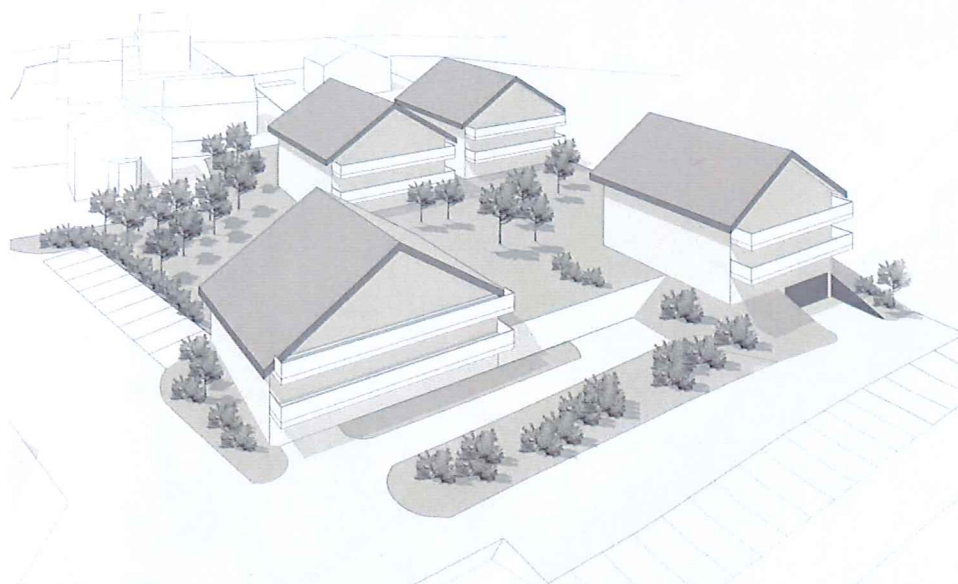


Municipalité de la
Commune de Givrans

Préavis No 21/2019
au Conseil communal



**Projet Gare sur la parcelle N°280 comprenant
la création d'un droit distinct et permanent
(DDP) en faveur de la Fondation Equitim et la
construction d'une UAPE, d'une cantine
scolaire et de logements**

Responsable du dossier : *La Municipalité*

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

Introduction

La Municipalité a toujours eu l'intention de développer le village près de la gare avec une infrastructure publique et une zone de construction d'habitat. En 2013, le PDCom prévoyait une extension de la zone village sur la parcelle agricole voisine. Une convention d'échange de parcelles avec le propriétaire avait été signée le 9 mai 2012 pour garantir un développement en copropriété avec la commune.



PDCom : Plan Directeur Communal

À la suite de la votation fédérale du 3 mars 2013 sur la modification de la loi sur l'aménagement du territoire qui a été largement acceptée par le peuple, et sa mise en application qui est en vigueur aujourd'hui, la Municipalité a décidé de renoncer au changement d'affectation du terrain agricole en zone constructible et de se contenter de la parcelle 280, propriété de la Commune, pour son développement.

La parcelle 280 est déjà équipée pour être raccordée au chauffage à distance, elle est située à côté de la gare du chemin de fer NStCM et il a été convenu de créer des places de parc P+R au bas de la parcelle pour répondre à la planification du schéma directeur du NStCM.

UAPE et cantine scolaire

La commune a l'obligation de mettre à disposition une Unité d'Accueil de la Petite Enfance (UAPE). La structure actuelle "La Cour des Copons" est un lieu de vie qui accueille des enfants de 1P à 6P. Cette structure se situe aujourd'hui dans le collège des Grands Records et mobilise une classe.

La cantine scolaire se trouve également dans le collège des Grands Records et mobilise une classe et, au vu de la demande, il a fallu ouvrir une deuxième cantine dans l'ancienne école à la route de la Bellangère 4. Les élèves des classes primaires ont la chance de pouvoir manger tous les jours, sauf le mercredi, dans ces cantines et, en plus des repas servis, ils sont encadrés par des surveillantes qui veillent sur le trajet école-cantine et organisent des activités créatrices et sportives, en intérieur ou en extérieur selon la météo.

L'Association Intercommunale de Genolier et Environs (AISGE) et sa direction ont un besoin urgent de se réappropriier ces deux classes qui avaient été libérées en son temps. La parcelle 280 est idéalement bien située près de l'école pour accueillir ces locaux.

Situation

Au vu de la situation des finances communales, il n'est pas possible de financer une structure d'accueil de jour et une cantine scolaire devenues indispensables à court terme. La Municipalité a trouvé la solution pour répondre à cette demande et a saisi l'occasion de créer des logements à loyer accessible en partenariat avec la Fondation Equitim. Il devient toujours plus difficile de trouver des logements pour nos jeunes qui doivent quitter le village.

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 loyer accessible pour la classe moyenne, en partenariat avec des collectivités publiques ou des propriétaires fonciers privés. La Fondation a pour objectif de réaliser plus de 350 logements d'ici à 2020 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 de règles définies à travers le DDP.

Les investisseurs

La Fondation Equitim rassemble des capitaux de 5 caisses de prévoyance professionnelle romandes. Les engagements en capitaux fermes des institutions de prévoyance au sein de la Fondation Equitim s'élèvent à CHF 105,5 millions. La fortune cumulée de chacun des investisseurs de la Fondation Equitim s'élève à plus de CHF 13 milliards et la fortune immobilière cumulée à CHF 2.3 milliards. Nous précisons que 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)** 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.



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.



Previsa est le **Fond de prévoyance des professionnels du travail social**. A fin 2015, 80 institutions étaient affiliées au fond 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, 5ème distributeur d'électricité en Suisse.

Le mode de financement

La Fondation investit 100% en fonds propres sur ses projets, sans faire appel à aucun cautionnement ou subventionnement. La société de gestion Equitim Management SA, en charge de la gestion des projets, est rémunérée selon les coûts effectifs sans marge ni bénéfice.

Engagements durables 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 de par 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.

Les références de la Fondation

La Fondation Equitim développe actuellement 3 projets de logements à loyer abordable, en DDP sur des terrains communaux en partenariat avec les communes. Ces projets représentent un total d'environ 200 logements.

- Cossonay, parcelle 416 – en construction

DDP de 75 ans, 13 logements à loyers abordables et une surface d'activité.

- Blonay, parcelle 2505 – demande d'autorisation de construire en cours

DDP de 99 ans, 41 logements à loyer abordable dont 18 logements protégés et une gare

- Echallens, quartier Crépon Est – avant-projet

DDP de 90 ans, 130 logements, dont 60 logements à loyers abordables.

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

Afin de vérifier le potentiel constructible de la parcelle 280 et choisir le meilleur architecte pour ce projet, la Municipalité a organisé en partenariat avec Equitim, une consultation auprès de 3 bureaux d'architecte. Il a été demandé aux 3 bureaux de réfléchir à un stade d'esquisse sur le développement de cette parcelle, en intégrant un programme de logements ainsi que l'UAPE et la cantine.

Au terme de cette consultation, la Municipalité et Equitim ont retenu le bureau Aubert Architecte SA. Nous précisons ici que toutes les études entreprises l'ont été à compte d'auteur et sans frais.

a. Etude de faisabilité

Le projet présenté par Aubert Architectes SA et Equitim respecte le règlement de la police des constructions et s'articule autour de 4 bâtiments qui s'inscrivent dans la pente du terrain. Le bâtiment proche de la gare comporte en son rez-de-chaussée 350 m² SPD (Surface de plancher déterminant) pour l'UAPE et la cantine scolaire. Les étages de ce bâtiment ainsi que les 3 autres bâtiments complètent le programme en proposant 24 logements.

b. Programme de l'UAPE et de la cantine

Les programmes de l'UAPE et de la cantine ont été définis par la Municipalité pour répondre aux besoins de l'AISGE. L'UAPE sera dimensionnée pour accueillir 4 groupes de 12 enfants. La salle pour la cantine accueillera les élèves des Grands Records. La salle sera dimensionnée pour accueillir au maximum 50 élèves et les repas seront livrés, préparés et réchauffés sur place.

Les locaux de l'UAPE et la cantine seront livrés finis, prêts à recevoir du mobilier. Bien que le projet n'en soit qu'au stade de l'étude de faisabilité, un tableau de surface et le niveau de finition des locaux sont déjà disponibles.

c. Programme de logements

Les 4 bâtiments comporteront chacun 6 logements, 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. Quelques logements de 4.5 pièces compléteront le projet. A ce stade de l'étude de faisabilité le programme de logements est le suivant :

Typologie	Taille	Quantité
2.5	55 m ²	9
3.5	75 m ²	12
4.5	100 m ²	3
	TOTAL	24

Au moins une place de parc pour les logements se trouvera en sous-sol.

d. Planning

Comme définit dans la promesse de DDP, Equitim s'engage à déposer une demande d'autorisation de construire dans les 6 mois à la suite de la signature de la promesse de DDP. L'objectif est de mettre en service l'UAPE et de livrer l'opération pour la rentrée scolaire 2021 (août).

e. Marché public

La Fondation Equitim étant maître d'ouvrage, le projet n'est pas soumis aux marchés publics. Nous précisons aussi que la Fondation s'engage à construire de manière dite traditionnelle. Ceci permet de favoriser les entreprises locales et régionales.

Loyers proposés

a. Mise à disposition de l'UAPE

Les 350 m² de l'UAPE et de la cantine, sont mis à disposition de la Commune durant toute la durée du DDP. La Commune fixe ainsi elle-même le niveau des loyers et touche le 100% du revenu locatif de ces locaux. Ceci permet une grande flexibilité dans la gestion et l'exploitation de ces locaux en accord avec l'association intercommunale.

b. Loyers des logements

Les niveaux de loyers des logements ont été validés par la Municipalité en partenariat avec Equitim. Les logements à loyer accessible s'adressent à la classe moyenne, ayant d'une part des revenus trop élevés pour avoir accès à des logements subventionnés et ne disposant pas, d'autre part, de revenus suffisants pour acquérir un logement en PPE ou un logement neuf en location.

Ces logements sont à même d'accueillir, d'une part les jeunes couples de notre bourg et, d'autre part, les personnes plus âgées souhaitant retrouver un logement de taille plus modeste et plus adapté à leur mode de vie. 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 est de CHF 245.-/m².an. Ce niveau de loyer est légèrement supérieur au niveau défini pour notre Commune dans le cadre de la LPPPL (loi pour la protection et la promotion du parc locatif), pour un projet énergétiquement efficient.

Les loyers projetés sont les suivants :

Typologie	Taille (m2 SNH)	Loyer (CHF/mois)
2.5	55	1'130.-
3.5	75	1'530.-
4.5	100	2'050.-

Loyer hors acompte d'eau chaude et de chauffage.

Les places de parc en sous-sol seront louées à CHF 150.-/mois.

c. Frais d'exploitation et de gestion

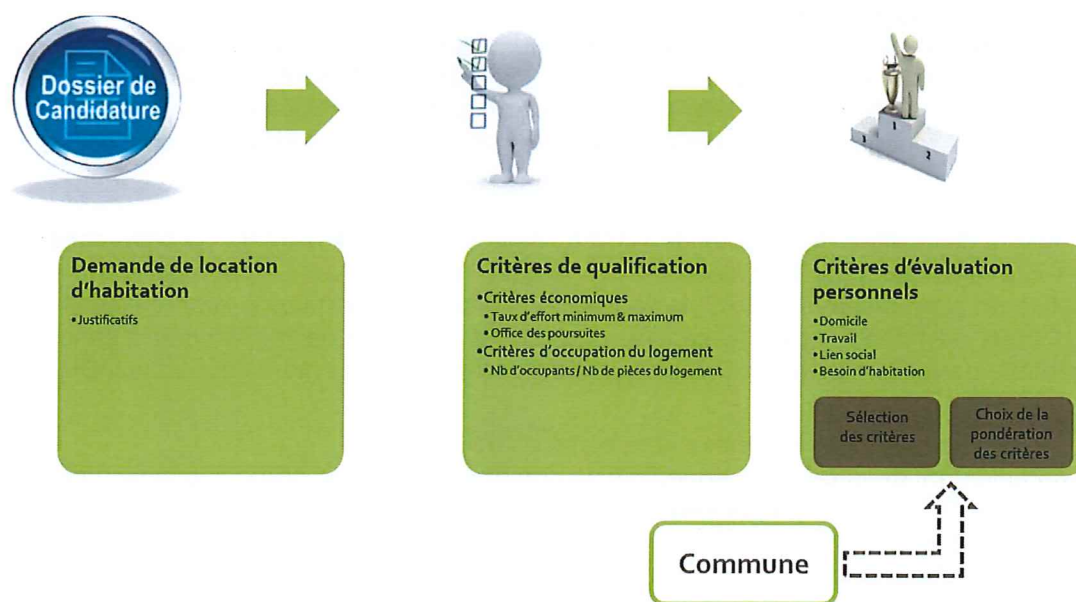
La Fondation Equitim prend à sa charge l'intégralité des dépenses pour le projet, en dehors des frais d'exploitation et d'entretien de l'UAPE. L'ensemble des charges comprend :

- les frais d'exploitation
- les frais de gestion
- les frais d'entretien
- les provisions pour le fonds de rénovation pour les logements et le parking souterrain.

d. 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 est mise en place par la Municipalité en collaboration avec Equitim, pour refléter la politique du logement de la Commune.

Une grille de critère d'attribution sera confiée à la gérance locative locale qui la complètera pour chaque demande de location selon la procédure ci-dessous :



Financement et rente de superficie

a. Financement du projet

Le coût de la construction du projet est devisé à CHF 9.5 millions. L'intégralité du coût de construction est à la charge de la Fondation Equitim qui le finance à 100% en fonds propres. La Fondation ne fera appel à aucun cautionnement ou subventionnement communal ou cantonal. Aussi, le fait que la Fondation investisse 100% en fonds propres garantit une sécurité par rapport à la variation des taux bancaires. La rente de superficie est donc garantie sur toute la durée du DDP, sans incidence du taux de vacance des logements.

Aussi, la Fondation porte les risques de constructions sur l'UAPE, la cantine et les logements.

b. Principe 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 retenue est de 75 ans. A l'échéance du DDP, 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 de la Fondation Equitim un droit distinct et permanent de superficie de 3'909 m², soit sur l'entier de la parcelle N° 280, au sens des articles 675 et 779 al.1 du Code Civil Suisse. La Fondation s'engage à y construire et exploiter les immeubles décrits au chapitre 5, conformément au permis de construire qui sera délivré. Les travaux devront débuter dans un délai de six mois dès la signature du DDP final. Elle s'engage également à entretenir et à rénover les bâtiments tout au long du DDP.

c. Rente de DDP

Le calcul de la rente de DDP prend en compte les éléments suivants :

- le niveau des loyers abordables pour la classe moyenne
- la mise à disposition des locaux de l'UAPE et de la cantine durant les 75 ans du DDP
- à l'échéance du DDP, la commune devient pleine propriétaire de ces locaux sans devoir verser d'indemnité de retour.

Rente pour les logements

En considérant ces éléments, la rente de superficie que toucherait la commune pour les 24 logements s'élèverait à CHF 65'000.- /an. L'indexation de la rente de superficie sera basée sur un partage de l'état locatif net, sur la base d'un niveau de loyer à CHF 245.- /m².an. Ainsi la commune touchera donc chaque année le 18% de l'état locatif net de l'opération de logement.

La mise à disposition des locaux de l'UAPE, ainsi que l'amortissement de cette construction sur toute la durée du DDP, s'élève à CHF 40'000.- /an. Cette annuité bénéficie d'une grande stabilité en étant indexée à l'IPC (indice des prix à la consommation). Aussi à l'issue du DDP les locaux de l'UAPE et de la cantine deviennent propriété de la Commune sans aucune indemnité de retour puisque ces locaux ont été complètement amortis durant le DDP.

d. Revenu pour la location des surfaces de l'UAPE

En complément de la rente de superficie, la commune touchera, grâce à la mise à disposition des locaux de l'UAPE et de la cantine sans investissement, le 100% de l'état locatif qu'elle souhaite appliquer.

Ainsi, en appliquant à titre indicatif un loyer mensuel de CHF 5'000.- /mois pour les 350 m² SBP (surface brut de plancher) de l'UAPE, les revenus locatifs annuels supplémentaires de la commune pour l'UAPE seraient de CHF 60'000.- /an.

e. Revenu total projeté

En cumulant la rente de superficie (CHF 65'000.-) et les revenus locatifs projetés de l'UAPE et de la cantine (CHF 60'000.-), sans l'amortissement de notre bâtiment (-CHF 40'000.-) les revenus annuels cumulés de la Commune sur la parcelle 280 s'élèveraient à CHF 85'000.- an.

f. 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 et à son évolution ainsi que les droits et les obligations de chaque partie. Il est notamment mentionné que l'UAPE et la cantine sont mises à disposition gratuitement de la Commune durant tout le DDP et qu'à l'échéance du DDP, ces infrastructures reviennent gratuitement à la Commune.

Conclusions

La Municipalité soutient ce projet qui répond à un besoin réel de la population en matière d'infrastructure publique tout en mettant à disposition des logements abordables qui répondent aux critères de la L3PL en favorisant les besoins locaux. Le mode de financement proposé permet à la Commune de se doter des infrastructures dont elle a besoin, sans contraintes sur la fixation des loyers de l'UAPE, tout en devenant propriétaire et sans s'endetter. La Société 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.

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

- vu le préavis municipal No 21/2019 relatif au Projet Gare sur la parcelle N°280 comprenant la création d'un droit distinct et permanent (DDP) en faveur de la Fondation Equitim et la construction d'une UAPE, d'une cantine scolaire et de logements,
- ouï le rapport de la commission de gestion chargée d'étudier cet objet,
- ouï le rapport de la commission ad hoc chargée d'étudier cet objet,
- attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour de la séance du Conseil communal,

décide

1. d'autoriser la Municipalité à créer un droit distinct et permanent en faveur de la Fondation Equitim sur la parcelle N°280,
2. d'autoriser la Municipalité à y faire construire une UAPE, une cantine scolaire et des logements.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du mardi 18 décembre 2018 pour être soumis à l'approbation du Conseil Communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic  La Secrétaire 

Philippe Zuberbühler  Anne-Marie Dick