



**Municipalité de la Commune
d'Arzier - Le Muids**

**Préavis No 13/2015
Au Conseil communal**

Constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie sur les parcelles N^{os} 202, 213, 214 et 354, d'une surface d'environ 2'220 m², en faveur de la Fondation Equitim

Délégué municipal

M. Eric Hermann, Syndic

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

1. Préambule

Le présent préavis fait suite à la longue réflexion de la Municipalité sur les possibilités de création d'immeubles à loyer abordable.

Deux préavis vous ont déjà été présentés en février 2012 et en septembre 2013. Un troisième, portant le N° 5/2015, a été déposé pour la séance du Conseil communal du 30 mars dernier puis retiré.

La Municipalité s'est inspirée de ces deux préavis, de la discussion nourrie lors de la séance du 23 septembre 2013 et du vote autorisant le passage du domaine public au domaine privé d'une partie de la rue du Village.

Les principaux enseignements de ces préliminaires peuvent être résumés comme suit, ceux-ci étant des vœux tant de la Municipalité que du Conseil communal :

- Création de logements à loyers modérés offrant des possibilités aux jeunes et moins jeunes de notre commune de se loger à des conditions abordables.
- Choix de l'emplacement au haut de la rue du Village

2. Possibilités de réalisation

Dans un premier temps et pour les motifs déjà invoqués, la Municipalité avait renoncé à la construction d'un immeuble par la Commune. Cette solution augmenterait l'endettement et pèserait lourdement sur les finances communales. La construction, puis la gestion de logements de ce type, doivent être l'œuvre de professionnels avertis, ce qu'une commune pourrait difficilement gérer. S'agissant d'un investissement communal, la construction aurait été soumise à la Loi sur les marchés publics.

La proposition de création d'une fondation communale n'avait également pas été retenue pour les mêmes motifs. A ceux-ci s'ajoutait le fait de ne pas pouvoir être au bénéfice d'une exonération fiscale.

La signature d'un Droit de superficie à une coopérative d'habitation a fait l'objet d'une importante discussion au sein du Conseil communal. Il s'est également avéré que la Commune devrait assumer une part du financement par le biais de cautionnement ou d'apport de liquidités.

En automne dernier, la Municipalité a rencontré les représentants du Groupe MK qui lui ont présenté une approche quelque peu différente. La Municipalité a été séduite par ce concept et a pris la décision de vous présenter le préavis N° 5/2015, puis celui-ci.

3. Développement du projet

Le Groupe MK a mis sur pied la Fondation Equitim afin de trouver une solution au problème de construction de logements à loyer abordable. Vous trouverez toutes informations utiles dans l'annexe 1.

La Fondation Equitim a été constituée devant le notaire Jean-Jacques de Luze le 17 mars 2015. L'acte a été déposé au Registre du commerce, après contrôle fédéral, le 1^{er} juin 2015 et sera formellement enregistré dans les jours suivants.

Par lettre du 14 avril 2015, la société Equitim Management SA, qui gèrera la Fondation Equitim, a apporté les éclaircissements que nous souhaitions obtenir et qui rejoignent les réflexions de la commission ad'hoc lors de son rapport sur le préavis 5/2015. Voir annexes 2 et 3.

Ce courrier met en évidence le sérieux avec lequel le modèle proposé a été mis en place, ainsi que la solidité tant des investisseurs que des personnes membres du Conseil de fondation. Ce dernier est constitué, selon courrier du 21 janvier 2015, annexe 1, des personnes suivantes :

- M. Pierre-Alain GALE, Président
- M. François DIEU, Vice-président
- M. Vincent JACQUES, membre
- Mme Christelle LUISIER BRODARD, membre
- M. Florian MAGNOLET, membre

Nous joignons également à la présente, sous annexe 4, la lettre d'intention de la Fondation Equitim dûment signée par son président et son vice-président. Vous y trouverez également, en annexe 5, copie de l'acte constitutif de la Fondation Equitim.

De ces nouveaux documents, il résulte le fait que le montant de la redevance ne sera définitivement fixé qu'après la détermination du coût de revient des immeubles à construire. Cette redevance prendra en compte les diverses composantes du coût de construction ainsi que la fixation définitive des loyers convenus.

La phase préliminaire aboutissant à la fixation définitive de la part du superficiel de l'état locatif net engendre un travail très important tant de la part de la Fondation que de la Commune. Ce travail ne peut toutefois se réaliser sans que toutes les parties soient sécurisées quant à l'avenir du projet.

Une promesse de droit de superficie sera ainsi établie après acceptation du présent préavis par le Conseil communal et validée par le Conseil de Fondation Equitim.

L'acte définitif du droit de superficie et les modalités de collaboration ne seront signés qu'après mise en place de l'ensemble des paramètres du projet.

Comme dans tout projet réalisé à ce jour, la Municipalité s'engage fermement à défendre les intérêts de la Commune et de ses citoyens. Il convient donc que le Conseil communal accepte le principe de constitution de ce droit de superficie.

Nous rappelons, comme mentionné dans le rapport de la Commission des finances relatif au préavis N°5/2015, que la commune ne prend pas de risques financiers dans cette opération.

La Municipalité est convaincue que la création de logements à loyers abordables passe par la recherche de solutions novatrices. L'engagement de fonds de prévoyance importants et régionaux est un point fort de ce projet. Il s'agit du Centre Patronal, de la Fédération Vaudoise des Entrepreneurs, de la Fondation de prévoyance de Romande Energie et de la Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle. Ces quatre grands investisseurs vaudois ont souscrit à verser un montant global de 90,5 millions auprès de la Fondation Equitim.

Cette dernière souhaite initier des projets avec les communes du canton qui bénéficient de terrains constructibles et qui ne sont pas soumis aux impératifs du marché en termes de rendement.

La Municipalité et les représentants de la Fondation ont ainsi défini les principes de collaboration présentés dans les documents annexés et dont les points principaux sont les suivants :

- Octroi d'un Droit Distinct et Permanent (DDP) de superficie pour une durée de 75 ans. (annexe 6)
- Construction de deux bâtiments comprenant une surface commerciale de 200 m² et 12 appartements de 2.5 à 4.5 pièces avec garage souterrain.
- Mandat d'études parallèles en partenariat avec la Commune pour le choix d'un projet d'architecture.
- Abattement de 20% sur les loyers pratiqués dans la région.
- Redevance du DDP fixée de manière dynamique selon l'exemple dans les annexes 1 et 3.
- Attribution des logements selon des critères répondants aux exigences de la Commune.
- Mise à disposition des logements dans les meilleurs délais.

La procédure de transfert du domaine public et la réunion des parcelles est en cours et a fait l'objet d'une enquête publique du 21 avril au 21 mai 2015.

4. Considérations générales

L'utilisation optimale de la surface totale de la parcelle est bien entendu impérative afin de permettre de maintenir un nombre de logements et des loyers compatibles avec le but recherché.

La solution choisie engendre la construction sur la partie actuellement occupée de la rue du Village qui deviendra ainsi une impasse pour les véhicules. Le cheminement piétonnier sera maintenu.

Le Mandat d'études parallèles auquel sera associé la Municipalité permettra de mettre en place des aménagements relatifs au cheminement piétonnier, au maintien d'un parking public et la création d'une chaufferie à copeaux de bois, comme cela avait été prévu lors de la construction du Centre Communal Multifonctions (CCM).

5. Coûts d'exploitation et charges financières

Il n'y a, ni coûts d'exploitation, ni charges financières pour ce projet.

6. Pour terminer

La Municipalité est particulièrement heureuse d'avoir pu, suite au débat constructif du Conseil communal du 23 septembre 2013, prendre le temps de peser les avantages et les inconvénients d'un projet qui tient à cœur à la grande majorité de la population. Elle répond ainsi également au contenu de la loi sur le logement (LL) qui a pour but de promouvoir une politique du logement qui mette à la disposition de la population des habitations adaptées à ses besoins et de favoriser un équilibre démographique satisfaisant des diverses régions du canton.

Dans le contexte actuel d'indécision suite aux divers événements ayant marqué notre pays, la pertinence d'une solution faisant recours à une groupe immobilier important, s'appuyant sur des institutions de prévoyance, ne fait pas l'ombre d'un doute pour la Municipalité.

Les craintes émises récemment par les commissions du Conseil communal sur l'évolution des finances de notre commune nous font également abonder dans le sens de la solution préconisée.

7. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

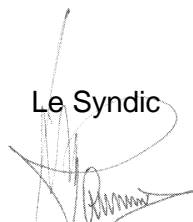
le Conseil communal d'Arzier - Le Muids

- vu le préavis municipal N° 13/2015 relatif à la constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie sur les parcelles N^{os} 202, 213, 214 et 354, d'une surface d'environ 2'220 m², en faveur de la Fondation Equitim,
- vu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- vu le rapport de la commission des finances
- ouï les conclusions des rapports des commissions précitées,
- attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

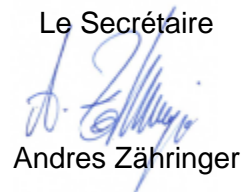
1. d'adopter le préavis municipal N° 13/2015 relatif à la constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie sur les parcelles N^{os} 202, 213, 214 et 354, d'une surface d'environ 2'220 m², en faveur de la Fondation Equitim.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 1^{er} juin 2015, pour être soumis au Conseil communal d'Arzier - Le Muids

Le Syndic

Eric Hermann

Au nom de la Municipalité



Le Secrétaire

Andres Zähringer

- Annexes : 1 : dossier de la Fondation Equitim du 12 décembre 2014
2 : extrait de l'inscription au Registre de Commerce du 24 mars 2015
3 : compléments d'information de la Fondation Equitim du 14 avril et du 7 mai 2015
4 : lettre d'intention de la Fondation Equitim du 14 avril 2015
5 : copie de l'acte constitutif de la Fondation Equitim
6 : projet d'acte constitutif de droit de superficie
7 : liste des appartements en location propriétés de la Commune
8 : logements à loyer abordable : conditions d'attribution