



COMMUNE DE CHAVANNES-DE-BOGIS
Municipalité

AU CONSEIL COMMUNAL DE CHAVANNES-DE-BOGIS

PRÉAVIS N° 01/2025

**Demande d'octroi d'un droit distinct et
permanent de superficie (DDP)
sur la future parcelle réunie
(fusion des parcelles n°3 et n°188)
en faveur de la Fondation Equitim**

Responsable du dossier :

La Municipalité

Table des matières

1.	Préambule	3
2.	Présentation de la Fondation Equitim	4
2.1.	La Fondation Equitim	5
2.2.	Les investisseurs	5
2.3.	Mode de financement	6
2.4.	Engagements durables de la Fondation	6
2.5.	Les références de la Fondation.....	6
3.	Le projet de construction et développement durable.....	8
3.1.	La structure foncière	8
3.2.	Le projet	8
3.3.	Organisation et pilotage Equitim	10
3.4.	Etude de faisabilité programmatique.....	11
3.5.	Coût de la construction	11
3.6.	Performance énergétique.....	11
3.7.	Charges d'exploitation et de gestion	11
3.8.	Les loyers proposés	12
3.9.	L'attribution des logements	12
3.10.	Planning d'intention	13
3.11.	Implication de la Commune	13
4.	Occupation actuelle du bâtiment de la parcelle 188.....	13
5.	Droit distinct et permanent de superficie et financement du projet	13
5.1.	Durée	14
5.2.	Proposition de redevance en faveur de la Commune	14
5.3.	Les modalités de sortie du droit de superficie.....	14
5.4.	Financement du projet.....	14
6.	Politique du logement	14
7.	Récapitulatif	15
8.	Conclusions.....	15

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Suite à l'acquisition de la parcelle n°188 en novembre 2024, la Municipalité a travaillé sur le développement de ce projet qui réunira les parcelles n°3 et n°188 en une nouvelle parcelle. Considérant les investissements en termes de temps et financiers très importants et les besoins en compétences pour mener à bien ce projet, la Municipalité a privilégié une solution alternative, à savoir l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP), pour valoriser au mieux son patrimoine de façon pérenne. Grâce au DDP, la Commune percevrait des revenus récurrents et garantis tout en se déchargeant des contraintes et des risques liés au développement, au financement, à la construction et à l'exploitation des constructions. Ainsi elle offrirait à ses habitants et contribuables un nouveau « cœur de village » ainsi que des logements à loyer accessible neufs et adaptés à leurs besoins, ceci avec un investissement moindre de la part de la Commune.

La Municipalité vous présente un projet de signature d'un DDP sur une partie de la parcelle n° 3 bordant la Route de Bogis-Bossey et la Route de la Sallivaz et la parcelle limitrophe n°188 située à la Route de Bogis-Bossey 5, toutes deux propriétés de la Commune. Le DDP serait créé sur ces deux parcelles pour une durée de 100 ans.



Extrait : geo.vd.ch – Délimitation trait rouge : nouveau périmètre des parcelles n°3 et 188 fusionnées et réunies

Le bâtiment actuellement construit sur la parcelle n°188 totalise 6 logements et nécessitera à court terme de grandes rénovations ou une démolition-reconstruction pour respecter les objectifs de la Confédération 2030 et 2050 en matière d'assainissement énergétique du parc immobilier Suisse.

La parcelle numéro 3 est actuellement occupée par le bâtiment abritant l'Auberge Le Relais, qui restera propriété de la Commune, ainsi qu'un parking extérieur public et privé, qui s'étend sur la parcelle n°2 pour un total de 77 places de parc.

Les parcelles n°3 et n°188 ont l'avantage de bénéficier d'une excellente situation géographique au cœur de la Commune et au bénéfice de droits à bâtir non exploités que la Municipalité souhaite développer, permettant ainsi à la Commune de valoriser son patrimoine et de répondre aux objectifs suivants :

1. Créer un « cœur de village » pour la population grâce à l'aménagement d'un nouvel espace extérieur reliant la Salle communale et l'Auberge, avec des espaces de rencontres et un cheminement paysager pour les habitants. Une nouvelle place, en grande partie végétalisée, sera également aménagée devant la Salle communale.
2. Offrir des logements à loyers accessibles, adaptés aux besoins de la population (jeunes, seniors, etc.).
3. Créer un parking souterrain sur la nouvelle parcelle fusionnée et se prolongeant sous la parcelle n°2.
4. Réaménager la route de la Sallivaz pour une meilleure sécurité (Zone 30).

Les avantages du projet tel que présenté sont multiples :

1. A travers l'octroi d'un DDP, la Commune s'assure une rente stable sur le long terme en valorisant son patrimoine tout en restant propriétaire de son terrain et sans devoir exploiter et entretenir des nouvelles constructions.
2. Le développement immobilier réalisé par la Fondation Equitim **n'est pas soumis aux marchés publics**.
3. La Commune réalise les objectifs du projet de requalification d'un cœur de commune tout en conservant intacte sa capacité d'investissement à court terme, pour ses besoins futurs dans les infrastructures publiques, et répond aux besoins de la population.
4. L'expérience de la Fondation Equitim dans la collaboration avec les communes ainsi que ses compétences techniques, mais également la qualité des fonds investis par les caisses de pensions d'entreprises bien connues du tissu économique local, en font un partenaire de confiance sur le long terme.

Ce droit de superficie octroie à la Fondation Equitim, pour une durée déterminée, l'usage d'une partie de la future parcelle (fusion des parcelles 3 et 188). En contrepartie, la Fondation Equitim verse une rente annuelle garantie à la Commune. La Commune reste en tout temps propriétaire de son terrain ainsi que du bâtiment de l'Auberge.

2. Présentation de la Fondation Equitim

La Fondation Equitim réunit cinq caisses de pension autour d'un objectif commun : offrir des logements accessibles de qualité et durables, en parfaite symbiose avec la politique du logement des communes vaudoises ainsi que des infrastructures publiques. Forte de son équipe spécialisée dans l'immobilier et experte dans le fonctionnement des communes, l'équipe opérationnelle œuvre depuis les premières étapes du projet jusqu'à son exploitation, répondant aux plus hauts standards actuels.

2.1. La Fondation Equitim

La Fondation Equitim est une organisation autonome et indépendante. La Fondation a pour objectif d'investir de façon durable ses ressources dans des projets de logements pour la classe moyenne et de réaliser plus de 500 logements d'ici à 2026 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 de logements dont elle reste propriétaire en fonction de règles définies à travers le DDP.

La démarche d'Equitim se veut écologiquement et socialement responsable. La Fondation inclut donc les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) tout au long du processus d'analyse et des décisions d'investissement.

Le pilotage technique et financier des projets est assuré par les collaborateurs de Fundim SA, société agissant comme société de gestion de la Fondation Equitim, administrée par MM. Anthony Collé et Daniel Moser. Cette dernière fonctionne en toute transparence pour une gestion des coûts optimisés.

La Fondation Equitim est reconnue maître d'ouvrage d'utilité publique et est membre de la faitière « Logement Suisse ».



2.2. Les investisseurs

Les fonds proviennent de cinq caisses de pension de notoriété vaudoise qui financent la réalisation d'immeubles de rendement locatifs dédiés uniquement aux logements à loyer accessible. Les engagements en capitaux fermes des institutions de prévoyance s'élèvent à CHF 179 millions. 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.



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.

2.3. Mode de financement

La Fondation Equitim investit 100% en fonds propres avec des liquidités souscrites auprès des investisseurs locaux précités, bénéficiaires d'une nouvelle possibilité d'investissement dans l'immobilier à long terme. Ces derniers acceptent un rendement moindre, garantissant ainsi la stabilité et la pérennité des investissements.

La Fondation ne sollicite 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.

2.4. Engagements durables de la Fondation

La démarche d'Equitim se veut écologiquement et socialement responsable. La Fondation inclut donc les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) tout au long du processus d'analyse et des décisions d'investissement ainsi que dans toute la phase de développement et de réalisation des projets de construction.

- **Engagement local** : La Fondation Equitim est une organisation vaudoise. Sa volonté est de favoriser les acteurs de l'économie locale, notamment lors de la réalisation des travaux de construction. La Commune est mise à contribution pour recommander des entreprises locales qui seront invitées à remettre une offre pour le projet.
- **Engagement social** : La Fondation Equitim a la volonté d'être socialement forte avec un objectif de réaliser des logements dont les loyers sont de minimum 10% inférieurs à ceux du marché, tout en répondant aux intérêts des acteurs publics et privés réunis au sein d'une structure commune et transparente.
- **Engagements environnementaux** : L'approche environnementale de la Fondation Equitim est basée sur des critères ambitieux couvrant tous les aspects du développement durables. Elle se traduit notamment par la proximité et l'anticipation. Par proximité, elle entend son engagement local et l'accès aux services. Concrètement, elle s'engage par exemple à travailler avec un organisme local pour la gestion des logements, qui met en œuvre une politique de circuits courts. Par anticipation, elle met en valeur sa volonté de réaliser des projets de qualité répondants aux plus hauts standard énergétiques et pérennisent ses constructions via la création d'un fonds de rénovation. Ainsi, elle s'engage à ce que, durant toute sa durée de vie comme à l'échéance du DDP, les constructions soient dans un parfait état. Des cycles de rénovation anticipés permettent aussi de mener une vraie réflexion sur la durée de vie des matériaux en phase de conception.

2.5. Les références de la Fondation

La Fondation Equitim a réalisé et développe des projets de logements à loyer accessible et d'infrastructures publiques, en DDP sur des terrains communaux et en partenariat avec les communes. Ces projets représentent un total d'environ 400 logements dont voici quelques références :

- Cossonay, parcelle 416 – en exploitation depuis avril 2020
DDP de 75 ans, 13 logements et une surface d'activité.
- Blonay, parcelle 2505 – en exploitation depuis février 2022
DDP de 100 ans, 41 logements dont 18 logements protégés.

- Cully gare, PQ Cully gare – en exploitation depuis mai 2022
DDP de 90 ans - 19 logements, surfaces d'activités et construction d'un parking communal de 58 places.
- Echallens, quartier Crépon Est – en exploitation depuis mai 2023
DDP de 90 ans, 135 logements.
- Cheseaux-sur-Lausanne, parcelle 1458 – en exploitation depuis octobre 2022
DDP de 75 ans - 39 logements soumis à la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (L3PL).
- Givrins, parcelle 280 – en exploitation depuis mars 2024
DDP de 75 ans, 24 nouveaux logements et une UAPE.
- Lavigny, parcelles n° 53, 57, 77 – en exploitation depuis avril 2024
DDP 100 ans, 19 logements
- St-Légier-la Chiésaz, parcelle 1474 – en développement, livraison en juin 2026
DDP 100 ans, 15 logements protégés.
- Gland, parcelle n° 1591 – en construction, livraison en décembre 2025
DDP 100 ans, 19 logements dont 9 en PPE sur DDP et 450 m2 pour la maison de la Jeunesse de la Commune.
- Saint-Cergue, parcelle n°691 – développement, livraison prévue pour 2028
DDP 100 ans, env. 20 logements et 350 m2 pour un centre médical.
- Saint-Sulpice, parcelle n°290 – développement, livraison prévue pour 2027
DDP 75 ans, rénovation et transformation d'un bâtiment existant ainsi que la construction d'un nouveau bâtiment totalisant env. 20 logements.

3. Le projet de construction et développement durable

Le projet vise à la valorisation et au développement des parcelles n°3 et n°188 qui feront l'objet du DDP (périmètre en vert). Le bâtiment de l'Auberge Le Relais ne fait pas partie de l'assiette du DDP.

Le partenariat convenu avec la Fondation Equitim permet également de réaménager l'espace du parking extérieur public actuel sis sur la parcelle n°2 par la création d'un parking souterrain et l'aménagement d'une nouvelle place publique en partie végétalisée (périmètre bleu).



3.1. La structure foncière

La Commune reste en tout temps propriétaire de la nouvelle parcelle qui réunira les parcelles actuelles n° 3 et n°188, pour une surface totale de 4'120 m². Elle octroie un droit de superficie (DDP) à la Fondation Equitim sur la surface de terrain nécessaire pour les besoins du projet de construction des nouveaux logements, soit environ 3'300 m², cette surface sera précisée lors de l'élaboration du projet. Le bâtiment de l'Auberge Le Relais n'est pas concerné par l'assiette du DDP, elle est conservée en pleine propriété par la Commune.

Concrètement la Commune loue son terrain et reçoit une rente annuelle garantie de la part de la Fondation Equitim qui devient ainsi propriétaire des bâtiments qui sont érigés sur la partie de la parcelle grevée par le DDP. Elle en assume l'entière gestion à décharge du propriétaire du terrain.

3.2. Le projet

Les parcelles n°3 et n°188 totalisent une surface de 4'120 m² affectée en « zone centrale » (anciennement zone village) avec un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0,60. Considérant une surface de plancher déterminante (SPd) d'environ 583 m² pour le bâtiment de l'Auberge, qui restera propriété de la Commune, l'application du règlement communal permet de générer une surface de plancher déterminante (SPd) totale pour le nouveau projet de ~2'172 m². Ceci tenant compte d'un complément de 15% de capacité constructive autorisé par le bonus énergétique cantonal de 5% (art. 97, al. 4 LATC) ainsi que le bonus communal et cantonal de 10% pour la réalisation de 15% de logements à loyer abordable volontaires (LLA).

Le projet en partenariat avec la Fondation Equitim se développe ainsi autour du programme suivant :

1. **Projets réalisés, financés et conservés par la Fondation Equitim** sur les parcelles n°3 et n°188

- Construction d'environ 20 logements par la rénovation lourde ou la démolition reconstruction du bâtiment existant sur la parcelle 188 ainsi que la construction d'un nouveau bâtiment. Ce dernier pourrait se développer en deux corps de bâtiments pour des questions de gabarit et d'intégration dans le bâti existant.
- Parking voitures pour les besoins des logements : environ 20 places de parking souterraines et environ 12 places extérieures.
- Aménagement des espaces extérieurs publics (cheminement paysager depuis la route de Bogis-Bossey jusqu'à la salle polyvalente, végétalisation, espace de rencontre) qui feront l'objet d'une servitude de passage public et dont l'entretien sera à la charge de la Commune.

2. **Projet communal réalisé et financé par la Fondation Equitim - Conservé par la Commune** sur une partie de la parcelle n°2 :

- Aménagement d'une nouvelle place publique en partie végétalisée, en lieu et place du parking extérieur actuel, dans la continuité des aménagements extérieurs et du cheminement qui seront créés sur la nouvelle parcelle fusionnée.

3. **Projet communal réalisé et financé par la Fondation Equitim – Racheté à l'issue des travaux et conservé par la Commune** sur une partie de la parcelle n°2 :

- Parking voitures pour les besoins de la Commune : création d'un parking souterrain public entre 30 à 40 places relié avec le parking souterrain privé pour les besoins des logements.



Schéma de principe identifiant l'emplacement des projets

Le financement, la réalisation et la propriété des projets est résumée dans le tableau suivant :

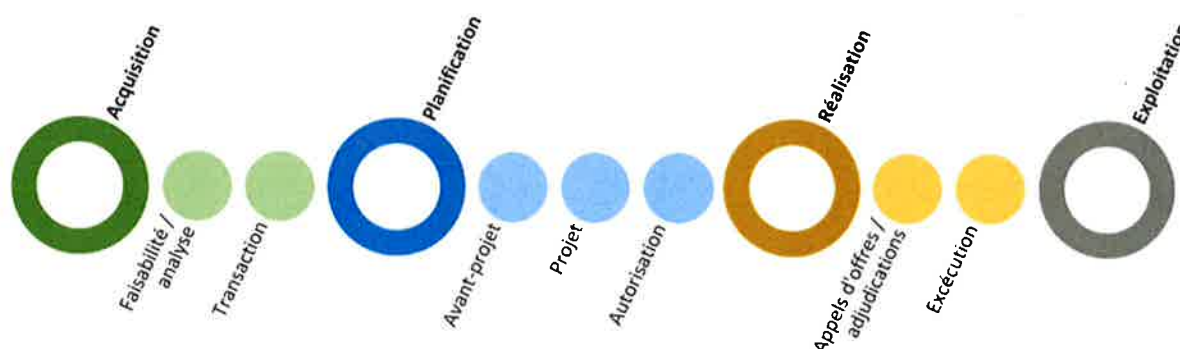
Projet	Financement	Réalisation	Propriété	Prix de revient estimé CHF TTC
1 - Nouveau(x) bâtiment(s) de logements (parcelles 3 et 188)	Equitim	Equitim	Equitim	10'500'000
1 - Parking souterrain logements (parcelles 3 et 188)	Equitim	Equitim	Equitim	
1 - Cheminement et espaces extérieurs publics (parcelles 3 et 188)	Equitim	Equitim	Equitim	250'000
2 - Espaces extérieurs publics (parcelle 2)	Equitim	Equitim	Commune	250'000
3 - Parking souterrain public (parcelle 2)	Commune	Equitim	Commune	3'000'000

Par ailleurs, la Municipalité souhaite profiter de ce projet pour entreprendre les travaux de réaménagement de la Route de la Sallivaz avec la création d'environ 30 à 40 places de parc extérieures publiques, la réfection du trottoir et une arborisation permettant de répondre à un objectif de réduction et sécurisation du trafic et un meilleur respect de la zone 30 récemment mise en vigueur. Ces travaux feront l'objet d'un nouveau préavis qui sera présenté au Conseil Communal avec une volonté d'une coordination des travaux en lien avec les travaux réalisés pour le projet, développés pour les parcelles n°3 et 188.

Actuellement, le parking communal extérieur public et privé (administration communale et Auberge Le Relais) compte 77 places. Dans le projet qui serait développé, le nombre total de places de parc publiques (intérieures et extérieures), y compris pour les besoins de l'Auberge, devrait s'élever à environ 70/80 places.

3.3. Organisation et pilotage Equitim

Le développement du projet et sa réalisation seront pilotés par la Fondation Equitim, **sans faire appel aux marchés publics**. Ce partenariat permet aussi à la Commune de bénéficier du savoir-faire de professionnels pour le pilotage du projet. Le modèle de partenariat proposé par la Fondation Equitim repose sur une organisation transparente **dans laquelle la Commune est impliquée dans l'ensemble du processus de vie du projet**, à savoir de la phase conception en passant par la réalisation, la mise en location et jusqu'à son exploitation. Grâce à son équipe pluridisciplinaire, le développement du projet et sa réalisation seront pilotés directement par la Fondation Equitim en partenariat avec les autorités communales.



3.4. Etude de faisabilité programmatique

L'étude de faisabilité sommaire réalisée sur la base du règlement communal se développe autour du programme suivant et les logements se répartissent approximativement comme suit :

La répartition typologique prévue pourrait se répartir comme suit :

Type	%	Nombre
Logement de 1,5 pièces	~ 0-10	~0-2
Logements de 2.5 pièces	~ 40	~ 8
Logements de 3.5 pièces	~ 40	~ 8
Logements de 4.5 pièces	~ 15-20	~ 3-4
TOTAL		~ 19 à 22

3.5. Coût de la construction

La Fondation Equitim met en place un processus dès la conception du projet et pour tout le cycle de l'ouvrage, afin de permettre une maîtrise qualitative et économique des bâtiments. Un fonds de rénovation sera par ailleurs alimenté de façon à maintenir le bâtiment dans un parfait état avec une rénovation de l'immeuble effectuée tous les 25-30 ans.

La Fondation Equitim étant maître d'ouvrage, la construction n'est pas soumise aux marchés publics. Nous précisons aussi que la Fondation Equitim s'engage à construire selon la méthode dite « traditionnelle », soit sans mandater une entreprise générale pour la construction, et privilégie ainsi la proximité de ses partenaires en favorisant les entreprises locales et régionales.

Le coût de construction des ouvrages réalisés et financés par Equitim, y compris ceux conservés par la Commune, s'élèverait à environ CHF 14'000'000.- TTC.

La construction du parking souterrain communal public d'environ 30/40 places serait réalisée par Equitim et livrée « clés en main » à la Commune, qui l'achèterait selon le **prix de revient final**, estimé à CHF 3'000'000.- TTC. Les revenus générés par la location de places du parking public reviendraient à 100% à la Commune.

3.6. Performance énergétique

La Fondation Equitim s'engage à construire un projet qui vise le standard CECB A avec un objectif de labellisation « Minergie ». Cet engagement pris par la Fondation traduit sa stratégie d'investissement et de gestion du bâtiment sur le très long terme.

3.7. Charges d'exploitation et de gestion

La Fondation Equitim prend à sa charge l'intégralité des investissements, dépenses et charges en lien avec les bâtiments de logements. Elle est responsable de l'exploitation des immeubles ainsi que des espaces extérieurs qui concernent les logements pendant toute la durée du DDP

et à l'entière décharge de la Commune. La Commune est responsable et prend à sa charge l'entretien de tous les aménagements extérieurs publics.

3.8. Les loyers proposés

Le projet comportera 3 catégories de logements avec des niveaux de loyers différents :

1. 15% à loyer abordable (LLA – LUP), loyers définis et contrôlés et par le Canton pendant 25 ans.
2. Environ 30%, soit la surface correspondant aux logements existants, avec des loyers définis et contrôlés par le Canton pendant 3 à 5 ans.
3. Environ 55% en « marché libre », non contrôlés par le Canton mais dont le niveau de loyer sera inférieur aux loyers du marché et supérieur aux deux premières catégories de logements précitées.

Le loyer moyen qui sera proposé par la Fondation Equitim s'élève à CHF 285.-/m²/an, correspondant à un abaissement d'environ 20% par rapport au marché qui se situe à CHF 370.-/m²/an selon la moyenne des quantiles 50%-90% du reporting Wüest & Partner de février 2025).

La mise en place d'une politique de logement est envisagée par la Municipalité (point 6 de ce préavis).

3.9. L'attribution des logements

Par un système dynamique et participatif, la Fondation offre la possibilité à la Commune de définir des critères d'attribution répondant aux exigences de la 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 Chavannes-de-Bogis. Ceci permet notamment à la Commune de rester impliquée dans le processus d'attribution des logements durant toute la durée du DDP.

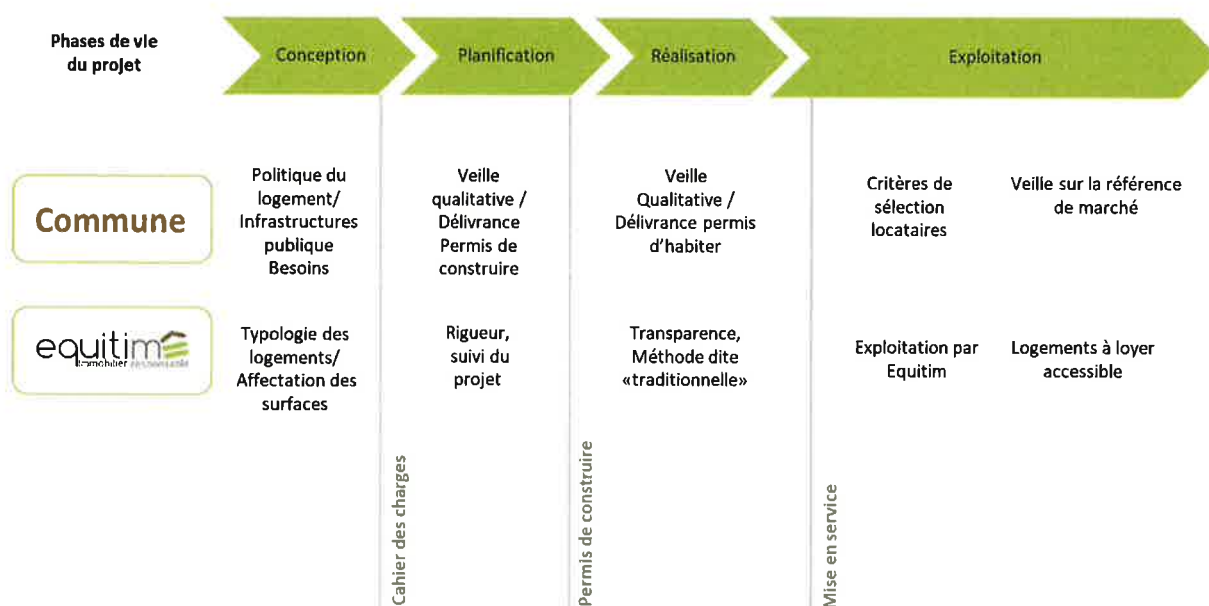


3.10. *Planning d'intention*

- Mai 2025 : signature de la promesse de droit de superficie (DDP) pour l'ensemble du projet en faveur d'Equitim.
- Mai 2025 – avril 2026 : développement du projet et mise à l'enquête. Les appels d'offres aux entreprises se feront en parallèle.
- Eté 2026 : démarrage des travaux préparatoires dès l'obtention du permis en force.
- Printemps 2028 : mise en exploitation des bâtiments.

3.11. *Implication de la Commune*

La Commune est impliquée à chaque étape de la vie du projet, tel que le précise le schéma suivant :



4. Occupation actuelle du bâtiment de la parcelle 188

La Fondation Equitim s'engage à proposer des solutions de relocation aux locataires actuels que ce soit dans l'un de ses immeubles ou par la recommandation dans le cadre de la recherche par les locataires d'un logement disponible sur le marché de la location.

5. Droit distinct et permanent de superficie et financement du projet

La Municipalité propose d'attribuer à la Fondation Equitim un droit de superficie sur une surface de 3'300 m² de la nouvelle parcelle fusionnée (réunion des parcelles n°3 et n° 188) au sens des articles 675 et 779a al1 du Code Civil Suisse. Ce droit est dit «distinct et permanent» parce que la Commune reste propriétaire du terrain. La Fondation s'engage à planifier, financer, construire et exploiter les logements, ainsi que les autres affectations annexes en lien avec les logements (parkings et aménagements extérieurs), en partenariat avec la Commune.

Le DDP sera constitué une fois le permis de construire exécutoire obtenu par la Fondation Equitim.

5.1. Durée

La proposition est de constituer un droit de superficie pour une durée de **100 ans** à compter de son inscription au Registre foncier. A l'échéance, soit un nouveau DDP est constitué pour une nouvelle période, soit l'immeuble est racheté par la Commune aux conditions établies par un expert neutre.

5.2. Proposition de redevance en faveur de la Commune

La mise à disposition d'un terrain en DDP génère une redevance annuelle pour le propriétaire du terrain. Le modèle financier de la fondation a l'avantage de permettre à la Commune d'être un partenaire et acteur dans la détermination du montant de la redevance, payée par la Fondation Equitim à la Commune pour son terrain. Cela signifie que le montant de la redevance est déterminé selon plusieurs paramètres : le projet envisagé, son coût de construction ainsi que le niveau des loyers, respectivement le taux d'abaissement souhaité par la Commune en accord avec sa politique du logement.

Sur base du projet et des hypothèses de loyers convenus avec la Municipalité, et quel que soit le taux de vacance pour les logements, la Fondation Equitim garantit **une redevance annuelle de CHF 60'000.-** ainsi que l'exploitation des logements sans jamais demander de subvention à la Commune.

Cette rente a été déterminée sur la base d'une surface de plancher déterminante (SPd) de minimum 2'172 m² pour la totalité des logements construits ainsi que les 20 places de parc intérieures et les 12 places de parc extérieures faisant l'objet du droit de superficie.

Dès lors, en cas de modification des critères précités, la rente devra être redéfinie d'un commun accord entre les parties en appliquant une règle de proportionnalité sur la base de la SPd obtenue dans la ou les autorisations de construire.

La rente sera indexée à 80% de l'ISPC (indice suisse des prix à la consommation) tous les 5 ans. La rente ne sera jamais inférieure au montant initial fixé, CHF 60'000.- selon les hypothèses actuelles.

5.3. Les modalités de sortie du droit de superficie

Afin de permettre une relation viable dans le temps, les aspects juridiques, tels que les règles de sortie, sont anticipés. Les modalités de sortie du droit de superficie reposent sur les mêmes principes que ceux qui déterminent la redevance du droit de superficie. La contribution de la Commune au projet, par l'apport de son terrain, est fixée au début du contrat. Cette contribution demeure identique dans le temps et permet ainsi de conserver une participation équitable des acteurs dans le temps.

5.4. Financement du projet

Comme mentionné, selon le modèle Equitim, le financement du projet de construction est réalisé uniquement par les fonds propres de la Fondation, provenant des caisses de pension locales et régionales. La Fondation ne requiert ainsi pas de financement en fonds étrangers ni de cautionnement de la part du propriétaire du terrain.

6. Politique du logement

La Commune mettra en place une politique de logement lui permettant d'attribuer des aides à ses locataires selon des critères précis. Ceci devra être présenté au Conseil communal avant la mise en location des appartements prévus.

7. Récapitulatif

La Municipalité soutient ce projet qui répond à un besoin réel de la population en matière de logement et qui permet une valorisation optimale de son patrimoine sans aucun investissement pour la Commune et avec la conservation de son terrain. De tels investissements seraient financièrement impossibles à mettre en place sans le soutien de la Société Equitim. Cette société, portée par des acteurs régionaux de grande qualité, lui semble le partenaire idéal pour assurer également des entrées financières non négligeables pour la collectivité.

8. Conclusions

Compte tenu de ce qui précède, nous vous remercions, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHAVANNES-DE-BOGIS

- Vu** le préavis municipal N° 01/2025, relatif à la demande d'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur la future parcelle réunie (fusion des parcelles n°3 et n°188) en faveur de la Fondation Equitim ;
- Ouï** le rapport de la Commission ad hoc ;
- Ouï** le rapport de la Commission des Finances ;
- Considérant** que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour.

DÉCIDE

- D'accorder** un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Fondation Equitim sur la future parcelle réunie (fusion des parcelles n°3 et n°188) aux conditions indiquées dans le présent préavis.

Ainsi approuvé par la Municipalité, le 18 mars 2025, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ



Alain Barraud
Syndic



Aline Douvé
Secrétaire municipale