



Municipalité de la  
Commune de Duillier

Préavis n° 02/2022  
au Conseil communal

Signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP)  
sur la parcelle n° 26 en faveur de la Fondation Equitim

Délégué municipal  
*Monsieur Christophe Challande*

## Table de Matières

1. Historique
2. Equitim
  - 2.1 La Fondation Equitim
  - 2.2 Le Conseil de Fondation
  - 2.3 Les investisseurs
  - 2.4 Mode de financement
  - 2.5 Engagements durables de la Fondation
  - 2.6 Les références de la Fondation
3. Projet de construction et développement durable
  - 3.1 La structure foncière
  - 3.2 Pilotage Equitim
  - 3.3 Etude de faisabilité
  - 3.4 Coût de la construction
  - 3.5 Les Loyers abordables
  - 3.6 L'attribution des logements
  - 3.7 Performance énergétique
  - 3.8 Planification du projet
  - 3.9 Implication de la Commune
4. Analyse du projet par la Commune
  - 4.1 Préambule
  - 4.2 Point de situation
  - 4.3 La problématique des accès
  - 4.4 Le projet
  - 4.5 Du point de vue des finances communales

5. Droit distinct et permanent de superficie et financement du projet
  - 5.1 Durée
  - 5.2 Proposition de redevance en faveur de la Commune
  - 5.3 Les modalités de sortie du droit de superficie
  - 5.4 Projet de DDP
  - 5.5 Financement du projet
6. Politique du logement
7. Conclusions

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

La Municipalité vous présente un projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur la parcelle numéro 26 de Duillier, propriété communale sur laquelle se trouve la ferme Francelet, sis Rue des Trois-Fontaines 2.

Ce droit de superficie octroie à la Fondation pour une durée déterminée l'usage de la surface grevée dans le but de rénover la ferme à ses frais et de construire un nouveau bâtiment sur le solde de la parcelle, permettant ainsi la réalisation d'environ 12 à 15 logements à des loyers accessibles pour la classe moyenne, une surface d'activité pour un commerce local ainsi qu'un parking souterrain. L'espace de verdure sera valorisé par un parc arboré accessible au public.

Les compétences des personnes engagées dans la Fondation Equitim ainsi que la qualité des fonds investis par les caisses de pensions d'entreprises bien connues du tissu économique local ont convaincu la Municipalité de travailler avec ce partenaire.

## 1. Historique

Depuis 2015, la Fondation Equitim est en discussion avec la Commune de Duillier pour constituer un partenariat nécessaire à la réalisation de logements à loyers abordables. Au cours de ces différentes années, le projet esquissé a fortement évolué et nous conduit au développement suivant :

Dans un premier temps :

- La réalisation d'un parking souterrain et de classes supplémentaires via le bureau IEC SA qui se charge du projet de construction de l'école
- La rénovation de la ferme Francelet

Dans un second temps :

- Construction de nouveaux logements sur la parcelle n° 26

## 2. Equitim

La Fondation Equitim, présidée par Mme Catherine Michel, réunit cinq caisses de pension autour d'un objectif commun : offrir des logements abordables de qualité et durables, en parfaite symbiose avec la politique du logement des communes vaudoises. 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 450 logements d'ici à 2022 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. Ce mécanisme permet à la population l'obtention d'un logement à loyer abordable sans devoir prétendre à des subventions ou des aides.

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.

## 2.2 Le Conseil de Fondation

Le Conseil de fondation est composé de cinq membres issus des milieux de l'immobilier (Mme Michel), de la construction (M. Dieu), de l'administration des avoirs de la prévoyance professionnelle (M. Magnollay), du droit immobilier (Me Klunge) et des milieux politiques (M. Jaques).

Le pilotage technique et financier des projets est assuré par les collaborateurs d'Equitim Management 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.

## 2.3 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.

## 2.4 Mode de financement

La Fondation Equitim investit 100% en fonds propres avec des liquidités souscrites auprès des investisseurs locaux précités, bénéficières 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 n'est pas soumise aux marchés publics. Elle 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.

### 2.5 Engagements durables de la Fondation

- 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. 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 part de son objectif de réaliser des logements dont les loyers sont de minimum 10 à 20% 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 : Les engagements environnementaux de la Fondation Equitim se résument par la proximité et l'anticipation. Par proximité, elle entend son engagement local et l'accès aux services. Plus clairement, elle s'engage à travailler avec un organisme local pour la gestion des logements. Par anticipation, elle met en valeur sa volonté de réaliser des projets de qualité, pérennes, via la création d'un fonds de rénovation. Ainsi, à la fin du DDP l'ouvrage est 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.

### 2.6 Les références de la Fondation

La Fondation Equitim développe actuellement 10 projets de logements à loyer abordable, en DDP sur des terrains communaux en partenariat avec les communes. Ces projets représentent un total d'environ 320 logements dont voici quelques références :

- Cossonay, parcelle 416 – en exploitation depuis avril 2020  
DDP de 75 ans, 13 logements à loyer accessible et une surface d'activité.
- Blonay, parcelle 2505 – livraison des appartements en Février 2022  
DDP de 100 ans, 41 logements à loyer accessible dont 18 logements protégés
- Cully gare, PQ Cully gare – en construction, livraison en 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 construction, livraison en Mai 2023  
DDP de 90 ans, 130 logements, dont 60 logements à loyers abordables.
- Cheseaux-sur-Lausanne, parcelle 1458 – en construction, livraison en Septembre 2023  
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 – enquête public en cours  
DDP de 75 ans, 24 nouveaux logements à loyer accessible et une UAPE
- St-Légier la Chiésaz, parcelle 1474 – en étude, livraison en Juin 2024  
DDP 100 ans, 15 logements protégés non conventionnés

### 3. Projet de construction et développement durable

Le projet vise principalement la valorisation et le développement de la parcelle N° 26, situé entre la rue des Trois Fontaines et l'école primaire de Duillier.

Dans un premier temps, le projet consiste de la remise en état de la ferme Francelet afin d'y permettre l'exploitation d'une activité commerciale au rez-de-chaussée avec 2 à 3 appartements dans les étages selon le potentiel et droits à bâtir actuels, ainsi que la réalisation d'un parking souterrain sur la partie non construite de la parcelle.

Dans un second temps, lors de la levée de la parcelle en zone réservée, le projet prévoit la construction d'un nouveau bâtiment d'habitation, réalisé au-dessus du parking souterrain. Tout en jouant avec la topographie du terrain, l'accès au parking souterrain se ferait via le bas de la parcelle N° 339, permettant ainsi de créer des places de stationnement pour les locataires résidentiels et encadrants scolaires au besoin.

Les aménagements extérieurs sont pensés pour favoriser une circulation de mobilité douce, sans voiture, permettant de relier la rue des Trois Fontaines à la rue du Château et desservir ainsi l'école situé sur la parcelle N° 339. L'annexe de la ferme serait démolie et le nouvel espace devant la ferme accueillera des places pour la surface d'activité, ainsi qu'un aménagement pour la dépose de passage du bus.

La zone de verdure entre la ferme et le nouveau bâtiment d'habitation hébergera un parc arboré accessible au public.

#### 3.1 La structure foncière

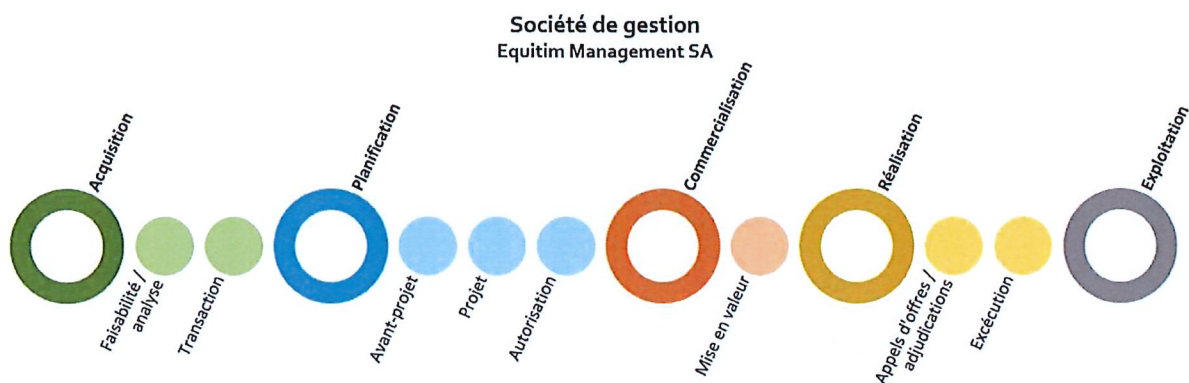
**La Commune reste en tout temps propriétaire de la parcelle n° 26** et octroie un droit de superficie à la Fondation Equitim. Elle loue en quelque sorte le terrain et reçoit une rente de la part de la Fondation.

La parcelle est située en zone village pour une surface de terrain comptabilisant 2'339 m<sup>2</sup>. L'application du règlement communal à la parcelle n° 26 permet de générer une surface brute de plancher de 1'719 m<sup>2</sup>.

Coefficient (CUS)	0.7
CUS avec bonus Minergie (5%)	0.735
Surface parcelle No 26	2'339
Volume constructible	1'719

#### 3.2 Pilotage 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.



### 3.3 Etude de faisabilité

L'étude de faisabilité du bureau d'architectes Corretra de Nyon propose la rénovation de la ferme existante et la construction d'un bâtiment neuf de logement. Elle se développe autour du programme suivant :

- Une surface d'activité de 165 m<sup>2</sup> de surface utile au rez de chaussée de la ferme
- 2 - 3 appartements rénovés à l'étage de la ferme, représentant 274 m<sup>2</sup> de surfaces locatives
- Env. 8 à 10 nouveaux logements, représentant 610 m<sup>2</sup> de surfaces locatives
- 24 places de parc en sous-sol selon besoin de stationnement
- 6 places de parc extérieures

Les logements se répartissent comme suit :

	Répartition	Surface par objet (m <sup>2</sup> utile)
Logement 2.5 pièces	40%	55
Logement 3.5 pièces	40%	75
Logement 4.5 pièces	20%	95

L'appréciation du potentiel de valorisation se base sur une étude technico-économique qui repose sur le calcul de ratios rationnels de construction, contribuant à l'établissement d'un objectif financier permettant la réalisation de logements à loyers accessibles.

### 3.4 Coût de la construction

L'élaboration du prix de revient du projet permet de déterminer le montant de la redevance pouvant être perçue pour la mise à disposition du terrain. En accord avec les données récentes sur la réalisation de projets similaires, le prix de revient pour la rénovation de la ferme, création d'environ 12 à 15 logements avec un parking souterrain est estimé à environ CHF 9'132'257.-- selon nombre de places de parking.

Les immeubles sont construits de manière rationnelle selon la méthode dite « traditionnelle » avec une gestion transparente des coûts. Un processus est mis en place 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 alimenté de façon à maintenir le bâtiment dans un parfait état avec une rénovation de l'immeuble effectuée tous les 25 ans.

Nous privilégions la proximité de nos partenaires. Les entreprises régionales seront invitées à participer au soumissionnement du projet.

### 3.5 Les Loyers abordables

#### *Niveau des loyers*

Afin de déterminer la faisabilité du projet, Equitim a analysé le marché et, plus précisément, le niveau des loyers dans la Commune. En accord avec l'institut statistique Wüest & Partner, les récents baux à loyer conclus à Duillier s'offrent entre 292.- et 360.- CHF/m<sup>2</sup> par an pour des logements neufs, soit une moyenne de 326.- CHF/m<sup>2</sup>.

#### *Loyers des logements accessibles*

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. Pour la nouvelle construction, la Fondation propose d'appliquer un niveau de loyer de CHF 285.- par m<sup>2</sup> / an, correspondant à un abaissement d'environ 15% par rapport au marché (selon quantiles 70%-90% du reporting Wüest & Partner).

Pour les appartements rénovés à l'étage de la ferme, Equitim propose un niveau de loyer de CHF 265.- par m<sup>2</sup> / an, correspondant à un abaissement d'environ 20% par rapport au marché.

	Surface par objet (m <sup>2</sup> utile)	Loyer mensuel net Bâtiment A – Ferme rénovée 265 ./m2.an	Loyer mensuel net Bâtiment B – logements neufs 285 ./m2.an
Logement 2.5 p	55	1 215 ./mois	1 306 ./mois
Logement 3.5 p	75	1 656 ./mois	1 781 ./mois
Logement 4.5 p	95	2 098 ./mois	2 256 ./mois

#### *Loyer de la surface d'activité*

Pour la surface située au rez-de-chaussée de la ferme rénovée, Equitim envisage de partir sur un niveau de loyer accessible pour de l'artisanat et non des surfaces de bureaux, avec un niveau de loyer pour des surfaces brutes retenu de CHF 220.- par m<sup>2</sup> / an. Ce niveau de loyer permettrait l'installation d'un commerce local, et en complément la Commune s'associe à cette démarche en cautionnant le locataire en faveur d'Equitim.

	Surface par objet (m <sup>2</sup> utile)	Loyer mensuel net Bâtiment A – Ferme rénovée 220 ./m2.an hors charges
Surface d'activité	165	3'025.-/mois

#### *Loyers des places de parc*

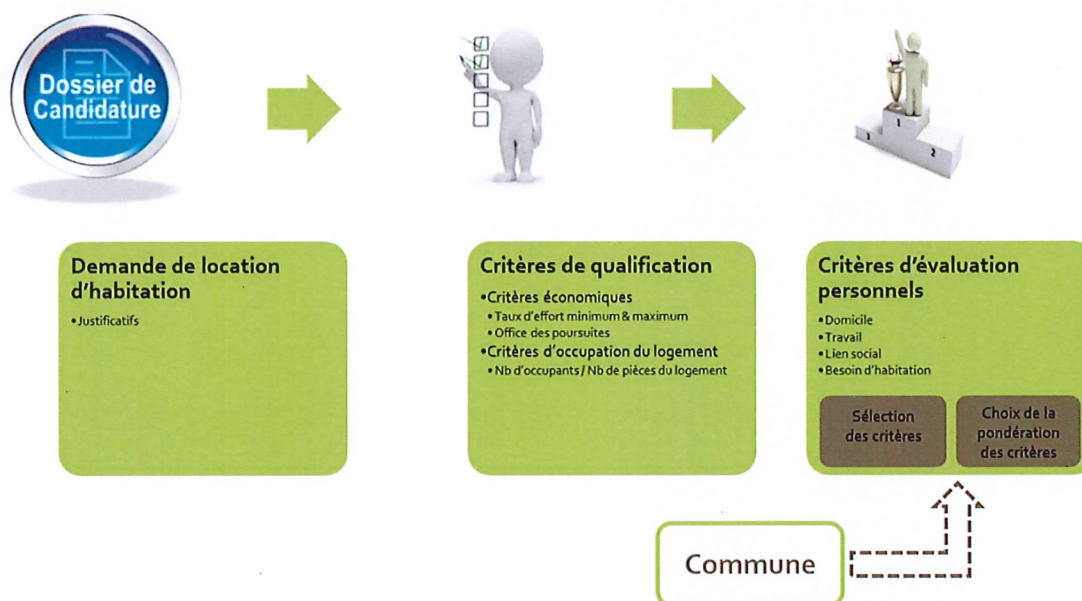
Il est prévu d'implanter 24 places de parc en sous-sol à CHF 185.- par mois et 6 places extérieures à 125.- par mois.

#### *Charges d'exploitation et de gestion*

La fondation Equitim prend à sa charge l'intégralité des investissements, dépenses et charges. Elle est également responsable de l'exploitation des logements locatifs. L'ensemble des charges et des frais correspondants à l'exploitation, à l'entretien, aux provisions du fonds de rénovation et de la gestion de l'ensemble des logements.

### 3.6 L'attribution des logements

Par un système dynamique, 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 Duillier. Ceci permet notamment à la Commune de rester impliquée dans le processus d'attribution des logements durant toute la durée du DDP.



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

Critères d'évaluation personnels
<b>Domicile (35 points) / au maximum 1 critère à sélectionner</b> Déjà domicilié sur la commune Si vous n'êtes pas domicilié sur la commune, êtes-vous : Originaire de la commune mais n'ayant jamais habité la commune Enfant de la commune ayant habité et été scolarisé plus de 5 ans Ayant habité plus de 5 ans Ayant habité moins de 5 ans
<b>Travail (25 points) / au maximum 1 critère à sélectionner</b> Lieu de travail situé sur la commune Lieu de travail situé dans le district (hors commune)
<b>Lieu social (20 points)</b> Membre de sociétés locales Parenté habitant la commune

Critères de besoin d'habitation (20 points) / au maximum 1 critère à sélectionner

Actuellement ou prochainement sans logement

Occupe un logement insalubre

### 3.7 Performance énergétique

La Fondation Equitim s'engage à construire un projet selon le standard CECB A. Cet engagement pris par la Fondation traduit sa stratégie d'investissement et de gestion de bâtiment sur le très long terme.

### 3.8 Déroulement du projet et budget indicatif

Le pilotage technique et financier du projet est assuré par les collaborateurs d'Equitim Management SA, agissant comme société de gestion de la Fondation Equitim et le bureau d'architecture Coretra est mandaté par la Fondation Equitim pour la planification et la réalisation des bâtiments.

En raison des incertitudes liées au déroulement des procédures d'enquête ainsi qu'à celles de la révision du Plan d'affectation communal, le planning ci-dessous est indicatif. La priorité étant de pouvoir mettre en service l'école à l'horizon 2023 :

*Phase 1 : Signature du DDP, puis réalisation du parkin sous l'école , rénovation de la surface habitable de la ferme Francelet et réalisation du dépose-minute*

- Rénovation Francelet : CHF 1'840'505.--
- Construction du parking souterrain sous l'école : CHF 1'711'920.--

Démarrage du projet dès l'obtention du permis de construire en force.

La durée de la procédure de mise à l'enquête étant inconnue, il n'est pas possible de donner une date pour le démarrage du projet. L'idéal étant bien évidemment une réalisation au plus rapide afin de pouvoir exploiter les nouveaux locaux qui font l'objet du préavis n° 03/2022.

*Phase 2 : Réalisation du potentiel de la ferme Francelet et construction d'un nouvel immeuble avec son parking souterrain*

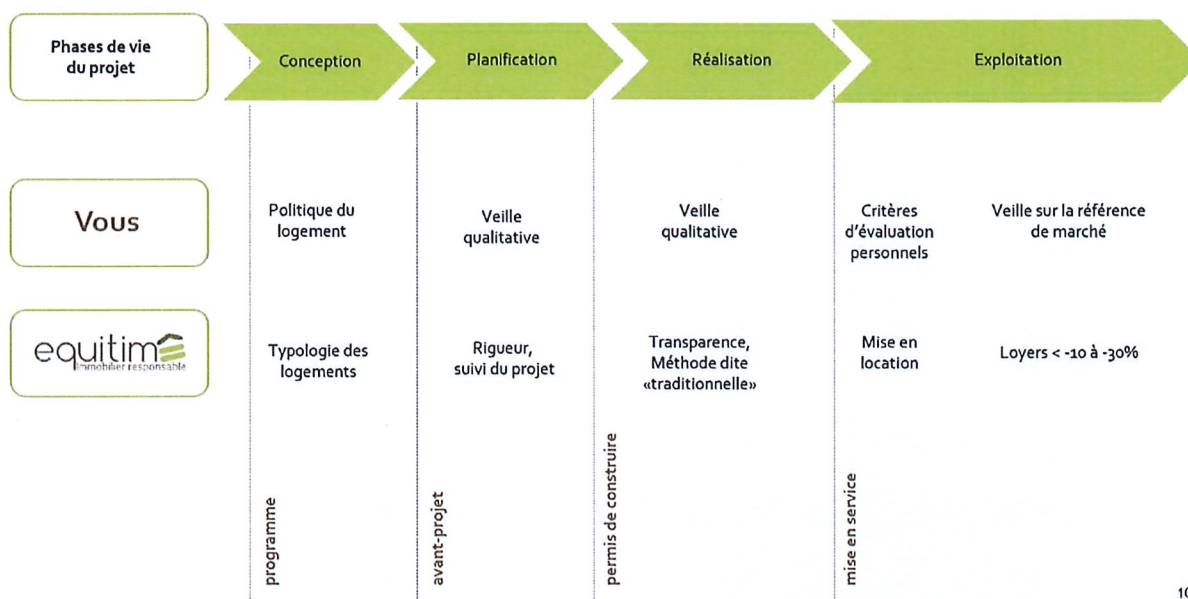
- Ferme Francelet : CHF 1'221'104.--
- Construction d'un nouvel immeuble : CHF 2'243'900.--
- Construction du parking souterrain : CHF 2'116'800.--

Démarrage du projet, dès la levée de la zone réservée et à l'obtention du permis de construire en force.

La Fondation Equitim étant maître d'ouvrage, le projet n'est pas soumis aux marchés publics. Nous précisons aussi que la Fondation s'engage à construire de manière dite traditionnelle. Ceci permet de favoriser les entreprises locales et régionales.

### 3.9 Implication de la Commune

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



10

#### 4. Analyse du projet par la Commune

##### 4.1 Préambule – A propos de la révision du Plan d’Affectation (PA) et de l’affectation du sol

Pour rappel notre commune est surdimensionnée selon les principes d’application de la LATC (Loi d’aménagement du Territoire cantonale). Cela signifie qu’elle doit réduire son potentiel d’équivalents habitants. Cela se concrétise par le changement d’affectation (dézonage) de parcelles susceptibles d’accueillir des constructions, en zone agricole ou de verdure (non constructibles). Ainsi, selon les directives cantonales, les parcelles ou parties de parcelles libres de construction sur notre territoire devraient être dézonées. C’est d’autant plus le cas pour les parcelles dont la surface est égale ou supérieure à 2500m<sup>2</sup> considérées comme exploitables pour l’agriculture. La Direction générale du Territoire et du Logement (DGTL), service avec lequel il faut traiter s’agissant de la révision du Plan d’Affectation, a clairement et à de multiples reprises, exigé le dézonage des parcelles n<sup>os</sup> 15, 18, 629 et 642 que la Municipalité, appuyée par le Conseil communal et sa commission d’urbanisme élargie, a pourtant décidé de maintenir en zone constructible dans la poursuite de la procédure de révision du PA.

La parcelle n<sup>o</sup> 26 actuellement en zone village est d’une part partiellement construite et d’autre part située dans le cœur du milieu bâti. Son affectation en zone village n’est ni remise en cause par la LATC, ni par la DGTL. Son potentiel de droits à bâtir restera conservé que l’on épuise ou non ses droits à bâtir. De plus, la ferme dite Francelet est un bâtiment référencé auprès de la DGIP (Direction générale des immeubles et du patrimoine) comme présentant un intérêt local et doit être préservé dans ses qualités patrimoniales.

Il est essentiel de comprendre à ce stade que la parcelle n<sup>o</sup> 26 et son éventuelle affectation en Zone d’Utilité Publique (ZUP) ou toute autre zone qui la rendrait inapte à la construction de logements ne changerait rien à la position de la DGTL quant au dézonage requis des parcelles mentionnées plus haut.

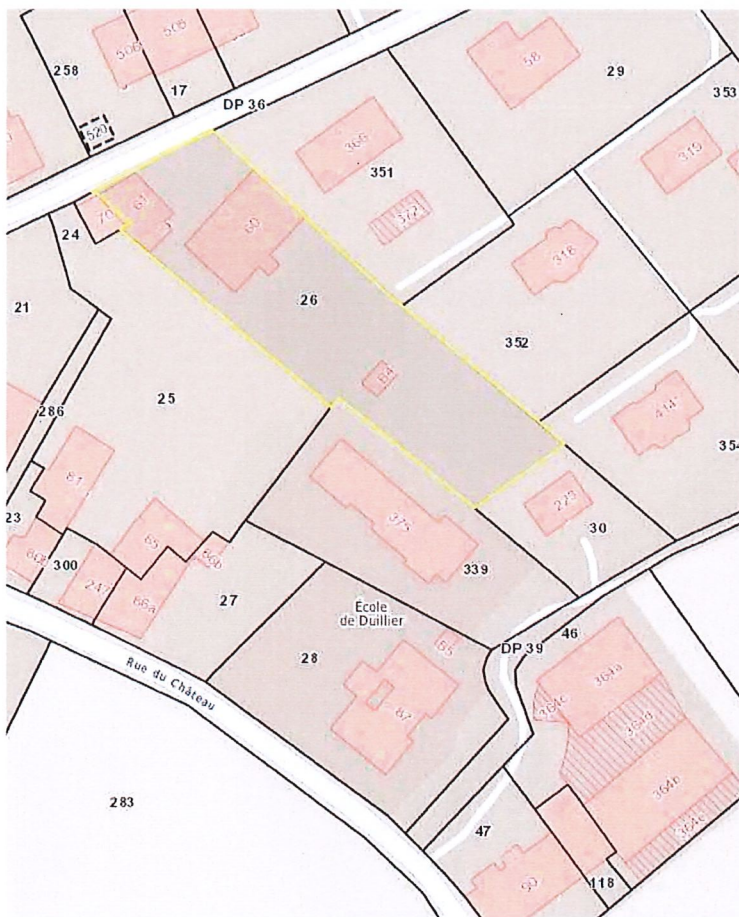
Enfin, l'une des missions des Autorités communales est de garantir le bon usage, la préservation et le développement du patrimoine public. Même si un échange était possible (ce qui n'est absolument pas le cas), la Municipalité ne saurait privilégier les intérêts de propriétaires privés au détriment de ceux de la communauté.

#### 4.2 Point de situation

En 2014, la commune faisait l'acquisition de la parcelle n° 26 pour la somme de CHF 2'400'000.--. La mise en zone réservée de notre village en 2018, en figeant toute possibilité de nouvelles constructions, a mis en attente le développement de cette parcelle. En effet, tant que le Plan de zone réservée est en vigueur, seuls des travaux de rénovation ou d'agrandissement sont réalisables. Tout projet d'utilisation des droits à bâtir non réalisés restant sur cette parcelle ne pourra se faire tant que le nouveau PA ne sera pas entré en force.

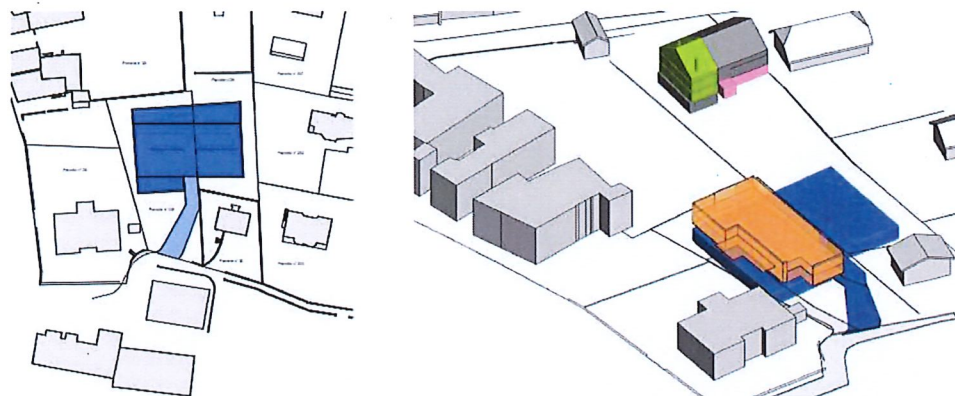
#### 4.3 La problématique des accès

Avec le projet de construction d'une nouvelle école et de l'UAPE sur la parcelle N° 339 adjacente, s'est



très vite posée la question de garantir les accès à la parcelle n° 26 afin de ne pas péjorer son développement futur. En effet, comme vous pouvez le voir, la parcelle est uniquement accessible par la Rue des Trois-Fontaines. Envisager une rampe et un parking souterrain par ce côté impliquerait de passer sous la ferme ce qui, compte tenu de son caractère particulier et de son état n'est pas envisageable sans prendre le risque d'endommager gravement le bâtiment. Par contre, le dégagement dont elle bénéficie sur sa partie nord et qui pourrait être maximisé en démolissant le bâtiment adjacent à la route (bâtiment 61), permettrait de faire un dépose-minute pour les parents d'élèves ainsi que pour les bus et, ensuite un chemin piéton qui garantirait un accès facile et sécuritaire à l'école. Tous ces aspects considérés, la solution la plus avantageuse consisterait en la

construction d'un accès et d'un parking souterrain communs aux deux parcelles.



#### 4.4 Le projet

La Municipalité a entrepris des discussions (cf préavis sur le plafonds d'endettement) avec la Fondation Equitim qui ont abouti à ce projet de collaboration sous la forme d'un DDP (Droit distinct et permanent de superficie expliqué au point 5.) Cela permettra d'entamer le développement par étapes de la parcelle N° 26 sans supporter le très important investissement nécessaire tout en restant propriétaire du fonds. Comme expliqué plus haut, le projet prévoit dans un premier temps la réalisation du parking souterrain, puis la réhabilitation et la rénovation de la ferme avec l'aménagement du dépose-minute et enfin la finalisation de la rénovation de la ferme et la construction d'un immeuble de logements à loyers accessibles qui seront réservés en priorité à nos concitoyens.

#### 4.5 Du point de vue des finances communales

D'un point de vue financier, le partenariat avec la Fondation Equitim, garantira à la commune, par la perception d'une rente, une rentabilité annuelle de 1,67 % de l'investissement consenti pour l'achat de la parcelle n° 26. Cette rente, même si elle ne devait pas être versée pendant toutes les années du DDP en raison des incertitudes liées à la révision du PaCom, permettrait largement d'amortir le montant investi dans l'acquisition de la parcelle N° 26. Elle permettrait également une rentrée fixe et sûre, alors que comme cela a été plusieurs fois expliqué, la commune ne maîtrise qu'une partie mineure de ses dépenses et de ses revenus. Pour illustrer ces propos, nous vous présentons ci-dessous une comparaison entre le partenariat avec Equitim versus un financement par nos propres moyens.

Description	Avec DDP			Sans DDP		
	Prévision annuel			Prévision annuel		
	Investissements	Charges	Revenus	Investissements	Charges	Revenus
Phase 1						
Rénovation Ferme (surface déjà habitable)				1 840 505		
Création parking sous école				1 711 920		
Surcoûts (estimés pour suivi du chantier, architecte etc , 30 %)				1 065 727		
Achat de la ferme	2 400 000					
Charges d'exploitation et entretien					22 500	
Intérêts financiers (2 % p/année)					92 363	
Fonds de rénovation (0,5 % de la valeur ECA)					16 182	
Loyer						135 272
Frais de gestion régie					4 253	
Total phase 1	2 400 000			4 618 152	135 298	135 272
Phase 2						
Aménagement et disponible				1 221 104		
Création nouvel immeuble				2 243 900		
Création parking sous immeuble				2 116 800		
Surcoûts (estimés pour suivi du chantier, architecte etc , 30 %)				1 674 541		
Charges d'exploitation et entretien					38 000	
Intérêts financiers (2 % p/année)					145 126	
Fonds de rénovation (0,5 % de la valeur ECA)					29 479	
Loyer						286 434
Frais de gestion régie					8 593	
Rétribution communale			40 000		0	
Charges foncières & divers						
Total phase 2	0		40 000	7 256 345	221 198	286 434
Grand total	2 400 000		40 000	11 874 497	356 496	421 706
Delta Charges / Revenus sur 1 année	40 000			65 210		
ROI	60			182		
Rendement du capital investi p/année	1,67			0,55		

Compte tenu des incertitudes concernant les délais de réalisations des différentes étapes, nous avons construit ce tableau sur une durée de 100 ans. Nous avons également appliqué un taux d'intérêt fixe de 2 % sur toute la durée alors qu'il y a de grands risques que ce taux va considérablement évoluer vers le haut ces prochaines années. Malgré le fait que cette durée et le taux appliqué est théorique, il en ressort sans ambiguïté que notre proposition de louer cette parcelle par un DDP:

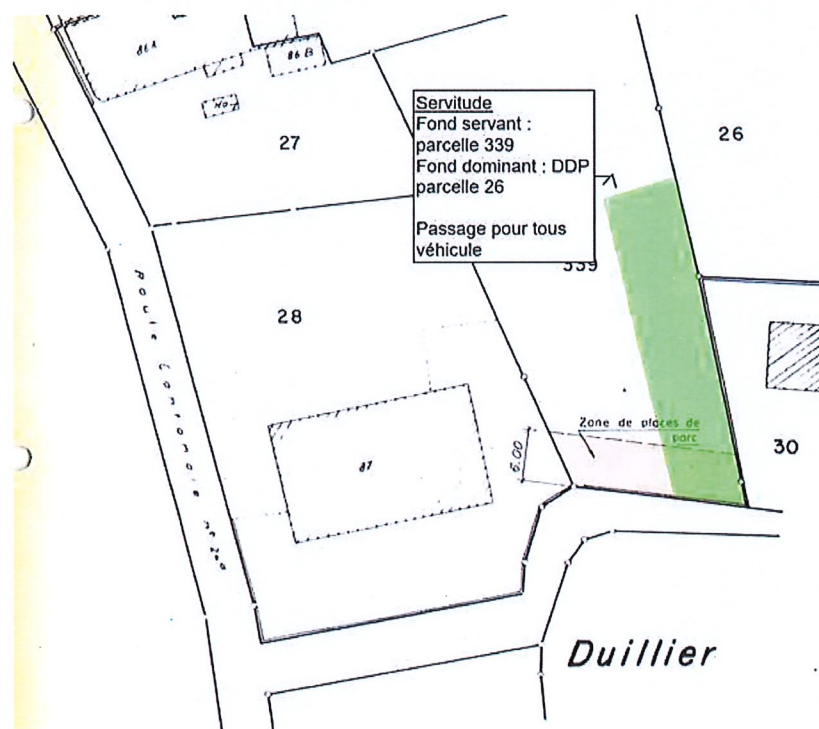
- Est env. 3 fois plus rentable par rapport à une réalisation de ce même projet par un financement communal tout en préservant les droits fonciers de cette parcelle dans le patrimoine de notre commune, notamment de toutes nos concitoyennes et tous nos concitoyens Duilliérans.
- Nous permet à la fois de rénover la partie habitable à court terme de la ferme Francelet tout en y garantissant l'accès et le stationnement de voitures sur le long terme, condition sine qua non pour ne pas dévaloriser ce bien communal.
- Nous permet de respecter notre plafond d'endettement qui exploserait si nous devions réaliser ce projet par nous même et surtout de maintenir nos finances en bon état. En effet, dépasser notre plafond d'endettement d'env. 11,8 millions de francs nous amènerait à demander une autorisation formelle au Conseil d'état à relever ce plafond à env. 22 millions. Malgré nos réserves utilisables « libres » d'env. 6,1 millions et une réserve affectée à des projets immobiliers d'env. KCHF 546 et surtout en tenant compte de notre endettement net actuel qui s'élevait au 31.12.2021 à env. KCHF 2'600, nous mettrions plus qu'à à mal nos finances communales. Autrement dit, à périmètre constant, une hausse du taux d'imposition communal

de minimum 1 % à 2 % nous paraît inéluctable pour cette hypothèse pendant les années précédant l'adoption du nouveau PA.

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

La Municipalité propose d'attribuer à la Fondation Equitim un droit de superficie de 2'339 m<sup>2</sup>, soit sur l'entier de la parcelle n° 26, au sens des articles 675 et 779a à 1 du Code Civil Suisse. Ce droit est dit «distinct et permanent» parce que **la Commune reste propriétaire du terrain**. La Fondation s'engage à rénover la ferme Francelet afin de permettre une activité commerciale au rez-de-chaussée ainsi qu'à construire un nouveau bâtiment d'habitation sur le solde de la parcelle.

La réalisation du parking souterrain tel que figurant dans le descriptif susmentionné impliquera la constitution d'une servitude de passage entre les parcelles 26 et 339. Les autres servitudes de passage nécessaires avec les fonds privés existent déjà.



### 5.1 Durée

La proposition est de constituer un droit de superficie pour une durée de cent ans à compter de son inscription au registre foncier. A l'échéance dudit bail, soit le DDP est renouvelé pour une nouvelle période, soit l'immeuble revient à 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 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 le taux d'abaissement désiré des loyers par la Commune, en accord avec sa politique du logement.

Sur base des hypothèses de loyers mentionnées ci-dessus et quel que soit le taux de vacance pour les logements, la Fondation Equitim garantit une redevance annuelle de CHF 40'000.-.

Cette rente a été déterminée sur la base d'une surface brute de plancher de minimum 1'800 mètres carrés pour la totalité de bâtiments faisant l'objet du droit de superficie, y compris 184 mètres carrés qui pourront être affectés à l'activité commerciale, ainsi que pour un parking souterrain de 24 places. 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 surface brute de plancher obtenue dans la ou les autorisations de construire. Compte tenu du fait que le projet à réaliser ne deviendra rentable qu'à partir de sa deuxième étape uniquement, le premier versement opéré par le superficiaire interviendra dans un délai maximal de 30 jours à compter de la date de délivrance de ce permis d'habiter.

### 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 Projet de DDP

La Fondation Equitim a sollicité le soutien de l'étude de Me Gaël Chevalley à Nyon pour établir le projet d'acte du DDP. Ce document précise les engagements liés à la redevance ainsi que les droits et les obligations de chaque partie.

### 5.5 Financement du projet

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

## 6. Politique du logement

La Municipalité souhaite valoriser la parcelle n° 26 sans pour autant réaliser un investissement qui viendrait charger les finances communales.

Le développement de la Commune de Duillier s'organise autour d'une politique de logement multiple. L'objectif de la Municipalité est que chacun puisse trouver une offre à sa mesure, par l'acquisition d'un logement en PPE, par la location d'un appartement dans l'une des futures constructions, par l'accès à un logement protégé ou encore l'accès à des logements à prix abordables comme ceux qui sont proposés dans le cadre du projet Equitim.

En effet, il lui semble primordial que les citoyens de la région et leur famille puissent se loger à un prix en adéquation avec leur budget.

## 7. Conclusions

La Municipalité soutient ce projet qui répond à un besoin réel de la population en matière de logement. La Fondation 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, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

- Vu le préavis municipal n° 02/2022 Signature un DDP sur la parcelle n° 26 en faveur de la Fondation Equitim
- Vu le rapport de la commission gestion et finances chargée de l'étude de ce préavis
- Vu le rapport de la commission d'urbanisme chargée de l'étude de ce préavis
- Ouï les conclusions des rapports desdites commissions
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

LE CONSEIL COMMUNAL DE DUILLIER DECIDE :

d'autoriser la Municipalité à signer un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Fondation « Equitim », relatif à la parcelle n° 26, sis Rue des Trois-Fontaines 2, pour y rénover la ferme Francelet et construire un immeuble de logements abordables avec un parking souterrain.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 16 mai 2022 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



Michel Peytregnet



La Secrétaire



Laurence Bodenmann

Annexes :      Plans du projet (annexe 1)  
                      Projet de droit distinct et permanent de superficie (annexe 2)