

Municipalité d'Arzier
À l'att. de MM. Eric HERMANN
et Eric MOREL
Rue du Village 22
1273 Arzier

Votre interlocuteur
Gilles Basse
021 213 70 98 gbasse@groupemk.ch

Lausanne, le 12 décembre 2014

**Projet de création de logement à loyer abordable
sur les parcelles communales n°202, 213, 214 et 354**

Monsieur le Syndic, Monsieur le Municipal,

En préambule, nous souhaitons souligner que votre désir de mettre à disposition des logements à loyer raisonnable au sein de votre Commune a suscité notre plus vif intérêt et s'inscrit parfaitement dans la mission de notre fondation de placement. Le Groupe MK a initié et mis sur pied la fondation Equitim® dont la mission est d'offrir des logements à loyer abordable afin de répondre à un besoin prépondérant de la classe moyenne dans le canton de Vaud. Par conséquent l'analyse et l'établissement de notre offre répond parfaitement à ce critère et respecte le cahier des charges que nous avons discuté.

Nous nous référons à nos rencontres des mercredis 19 novembre et 10 décembre 2014 en vos locaux où nous vous avons présenté notre Fondation Equitim et ses mécanismes de fonctionnement et, nous vous remercions pour le temps consacré ainsi que pour la qualité de nos échanges.

Nous souhaitons vous présenter notre réflexion selon les axes suivants :

- I - Notre compréhension de vos attentes
- II - Les mécanismes de fonctionnement de la fondation
- III - Notre proposition d'intervention

I. Notre compréhension de vos attentes

Contexte :

La Commune est propriétaire des parcelles 202, 213, 214 et 354, situées au centre du village. La Commune désire créer de nouveaux logements locatifs à loyer abordable afin notamment de permettre aux jeunes du village de prendre leur indépendance et aux personnes âgées de revenir vers des logements de taille plus adaptée tout en restant au centre du village. La Commune n'a pas pour objectif d'exploiter elle-même les logements.

Contribution demandée :

La Commune recherche un partenaire investisseur afin de réaliser ce projet sans y contribuer financièrement et tout en restant propriétaire foncière des parcelles précitées.

II. Les mécanismes de fonctionnement de la fondation

Le capital de la fondation :

Les fonds proviennent des caisses de pension vaudoises qui financent la réalisation d'immeubles de rendement locatifs dédiés uniquement aux logements à loyer abordable.

Le loyer abordable :

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.

Le loyer du marché est défini par la moyenne des quantiles 70%-90% de l'institut statistique Wüest & Partner. Le taux d'abaissement est fixé par la Commune selon les mécanismes décrits ci-après.

Une fondation autonome et indépendante :

Nous ne sollicitons 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 invités à la construction des bâtiments.

Le modèle de la redevance dynamique:

La fondation Equitim® propose un système de rémunération de la propriété foncière viable, équitable et durable. La réussite de la réalisation d'un projet dépend de la contribution de la Commune et des investisseurs. Dans ce cadre, il nous semble juste et équitable que la rétribution de la participation de la Commune et des investisseurs demeure proportionnellement constante dans le temps et qu'ils bénéficient de la réussite du projet de manière proportionnelle.

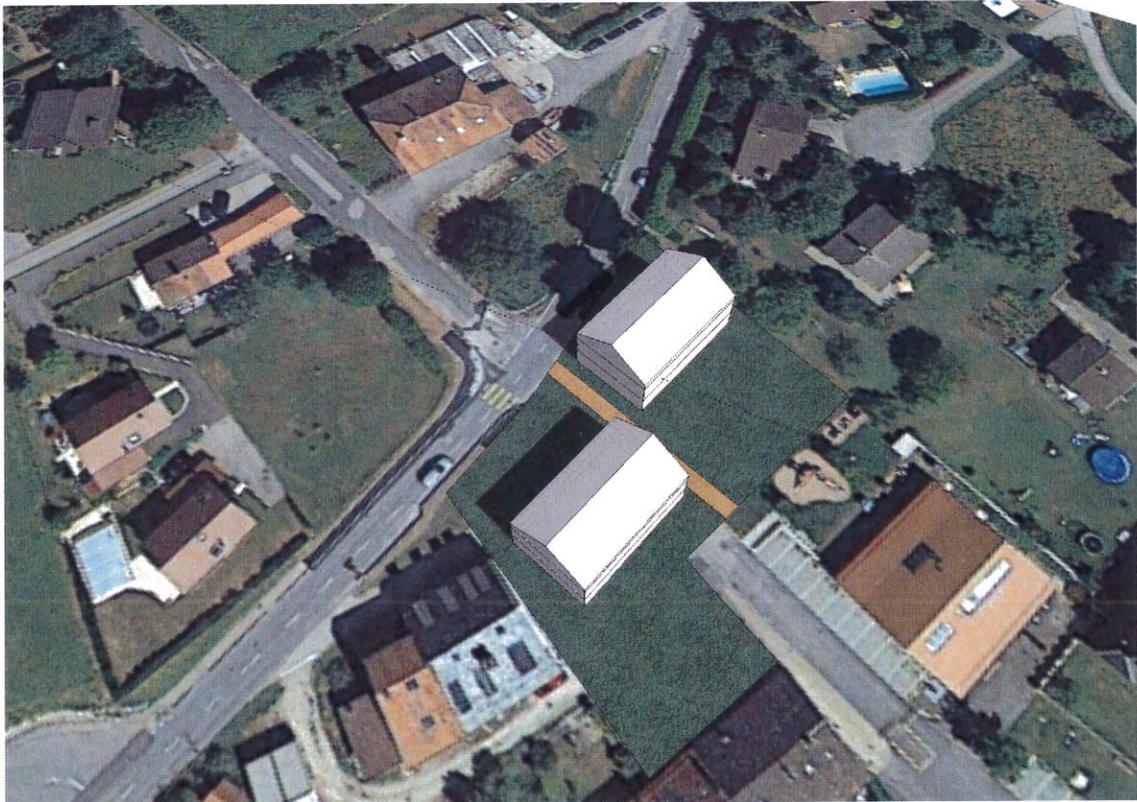
III. Notre proposition d'intervention

Démarche effectuée :

Nous avons étudié le potentiel du terrain d'une surface de 2'220m² afin de savoir combien d'appartements la fondation pourrait réaliser et quelle serait l'ordre de grandeur de la rente perçue par la commune pour la location de son terrain.

Potentiel constructible :

L'étude nous conduit à une implantation de deux bâtiments pour un total de 1'255m² de surface brute de plancher (hors-combles sous 1m80), soit environ 1'027m² de surface nette habitable locative. Vous trouverez ci-dessous une perspective de la volumétrie des immeubles A et B afin d'apprécier l'intégration architecturale des immeubles dans le village.



Présentation des immeubles :

Les deux immeubles bénéficient d'une volumétrie identique. Il n'est donc pas nécessaire de les différencier sur la projection 3D. Sur notre base de calcul, nous pourrions offrir les espaces suivants :

Immeuble A

Au rez-de-chaussée :	1 commerce d'env. 207m ² pouvant être subdivisé
Au 1 ^{er} étage :	2 appartements de 2 pièces d'env. 50m ² chacun 1 appartement de 3.5 pièces d'env. 80m ²
Au 2 ^{ème} étage :	1 appartement de 2.5 pièces d'env. 60m ² 1 appartement de 3.5 pièces d'env. 80m ²

Soit un total de 527m² de surfaces locatives pour l'immeuble A.



Immeuble B

Au rez-de-chaussée :
1 appartement de 3.5 pièces d'env. 80m²
1 appartement de 4.5 pièces d'env. 100m²

Au 1^{er} étage :
2 appartements de 2 pièces d'env. 50m² chacun
1 appartement de 3.5 pièces d'env. 80m²

Au 2^{ème} étage :
1 appartement de 2.5 pièces d'env. 60m²
1 appartement de 3.5 pièces d'env. 80m²

Soit un total de 500m² pour l'immeuble B.

Places de parcs

Env. 13 places en sous-sol
Env. 13 places en extérieur à ajuster selon le type de commerce

PLAN CADASTRAL

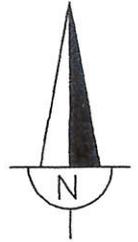
Mensuration numérique

COMMUNE D'ARZIER-LE MUIDS

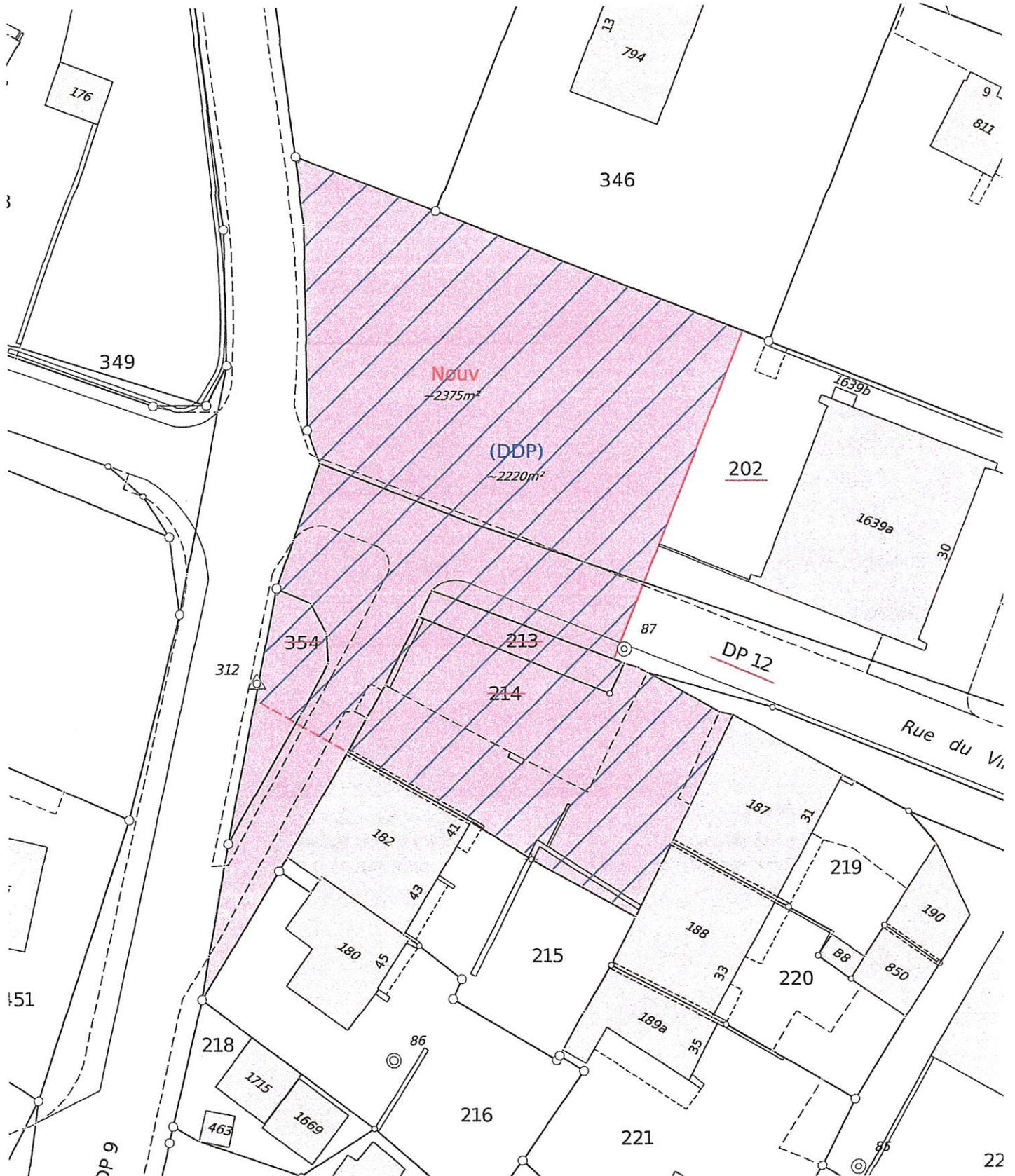
Plan n° 4

Nyon, le 28 janvier 2014

N°R.F.



PROJET



Echelle 1 : 500

O. PEITREQUIN SA
Gérard-André Kohler
Ingénieur - Géomètre
1260 NYON

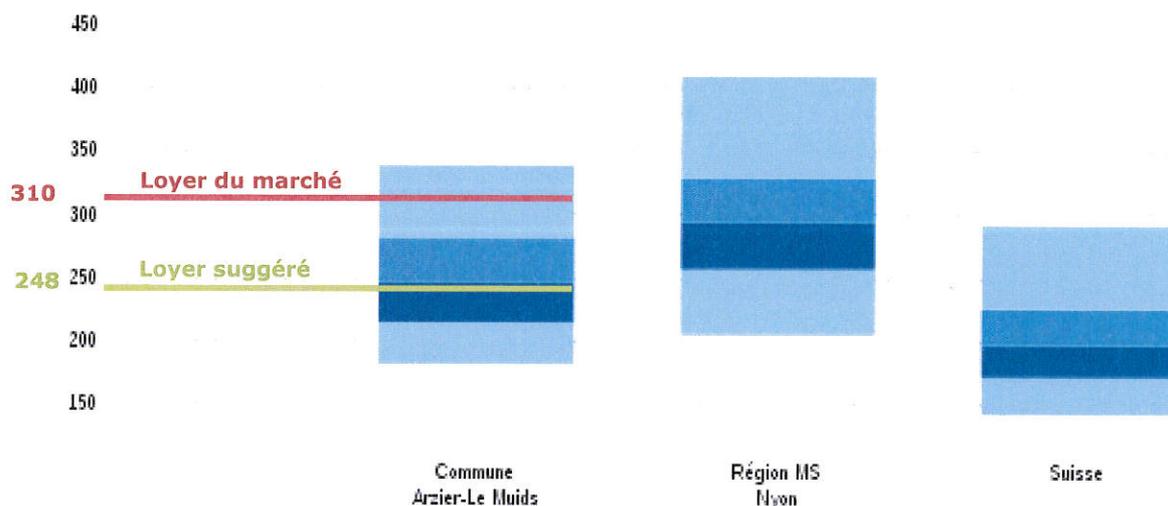
Géodonnées © Etat de Vaud
Dossier technique : AZ-14-001 / PJR

Calcul du niveau des loyers abordables mensuels :

Selon les derniers baux récemment loués au sein de la Commune d'Arzier-Le Muids, les nouveaux logements locatifs sur la Commune s'offrent à 310.-/m² par an (cf annexe3). En concordant nos différents échanges sur le niveau des loyers désirés ainsi qu'en respectant la mission de fondation, nous recommandons des loyers se situant à environ 248.-/m² par an, soit une baisse de 20% par rapport à cet indice de référence.

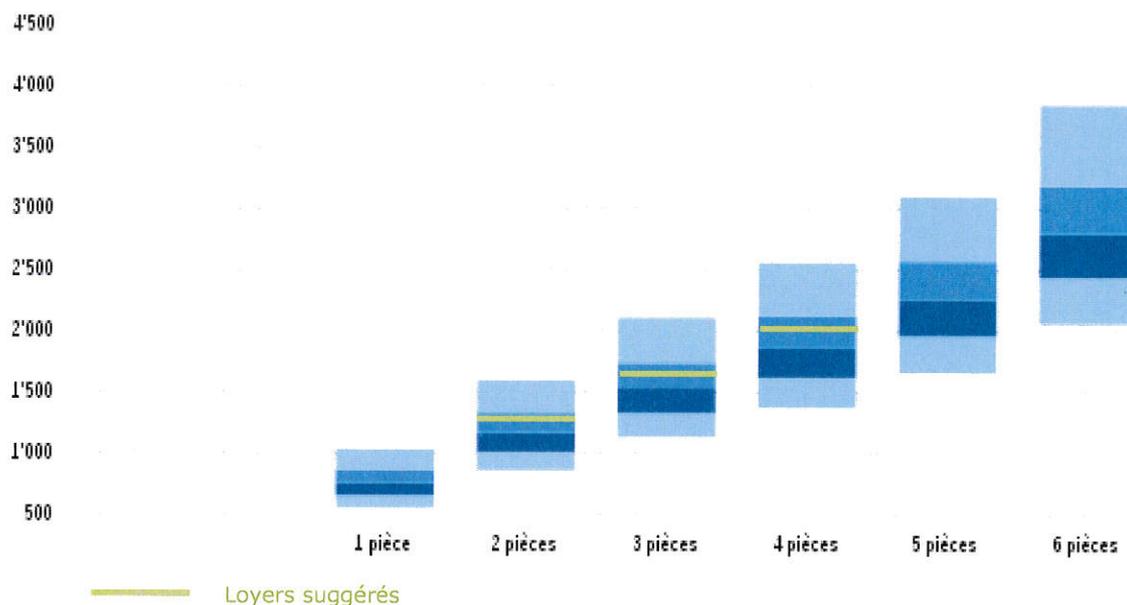
Spectre des prix par m² pour les logements locatifs

(Loyer net en CHF par m² et année)



Spectre des prix par objet pour les logements locatifs

(Loyer net en CHF par mois) dans la commune d'Arzier-Le Muids



Loyers suggérés :

Quantile	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces
90% Quantile	1'030	1'600	2'110	2'560	3'100	3'850
70% Quantile	856	1'330	1'740	2'120	2'570	3'190
50% Quantile	752	1'170	1'530	1'860	2'260	2'800
30% Quantile	654	1'010	1'330	1'620	1'960	2'440
10% Quantile	553	859	1'130	1'370	1'660	2'060
Loyers suggérés		1'240.-	1'653.-	2'066.-		
Superficie de référence		60m ²	80m ²	100m ²		

Les loyers des places de parc suggérés :

Place de parc en sous-sol	CHF 140.-/ mois
Place de parc en extérieur	CHF 80.-/ mois

Droit de superficie (DDP) avec la redevance dynamique :

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 à la Commune pour le terrain, sous la forme d'un droit distinct et permanent (DDP). Cela signifie que le montant de la redevance est déterminé selon le taux d'abaissement désiré des loyers par la Commune. Nous pouvons prendre les exemples suivants dans le tableau récapitulatifs ci-dessous.

Taux d'abaissement	-25%	-20%	-15%
Loyers offerts	233.-/m ²	248.-/m ²	264.-/m ²
% Proportionnel pour la Commune	8.8%	14.3%	19.2%
Montant de la redevance initiale annuelle	17'561.-/an	30'471.-/an	43'381.-/an

En annexe 7, vous trouverez un projet d'acte de droit de superficie distinct et permanent (DDP) dans lequel le modèle de redevance dynamique Equitim est présenté.

Proposition financière :

Selon les hypothèses retenues, l'estimation du prix de revient du projet s'élève à CHF 4'300'000.- (cf plan financier en annexe 4).

La fondation Equitim® prend à sa charge l'intégralité des dépenses et est également responsable de l'exploitation des logements locatifs.

En accord avec la rationalité du projet, la fondation propose de distribuer un rendement net de 4.25% aux investisseurs et à la Commune.

La 1^{ère} année de mise en location des immeubles, la Commune percevra une redevance initiale de CHF 30'471.- pour un taux d'abaissement de 20%.

Dès la 2^{ème} année, la redevance évoluera de manière progressive et dynamique dans le temps. C'est-à-dire que la Commune recevra tous les ans 14.3% du revenu locatif net sur 75 ans selon nos hypothèses. Le mécanisme est illustré en annexe 5.

Attributions des logements :

Par un système dynamique d'attribution des logements, 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 la commune (cf exemple en annexe 6).

En accord avec nos discussions, nous nous proposons de dresser une charte du locataire en collaboration avec la commune afin de sensibiliser les locataires bénéficiant des logements de la fondation.

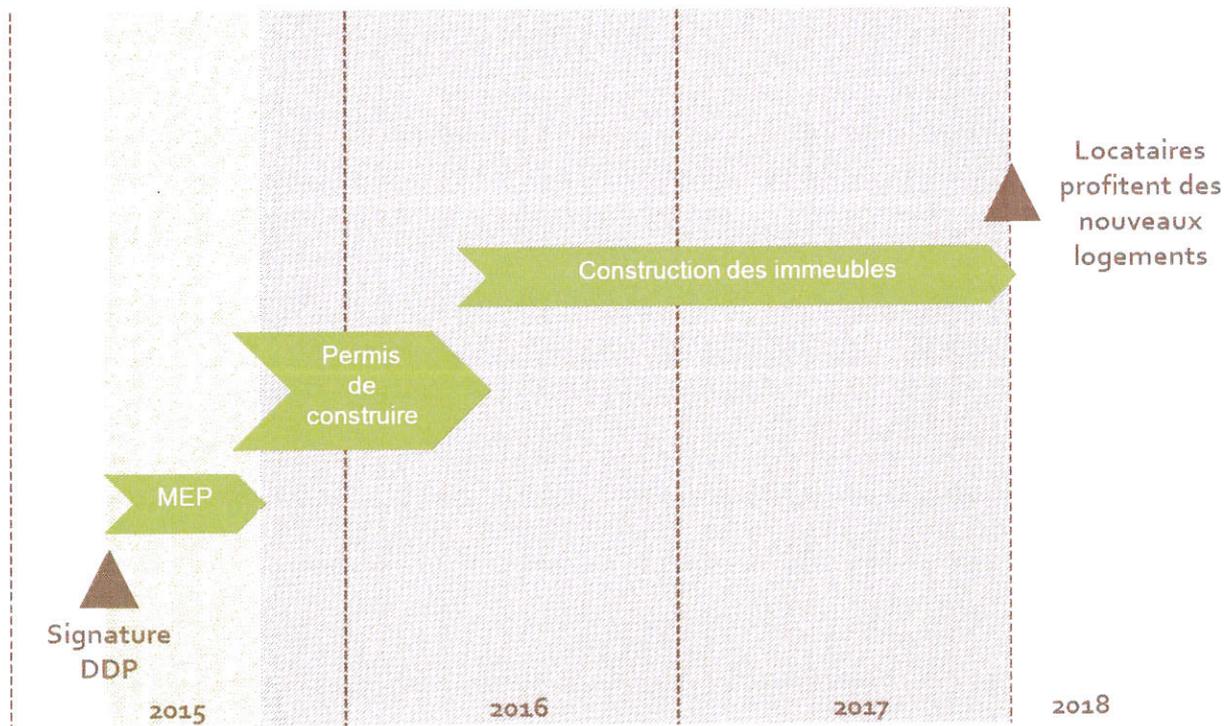
Compétences de l'équipe :

Le pilotage technique et financier du projet est assuré par les collaborateurs du Groupe MK agissant comme société de gestion de la fondation Equitim®.

Le Groupe MK, fondée en 1979, est actif sur l'ensemble de la Suisse romande au travers de divers sociétés couvrant tous les domaines de l'immobilier et occupant 130 collaborateurs.

Planning de réalisation du projet :

Dès la signature du DDP, un Mandat d'Etudes Parallèles est mise en place en partenariat avec la Commune afin de retenir le projet immobilier qui convient au mieux pour la Commune et la fondation. Une fois le projet sélectionné, nous estimons le délai de réalisation à 18 mois pour la construction du bâtiment dès l'obtention du permis de construire. La procédure d'obtention du permis de construire sera à déterminer avec la commune.



Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et, afin de répondre à toutes vos questions que vous pourriez avoir sur le modèle d'affaires de notre fondation, nous vous proposons d'effectuer une présentation plus détaillée d'Equitim auprès de votre Municipalité ou toutes autres personnes que vous pourriez désigner.

Nous vous remercions d'avance de l'attention que vous portez à notre demande et dans l'attente de vos nouvelles, nous vous prions de croire, Monsieur le Syndic, Monsieur le Municipal, à nos sentiments les meilleurs.

Groupe MK


Daniel Moser
Directeur


Gilles Basse
Adjoint de direction

Annexe 0 : Synthèse de l'offre

N°	Désignation	
1	Investissement de la Commune	Aucun
2	Nombre de logements	1 à 2 commerces et 12 appartements
3	Loyer suggéré	248.-/m ² /an
4	Montant de la redevance initiale	CHF 30'471.-/an

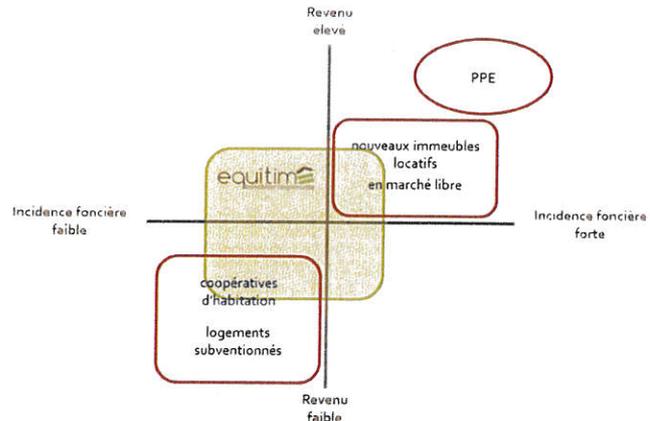
Les points n° 2, 3 et 4 sont des variables que la Commune peut définir.

Du constat...

La démarche part du constat que, dans le contexte actuel du marché immobilier romand caractérisé par une pénurie de logements, en particulier locatifs, et une pression forte sur les loyers initiaux, une large partie de la population rencontre des difficultés de plus en plus sévères à trouver des logements correspondant à leurs besoins et adaptés à leurs moyens financiers. Ce phénomène touche particulièrement les familles et les jeunes en début de carrière et, géographiquement, les villes-centres et les communes du bassin lémanique. **Il existe donc un réel besoin de créer une offre de logements à loyers abordables pour une classe moyenne dont les revenus se situent au-dessus des seuils des logements subventionnés.**

...à l'action...

Partant de ce constat, l'action a été de créer une solution clé en main pour la classe moyenne en offrant des loyers **10% à 20% inférieurs à ceux du marché** tout en répondant aux intérêts des acteurs Publics et Privés que nous réunissons au sein d'une structure commune et transparente, la **fondation de placement**.



...par la création d'un nouveau modèle économique

L'étude des coopératives d'habitation nous a permis d'apprécier les limites de ce mode de fonctionnement, et par conséquent, d'adapter le mécanisme du droit distant et permanent (DDP) via un Partenariat Public et Privé, sous un angle durable et autonome de l'aspect économique et social.



« L'immobilier responsable »

... est bien plus qu'une action ! C'est aussi l'addition de volontés et compétences !

Le groupe MK bénéficie des ressources et des connaissances nécessaires pour la construction et l'exploitation d'immeubles. Etant actif dans nombreux marchés de l'immobilier qui regroupent à eux tous une véritable chaîne de compétences métiers, c'est une volonté personnelle d'engager notre maîtrise pour la réalisation de logements locatifs à loyers raisonnables. Je désire ainsi utiliser le savoir-faire de notre groupe au bénéfice de réalisations d'habitat durable et économique.

Anthony Collé
Administrateur délégué
Groupe MK

L'offre de loyers raisonnables et durables pour la classe moyenne résulte de mécanismes novateurs

Un modèle économique :

Une méthodologie innovante et transparente du calcul de la rente de droit de superficie fonctionnant sur un modèle économique autonome et indépendant. C'est-à-dire sans financement externe, sans subventions communales, ni cantonales, ni de cautionnement.

Redevance dynamique Equitim® :

La redevance dynamique apporte une progression des revenus identiques entre superficiant et superficiaire permettant ainsi un partage équitable et viable dans le temps. Le rendement des investisseurs et la rente de la commune évoluent selon le revenu locatif net de l'immeuble.

Rendement équitable et dynamique :

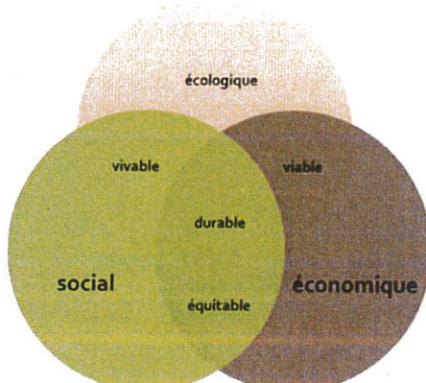
Un rendement net cible d'environ 4% à 4.5% en échange d'un investissement à long-terme dans l'immobilier responsable.

Construction rationnelle :

Une construction des immeubles à livre ouvert, conduite par un processus mis en place dès la conception et sur tout le cycle de vie de l'ouvrage, permettant une maîtrise qualitative et économique des bâtiments.

Incidence fiscale :

La fondation de placement Equitim® est exclusivement destinée aux institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'aux caisses des assurances sociales et aux caisses de compensation suisses exonérées d'impôts conformément à l'article 56j LIFD.



Equitim® s'inscrit dans le développement durable

Nous respectons les aspects économiques, écologiques et sociaux de l'habitat.

74.02

23 JAN. 2015		8743		
FLA	CD	EH	EM	DP
AZ	Bourse	CC		STI
Travaux	Eaux	Bât&Déch	Forêts	CHab

Commune D'Arzier-Le Muids
A l'attention de M. Eric Hermann
Rue du village 22
Case postale 7
1273 Arzier

Votre interlocuteur
Gilles Basse
021 213 70 98 gbasse@groupemk.ch

Lausanne, le 21 janvier 2015

Fondation de placement « EQUITIM » pour des logements à loyer abordable

Monsieur le Syndic,

Nous accusons bonne réception de votre courrier du 16 janvier dernier et nous vous remercions de votre intérêt.

Le dossier de la Fondation de placement Equitim sera validé lors de la séance du 29 janvier auprès de la Commission de Haute Surveillance de la Prévoyance Professionnelle (CHS PP) à Berne. Son inscription au registre du commerce s'en suivra.

Le Conseil de Fondation d'Equitim est composé de :

- **Monsieur François Dieu**, Ingénieur civil, professionnel du développement immobilier
- **Monsieur Pierre-Alain Galé**, Ingénieur civil, ancien Président de la Fédération Vaudoise des Entrepreneurs et professionnel de la construction
- **Monsieur Vincent Jaques**, Syndic de Morges
- **Madame Christelle Luisier-Brodard**, Syndique de Payerne et députée au Grand Conseil vaudois
- **Monsieur Florian Magnollay**, Expert-comptable, Associé chez Ernst&Young durant 17 ans et désormais jeune retraité

Les membres du Conseil de Fondation sont disponibles pour tout renseignement complémentaire.

Nous restons bien évidemment à votre entière disposition pour toute information additionnelle et, sommes disposés d'échanger plus en détail des conditions du droit de superficie pour donner pleine satisfaction à chacune des parties impliquées.

Nous vous présentons, monsieur le Syndic, nos meilleures salutations.

Groupe MK



Daniel Moser
Directeur

Gilles Basse
Adjoint de direction

Construction

Un modèle innovant pour assurer des loyers abordables

Le Groupe MK veut faire collaborer des caisses de pension et des communes au travers d'une fondation

Laurent Buschini

Comment trouver le moyen de construire davantage de logements à loyer abordable pour la classe moyenne tout en effectuant une opération rentable? Cette question taraude bien des investisseurs dans l'immobilier. Administrateur délégué du Groupe MK, Anthony Collé y a aussi réfléchi depuis plusieurs années. Car si les personnes ayant des revenus élevés n'ont pas de problèmes à se loger et que les personnes aux revenus modestes peuvent avoir accès à des logements subventionnés, la classe moyenne doit se débrouiller uniquement avec l'offre sur le marché. Les investisseurs privés ne se précipitent pas pour construire dans ce segment moins rémunérateur que le haut de gamme.

Aujourd'hui, Anthony Collé a trouvé une solution. Son idée: faire participer les caisses de pension au financement immobilier, et les faire collaborer avec les communes. Dans



Le Groupe MK propose d'impliquer les caisses de pension pour lutter contre la pénurie de logements à prix abordables.

ce but, il a conceptualisé la Fondation Equitim, à laquelle participeraient plusieurs caisses de pension du canton.

Concrètement, le modèle est le suivant: les communes intéressées mettent à disposition de la Fondation Equitim des terrains constructibles sous forme de droit de superficie d'une durée de septante-cinq ans selon le concept de la redevance dynamique. La Fondation Equitim finance le projet immobilier. Le modèle ne nécessite ni financement externe, ni cautionnement, ni garantie finan-

cière du canton ou des communes puisque les instituts de prévoyance investissent leur argent sous gestion.

«Certes, pour que le modèle fonctionne, le rendement net serait un peu plus faible que pour d'autres projets immobiliers, reconnaît Gilles Basse, directeur adjoint du Groupe MK en charge des placements collectifs. Dans notre plan, il serait de l'ordre de 4% à 4,5%. Mais la baisse de revenu serait compensée par l'assurance d'avoir des immeubles toujours remplis, donc des rentrées d'argent stables.»

Dans le modèle, c'est la commune qui fixe le niveau des loyers et les critères d'attribution des logements. «Pour certaines d'entre elles, c'est un bon moyen d'offrir à leurs jeunes citoyens le moyen de se loger dans leur commune d'origine», indique Gilles Basse.

Rendement dynamique

Quant aux loyers, ils évolueront selon un système de rente dynamique. En clair, les loyers ne seront pas plafonnés mais progresseront (en cas de changement de locataire) au même titre que les locations dans le marché libre. «Avec ce modèle, nous pouvons obtenir des logements avec des loyers inférieurs de 10% à 20% à ceux de référence tout au long du droit de superficie, assure le patron du Groupe MK. Pour la commune, le modèle de rente dynamique lui permet de compenser le prix bas initial de la location du terrain.»

Et quel est l'intérêt du Groupe MK dans tout cela? «Nous pouvons assurer la gestion des immeubles de la Fondation Equitim, indique Anthony Collé. Mais celle-ci n'aurait aucune obligation de recourir à nos services.»

La Fondation Equitim attend de recevoir incessamment l'aval de la Commission de la haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) avant de démarrer ses projets. «Plusieurs communes sont déjà dans les starting-blocks, assure Anthony Collé. Et nous avons le soutien du Canton.»

PUBLICITÉ

Livraison gratuite

valeur CHF 98.-



BON

valable jusqu'au 31 décembre 2014
à Micasa Etoy



7 613296 003407

Offre valable sur tous les assortiments de meubles Micasa à partir de CHF 499.- d'achat. Valable jusqu'au 31 décembre 2014 à Micasa Etoy et sur présentation de ce bon. L'offre s'applique uniquement aux nouvelles commandes

Chemin Noyer-Girod 3 - 1163 Etoy
Accès autoroute: sortie Aubonne - Accès CFF: gare d'Etoy
Accès bus: ligne 724, arrêt Noyer-Girod
www.micasa.ch

Etoy

Zone Littoral Parc
Route Suisse

