



Commune de
St-Sulpice
MUNICIPALITÉ

PRÉAVIS N° 14/2024
AU CONSEIL COMMUNAL

**OCTROI D'UN DROIT DISTINCT ET PERMANENT SUR LA PARCELLE 290
SISE AU CHEMIN DU BOCHET 1**

DÉPÔT DU PRÉAVIS AU CONSEIL COMMUNAL LE 18 SEPTEMBRE 2024
SÉANCE DE COMMISSION : MARDI 8 OCTOBRE OU JEUDI 10 OCTOBRE 2024
DÉPÔT DU RAPPORT DE LA COMMISSION AU GREFFE LE 24 OCTOBRE 2024
VOTE DU CONSEIL COMMUNAL LE 6 NOVEMBRE 2024

St-Sulpice, le 2 septembre 2024

**OCTROI D'UN DROIT DISTINCT ET PERMANENT SUR LA PARCELLE 290
SISE AU CHEMIN DU BOCHET 1**

TABLE DES MATIÈRES

1.	PRÉAMBULE.....	3
2.	HISTORIQUE.....	4
3.	ÉTAT ACTUEL	5
4.	LE PROJET DE CONSTRUCTION	5
	Coût de la construction	6
5.	LE DROIT DISTINCT ET PERMANENT	6
	Durée	6
	Proposition de redevance en faveur de la Commune	6
	Les modalités de sortie du droit de superficie	6
	Financement du projet.....	7
6.	BÉNÉFICES POUR LA COMMUNE	7
	La redevance	7
	Les logements.....	8
7.	LES LOCATAIRES ACTUELS	8
8.	CALENDRIER.....	9
	Planning d'intention	9
9.	CONCLUSIONS	10

ANNEXES

La Fondation Equitim

Illustrations (plans et vue 3D d'un appartement)

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

1. PRÉAMBULE

Par ce préavis, la Municipalité a l'honneur de soumettre à votre approbation l'octroi d'un droit distinct et permanent (DDP) sur la parcelle n° 290, propriété de la Commune, au chemin du Bochet 1.



Source de l'image : Google Maps

Ce projet compte plusieurs objectifs. Le premier est d'améliorer le rendement du parc immobilier communal. Or la parcelle n° 290, sise à la rue du Bochet n°1, nous en donne l'occasion. Elle abrite un seul bâtiment dont le revenu locatif (sur des logements, des surfaces commerciales et des places de parc extérieures) est faible. Ce rendement médiocre est dû souvent à l'ancienneté des locataires mais pas seulement : il s'explique aussi par la vétusté de l'immeuble et le faible niveau de confort des appartements (qui ne correspondent plus aux standards actuels). La Municipalité s'est dès lors donné pour but de mieux valoriser le potentiel de la parcelle.

Un second objectif est environnemental. Le bâtiment actuel, construit en 1974, est très mal isolé. Quoiqu'il advienne, il nécessitera à court terme de grandes rénovations pour respecter les objectifs 2030 et 2050 de la Confédération en matière d'assainissement énergétique du parc immobilier Suisse. La Municipalité se doit d'améliorer la performance énergétique de ses immeubles. Dans ce contexte, la rénovation du Bochet 1 paraît prioritaire.

Un troisième et dernier objectif est de permettre à des personnes profondément attachées à la commune mais connaissant une subite baisse de revenus (tels les jeunes adultes sortant du milieu familial ou les seniors arrivant à la retraite) de rester à Saint-Sulpice. Il consiste à mettre sur le marché une vingtaine de logements à prix relativement modéré comparé aux tarifs du marché.

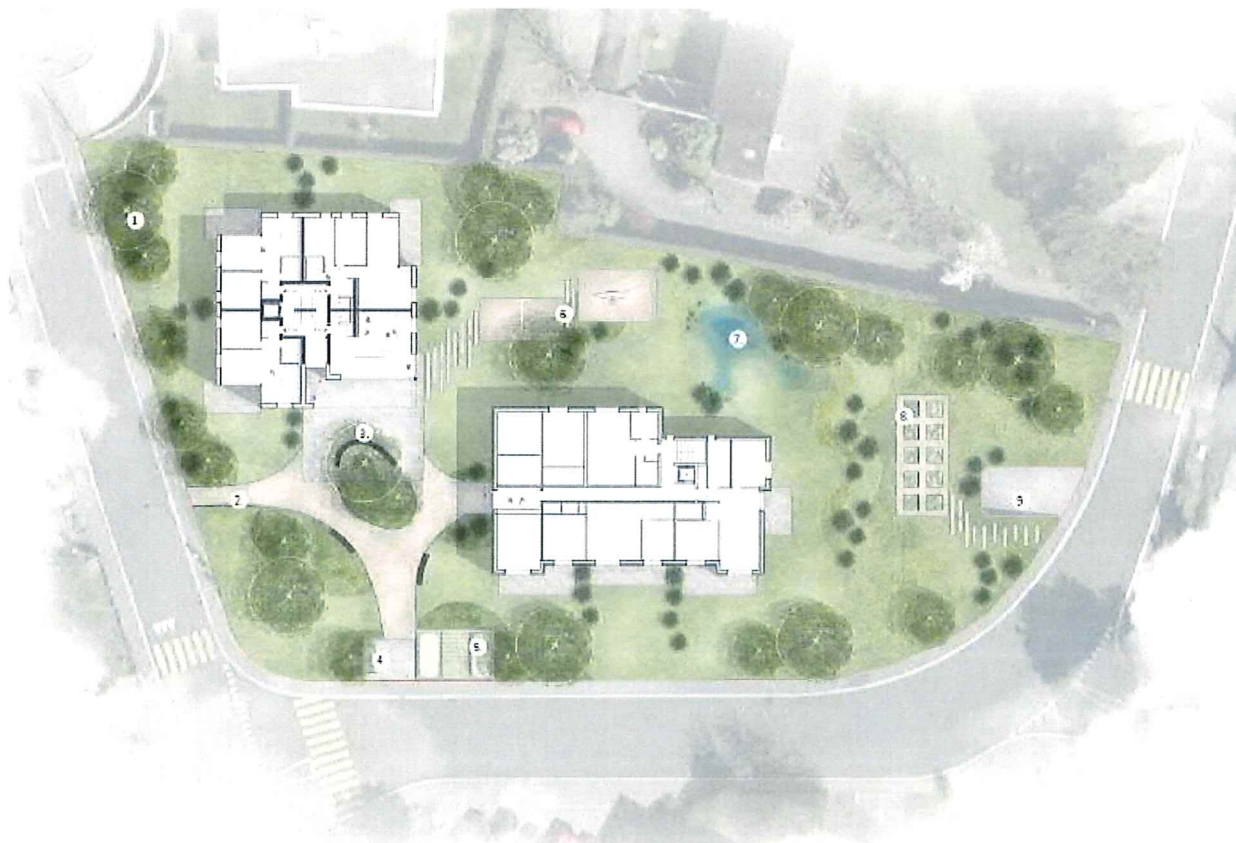
Les investissements étant très importants, la Municipalité a souhaité poursuivre ces objectifs en s'alliant à un investisseur. La formule du DDP offre dans ce cas des avantages substantiels. Elle permet à la Commune de percevoir des revenus récurrents et garantis tout en la déchargeant des contraintes et des risques liés au développement, à la construction et à l'exploitation des constructions. Et ce sans qu'elle ait à avancer le moindre sou.

2. HISTORIQUE

Le processus de recherche d'un investisseur s'est déroulé sous la forme d'un appel d'offres auprès de sociétés qui ont pour caractéristique de ne pas maximiser leurs profits et, donc, de permettre des loyers « inférieurs à la moyenne », notamment des coopératives d'habitation et des fondations poursuivant ces mêmes objectifs. La Municipalité l'a conduit en compagnie d'un prestataire spécialisé, le bureau Immobilis Consulting, qui a organisé la mise en concurrence d'une série d'investisseurs correspondant au profil recherché.

Après avoir analysé l'ensemble des offres, selon des critères précis, et auditionné les différents candidats début 2024, la Municipalité a retenu l'offre de la Fondation Equitim. La Municipalité a été convaincue par le projet et l'offre proposés, ainsi que par la capacité des personnes engagées à mener à bien le développement et l'exploitation du projet sur le long terme. Elle a également été sensible à la qualité du partenariat proposé à la Commune et à la nature des fonds investis dans le projet – des sommes issues de caisses de pensions d'entreprises réputées du tissu économique local (voir Annexe 1).

La Fondation Equitim a travaillé en collaboration avec les bureaux RDR architectes (Richter et Dahl Rocha) et BeGreen architecture paysagère. Son projet consiste en la rénovation complète du bâtiment existant (dont le sous-sol sera conservé) et en la construction d'un deuxième bâtiment au nord-est de la parcelle. Il comprend parallèlement le traitement de l'ensemble des aménagements extérieurs.



Source de l'image: offre Equitim

En prévision de la mise en DDP, un projet de convention a été établi conjointement entre Immobilis Consulting et Equitim. Il a été ensuite validé par la Municipalité, puis repris et formalisé par le notaire De Luze à Morges. Sa signature a été effectuée en date du 19 août 2024 à titre provisoire, l'opération restant conditionnée à sa validation par le Conseil communal.

3. ETAT ACTUEL

La parcelle n° 290 a une surface de 3831 m². Elle se situe entièrement en « zone de moyenne densité » (soit une « zone d'habitation de faible densité 15 LAT »).

Le bâtiment qui s'y trouve compte une surface au sol d'environ 400 m². Il comprend un sous-sol avec abri de protection civile (216 places) et un rez-de-chaussée de grande hauteur abritant le local des pompiers, des locaux de stockage et une surface commerciale. Au-dessus se trouvent deux étages de logements comptant huit appartements de 1 à 3.5 pièces. Le bâtiment comporte 10 places de parc extérieures.

Il est chauffé au mazout.

En 2023, les recettes se montaient à CHF 131'359.62 et les dépenses à CHF 62'478.87 (y compris les imputations internes pour CHF 16'958.70). Revenu final pour la commune : CHF 68'880.75.

4. LE PROJET DE CONSTRUCTION

L'IUS de 0,45 applicable à cette parcelle permet de générer une surface de plancher déterminante (SPd) de 1'983 m², tenant compte d'un complément de 15% de capacité constructive prévu par les bonus communaux (énergétique) et/ou cantonaux.

Le projet se développe autour du programme suivant :

- Rénovation et transformation du bâtiment existant, avec la création de 3 nouveaux appartements, pour un total d'environ 11 logements.
- Extension du sous-sol existant permettant de créer de nouvelles places de parc voiture en sous-sol ainsi que de nouvelles places d'abris de protection civile pour un total minimum de 250 places, dont une partie pour les besoins du projet et la grande majorité pour des places publiques.
- Réalisation d'un nouveau bâtiment d'environ 11 logements ainsi qu'un espace communautaire de 50 m² au rez-de-chaussée.
- Espaces de stockage/caves aménagés dans les sous-sols du bâtiment existant.
- Aménagements extérieurs soignés et de qualité avec notamment une aire de jeux et des espaces de détente et de rencontre.

*La répartition typologique prévue pour les appartements
se répartit approximativement comme suit :*

Type	%	Nombre
Logement de 1,5 pièces	~ 10	~2
Logements de 2.5 pièces	~ 45	~ 10
Logements de 3.5 pièces	~ 40	~ 8
Logements de 4.5 pièces	~ 10	~ 2
TOTAL		~ 22

Coût de la construction

Dès la conception du projet et pour tout le cycle de l'ouvrage, la Fondation Equitim mettra en place un processus permettant 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 étant maître d'ouvrage, la construction n'est pas soumise aux marchés publics. Elle s'engage aussi à construire selon la méthode dite « traditionnelle », soit sans mandater une entreprise générale pour la construction, et privilégiera ainsi la proximité de ses partenaires en favorisant les entreprises locales et régionales.

5. LE DROIT DISTINCT ET PERMANENT

La Municipalité propose d'attribuer à la Fondation Equitim un droit distinct et permanent (DDP) sur l'entier de la parcelle 290 au sens des articles 675 et 779 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, les places d'abris de protection civile et les autres affectations en partenariat avec la Commune.

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

Durée

La proposition est de constituer un droit de superficie pour une durée de 75 ans à compter de son inscription au registre foncier. A l'échéance, soit le DDP est renouvelé pour une nouvelle période, soit l'immeuble revient à la Commune aux conditions établies par un expert neutre.

Conclusion d'une 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 souhaités par la Commune en accord avec sa politique du logement.

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.

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.

La Fondation Equitim prend à sa charge l'intégralité des investissements, dépenses et charges. Elle est responsable de l'exploitation des immeubles ainsi que des espaces extérieurs pendant toute la durée du DDP et à l'entière décharge de la Commune.

6. BÉNÉFICES POUR LA COMMUNE

La redevance

Une redevance annuelle intermédiaire sera versée jusqu'au démarrage des travaux. Elle correspondra à l'actuel revenu locatif annuel net.

Dès le démarrage des travaux et jusqu'à l'entrée du premier locataire, un montant de CHF 124'440.- sera versé par Equitim à la Commune prorata temporis.

La première année où des locataires seront présents, la redevance annuelle sera de CHF 150'000.- prorata temporis.

Dès la deuxième année, elle correspondra à 35% du revenu locatif annuel net total découlant de la mise en location des appartements et parkings construits. Cette solution de rente dynamique assure à la Commune une rente de superficie équitable et évolutive dans le temps. En d'autres termes, si le revenu locatif net augmente, la rente de superficie augmentera également de manière proportionnelle. A l'inverse, la rente ne pourra jamais être inférieure à CHF 124'440.-/an.

Cette rente a été déterminée sur la base d'une surface de plancher déterminante de 1'983 mètres carrés pour la totalité des bâtiments faisant l'objet du droit de superficie.

Le bénéfice pour la Commune procédera non seulement d'une rente plus élevée mais aussi et surtout de la disparition de ses charges et contraintes d'exploitation. Ce bénéfice par rapport à la situation actuelle se montera au minimum à CHF 55'560.- pour une rente de CHF 124'440.- et sera de CHF 81'120.- avec une rente de CHF 150'000.-.

La performance énergétique

La Fondation Equitim s'engage à construire un projet qui vise le standard CECB A avec un objectif de labellisation « Minergie-A » (autoconsommation).

Avec l'aide de son mandataire le bureau « RDR Architectes » à Lausanne, elle a analysé en détails les variantes (i) démolition ou (ii) transformation/rénovation du bâtiment existant à l'aide de l'outil de planification proposé par la SIA 2040. Cette norme permet de calculer l'efficacité énergétique pour la construction et l'exploitation des bâtiments ainsi que la mobilité induite correspondant, notamment, aux objectifs à atteindre pour la stratégie énergétique 2050 de la Confédération.

En mettant en parallèle les contraintes/solutions urbanistiques et architecturales ainsi que les objectifs de la Commune, le maintien du bâtiment existant s'est confirmé être la variante la plus efficace et adaptée

au développement du projet. Cela permet d'atteindre une efficacité énergétique plus performante, notamment des émissions de gaz à effet de serre réduites pour toute les phases de vie du projet (construction et exploitation). Le bâtiment existant est ainsi transformé et rénové avec des travaux d'assainissement énergétique complet (isolation, réfection de la toiture, remplacement des fenêtres, remplacement du système de chauffage et pose de panneaux solaires).

Les logements

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

1. Environ 3 logements à loyer abordable (LLA – LUP), dont les loyers sont définis et contrôlés par le Canton pendant 20 ans.
2. 8 logements à loyers définis et contrôlés par le Canton pendant 3 à 5 ans suite aux travaux de rénovation et de transformation. Ils remplacent les 8 logements existants (obligation LPPPL).
3. Environ 11 logements en « marché libre » dont le niveau de loyer sera légèrement inférieur aux loyers de marché et supérieur aux deux premières catégories de logements précitées.

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'effectuera par la sélection et également par le choix de la pondération des critères d'évaluation personnelle, déterminant ainsi le processus de sélection des futurs résidents de Saint-Sulpice. Cela permettra notamment à la Commune de rester impliquée dans le processus d'attribution des logements durant toute la durée du DDP.

Une grille d'évaluation a été établie par la Municipalité. Chaque critère permet d'accumuler des points. Les critères en résumé sont les suivants :

1. Nombre de personnes minimum pour l'appartement envisagé (à respecter de toute façon).
2. Domicile actuel (score en fonction de la durée d'habitation dans la commune).
3. Lieu de travail actuel ou antérieur (retraités).
4. Critères sociaux (membre du comité de sociétés locales, parenté en ligne directe à St-Sulpice).
5. Critères économiques (loyer vs revenu et / ou fortune).
6. Besoin d'habitation (sans logement, nombre d'enfants, changement dans la composition familiale).

À la suite de cette évaluation, chaque candidature obtient un nombre de points (maximum 170) permettant une attribution transparente et impartiale.

7. LES LOCATAIRES ACTUELS

Une préoccupation majeure de la Municipalité a été le traitement des locataires actuels. Par conséquent, le choix du superficiaire a été grandement influencé par la capacité de celui-ci à fournir des possibilités de relogement.

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 ou la recherche d'un logement disponible sur le marché de la location. Par ailleurs, les locataires actuels seront prioritaires pour la location d'un appartement dans les futurs bâtiments qui seront construits à terme sur la parcelle 290.

8. CALENDRIER

La Municipalité a tenu à agir de la manière la plus respectueuse possible vis-à-vis des locataires actuels. Après avoir étudié plusieurs stratégies de résiliation des baux avec l'appui de la Régie Golay, elle a retenu le processus suivant :

1. Signature devant notaire de la promesse de mise en DDP (avec la mention « sous réserve d'acceptation par le Conseil communal ») le 19 août 2024.
2. Validation par le Conseil communal dans sa séance du 6 novembre 2024.
3. Développement du projet définitif jusqu'à l'obtention du permis de construire par le superficiaire.
4. Résiliation des baux à loyer de tous les occupants des locaux (logements, sociétés, commerces, pompiers).
5. Transfert de propriété à Equitim, ainsi que de toutes les obligations qui vont de pair.
6. Libération des locaux.
7. Réalisation du projet, exécution des travaux de rénovation de l'immeuble existant et construction d'un nouvel immeuble ainsi que le traitement des aménagements extérieurs.
8. Commercialisation, mise en location.

Cette manière de procéder offre l'avantage aux locataires actuels de pouvoir rester le plus longtemps possible dans leurs logements actuels tout en ayant la possibilité de partir plus vite si une opportunité devait se présenter à eux.

Planning d'intention

- Décembre 2024 - Juillet 2025 : développement du projet et mise à l'enquête. Les appels d'offres aux entreprises se feront en parallèle.
- Septembre 2025 : démarrage des travaux préparatoires dès l'obtention du permis en force.
- Été 2027 : mise en exploitation des bâtiments.

9. CONCLUSIONS

En conclusion de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, 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 régulièrement 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.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 2 septembre 2024.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :


E. Dubuis

La Secrétaire municipale a. i. :


S. Decré



Délégué municipal : M. Olivier Matthey

Annexes :

- La Fondation Equitim
- Illustrations (plans et vue 3D d'un appartement)