

**Rapport de la commission immobilière sur le préavis no 14/2024**  
**« Octroi d'un droit distinct et permanent sur la parcelle 290 sise au Chemin du Bochet 1 »**

Monsieur le Président

Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La commission s'est réunie, le 10 octobre 2024, à la Maison de Commune, à 20 h, dans la composition suivante :

-Président : Laurent Mouvet (ASSE)

-Membres : David-André Knüsel (ASSE)

Nathalie Aebischer (ASSE)

Stéphane Lévy (Les Vert-e-s)

Stephen Richards (PLR)

Diane Burrus (SCD)

-Rapporteur : Marcelo Bidinost (SCD)

M. le Municipal Olivier Matthey était présent ainsi que les représentants d'Equitim Management SA (M. Daniel Moser), de Fundim SA (M. Patrick Carvalho), ainsi que le bureau RDR architectes SA (MM. Frédéric Comby et Santiago Pagés). Ils ont répondu à toutes nos questions et nous les en remercions.

**Résumé de la discussion et des arguments :**

M. Mouvet ouvre la séance, remercie tous les membres de la commission et les participants pour leur présence, puis donne la parole à M. Matthey, qui explique l'historique du dossier :

-Mars 2022 : Premières réflexions de la Municipalité sur la parcelle.

-Juin 2022 : Discussion à la Municipalité sur l'intention de louer la parcelle sous la forme d'un DDP.

-Octobre 2022 : Recherche de la Municipalité d'une société qui puisse préparer le cahier des charges pour le choix de la société qui obtiendra le DDP.

-Février 2023 : Choix de Immobilis Consulting SA pour cette tâche.

-Août 2023 : Envoi par la Municipalité d'un appel d'offres à sept coopératives et fondations, avec des critères précis d'adjudication élaborés par Immobilis en concertation avec la Municipalité.

-Novembre 2023 : Deux offres ont été présélectionnées par la Municipalité parmi les cinq reçues.

-Mars 2024 : Décision de la Municipalité de choisir la Fondation Equitim

-Août 2024 : Finalisation de la négociation avec Equitim sur le DDP et la convention de gestion.

-Septembre 2024 : Dépôt du préavis au Conseil Communal.

-Octobre 2024 : Réunion de la commission immobilière.

La Commission interroge sur les raisons pour lesquelles un appel d'offres public n'a pas été lancé. M. Matthey précise que la Municipalité a suivi la recommandation d'Immobilis Consulting, qui a déterminé qu'un appel d'offres sur invitation était la procédure appropriée pour l'attribution d'un droit de superficie. Cette procédure est exemptée des marchés publics conformément à l'art. II ch. 3 lit. a) de l'Accord du 15 avril 1994 sur les marchés public (MP – Accord-OMC, RS 0.632.231.422) et à l'art. 10 al. 1 lit. b de l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP – BLV 726.91).

La Commission demande comment a été déterminée la redevance annuelle. M. Carvalho explique qu'il s'agit d'une rente dynamique, correspondant à 35 % du revenu locatif annuel net découlant de la mise en location de trois catégories de logements :

- 3 logements à loyer abordable (LLA-LUP ) dont les loyers sont définis et contrôlés par le Canton pendant 20 ans ;
- 8 logements à loyers définis et contrôlés par le Canton pendant 3 à 5 ans après les travaux de rénovation et de transformation (obligation selon la LPPPL);
- 11 logements en marché libre, dont les loyers seront 15 % inférieurs aux loyers du marché, conformément à l'engagement d'Equitim.

M. Moser indique qu'Equitim a proposé 3 variantes de redevance ; plus les loyers sont élevés plus la redevance est élevée et vice-versa.

M. Matthey souligne que la variante choisie pour déterminer le montant de la rente résulte d'un choix politique de la Municipalité visant à proposer des loyers inférieurs de 15 % au marché libre. La rente est qualifiée de dynamique car elle garantit à la Commune une rente évolutive dans le temps. Elle a été fixée à 35% du revenu annuel net avec un montant plancher de 124'400. Durant les travaux, la rente sera de 124'400. La première année, la rente sera de CHF 150'000.

La Commission demande qui prendra en charge les frais d'entretien du bâtiment et s'il existe un fonds de rénovation. M. Moser indique que ces frais seront à la charge d'Equitim, et qu'un fonds de rénovation sera mis en place.

La Commission s'interroge sur une éventuelle meilleure exploitation du terrain. M. Comby précise que les droits à bâtir de la parcelle sont pleinement exploités et que le projet bénéficie de bonus énergétiques, étant certifié Minergie A.

La Commission demande pourquoi ne pas démolir le bâtiment existant. M. Comby indique que plusieurs variantes ont été étudiées. L'exigence dans le cahier de charges de conserver l'abri PC et la volonté des auteurs du projet d'aller dans le sens de la responsabilité environnementale, notamment la réduction des émissions du CO<sub>2</sub>, les ont conduit finalement à faire le choix de conserver la structure du bâtiment. Il ajoute que conserver l'abri et démolir les étages hors sol aura fait surdimensionner la structure du bâtiment et complexifier le système de descente des charges.

La Commission demande une attention particulière aux aménagements extérieurs. M. Comby indique que plusieurs espaces extérieurs ont été proposés (jardin public, place de jeux, jardin semi-public, jardin potager et arborisation). M. Matthey ajoute que les auteurs du projet doivent également planter un arbre majeur par tranche de 500 m<sup>2</sup> de terrain conformément au règlement de la zone.

La Commission demande à Equitim s'ils ont déjà collaboré avec le bureau RDR. M. Moser répond que les deux entités collaborent régulièrement, mais que c'est une première pour un projet de ce type. Il précise qu'Equitim a fait le choix de ne pas recourir à une entreprise générale ou totale, en privilégiant autant que possible les entreprises locales, ce qui fait partie de leur philosophie.

La Commission interroge sur la durée de 75 ans choisie pour le DDP. M. Moser explique que cela correspond à trois cycles de rénovation de 25 ans.

La Commission demande quelle est la relation entre Equitim et Fundim. M. Moser précise que Fundim est une société indépendante de gestion d'actifs immobiliers et que la fondation Equitim lui délègue la gestion de ses actifs sous forme de mandats révocables. Ce sont deux entités autonomes. Il ajoute qu'Equitim est une fondation regroupant cinq caisses de pension romandes majeures, dont la Fédération Patronale Vaudoise, et ayant pour objectif d'investir de manière durable dans des projets d'infrastructures et de logements abordables de qualité.

La Commission demande qui prendra en charge les éventuels frais en cas de refus du projet. M. Matthey indique qu'Equitim supportera ces risques, ce que M. Moser confirme.

La Commission s'interroge sur le prix ou les conditions de rachat des immeubles à l'échéance du DDP. M. Moser explique que la méthode de calcul est décrite dans l'acte notarial. La valeur vénale (valeur à neuf moins la dépréciation liée à l'ancienneté et à l'usure des immeubles) sera estimée par un expert, selon des méthodes reconnues, au moment de l'échéance du DDP. Il est impossible de déterminer un prix à ce jour, 75 ans à l'avance.

La Commission pose des questions sur la relocalisation des locataires actuels. M. Moser indique qu'Equitim s'engage à les accompagner et que les locataires actuels seront prioritaires mais aux nouvelles conditions du bail. M. Matthey indique que des démarches sont en cours pour la relocalisation des activités situées au rez-de-chaussée.

M. Mouvet transmet à M. Matthey les questions posées par M. Étienne Vermeulen dans un mail du 2 octobre 2024, dont certaines ont déjà été abordées lors de la discussion :

*Question 1. Le préavis mentionne un appel d'offre pour le choix de l'investisseur. Cependant une recherche sur l'ancienne et la nouvelle plateforme SIMAP ne fournit aucun résultat à ce sujet. S'agit-il bien d'un appel d'offre et si oui de quelle nature (offre publique, invitation à soumissionner, gré-à-gré, ...). Ou bien s'agit-il du même type de procédure que l'autre projet de DDP annulé ?*

Réponse : Il s'agit d'un appel d'offre sur invitation exempté des règles des marchés publics, comme précisé plus haut.

*Question 2 : L'annexe 1 du préavis fournit une description de l'investisseur retenu, la fondation Equitim. La commission pourra-t-elle demander les critères de sélection et attester de la correspondance de ce choix ? Question subsidiaire sur ce point : la commission pourra-t-elle s'enquérir des autres offres et évaluer la pertinence du choix effectué pour le préavis en comparaison des autres offres.*

Réponse : Les critères de sélection ont été élaborés par Immobilis Consulting SA, mandaté par la Commune pour ce travail. La municipalité a porté à notre connaissance les critères de sélection pour autant que ceux-ci restent confidentiels.

*Question 3. Concernant la redevance du DDP pour la commune, il est indiqué que jusqu'au début des travaux elle correspondra aux loyers actuels nets. S'agit du montant de CHF 131'359.62 mentionné à l'état actuel ? Sinon quel est ce montant ?*

Réponse : Le montant minimum convenu est de CHF 124'440 net par an. La rente sera calculée annuellement, selon la méthode d'une rente dynamique. Elle correspondra à 35 % du revenu locatif annuel, mais ne pourra pas être inférieur au plancher convenu.

*Question 4 : Selon le préavis, le DDP entrera en vigueur dès l'obtention du permis de construire par la fondation Equitim. Je souhaiterais que la commission confirme qu'il y aura bien une redevance dès l'obtention du permis de construire jusqu'au début des travaux. Normalement il s'agit d'une redevance intermédiaire correspondant aux loyers actuels. Par ailleurs il faudrait des précisions sur la date d'obtention du permis (date figurant sur le permis, date de réception du permis, date d'échéance des éventuels recours auprès du tribunal, ...) ainsi que sur la date de début des travaux (selon annonce au service de l'aménagement du territoire, au 1er véhicule de chantier présent, ...) car à partir du début des travaux la redevance change (CHF 124'000.-) et semble inférieure aux loyers annuels actuels (si c'est bien CHF 131'359.62).*

Réponse : La redevance correspond à l'actuel revenu locatif jusqu'au début des travaux, puis de CHF 124'400 net jusqu'à l'entrée du premier locataire dans l'un des immeubles au prorata temporis.

*Question 5 : Avant l'entrée en vigueur du DDP, qui financera les différentes études et procédures administratives pour l'obtention du permis de construire ?*

Réponse : La fondation Equitim.

*Question 6 : Le Fonds communal pour l'efficacité énergétique, les énergies renouvelables et le développement durable (FEEDD) sera-t-il sollicité pour ce projet ? Si oui, il serait bien d'obtenir confirmation de la Municipalité que les montants des subventions actuelles ne vont pas être augmentés ni de nouvelles subventions créées dans le domaine de la construction et des aménagements extérieurs pour favoriser l'investisseur. Il est certes indiqué dans le préavis que l'investisseur ne requiert pas de financement en fonds étrangers, mais je souhaiterais en avoir confirmation.*

Réponse : M. Matthey indique que les nouvelles constructions ne bénéficient pas de subventions. Le bâtiment transformé peut en bénéficier, selon les conditions en vigueur, si Equitim le souhaite et le demande.

*Question 7 : A la 1ère année, le montant de la redevance annuelle sera de CHF 150'000.- (à priori indépendamment du nombre de locataires et des revenus locatifs générés) mais à partir de la 2ème année le montant minimum de cette redevance sera seulement de CHF 124'440.-. Pourquoi cela sachant de surcroît qu'à priori les revenus locatifs actuels (indiqués pourtant comme bas) sont de CHF 131'359.62 ?*

Réponse : Le revenu locatif actuel net est de CHF 68'880.75 et non de 131'358.62. Voir page 5 du préavis.

*Question 8 : A l'échéance du DDP, il est précisé qu'il pourra être renouvelé ou que la commune pourra racheter l'ensemble selon un prix fixé par un expert neutre. Concernant l'option de rachat, il faudrait pouvoir déjà évaluer un prix de rachat maximum. En effet pendant 75 ans la commune toucherait un revenu (flux de capital positif) et elle investirait ensuite par ce rachat (flux de capital négatif). Pour que le projet soit neutre pour la commune, il faut que la somme de ces flux (actualisés) soit égale à zéro (ce qui déterminera le prix maximum de rachat à l'échéance, en tenant compte de la valeur du terrain à ce moment-là). La difficulté de l'exercice c'est de déterminer les redevances annuelles pour chaque année (que l'on connaîtra forcément à l'échéance) mais surtout ce que l'on appelle le coût moyen du capital. Je vous ai joint un fichier Excel avec 3 situations simplifiées de redevance annuelle avec différents coûts moyens du capital pour vous faire une idée. Pour faire simple je souhaiterais donc savoir si le DDP prévoit des clauses de calcul déterminant le prix maximum de rachat indépendamment de l'expertise (sauf éventuellement pour l'évaluation du prix du terrain) ?*

Réponse : La méthode de calcul est décrite dans l'acte notarial. Voir l'explication plus haut.

*Question 9 : Peut-on concrètement amender le préavis, notamment sur la valeur de rachat maximum à l'échéance du DDP, la durée du DDP ou la redevance annuelle minimale dès la 2ème année, sachant que selon ce même préavis une promesse de mise en DDP a déjà été signé entre la Municipalité et l'investisseur le 19 août 2024 ?*

Réponse : Le DDP a été négocié et le résultat de cette négociation a été porté dans le préavis. Le DDP ne peut pas être amendé, et par conséquent il en va de même pour le préavis. Il peut être accepté ou refusé dans son intégralité.

*Question 10 : Concernant l'attribution des appartements, il n'est pas clair si cela concerne seulement 11 (3 + 8) appartements soumis au contrôle du canton ou la totalité des 22 appartements. Et si cela concerne seulement les 11 appartements, est-ce que le processus d'attribution n'est valable que durant la période de contrôle du canton (20 ans pour 3 appartements et 3-5 ans pour 8 appartements) ?*

Réponse : Expliqué plus haut.

*Question 11 : Le préavis fournit un résumé des critères pour l'attribution des appartements mais serait-il possible d'avoir la grille d'évaluation envisagée. Par ailleurs ces critères et leurs évaluations seront-il*

*publiquement disponibles (cas échéant où) et qui s'occupera concrètement de traiter les demandes de la part de futurs locataires ?*

Réponse : Les critères d'attribution ont été convenus dans la convention de gestion négociée entre Equitim et la Commune. Ils ne sont pas publics. M. Moser indique qu'une commission d'attribution sera constituée, composée d'un représentant d'Equitim, de la Commune et de la Régie Golay qui sera mandatée par Equitim pour la gérance des deux bâtiments.

*Question 12 : Concernant les locataires actuels il est juste indiqué que la fondation Equitim fera tout pour les reloger. Cependant il n'est pas précisé où (sachant que St-Sulpice avec son taux d'imposition bas permet aux petits revenus de subsister plus facilement) ni pour quel nouveau loyer (sachant que les prix ont bien augmenté dans ce domaine ce qui péjorerait à nouveau les petits revenus). Il n'est pas non plus précisé qui s'occupera concrètement de la procédure de résiliation des baux entre Equitim et la commune. Je souhaiterai avoir des compléments d'information sur ce point.*

Réponse : M. Matthey indique qu'il est prévu que ce soit la Commune, via la Régie Golay, qui résilie les baux. Equitim accompagnera la procédure, comme mentionné précédemment.

*Question 13 : Dans le planning d'intention, il est indiqué que "les appels d'offres aux entreprises se feront en parallèle". Mais en quoi faudra-t-il des appels d'offre si c'est la fondation Equitim qui se charge de tout et qui n'a pas besoin de faire des appels d'offre (comme cela est indiqué dans le préavis) ?*

Réponse : Il s'agit des appels d'offres nécessaires pour la phase de réalisation du projet qui seront gérés par Equitim.

La Commission poursuit ensuite la discussion sur les aspects esthétiques du projet, en s'interrogeant sur l'esthétique de certaines constructions qui ont vu le jour à la rue du Centre. M. Comby indique qu'il existe des esquisses de construction en bois, mais que rien n'a encore été décidé pour le moment. Il précise que le projet sera présenté à la Municipalité avant la mise à l'enquête et qu'une attention particulière sera portée à l'esthétique et à la qualité des aménagements extérieurs. M. Pagés ajoute que la philosophie du bureau RDR est que les bâtiments s'intègrent dans leur contexte, tout en respectant les principes du développement durable. C'est pourquoi le label Minergie A sera demandé.

M. Mouvet remercie les participants, et la commission délibère. Il précise que les conclusions du préavis ne peuvent pas être amendées.

## **Conclusion :**

Après la délibération, la commission estime que la procédure choisie est correcte, que les partenaires sont de bonne réputation et que les intentions urbanistiques du projet sont intéressantes. Le montant de la rente est jugé correcte, car il est en corrélation avec le choix politique de proposer des logements locatifs à des prix inférieurs à ceux du marché libre. Enfin, la location en DDP permettra à la Commune de conserver le terrain pour les futures générations de Serpelious, tout en garantissant une rente à montant assuré.

En vertu de ce qui précède, c'est à l'unanimité, que nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de St.-Sulpice,

- vu le préavis municipal n° 14/2024,
- ouï les conclusions du rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet,
- attendu que ledit objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

- d'accorder à la Municipalité l'autorisation de conclure un droit distinct et permanent sur la parcelle 290 sise au chemin du Bochet 1, en faveur de la Fondation Equitim, aux conditions indiquées dans le présent préavis,
- de comptabiliser le montant de la rente annuelle dans le compte 96310.4430004 Redevance DDP.

Ainsi fait à St-Sulpice, le 18 octobre 2024.

Le Président :

Le rapporteur :

Laurent Mouvet

Marcelo Bidinost