



COMMUNE
DE
LAVIGNY

Préavis 1/2020

Concernant un projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur les parcelles N° 53 et 57 en faveur de la Fondation Equitim et la création de surfaces d'activités et d'un parking souterrain communal de 12 places.

Délégués municipaux
M. Christian Grin
M. Claude Philipona

Lavigny, le 24 février 2020

Table des matières

1. Préambule	3
2. Un projet, quatre fonctions.....	4
3. Politique du logement de la Commune.....	5
4. Fondation Equitim	6
5. Projet de logement.....	8
6. DDP pour les logements	10
7. Le parking souterrain communal, les surfaces d'activités et l'habitation de la Rue de l'Eglise 9.	11
8. Conclusions.....	13

Abréviations utilisées dans le présent document

CHS PP	commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle
DDP	droit distinct et permanent de superficie
Mios	million(s)
M ²	mètre carré
PQ	plan de quartier
PME	petites et moyennes entreprises
PPE	propriété par étage
UAPE	unité d'accueil petite enfance
SBP	surface brute de plancher

Annexe

B1	Promesse de DDP
----	-----------------

1. Préambule

Le 25 août 1995, la Commune de Lavigny a fait l'acquisition de la parcelle 53, propriété de Mr. Berthet. A la suite de cette démarche, plusieurs projets de transformations ont été élaborés, afin de mettre en valeur ce bâtiment. Malheureusement aucun de ces projets n'a abouti, soit pour des questions de coûts, soit parce qu'il était difficile d'exploiter le potentiel de ce bâtiment du fait de sa situation.

Dans ce contexte, en avril 2016, la Municipalité a proposé au Conseil l'acquisition de la parcelle 57. Les arguments avancés dans le préavis 3/2016 faisaient état d'une opportunité d'augmenter et de valoriser son patrimoine, de réaliser un projet de mise à disposition pour la population d'appartements à loyers raisonnables et de pouvoir garantir la qualité architecturale et urbanistique du centre du village. Ce préavis a été accepté à l'unanimité et le 5 juillet 2016 la Commune de Lavigny a fait l'acquisition de la parcelle 57.

Dès lors, la Municipalité a étudié plusieurs variantes et établi le cahier des charges suivant :

- a) création d'environ 800 m² d'appartements,
- b) création d'environ 500 m² de surfaces commerciales,
- c) création d'un parking souterrain communal d'une douzaine de places,
- d) amélioration de la consommation d'énergie de la maison de la Rue de l'Eglise 9 par un raccordement du chauffage aux nouvelles constructions, et profiter de la synergie des entreprises présentes pour une rénovation simple, des éléments nécessitant un entretien (chauffage, volets, fenêtres, cuisine, etc.),
- e) trouver un investissement que la Commune puisse assumer et rentabiliser sur le long terme sans préjudicier le fonctionnement du ménage courant et de maintenir un endettement raisonnable.

Après un rapide calcul, la Municipalité a situé l'investissement total à plus de 5.0 millions.

La Municipalité a estimé ce montant trop élevé pour la Commune de Lavigny. Après études de différents scénarios et projections, la Municipalité a défini que pour garantir financièrement le ménage courant, l'entretien de ses infrastructures et bâtiments, et pour permettre dans le futur d'autres investissements, que sa participation ne devrait pas excéder 2.5 millions.

Elle a donc cherché un partenariat public-privé. Elle souhaitait trouver un partenaire régional qui comprendrait et prendrait en compte ses attentes.

La Municipalité a rencontré la Fondation Equitim, qui a été à l'écoute et a répondu autant à ses demandes financières que d'intégration en milieu villageois.

Leur offre a permis à la Municipalité d'avoir une approche plus précise des investissements et des rentrées. Elle a soumis ces chiffres à la Commission des Finances, qui après étude lui a demandé :

- a) un plan financier avec un investissement 100% communal,
- b) une offre comparative par un deuxième partenaire financier.

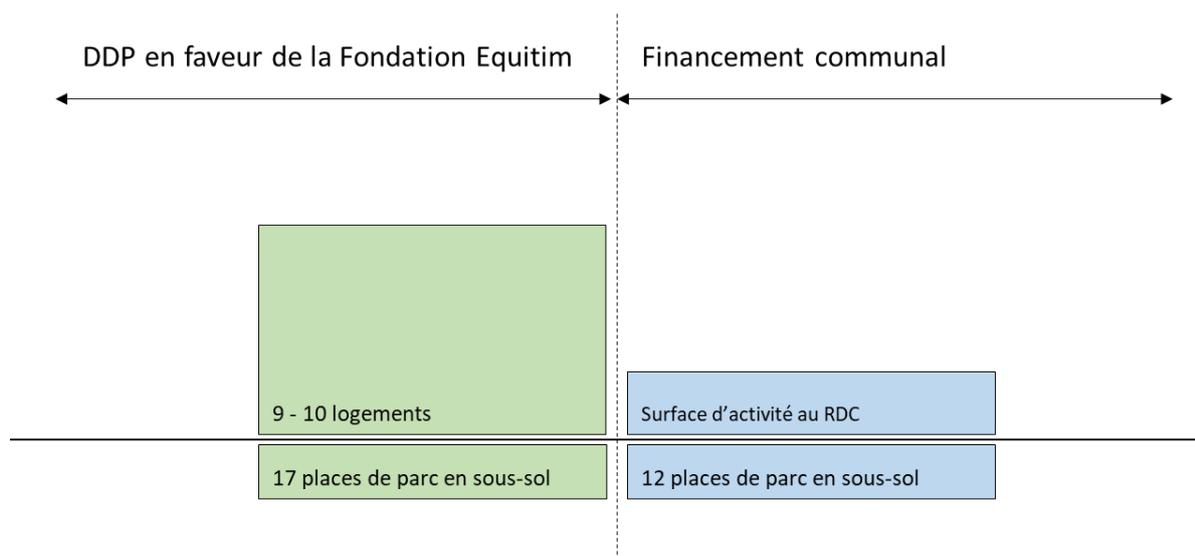
Après étude du plan financier d'investissement 100% communal, de l'offre comparative d'un deuxième partenaire et une analyse des différentes variantes, le choix de la Municipalité s'est confirmé pour la Fondation Equitim.

2. Un projet, quatre fonctions

2.1 Le programme

A travers ce projet la Municipalité souhaite mener et réaliser conjointement les quatre ouvrages suivants :

- un bâtiment de logements à loyer abordable,
- une surface d'activité,
- un parking souterrain communal,
- amélioration de l'habitation de la Rue de l'Eglise 9.



Ce projet ambitieux permet de mener à la fois une réflexion sociale, en mettant en place des logements abordables, tout en offrant des infrastructures publiques pour la Commune et des commerces. Le fait de développer ces quatre projets en même temps permet de rationaliser les coûts de revient et d'assurer une cohérence dans le développement.

Les logements et les parcs attenantes seront financées, réalisées et exploitées par la Fondation Equitim. Les surfaces d'activités et les 12 places souterraines du parc public seront financées directement par la Commune à travers un emprunt bancaire.

2.2 Le coût des ouvrages et leur financement

Ouvrages	CHF (Mios)	Financement
Logements + 18 places de parc	3.40	Equitim DDP
Surfaces d'activités et places de parc communales	2.1	Commune
Amélioration de l'habitation de la Rue de l'Eglise 9	0.2	
TOTAL	5.70	

2.3 La structure foncière

La Commune reste en tout temps propriétaire des parcelles 53 et 57.

Une PPE sur DDP sera constituée afin de séparer les différents ouvrages en fonction des propriétaires.

2.4 Pilotage de la Fondation Equitim

Le développement du projet et sa réalisation seront pilotés par la Fondation Equitim, sans faire appel au marché public. Ce partenariat permet aussi à la Commune de bénéficier du savoir-faire de professionnels pour le pilotage du projet, y compris pour les parties d'ouvrage lui revenant (parking souterrain communal et activités). Enfin la Commune et la Fondation Equitim bénéficient tous les deux d'économies d'échelle dans le projet et de la mutualisation des espaces.

La Fondation Equitim mène actuellement un projet similaire sur le PQ de Cully gare. En effet un DDP pour 19 logements est octroyé à la Fondation Equitim. La Commune profite de ce projet pour réaliser un parking communal de 58 places, dont le pilotage est assuré par la Fondation Equitim.

3. Politique du logement de la Commune

Actuellement le niveau des loyers de la Commune est élevé et les appartements proposés sont souvent des 4,5 pièces et plus.

La Commune de Lavigny souffre du manque d'appartements de 2 et 3 pièces à loyers raisonnables, qui permettrait à ses jeunes et moins jeunes de rester au village.

La volonté de la Municipalité est, de mettre à la disposition des habitants des appartements répondant aux besoins de la population et des petits commerces au centre du village.

Ce projet lui permettra de proposer :

- a) Une dizaine d'appartements de 2 à 4 pièces avec un loyer de CHF 240. --/m2.
- b) Des surfaces commerciales et bureaux d'environ 500 m2 avec un loyer de CHF 200. --/m2.
- c) De maintenir au minimum le nombre de places de parc actuels. Outre 18 places de parcs souterraines à disposition des appartements et commerces, la Municipalité pourra proposer 12 places souterraines communales à louer.
- d) L'amélioration de l'habitation de la Rue de l'Eglise 9.

4. Fondation Equitim

Soucieuse de trouver le meilleur partenaire pour financer et piloter ce projet, la Municipalité a rencontré courant 2019, différents investisseurs et étudié différents types de partenariat. A l'issue de ces rencontres et réflexions, le choix de la Municipalité s'est arrêté sur la Fondation Equitim.

4.1 La Fondation 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.

4.2 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 105.5 millions de CHF. 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. La Fondation précise qu'elle 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.



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



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

La Fondation Equitim 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.

4.3 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 Equitim 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 Equitim 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.

4.4 Les références de la Fondation

La Fondation Equitim développe actuellement 5 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, livraison avril 2020
DDP de 75 ans, 13 logements à loyer abordable et une surface d'activité
- Blonay, parcelle 2505 – demande d'autorisation de construire en cours
DDP de 99 ans, 41 logements à loyer abordables dont 18 logements protégés et une gare
- Echallens, quartier Crépon Est – projet
DDP de 90 ans, 130 logements, dont 60 logements à loyers abordables
- Cheseaux-sur-Lausanne, parcelle 1458 – consultation d'architecte
DDP de 75 ans, 35 – 40 logements à loyer abordable soumis à la loi sur la protection et la promotion du parc locatif (L3PL)
- Givrins, parcelle 280 – avant-projet
DDP de 75 ans, 24 nouveaux logements à loyer abordable et une UAPE
- Cully gare, PQ Cully gare – préparation de l'exécution
DDP de 90 ans - 19 logements, surfaces d'activités et pilotage de la construction d'un parking communal de 58 places

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

5. Projet de logement

Afin de vérifier le potentiel constructible des parcelles 53 et 57 la Municipalité et la Fondation Equitim ont souhaité collaborer avec le bureau Pont 12 Architecture SA à Chavannes-près-Renens.

Il est précisé ici que toutes les études entreprises l'ont été à compte d'auteur et sans frais pour la Commune.

5.1 Etude de faisabilité

L'avant-projet présenté par Pont 12 et la Fondation Equitim respecte le règlement de la police des constructions. Le projet utilise la totalité des droits à bâtir.

Il se développe ainsi autour de 10 logements, de surfaces d'activités et d'un parking en sous-sol dédié aux logements et à la Commune.

Pour rappel, il s'agit à ce stade d'une étude de faisabilité dont le but a été de vérifier le potentiel constructible des parcelles. Elle ne préfigure en rien les volumétries et l'esthétique qui seront développées en phase de projet.

5.2 Planning

Comme défini dans la promesse de DDP, la Fondation Equitim s'engage à déposer une demande d'autorisation de construire dans les 6 mois suite à la signature de la promesse de DDP. L'objectif est de mettre en service le bâtiment durant le deuxième semestre 2022.

5.3 Marché public

La Fondation Equitim étant maître d'ouvrage, le projet n'est pas soumis aux marchés publics, que ce soit pour la partie logement et pour la partie de parking souterrain communal. La Municipalité précise aussi que la Fondation Equitim s'engage à construire de manière dite traditionnelle. Ceci permet de favoriser les entreprises locales et régionales.

5.4 Loyers des logements

Les niveaux de loyers des logements ont été validés par la Municipalité en partenariat avec la Fondation 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 du village et d'autre part les personnes plus âgées souhaitant retrouver un logement de taille plus modeste et plus adapté à leur mode de vie. La Municipalité précise 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 240. --/m² an.

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

5.5 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 des places souterraines de parc communales. L'ensemble des charges comprend :

- les frais d'exploitation,
- les frais de gestion,
- les frais d'entretien,
- les provisions pour le fonds de rénovation.

5.6 Critères d'attribution

Durant toute la durée du DDP, la Commune choisit la segmentation des locataires qu'elle souhaite favoriser. Une grille de critères d'attribution et de pondération sera mise en place par la Municipalité en collaboration avec la Fondation Equitim, pour refléter la politique du logement de la Commune.

Cette grille de critère d'attribution est ensuite confiée à la gérance locative locale qui la complètera pour chaque demande de location.



5.7 Implication de la Commune durant la conception

L'étude de faisabilité réalisée par le bureau Pont 12 avait pour but de valider le potentiel constructible des parcelles. Par la suite le développement du projet sera piloté par la Fondation Equitim. La Municipalité sera consultée pour chaque phase importante du projet (avant-projet, projet) avant la mise à l'enquête publique.

6. DDP pour les logements

6.1 Financement du projet de logements

Le coût de la construction du projet est devisé à CHF 3.40 mios. L'intégralité du coût de construction est à la charge de la Fondation Equitim, qui le finance 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.

6.2 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 la Fondation Equitim rachète le terrain à dire d'expert.

La Municipalité propose de modifier les limites actuelles afin de réorganiser l'état parcellaire des parcelles 53 et 57 ; puis de constituer en faveur de la Fondation Equitim un droit distinct et permanent de superficie de 1'460 m², au sens des articles 675 et 779a à I du Code Civil Suisse. La Fondation Equitim s'engage à y construire et exploiter l'immeuble décrit 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.

6.3 Rente de DDP

Redevance la première année

Le modèle financier de la Fondation Equitim a l'avantage de permettre à la Commune d'être un acteur dans la détermination du montant de la redevance, payée par la Fondation Equitim à la Commune. La fixation du niveau des loyers se fait en partenariat avec la Fondation Equitim et détermine ainsi la rente de superficie. Comme énoncé précédemment la Municipalité a choisi d'appliquer des loyers de l'ordre de CHF 240. --/m² an.

La rente de superficie initiale est garantie durant tout le DDP est de CHF 26'000. --/an.

Evolution de la rente de superficie

Dès la deuxième année, la redevance constituera une portion de l'état locatif net de l'opération. Cette redevance due à la Commune correspondra à 18% de l'état locatif net. Cette répartition permettra à la Commune de profiter de manière équitable, tout comme la Fondation Equitim, de l'évolution des loyers selon le marché pendant toute la durée du DDP. Le montant de la redevance ne sera toutefois pas inférieur à celui de la redevance initiale de CHF 26'000. --.

6.4 Projet de DDP

La promesse de DDP (annexe B1) a été élaboré en collaboration avec Me Frédéric-Auguste de Luze, à Morges. Ce document précise les engagements liés à la redevance et à son évolution ainsi que les droits et les obligations de chaque partie.

7. Le parking souterrain communal, les surfaces d'activités et l'habitation de la Rue de l'Eglise 9

7.1 Rappel des éléments

A travers ce projet la Commune souhaite réaliser les ouvrages suivants :

Surfaces d'activités	580 m2 SBP
Places intérieures communales	12 places
Amélioration de l'habitation de la Rue de l'Eglise 9	

Le coût de revient de ces ouvrages a été estimé à CHF 2.3 mios.

7.2 Estimation de la rentabilité du parking souterrain communal et de la surface d'activité

Le tableau suivant reprend une estimation des revenus bruts de la Commune sur sa partie d'ouvrage :

Places intérieures communales	12 places	150.-/mois	21'600. --/an
Surfaces commerciales	497 m ² NET	200.--/an	99'400. --/an
TOTAL brut			121'000. --/an

Frais d'exploitation et d'entretien parking optimisés sous gestion communale	600. -- CHF/place/an	12 places	7'200.-
Frais de rénovation parking	1.00%		5'709.-
Charge des surfaces commerciales 29 %			28'826.-
Total charges			41'735.-

Ainsi les revenus nets estimés de la Commune pour le parking souterrain communal et les surfaces commerciales sont de l'ordre de CHF 79'265. --/an.

7.3 Estimation de la rentabilité du projet complet

Les revenus nets estimés de la Commune pour l'ensemble du projet sont de l'ordre de :

Places de parcs souterraines	8'691. --/an
Surfaces commerciales	70'574. -- /an
Redevance minimum du DDP	26'000. -- /an
Rendement prévisible total	105'265. -- /an

7.4 Pilotage du projet

Le pilotage des études et de la réalisation du projet (logements et investissements communaux), sera assuré par la Fondation Equitim. Cette solution permet à la Commune de bénéficier des compétences de professionnels tout en réalisant un ouvrage en traditionnel, favorisant le choix des entreprises régionales.

7.5 Marchés publics

Le coût global de l'opération est estimé à CHF 5.7 mios et la part de l'investissement communal est minoritaire. Dans le cadre d'une collaboration avec la Fondation Equitim le projet ne sera pas soumis au marché public. Ceci permet à la Commune de participer aux choix des entreprises dans le projet.

7.6 Promesse de vente conditionnelle

Tout comme pour le projet de DDP, Maître Frédéric-Auguste de Luze, à Morges a été approché pour l'élaboration d'une promesse de vente conditionnelle.

Cette promesse de vente spécifie notamment que le coût de CHF 2.1 mios comprend : *« Le prix de vente des places de stationnement et de l'activité, sera celui du coût de revient des constructions, soit le coût de construction facturé par les entreprises ayant effectués les travaux ».*

Ainsi, à la fin des constructions, la Commune de Lavigny aura accès, si elle le souhaite, à tous les contrats et devis financiers des entreprises ayant effectués les travaux des places de stationnement et des bâtiments construits par la Fondation Equitim.

7.7 Financement du projet communal

La réalisation de ces ouvrages se fera à livre ouvert.

Ainsi la Commune bénéficiera des optimisations et des économies d'échelles du projet y compris sur les travaux de l'habitation de la Rue de l'Eglise 9.

Elle sollicite donc l'accord du Conseil communal pour contracter un emprunt de CHF 2.3 mios pour la réalisation des ouvrages définis au point 7.1.

8. 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 en favorisant les besoins locaux. 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, la Municipalité propose au Conseil communal de Lavigny de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE LAVIGNY

- vu le préavis municipal No 1/2020 de la Municipalité au Conseil communal relatif à un projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur les parcelles N° 53 et 57 en faveur de la Fondation Equitim et la création de surfaces d'activités et d'un parking souterrain communal de 12 places,
- ouï les rapports des commissions désignées pour étudier cette affaire,
- considérant que l'objet a été valablement porté à l'ordre du jour,
- décide :
1. d'adopter le préavis Municipal N° 1/2020,
 2. d'autoriser la Municipalité à signer un droit de superficie distinct et permanent en faveur de la Fondation Equitim, relatif aux parcelles N° 53 et 57,
 3. d'autoriser la création de surfaces d'activités, d'un parking souterrain communal de 12 places et l'exécution des travaux de l'habitation à la Rue de l'Eglise 9 pour un montant de CHF 2'300'000. --,
 4. d'autoriser la Municipalité à contracter un emprunt de CHF 2,3 mios auprès d'un établissement bancaire ou d'un institut financier de la place.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 24 février 2020.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

Bernard Rochat

Joëlle Berchier