

Conseil Communal 1033 Cheseaux-sur-Lausanne

RAPPORT DE LA COMMISSION CHARGÉE DE L'ÉTUDE DU PRÉAVIS No 34/2019

Demande d'autorisation pour la constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie en faveur de la Fondation Equitim sur une partie de la parcelle communale N° 1458, sise au Chemin de la Saugettaz

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La commission chargée de l'étude sur le préavis cité en titre s'est réunie, le lundi 8 avril à la maison de commune, en présence du président du Conseil Communal, Monsieur Stéphane Hauert, de Monsieur le Syndic, Louis Savary, et de Monsieur le Conseiller Municipal, Etienne Fleury, ainsi que des membres de la commission représentée par les membres suivants :

Présidente et rapporteuse : Mme Giuseppa Sicuro

Membres : Mme Véronica Sanchy Saugy, M. Patrick Vaney,

M. Serge Arnesano, M. Pierre-Alain Chevalier

Lors de cette réunion, Le Syndic, Monsieur Louis Savary, et le Conseiller Municipal, Monsieur Etienne Fleury, nous ont présenté le but du préavis et les motivations qui ont poussé au choix final du projet proposé par la Fondation Equitim. Nos échanges lors de la première séance ont été très étendus et Monsieur Le Syndic ainsi que le Conseiller Municipal ont pu répondre à toutes les questions posées par les membres de la commission. Nous les remercions de nous avoir soumis les propositions reçues par les 3 promoteurs immobiliers intéressés au projet. Nous avons passé en revue les 3 propositions et cela nous a aidé pour notre prise de position finale.

La commission a finalisé son rapport par échange de courriels.

Etude du préavis

Le canton de Vaud s'est récemment doté d'un cadre légal complet en matière de logement. En effet, la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ou L3PL), acceptée en votation populaire le 12 février 2017, de même que son règlement (RLPPPL), sont entrés en vigueur le 1er janvier 2018.

Les nouvelles règles ont pour but d'encourager les communes et les investisseurs à conserver, d'une part, un parc locatif correspondant aux besoins de la population vaudoise et à stimuler, d'autre part, la construction de logements d'utilité publique. Elles visent ainsi une action équilibrée pour lutter efficacement contre la pénurie de logements et la spéculation immobilière.

Dès lors, et dans cette perspective, la Municipalité souhaite intégrer le PPA Le Pâquis, dont le préavis 65/2016 a été accepté par le Conseil Communal en date du 8 mars 2016.

Comme décrit sur le préavis, la Municipalité souhaite octroyer pendant une durée de 75 ans un droit distinct et permanent (DDP) de superficie en faveur de la Fondation Equitim sur une surface de 2'766 m² de la parcelle N°1458 qui permettra la construction de 30 à 35 logements à loyer accessible.

La rente du droit de superficie que la Commune de Cheseaux percevra chaque année s'élèvera à CHF 160'000.--, cette rente sera revue tous les 5 ans, elle sera indexée au 80 % de la variation de l'ISPC (indice suisse des prix à la consommation) conformément à l'art. 31 RLPPPL (Règlement de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif) . Elle ne sera donc pas influencée par le taux de vacances des logements.

Le choix s'est porté sur la Fondation Equitim pour les raisons suivantes :

- La proposition financière faite par Equitim était la meilleure parmi les 3 propositions reçues.
- 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.
- Les loyers prévus seront inférieurs à 20 % par rapport au marché de location des appartements du même critère.
- La Fondation Equitim rassemble des capitaux de 5 Caisses de prévoyance professionnelle romandes suivantes et ils s'élèvent à 105,5 millions de CHF :
 - La Caisse de Pension de la Fédération Vaudoise des Entrepreneurs (FVE)
 - La Caisse Inter-Entreprise de Prévoyance Professionnelle (CIEPP)
 - Le Centre Patronal
 - Préviva (Fonds de prévoyance des professionnels du travail social)
 - La Fondation de prévoyance de Romande Energie
- La Fondation Equitim investit 100% de ses fonds propres, sans faire appel à un cautionnement, subventionnement et aucun financement immobilier, donc pas sensible aux variations des taux hypothécaires.
- La Fondation Equitim est soumise à l'autorité fédérale de la commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).
- La Commune de Cheseaux établira avec la Fondation Equitim une grille de critère d'attribution et de pondération pour le processus d'attribution des logements durant toute la durée du DDP. Dans la pondération un avantage sera donné aux demandeurs qui ont un lien direct avec la Commune de Cheseaux (qui y habitent déjà, qui y travaillent, etc...)

En plus des arguments cités ci-dessus, les membres de la commission tiennent à vous donner d'autres arguments positifs en faveur du préavis :

- La rente perçue chaque année représente un rendement annuel entre 4 % et 5 % en fonction de la valeur de marché que l'on veut attribuer au terrain. Au vu de la situation financière actuelle et des taux d'intérêts sur le marché des capitaux actuellement négatifs, c'est un

investissement très intéressant comportant très peu de risques, voire aucun au vu de la solidité financière de la Fondation qui finance les travaux exclusivement par des fonds propres. Les risques de vacances, de variations du prix de l'immobilier et d'infrastructure sont intégralement pris en charge par la Fondation Equitim.

- En acceptant de constituer ce droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Fondation Equitim, nous permettons également de soutenir plusieurs Caisses des Pensions Vaudoises qui ont pour but de financer les rentes des actuels et futurs retraités, les soutenir c'est pérenniser leur objectif social et sociétal.

Conclusion

Compte tenu de ce qui précède, la Commission est favorable à l'unanimité au présent préavis et vous invite, Monsieur Le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, d'accepter le préavis municipal 34/2019 et de donner décharge à la Commission pour son mandat.

Cheseaux-sur-Lausanne, le 29 avril 2019

Mme Giuseppa Sicuro
Présidente et Rapporteuse



Véronica Sanchy Saugy
Membre

Chevalier Pierre-Alain
Membre

Serge Arnesano
Membre

Patrick Vaney
Membre

