? Si c'est Equitim, est-ce que la Fondation pourrait devenir propriétaire du lot ? Auquel cas, Equitim pourrait alors soit le revendre ultérieurement ou le mettre en location. Dans ce dernier cas, la proportion d'appartements en PPE versus en location n'en serait-elle pas modifiée ?

L'article 12 concerne le retour anticipé des constructions par la superficiante, donc la Commune, en cas de violation des obligations du contrat de DDP par le ou les superficiaires (Equitim et/ou futurs acquéreurs des lots PPE). Si c'est un des acquéreurs des lots PPE, il est indiqué qu'Equitim pourrait faire valoir son droit de réméré (droit de rachat) à l'encontre du propriétaire fautif. Equitim pourrait ainsi racheter l'appartement et soit le revendre ou le mettre en location selon les mêmes conditions stipulées à l'article 10 (15 % en-dessous du marché). Afin de garder l'équilibre entre logements en location et logements en PPE, il sera prévu dans la convention, des conditions par lesquelles Equitim pourrait mettre un appartement ex-PPE racheté en location aux mêmes conditions qu'imposées pour les objets - p. ex. effondrement du marché immobilier, revente à perte, pas de preneur trouvé, etc. La Municipalité sera informée de chaque cas et aura un droit de préemption sur l'objet.

- 2. art 13 :** Pourquoi y a-t-il un droit de préemption entre propriétaires d'étages ? Et quels sont les différents cas de figure prévus par cet article - merci de fournir des exemples concrets.

Tout d'abord il y a les droits de préemption légaux prévus par la loi et qui sont maintenus aux profits de la superficiante, la Commune, et la superficiaire, Equitim. Dès lors, la Commune et Equitim

devront informer l'une ou l'autres des parties en cas de vente du sol par la Commune ou des murs par Equitim afin que les parties concernées puissent exercer ou non leur droit de préemption. Le droit de préemption qualifié des propriétaires d'étages sera créé en faveur d'Equitim uniquement afin de permettre également à Equitim de contrôler le prix de vente auquel serait vendu un appartement propriété d'un futur acquéreur PPE. La Commune, en tant que superficiante, conservera toujours son droit de préemption légale vis-à-vis de tout superficiaire (Equitim et futurs acquéreurs PPE).

Ainsi, l'art. 13 ne s'applique que dans le cas exceptionnel où Equitim serait amenée à vendre les murs, ou la Commune à vendre la parcelle. Mais dans ce cas, il s'agit d'un droit de préemption qualifié des propriétaires d'étages vis-à-vis d'Equitim (si Equitim vend l'immeuble) et vis-à-vis de la Commune (si la Commune vend le terrain). Il ne s'agit pas d'un droit de préemption qualifié entre eux (les propriétaires d'étages). Dans le projet de DDP, il est mentionné un droit de préemption «des» propriétaires d'étages et non un droit de préemption «entre» propriétaires d'étages.

Eléments divers

- Parmi les critères de sélection des résidents propriétaires et locataires, figure l'obligation d'habiter préalablement à Gland. La COFIN s'est interrogée sur le bienfondé juridique d'une telle contrainte. Il lui a été répondu que «...cette pratique est légale et pratiquée dans bien d'autres communes pour l'attribution de logements sociaux ou à loyer accessible. S'agissant des appartements PPE, le vendeur est libre de vendre à qui il veut.».
- Equitim a indiqué à la COFIN qu'elle ne touchera pas de marges de promotion sur ce projet. De son côté, la Municipalité a confirmé qu'elle «...pourra surveiller le processus de marketing des logements et participera à la décision d'attribution des logements. Par ailleurs, en tant que propriétaire du terrain, la Municipalité qui met le terrain en DDP, aura accès à chaque acte de vente des appartements en PPE et pourra ainsi s'assurer qu'Equitim ne touche effectivement pas de marges de promotion. Tous ces éléments contribuent au contrôle des prix de vente en totale transparence.».
- La vente par Equitim des appartements en PPE se ferait sous la forme d'une vente à terme, lors de laquelle Equitim assurerait le risque jusqu'à la fin de la construction.
- Enfin, la COFIN a demandé la liste actualisée des logements d'utilité publique sis sur le territoire communal, dont vous trouverez ci-dessous les liens vers le site gland.ch :

Logements à loyer modéré (subventionnés) - LLM	: 98 logements
Logements à loyer abordable – LLA	: 160 logements
Logements protégés - LP	: 50 logements

Vœux

La Commission des finances fait part à la Municipalité des deux vœux suivants :

1. Que le règlement de PPE soit transmis au Conseil lorsqu'il sera finalisé ;
2. Que la Municipalité s'engage à s'assurer que des marges de promotion ou de courtage en faveur d'Equitim, ne soient effectivement pas perçues ;

Conclusions

La Commission des finances a été convaincue du bienfondé de cette opération, qui permettra un accès plus aisé à la propriété et de faire profiter de loyers inférieurs au prix du marché glandois, à des foyers issus de la classe moyenne et de jeunes ménages primo acquéreurs. Elle considère la solution présentée comme pertinente et financièrement intéressante pour la commune.

Ainsi, c'est à la majorité de ses membres que la COFIN recommande d'accepter les conclusions du préavis municipal numéro 19 et de prendre les décisions suivantes :

- 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.

Signatures des membres de la Commission

Samuel Freuler 1 ^{er} membre	Alain Bringolf Rapporteur	Ahimara Buffat Membre
Jean Egger Membre	Jérôme Frachebourg Membre	Angelita Galvez Membre
Iulica Gorgoni Membre	Roger Hemberger Membre	Evan Lock Membre