

Rapport de MAJORITE de la Commission technique

Préavis municipal n° 19

relatif à l'acquisition d'une portion d'environ 770m² de la parcelle n° 1587, l'octroi d'un DDP et la relocation 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 20 avril 2022

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

La Commission technique chargée d'étudier le préavis municipal n° 19, composée de :

Girardet Michel	PLR, 1 ^{er} membre et rapporteur
Vaccaro Rosanna	GDG
Binggeli Steve	GDG
Villaine Véronique	PS-Les Vert-e-s
Pernet Alain	UDC

s'est réunie le 4 avril à 19h, en présence de Madame la Municipale Isabelle Monney et Monsieur le Municipal Gilles Davoine à la salle Mont-Blanc à Montoly.

Selon proposition de Mme Monney acceptée par la Commission, trois représentants de la Fondation Equitim sont venus présenter ladite Fondation et répondre aux questions la concernant. Il s'agit de M. Daniel Moser, administrateur délégué, M. Patrick Carvalho, responsable des acquisitions et M. Jean-Pierre Deriaz, ancien préfet, délégué auprès des communes.

Remerciements

Les membres de la Commission remercient les personnes précitées pour leur disponibilité et les réponses apportées à leurs questions.

Préambule

Le présent préavis porte sur une demande de crédit d'investissement pour l'acquisition d'une fraction de la parcelle n° 1587 et la mise en place d'un nouvel abri à vélos au sud du parking des Tuillières, respectivement pour des montants de CHF 1'715'000.- et CHF 135'000.- ainsi que l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur la parcelle n° 1591 en faveur d'un développeur pour une période de 100 ans dans le but de construire un immeuble de logements accessibles en location et PPE avec une surface d'activité et un parking souterrain.

Exposé

Depuis 2020 le quartier de l'Etraz et plus précisément le triangle délimité par la rue de l'Etraz et la rue du Collège se développe. Dans ce contexte la Municipalité a appris que la parcelle n° 1587, propriété de Swisscom, était à vendre. Actuellement la surface n'est pas bâtie mais louée. Afin de valoriser la surface constructible de la parcelle n° 1591 la Municipalité propose l'acquisition d'une surface à détacher de la parcelle n° 1587 ainsi que le déplacement des hangars à vélos actuellement sis sur la parcelle n° 1591.

L'objectif visé est de répondre aux attentes d'une partie de la population en lui proposant des logements à des prix accessibles. Ce projet a pour but de proposer à des personnes de la classe moyenne de devenir propriétaire de telle sorte que la charge de la PPE soit inférieure à 30 % du revenu, ce qui leur permettra d'obtenir un crédit auprès d'une banque.

La commune ne possède pas de gérance ni les ressources pour se lancer dans un tel projet. C'est pourquoi la Municipalité a choisi de se tourner vers un partenariat public-privé à travers la Fondation Equitim.

Informations sur la Fondation Equitim

Les membres de la Fondation Equitim dont le nom a été choisi en rapport avec le terme équitable ont fait une présentation d'une vingtaine de minutes à la Commission au sujet de leurs missions, compétences et projets. Cela a permis de se faire une idée plus précise du fonctionnement de la Fondation malgré tout encore très peu connue du public.

Elle a été créée en 2015 dans le but de construire puis gérer des logements à loyer abordable, des logements protégés, des surfaces d'activités et commerces ainsi que des infrastructures publiques (UAPE, parking, salle communale, etc) pour la classe moyenne soit en location soit à la vente. L'attractivité des logements proposés se fonde sur des prix de 10 à 20 % inférieurs à ceux du marché. 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 ou en vend en PPE en fonction de règles définies à travers le DDP et la politique du logement de la commune. Son objectif est de réaliser plus de 500 logements dans le canton de Vaud d'ici à 2024. Depuis 2015, douze projets ont été lancés et un premier a été livré à Cossonay en avril 2020.

Elle rassemble les capitaux de 5 investisseurs vaudois qui sont :

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

Une présentation plus détaillée de ces investisseurs ainsi que sur le fonctionnement de la Fondation Equitim figure dans l'annexe n°1.

Le projet

La quinzaine d'appartements se répartira pour la moitié en location d'appartements de 3 ½ et 4 ½ pièces et pour l'autre moitié en PPE. Le nombre de pièces par logements sera décidé plus précisément par la suite d'un commun accord entre la Fondation et la commune. Tant pour la location que pour la vente, des critères précis de sélection seront définis d'entente entre la Municipalité et Equitim.

Un exemple de la liste des critères se trouve dans l'annexe no 2.

Si pour la location il pourra exister une plus grande souplesse, en ce qui concerne la PPE, la priorité sera donnée à des personnes ayant de forts liens et attaches avec la ville de Gland. Pour la sélection des propriétaires et locataires, une commission, composée notamment par un représentant de la Municipalité, en aura la compétence.

Il est à relever que les critères de sélection proposés sont moins sévères et contraignants que ceux d'une coopérative. Pour le résident tout d'abord pour qui il ne sera pas nécessaire d'acquérir des parts de la coopérative et pour la commune qui n'a pas à la subventionner.

Pour ce qui est de la PPE un partenariat avec la Coopérative vaudoise de cautionnement hypothécaire (CVCH) facilitera l'accession à la propriété avec seulement 10 % de fonds propres (hors frais d'acquisition).

Le coût de la location est basé sur une moyenne de ce qui se fait spécifiquement à Gland, afin de définir un montant au plus juste soit environ 15 % inférieur.

Concernant le rez-de-chaussée son affectation n'a pas encore été définie. Diverses options sont envisagées telles qu'une UAPE ou une maison de quartier. Elles ne sont pas exhaustives.

La redevance annuelle de CHF 90'000.- - sera indexée conformément à l'indice suisse à la consommation.

Il est à rappeler qu'une partie de la parcelle n° 1587 a été acquise afin d'obtenir suffisamment de droit à bâtir. Pour l'instant elle restera dans sa configuration actuelle soit louée à un exposant de caravanes.

Ladite location rapportera CHF 14'400.- - s'ajoutant ainsi au CHF 90'000.- - mentionnés plus haut. L'affectation future n'en est pas encore définie. Elle dépendra de la possibilité de racheter le solde de cette parcelle à Swisscom.

La vocation de Equitim est de développer des projets immobiliers et veiller pendant 100 ans au respect des devoirs et obligations découlant du DDP. Par contre elle n'a pas de ressources pour faire le travail d'une régie immobilière et donnera par conséquent mandat à une société spécialisée pour ces tâches telles que par exemple réceptionner les candidatures et en faire une première analyse à soumettre à la commission d'octroi des logements, assurer les travaux de conciergerie, encaisser les loyers, gérer les finances de l'immeuble, veiller à son entretien, etc.

Le projet d'acte notarial relatif au DDP sera transmis dès que possible. Il est en cours de finalisation et doit être validé par la Municipalité avant qu'il ne soit diffusé aux commissions. Il y aura une servitude de passage inscrite sur la parcelle adjacente appartenant à Projectim. Cette servitude sera octroyée à bien plaisir. Il devra toutefois y avoir une convention entre Projectim et Equitim pour le partage des éventuels frais d'entretien de la rampe et du parking souterrain commun.

Il n'a malheureusement pas été possible d'en savoir beaucoup plus sur la convention entre la Municipalité et Equitim. Dès lors la Commission a dû se contenter de ce qui lui a été exposé. Si pour la location la gestion semble assez simple, la 1^{ère} lecture du préavis a fait ressortir un certain nombre d'interrogations dont les questions ci-après sont brièvement résumées :

En l'absence de connaissance sur la nature des critères d'attribution des logements, la Commission a souhaité savoir dans quelle mesure le type de règlement est plus ou moins standard entre les communes.

Selon Equitim chaque commune définit les critères d'attribution des logements et leur pondération. Pour certaines cela peut être de résider dans la commune depuis au-moins 5 ans, pour d'autres le fait de travailler dans la région. Equitim possède une liste de ces critères basée sur son expérience et les communes peuvent s'y référer ou en proposer d'autres. Ces critères peuvent évoluer avec le temps. Il est à relever qu'ils sont du ressort de la Municipalité et non pas de la compétence du Conseil communal.

Comment cela se passe-t-il quand un propriétaire part à l'étranger pour un temps relativement long pour des raisons professionnelles par exemple ?

Cette hypothèse est actuellement étudiée avec le notaire, le but étant de trouver le bon et juste équilibre entre les droits à la propriété des futurs acquéreurs PPE et la volonté de proposer des logements à prix accessibles à des personnes habitant leurs logements. Si le départ à l'étranger est de courte durée, la possibilité serait laissée au propriétaire de louer son appartement aux mêmes conditions que la partie locative détenue par Equitim. Si le propriétaire part à l'étranger pour une longue durée et qu'il ne l'occupe plus pour son propre usage, il devrait alors vendre son appartement.

Comment s'assurer que la personne qui achète un logement à prix réduit ne va pas le louer plus cher pour en tirer un bénéfice ?

Il existe des garde fous, notamment dans les actes, pour éviter de tels abus qui iraient à l'encontre du but recherché. En cas de revente l'acquéreur reprend l'appartement aux mêmes conditions que la personne précédente. Cela reste valable pour toute la durée du DDP.

Quid des droits des héritiers lors du décès d'un propriétaire ?

L'appartement fait partie de la succession. Les droits et obligations inhérents à la propriété sont repris par les héritiers comme pour un appartement en propriété « classique ». De ce fait un des héritiers devra obligatoirement y habiter. Dans la négatives lesdits héritiers seront contraints de le vendre.

Que devient l'immeuble au terme des 100 ans ?

Les règles du DDP s'appliquent : soit le DDP est renouvelé soit le superficiant rachète l'immeuble à sa valeur vénale fixée par un expert. Il en sera de même en cas de retour anticipé à la commune (par exemple en cas de violation des obligations découlant de l'acte constitutif du DDP et de la convention).

Que se passe-t-il en cas de cession du DDP à un tiers ?

La commune dispose d'un droit de préemption qu'elle pourra exercer le cas échéant.

Qu'en-est-il des relations entre Equitim et Projectim dans ce projet ?

La question de gouvernance entre Equitim et Projectim s'est posée étant donné que la seconde est une société privée dont le président est membre du conseil de fondation de la première. Il a été exposé que la collaboration à venir entre Equitim et Projectim est bénéfique pour l'aboutissement du projet permettant notamment une meilleure répartition des coûts. Par ailleurs les deux constructions étant reliées physiquement par la rampe d'accès et le parking souterrain, leurs mises à l'enquêtes seront effectuées simultanément. La commission est donc d'avis que cela ne devrait pas préjudicier le projet. Elle y voit au contraire une synergie qui permettra une maîtrise des coûts.

Quelles sont les mesures énergétiques dans ce projet ?

Equitim entend privilégier le chauffage à distance même si à ce stade il est trop tôt pour pouvoir affirmer à 100 % si ce sera le cas. C'est toutefois sa volonté de le faire car Equitim privilégie les énergies renouvelables .

Il sera posé des panneaux photovoltaïques. Sur ce point la réponse a été catégoriquement positive.

Une toiture végétalisée est prévue dans une mesure qui ne préjudicie pas la disposition des panneaux.

Pourquoi le hangar à vélos à déplacer est plus petit ?

La commission s'est étonnée que le nouveau hangar soit plus petit que celui à détruire. Il s'avère que l'existant à Grand-Champ est largement sous-occupé. L'ancien et le nouveau suffiront largement selon les observations faites par la commune. Par ailleurs son extension pourra être intégrée dans le prochain agrandissement du collège de Grand-Champ si le besoin s'en fait sentir d'ici là.

Vœux :

1. La Commission émet le vœu qu'à l'avenir la Municipalité mette à disposition des futures commissions un projet de l'acte constitutif et de convention. L'analyse de ces documents permet de mieux cerner les conditions auxquelles le Conseil communal accepte l'octroi d'un droit distinct et permanent.
2. Concernant le nouvel hangar à vélos il a été indiqué qu'il n'est pas prévu d'éclairage. La Commission estime que cela peut favoriser du vandalisme ou autre problème en début de journée ou fin d'après-midi (surtout l'hiver). Elle souhaite par conséquent que ce point soit réexaminé.
3. La Commission souhaite également que priorité soit donnée à l'espace au rez-de-chaussée pour un point de rencontre ou un lieu d'activités pour les jeunes.

Conclusions

La commission regrette de n'avoir pas pu disposer de l'acte constitutif du droit distinct et permanent de superficie et de la convention et de devoir se contenter des explications de la Municipalité et des représentants de Equitim. Néanmoins en comparaison de projets plus conséquents réalisés ou en cours de réalisation dans d'autres communes (dont certaines sont nettement plus petites que Gland), la Commission estime que ce nouveau mode de location et/ou de vente apportera de la diversification dans l'offre de logements.

Fondée sur ce qui précède, la Commission technique recommande, à la majorité de ses membres, d'accepter les conclusions du préavis municipal n° 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 vélos 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.

Annexes

1. Informations sur la Fondation Equitim et son fonctionnement
2. Critères d'attribution des logements

Signatures des membres de la Commission

Michel Girardet, 1 ^{er} membre et rapporteur
Rosanna Vaccaro
Steve Binggeli
Alain Pernet

