



PRÉAVIS MUNICIPAL

N° 02 – 2024

du 19.02.2024

adressé au Conseil communal

relatif au

**Projet de signature d'un droit distinct et permanent
de superficie (DDP) sur la parcelle n° 1134 en faveur
de la Fondation Équitim**



Préavis municipal n° 02-2024, du 19 février 2024, relatif au projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) de 75 ans sur la parcelle n° 1134 en faveur de la Fondation Équitim

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

La Municipalité vous présente un projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur la parcelle n° 1134 de Noville, propriété communale sur laquelle se trouve une place de stationnements.

Ce droit de superficie octroie à la Fondation Équitim pour une durée déterminée l'usage de la surface grevée dans le but de réaliser un nouveau bâtiment de logements, permettant ainsi la réalisation d'environ 15 logements à des loyers accessibles pour la classe moyenne. Une surface d'activité réversible en logement pour un usage orienté médical, paramédical ou parascolaire sera également construite.

Les compétences des personnes engagées dans la Fondation Équitim 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.

2. HISTORIQUE

Dès l'affectation de cette parcelle en zone mixte dans le cadre du Syndicat des Fourches (secteur des Malliez), la parcelle n° 1134 a fait l'objet de convoitises diverses et variées :

- Romande Énergie a porté beaucoup d'intérêt dans un premier temps pour un achat de la parcelle et pour l'étude d'un DDP, car la Municipalité a décidé de ne pas vendre,
- Deux projets hôteliers,
- Un projet de villas pilotes,
- Trois projets de garages (Renault-Dacia / Scania / Porsche).

De plus, quelques promoteurs immobiliers ou coopératives ont témoigné de l'intérêt pour construire sur cette parcelle.

Depuis 2023, la Fondation Équitim est en discussion avec la Commune de Noville pour constituer un partenariat nécessaire à la réalisation de logements à loyers abordables pour les citoyens de Noville et la valorisation du patrimoine communal de cette parcelle n° 1134, qui reste en main de la Commune.

3. CONTEXTE ACTUEL SELON ÉQUITIM

La Fondation Équitim, présidée par M. Johnny Rodrigues, réunit cinq caisses de pension autour d'un objectif commun : offrir des logements abordables de qualité et durables, en



Préavis municipal n° 02-2024, du 19 février 2024, relatif au projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) de 75 ans sur la parcelle n° 1134 en faveur de la Fondation Équitim

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.

3.1 La Fondation Équitim

La Fondation Équitim 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 2024 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'Équitim 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.

3.2 Le Conseil de Fondation

Le Conseil de fondation est composé de cinq membres issus des milieux de l'immobilier (M. Rodrigues), de la construction (M. Dieu), de l'investissement responsable et durable (Mme de Wolff), du droit immobilier (Me Klunge) et des milieux politiques (M. Jaques).

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

3.3 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 :

entrepreneurs!
fédération vaudoise

La caisse de pension de la **Fédération Vaudoise des Entrepreneurs (FVE)** est l'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.



Préavis municipal n° 02-2024, du 19 février 2024, relatif au projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) de 75 ans sur la parcelle n° 1134 en faveur de la Fondation Équitim



CIEPP
Caisse Inter-Entreprises
de Prévoyance Professionnelle
BSV - Zwischenbetriebliche Kasse für Berufliche Genossenschaft
CIP - Caisse Inter-entreprises de Prévoyance Professionnelle

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.



Centre Patronal

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

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



FONDATION
DE PRÉVOYANCE
ROMANDE ÉNERGIE

La **Fondation de prévoyance de Romande Énergie**, qui est la caisse de pension de la Romande Énergie, est le 5^e distributeur d'électricité en Suisse.

3.4 Mode de financement

La Fondation Équitim 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 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.

3.5 Engagements durables de la Fondation

- **Engagement local.** La Fondation Équitim 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 Équitim a la volonté d'être socialement forte de par 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 Équitim 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.

3.6 Les références de la Fondation

La Fondation Équitim développe actuellement une vingtaine de projets de logements à loyer abordable, en DDP sur des terrains communaux en partenariat avec les communes. Ces projets représentent un total d'environ 400 logements dont voici quelques références :

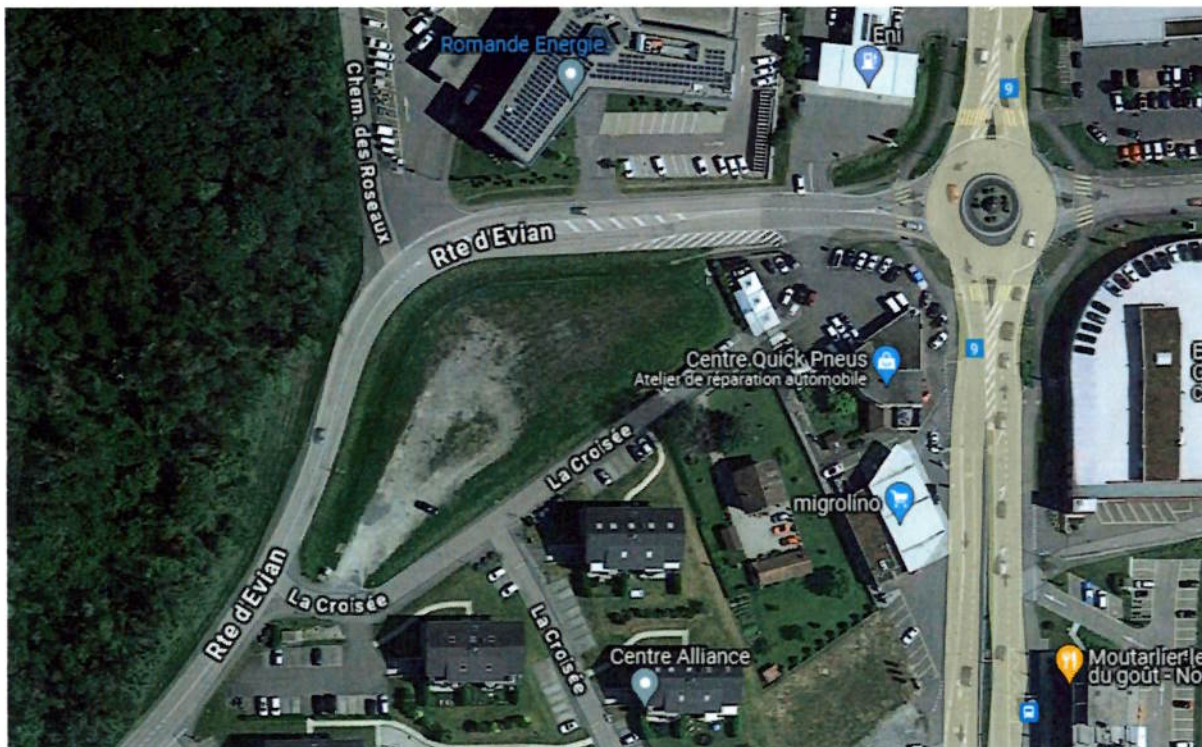
- Cossonay, parcelle n° 416 – en exploitation depuis avril 2020
DDP de 75 ans, 13 logements à loyer accessible et une surface d'activité.
- Blonay, parcelle n° 2505 – en exploitation depuis février 2022
DDP de 100 ans, 41 logements à loyer accessible dont 18 logements protégés
- Cully gare, PQ Cully 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, dont 60 logements à loyers abordables.
- Cheseaux-sur-Lausanne, parcelle n° 1458 – en exploitation, depuis octobre 2022
DDP de 75 ans, 35 – 39 logements à loyer abordable soumis à la loi sur la protection et la promotion du parc locatif (L3PL).
- Givrins, parcelle n° 280 – en construction livraison en mars 2024
DDP de 75 ans, 24 nouveaux logements à loyer accessible et une UAPE
- Lavigny, parcelles n° 53, 57, 77, - en construction, livraison en avril 2024
DDP 100 ans, 19 logements accessibles conventionnés avec la commune
- St-Légier-la Chiésaz, parcelle n° 1475 – en développement, livraison en Juin 2026
DDP 100 ans, 20 logements type protégés non conventionnés, 1 cabinet médical
- Duillier, parcelle n° 26 en développement, livraison en juin 2026
DDP 100 ans, 15 logements dont la rénovation totale d'une ferme classée.



Préavis municipal n° 02-2024, du 19 février 2024, relatif au projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) de 75 ans sur la parcelle n° 1134 en faveur de la Fondation Équitim

4. PROJET DE CONSTRUCTION ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le projet vise principalement la valorisation et le développement de la parcelle n° 1134, située entre la route d'Evian et la rue La Croisée.



Le projet consiste en la construction d'un immeuble de logement ainsi qu'une zone conservée pour le stationnement de la Romande Énergie.





Préavis municipal n° 02-2024, du 19 février 2024, relatif au projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) de 75 ans sur la parcelle n° 1134 en faveur de la Fondation Équitim

Les aménagements extérieurs sont pensés pour favoriser une circulation de mobilité douce, avec le développement d'un parc arboré, permettant d'exploiter une belle place de jeux.

4.1 La structure foncière

La Commune reste en tout temps propriétaire de la parcelle n° 1134 et octroie un droit de superficie à la Fondation Équitim.

La parcelle de 4'926 m² est située dans la zone d'habitation de très faible densité dont 4'236 m² sont affectés en zone mixte (IUS 0.4). L'application du règlement communal permet de générer une surface brute de plancher d'environ 1'780 m².

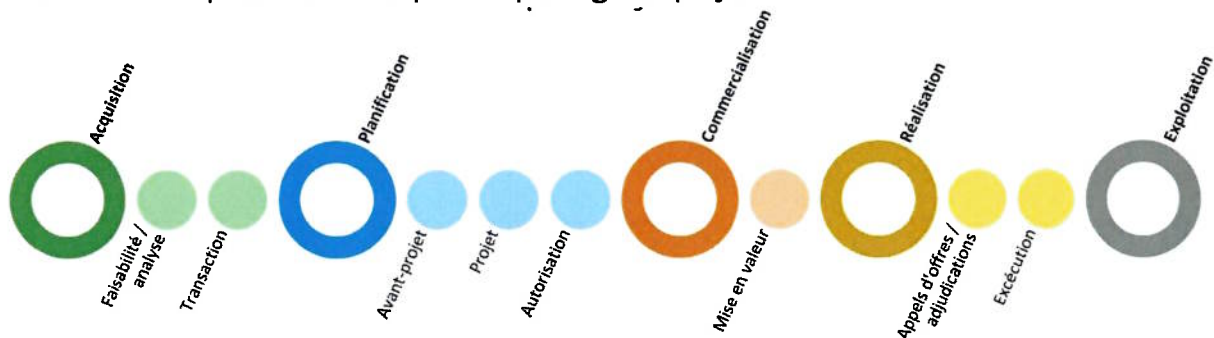


Propriétaires du foncier

La mise à disposition du terrain assuré aux superficiaires une redevance annuelle.

4.2 Pilotage Équitim

Le développement du projet et sa réalisation seront pilotés par la Fondation Équitim, 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.



4.3 Étude de faisabilité

L'étude de faisabilité sommaire du bureau d'architectes CCHE de Lausanne se développent autour du programme suivant et les logements se répartissent comme suit :



Préavis municipal n° 02-2024, du 19 février 2024, relatif au projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) de 75 ans sur la parcelle n° 1134 en faveur de la Fondation Équitim

Type	%	m ²	Nombre
Logement de 1,5 pièces	0	~ 27	0
Logements de 2.5 pièces	~ 20	~ 55	3-4
Logements de 3.5 pièces	~ 60	~ 75	10-11
Logements de 4.5 pièces	~ 20	~ 95	3-4
TOTAL	100%		15-17

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

4.4 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 création d'environ 15 à 17 logements avec 18 places extérieures est estimé à environ CHF 7'500'000.

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.

4.5 Les loyers abordables

Niveau des loyers

Afin de déterminer la faisabilité du projet, Équitim 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 Noville s'offrent entre 267.- et 306.- CHF/m² par an pour des logements neufs, soit une moyenne de 287.- CHF/m².

Loyers des logements accessibles

Afin de permettre une meilleure accessibilité pour la classe moyenne aux logements locatifs neufs, le loyer Équitim 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 compris entre CHF 250 et 260.- par m²/an, correspondant à un abaissement d'environ 5 à 10% par rapport au marché (selon quantiles 70%-90% du reporting Wüest & Partner).

Équitim propose ainsi un niveau de loyer minimum entre 250 et 260.- CHF par m²/an, correspondant aux loyers suivants :



Préavis municipal n° 02-2024, du 19 février 2024, relatif au projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) de 75 ans sur la parcelle n° 1134 en faveur de la Fondation Équitim

	Équitim CHF 250.-/m ² /an	Marché CHF 287.-/m ² /an
2.5 pièces (55 m ²)	1 146 ./mois	1 313 ./mois
3.5 pièces (75 m ²)	1 563 ./mois	1 791 ./mois
4.5 pièces (95 m ²)	1 979 ./mois	2 268 ./mois

Pour la surface située au rez-de-chaussée du projet, Équitim envisage de partir sur un niveau de loyer accessible, avec un niveau de loyer pour des surfaces brutes retenu de CHF 220.- par m²/an. Ce niveau de loyer permettrait l'installation d'une activité paramédicale de type physio ou parascolaire (crèche ou UAPE) et la Commune s'associe à cette démarche en cautionnant le futur locataire en faveur d'Équitim. Dans le cas où il n'y aurait pas de preneur à cette surface, celle-ci sera réversible en logement.

	Surface par objet (m ² utile)	Loyer mensuel net brut 220 ./m ² .an hors charges
Surface d'activité	~50 m ²	871.-/mois

Loyers des places de parc

Il est prévu d'implanter au minimum 18 places de parc en extérieurs-sol à CHF 75.- pour les logements

Charges d'exploitation et de gestion

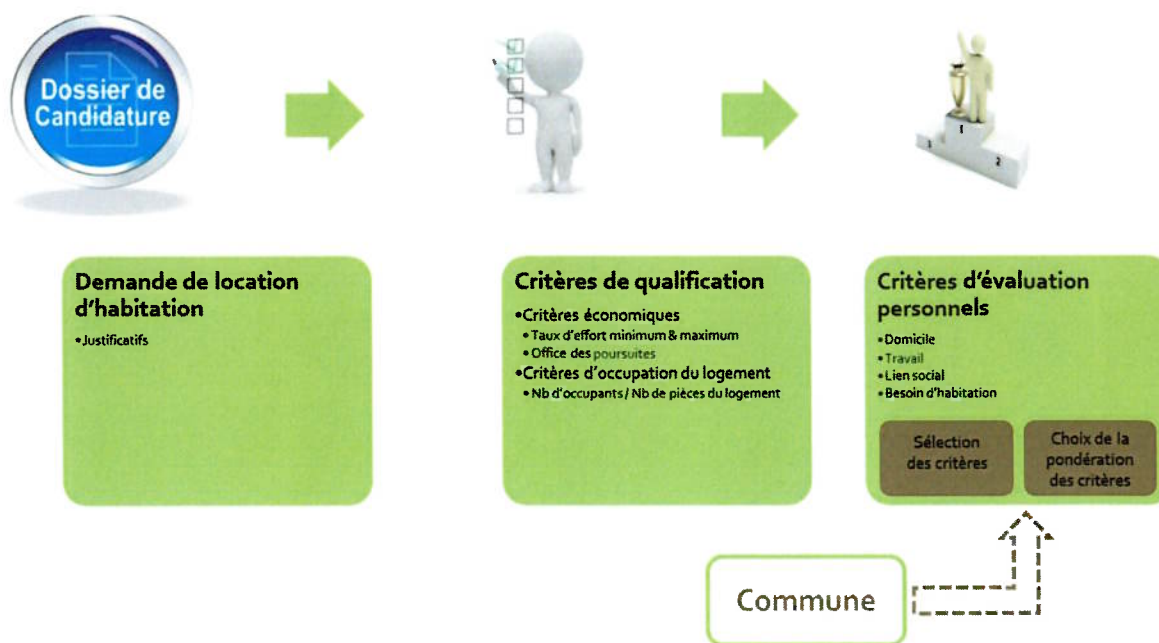
La Fondation Équitim prend à sa charge l'intégralité des investissements, dépenses et charges. Elle est également responsable de l'exploitation des logements locatifs. L'ensemble des charges et des frais correspondants à l'exploitation, à l'entretien, aux provisions du fonds de rénovation et de la gestion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

4.6 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 Noville. Ceci permet notamment à la Commune de rester impliquée dans le processus d'attribution des logements durant toute la durée du DDP.



Préavis municipal n° 02-2024, du 19 février 2024, relatif au projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) de 75 ans sur la parcelle n° 1134 en faveur de la Fondation Équitim



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
Domicile (35 points) / au maximum 1 critère à sélectionner 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
Travail (25 points) / au maximum 1 critère à sélectionner Lieu de travail situé sur la commune Lieu de travail situé dans le district (hors commune)
Lieu social (20 points) 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

4.7 Performance énergétique

La Fondation Équitim s'engage à construire un projet et vise 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.



Préavis municipal n° 02-2024, du 19 février 2024, relatif au projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) de 75 ans sur la parcelle n° 1134 en faveur de la Fondation Équitim

4.8 Planification du projet

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

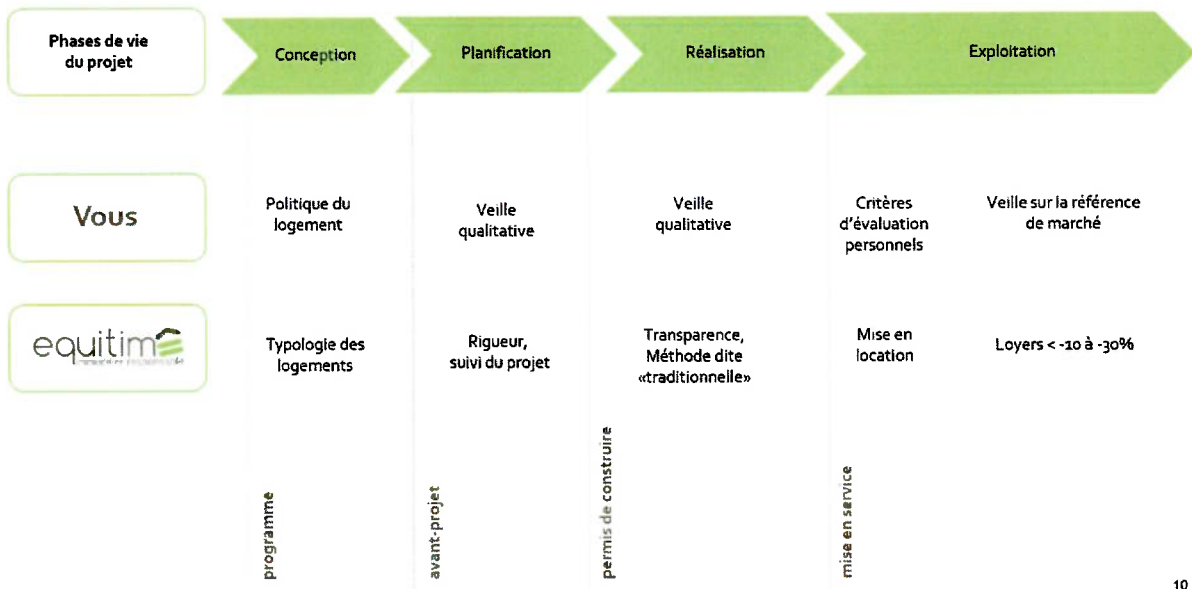
Nous proposons le planning estimatif suivant :

- mars-avril 2024 : signature de la promesse de droit de superficie (DDP) pour l'ensemble du projet en faveur d'Équitim.
- septembre 2024 : planification et mise à l'enquête. Les appels d'offres entreprises se font en parallèle.
- décembre 2024 : démarrage des travaux préparatoires dès l'obtention du permis en force
- décembre 2026 : mise en service des logements

La Fondation Équitim 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 tout en assurant une qualité durable.

4.9 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

5. MOTIVATION DE LA MUNICIPALITÉ

À la suite des nombreuses discussions préparatoires et au vu de toutes les explications de détails fournis de manière exhaustive, le projet est totalement en adéquation avec la volonté municipale de mettre en valeur notre parcelle.



Préavis municipal n° 02-2024, du 19 février 2024, relatif au projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) de 75 ans sur la parcelle n° 1134 en faveur de la Fondation Équitim

Ce projet correspond en tout point avec notre politique de logements, notamment en termes de durabilité, rendement énergétique et en mesure de s'inscrire idéalement à notre vision du logement à coût économiquement supportable.

6. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE ET FINANCEMENT DU PROJET

La Municipalité propose d'attribuer à la Fondation Équitim un droit de superficie d'environ 4'926 m², soit sur l'entier de la parcelle n° 1134, au sens des articles 675 et 779a à lettre l du Code Civil Suisse. Ce droit est dit « distinct et permanent » parce que la Commune reste propriétaire du terrain. La Fondation s'engage à réaliser le projet de logements et à conserver les places de stationnement pour Romande Énergie sur le solde des surfaces.

6.1 Durée

La proposition est de constituer un droit de superficie pour une durée de 75 ans à compter de son inscription au Registre foncier. À 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.

6.2 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 Équitim 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 Équitim garantit une redevance annuelle de CHF 50'000.-.

Cette rente a été déterminée sur la base d'une surface brute de plancher de minimum 1'780 mètres carrés pour la totalité des bâtiments faisant l'objet du droit de superficie, ainsi que pour un parking aérien d'environ 18 places et la conservation de la zone pour Romande Énergie.

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.

Sur la base des hypothèses de loyers mentionnées ci-dessus et quel que soit le taux de vacance pour les logements, la Fondation Équitim garantit l'exploitation des logements sans jamais demander de subvention à la Commune.

6.3 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



Préavis municipal n° 02-2024, du 19 février 2024, relatif au projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) de 75 ans sur la parcelle n° 1134 en faveur de la Fondation Équitim

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.

6.4 Projet de DDP

La Fondation Équitim a sollicité le soutien de l'étude de Me De Luze à Morges 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.

6.5 Financement du projet

Comme mentionné, selon le modèle Équitim, 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, ni de cautionnement de la part du propriétaire du terrain.

7. POLITIQUE DU LOGEMENT

La Municipalité souhaite valoriser la parcelle n° 1134 sans pour autant réaliser un investissement qui viendrait charger les finances communales.

Le développement de la Commune de Noville 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 adapté ou encore l'accès à des logements à prix abordables comme ceux qui sont proposés dans le cadre du projet Équitim.

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.

8. CONCLUSIONS

La Municipalité soutient ce projet qui répond à un réel besoin de la population en matière de logement. La Fondation Équitim, portée par des acteurs régionaux de grande qualité, lui semble le partenaire idéal pour assurer également des entrées financières non négligeables pour la collectivité.



Préavis municipal n° 02-2024, du 19 février 2024, relatif au projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) de 75 ans sur la parcelle n° 1134 en faveur de la Fondation Équitim

LE CONSEIL COMMUNAL DE NOVILLE

- vu le préavis n° 02-2024, du 19 février 2024, relatif au projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) de 75 ans sur la parcelle n° 1134 en faveur de la Fondation Équitim ;
- entendu le rapport de la Commission des Finances et de Gestion ;
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour,

DÉCIDE

- d'autoriser la Municipalité à signer une promesse de droit distinct et permanent de superficie de 75 ans en faveur de la Fondation Équitim, relatif à la parcelle n° 1134, sise à Noville, pour y construire des logements abordables avec stationnements.

Ainsi délibéré en séance de la Municipalité le 19 février 2024, pour être soumis au Conseil communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

le syndic :


Pierre-Alain Karlen

la secrétaire :




Sophie Piccand

Annexe : Projet d'acte de promesse de droit distinct et permanent de superficie

Délégué de la Municipalité : M. Pierre-Alain KARLEN, Syndic, et M. Roland MOOSER, Municipal
07a/06/2024

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du 24 avril 2024.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

le président :


Yves Pellet

le secrétaire :


Kim Kauffmann



**PROMESSE
DE CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE
DISTINCT ET PERMANENT**

NOVILLE

Parcelle 1134

Entre

la COMMUNE DE NOVILLE

et

Equitim Fondation de placement

**Projet n° 3 du 29 février 2024
Projet n° 4 du 5 mars 2024**

PROMESSE
DE CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE
DISTINCT ET PERMANENT

Par devant Frédéric-Auguste **de LUZE**, notaire à Morges pour le
canton de Vaud, _____

se présentent : _____

d'une part, _____

la commune de **NOVILLE**, _____

ici valablement représentée par son syndic Monsieur Pierre-
Alain Karlen et sa secrétaire municipale Madame Sophie Piccand, _____

ci-après la « commune de Noville », la « propriétaire » ou la
« promettante-superficiante », _____

d'autre part, _____

**Equitim Fondation de placement (Equitim Investment
Foundation) (Equitim Anlagestiftung)**, fondation dont le siège est à Lausanne,
CHE-135.909.414, _____

ici représentée par /*/ et /*/, qui l'engagent valablement par
leur signature collective à deux, _____

ci-après « Equitim » ou la « promettante-superficiante ». _____

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : _____

EXPOSE PREALABLE

a. La commune de Noville est propriétaire de la parcelle 1134 sise sur son territoire et désignée comme suit au registre foncier :

Etat descriptif de l'immeuble

=====
Commune politique 5408 Noville
Tenue du registre foncier fédérale
Numéro d'immeuble 1134
Forme de registre foncier fédérale
E-GRID CH814593837881
Surface 4'926 m², numérique
Mutation 31.01.2006 001-2006/427/0 Remaniement parcellaire
03.10.2022 018-2022/10636/0 Remaniement parcellaire
Syndicat AF des Fourches
No plan: 18
Désignation de la situation Les Malliez
Couverture du sol Champ, pré, pâturage, 4'866 m²
Jardin, 17 m²
Trottoir, place piétonnière, 43 m²
Bâtiments/Constructions Aucun(e)
Estimation fiscale 200'000.00

Propriété

Propriété individuelle
Noville la Commune, Noville,

Mention

Aucune

Servitudes

03.10.2022 018-2022/10636/0 (C) Canalisation(s) d'eaux usées ID.018-2022/004195
en faveur de Noville la Commune, Noville
03.10.2022 018-2022/10636/0 (C) Canalisation(s) d'eaux claires ID.018-2022/004196
en faveur de Noville la Commune, Noville
03.10.2022 018-2022/10636/0 (C) Canalisation(s) : conduites d'eau potable ID.018-
2022/004199
en faveur de Noville la Commune, Noville
03.10.2022 018-2022/10636/0 (C) Passage public à pied ID.018-2022/004210
en faveur de Noville la Commune, Noville

Charge foncière

Aucune

Annotation

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Aucune

Droit de gage immobilier

Aucune
=====

b. Souhaitant développer la parcelle tout en assurant au mieux les intérêts de la commune, les comparantes se sont mises d'accord pour développer la parcelle 1134 précitée. Les parties souhaitent ainsi constituer une servitude de droit de superficie, établie en droit distinct et permanent en faveur d'Equitim. _____

c. Equitim a alors l'intention de construire sur la parcelle 1134 de Noville un bâtiment comprenant environ 15 logements, une surface d'activité ainsi que la conservation de l'espace extérieur pour les besoins en stationnement de la Romande Energie SA, selon l'étude de faisabilité établie par le bureau d'architectes CCHE de Lausanne qui pourra toutefois évoluer durant la phase de projet. Une copie des plans actuels, signée par les comparantes, est annexée au présent acte. _____

e. En date du /*/, le conseil communal a accepté le préavis de la Municipalité afin de pouvoir constituer le droit de superficie prévu dans le présent acte.

Ceci étant exposé, les comparantes décident ce qui suit : _____

- II - _____

PROMESSE DE DROIT DE SUPERFICIE _____

La commune de Noville promet constituer en faveur d'Equitim, qui déclare promettre accepter, une servitude personnelle de droit de superficie sur la parcelle 1134 de la commune de Noville selon les clauses et conditions suivantes : _____

Article 1 _____

Condition suspensive _____

L'exécution du présent acte, soit la constitution du droit de superficie, est conclu sous la condition suspensive qu'Equitim obtienne un permis de construire, définitif et exécutoire, afin de réaliser un bâtiment contenant environ 15 (quinze) logements et une surface d'activité (pour une surface brute de plancher de minimum 1'780 (mille sept cent huitante) mètres carrés pour la totalité des bâtiments faisant l'objet du droit de superficie), un parking extérieur d'environ 18 (dix-huit) places pour les besoins du bâtiment de logement ainsi qu'un espace extérieur aménagé pour les besoins en stationnement de la Romande Energie SA. _____

Article 2 _____

Délais envers la promettante-superficiare _____

La promettante-superficiare s'engage envers la promettante-superficiante à déposer en mains de l'autorité communale, dans un délai de 9 mois dès signature de l'acte, au plus tard, un dossier d'enquête complet, conforme aux dispositions légales et au règlement communal sur la police des constructions et à faire ensuite toute diligence pour obtenir les autorisations nécessaires. _____

Les comparantes précisent que le dépôt précité sera considéré comme conforme si la commune de Noville exige des modifications ou rectifications de minimales importances, telles que corrections de cotes ou changements de forme des fenêtres ou des balcons. _____

Pour le cas où ces modifications ou compléments seraient demandés, la promettante-superficiaire s'engage à les exécuter sans délai. _____

_____ **Article 3** _____

_____ **Caducité** _____

Si la condition exposée sous chiffre II-1 (un) ci-dessus ne devait pas être réalisée avant 5 ans ou qu'aucune des parties n'a requis l'exécution du présent acte dans un délai de 3 (trois) mois après la réalisation de la condition, le présent acte serait alors caduc et les parties seraient déliées de leurs engagements liés au présent acte. Les frais du présent acte étant à la charge d'Equitim. _____

_____ **Article 4** _____

_____ **Exécution de la vente** _____

Chacune des comparantes pourra exiger l'exécution du présent contrat, en tout temps, dès que la condition prévue ci-dessus à l'article II-1 (un) sera accomplie. _____

Dans tous les cas, l'exécution du présent contrat devra être requise par courrier recommandé adressé à l'autre partie ; le délai d'avertissement sera de 30 (trente) jours, au moins. _____

_____ **Article 5** _____

_____ **Assiette du droit de superficie** _____

Le droit de superficie est constitué sur l'entier de la surface de la parcelle. Pour le jour d'exécution du présent acte, un tableau de mutation et un plan seront dressés par un géomètre officiel, aux frais de la promettante-superficiaire. _____

_____ **Article 6** _____

_____ **Etat matériel et juridique de la parcelle** _____

Le terrain sera transmis dans son état matériel et juridique actuel, bien connu de la promettante-superficiaire. _____

Les parties actuellement louées de la surface objet du présent acte devront être transmises libres de tout bail à loyer et occupant. _____

Les frais extraordinaires liés au terrain, comme les contraintes géologiques et géotechniques, notamment en raison d'une qualité de sol dégradée ou polluée, concernant la surface objet de la présente servitude du droit de superficie, ainsi

que les frais et taxes sur la collecte et les évacuations tels que définis dans les règlements communaux de la Commune de Noville, demeurent à la charge de la promettante-superficiante.

Article 7

Durée

Le droit de superficie sera constitué pour une durée de 75 ans à compter du jour d'exécution du présent acte.

Toute demande de prolongation devra être formulée par la promettante-superficiante 20 (vingt) ans avant l'échéance, la Commune de Noville s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande.

Conformément à l'article 779, lettre l du Code civil suisse, aucune garantie n'est donnée à l'avance par la Commune de Noville au sujet de la prolongation du présent droit de superficie.

En cas de prolongation, les comparantes pourront fixer de nouvelles conditions pour le droit de superficie.

Article 8

Cessibilité

Le droit de superficie objet des présentes est cessible et transmissible.

La Commune de Noville devra être informée, par courrier recommandé, de toute cession ou de tout transfert juridique projeté par Equitim. Elle pourra s'opposer valablement à toute cession dans un délai de deux mois dès réception de l'avis :

- a) si l'acquéreur n'est pas solvable,
- b) si l'acquéreur a déjà donné lieu à un litige au sujet d'un droit de superficie,
- c) si l'acquéreur ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou ceux passés en complément aux présentes.

Les actes de cession et de transfert juridique du droit de superficie seront soumis à la Commune de Noville pour approbation. La promettante-superficiante s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout cessionnaire du droit de superficie.

Article 9

Immatriculation au registre foncier

En application des articles 779, alinéa 3, et 943 du Code civil suisse, les comparantes requièrent, pour le jour d'exécution du présent acte, l'immatriculation comme immeuble de la servitude précitée, à titre de droit distinct et

permanent.

Cet immeuble sera désigné sur le tableau de mutation et le plan établis par le géomètre officiel lors de l'exécution du présent acte.

Article 10

Constructions autorisées

Sur la surface grevée du droit de superficie, la promettante-superficiaire a le droit, en vertu du droit de superficie qui lui est accordé :

- de démolir les constructions existantes sises sur l'assiette de la servitude. Les comparantes précisent que ces constructions n'ont actuellement pas de valeur économique et que la rente ci-dessous en tient compte,
- de construire, puis de maintenir, pendant toute la durée du droit de superficie tout bâtiment d'activité et de logements conforme au règlement communal sur la police des constructions de Noville,
- d'aménager et d'utiliser la surface à son gré, tels que notamment parkings souterrains, places de parc, espace extérieur pour les besoins en stationnement de la Romande Energie SA, routes, chemins d'accès, murs, escaliers, rampes, et de manière générale tous aménagements extérieurs à la libre appréciation d'Equitim, conformément au règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire et au code rural,
- de maintenir toute construction édiflée en parfait état pendant toute la durée du droit de superficie,
- de constituer une propriété par étages.

Article 11

Engagements d'Equitim

Equitim s'engage à offrir des loyers raisonnables afin de garantir un accès à l'habitat en adéquation avec la politique de logement de la Commune de Noville. Elle devra ainsi proposer des loyers 5 à 10% en dessous du marché (selon quantiles 70%-90% du reporting Wüest & Partner). Pour la surface d'activité d'environ 50 m² située au rez-de-chaussée du projet, Equitim envisage de proposer un niveau de loyer accessible. Si toutefois après un délai de 6 mois suivant la réception des travaux, la surface n'était pas louée, elle serait convertie en surface de logement afin d'éviter toute vacance.

Concernant l'attribution des logements, la Commune et Equitim se mettront d'accord sur une liste de critères permettant de sélectionner les candidats.

Article 12

Retour de la construction en cas d'extinction du droit de superficie à l'échéance

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé, soit par refus du propriétaire du sol, soit par refus de la promettante-superficiaria, la Commune de Noville deviendra propriétaire de la construction édiflée sur l'immeuble grevé, la promettante-superficiaria s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au registre foncier. _____

En contrepartie, conformément à l'article 779, lettre d du Code civil suisse, la Commune de Noville versera à la promettante-superficiaria, dans le délai d'une année, une indemnité équitable correspondant à la valeur vénale des constructions fixée par un expert. _____

L'expert sera choisi d'un commun accord entre la promettante-superficiaria et la promettante-superficiaria. _____

Dans l'hypothèse où l'expertise ne conviendrait pas aux deux parties, ces dernières choisiront un second expert. _____

Si la différence entre le résultat de la première expertise et de la seconde expertise est inférieure à dix pour cent (10%), la moyenne entre les deux expertises sera retenue comme valeur finale. _____

Si la différence entre le résultat de la première expertise et de la seconde expertise est supérieure à dix pour cent (10%), un troisième expert choisi d'un commun accord entre la Commune de Noville et Equitim prendra une décision finale sur la valeur du bien immobilier. _____

Si les parties ne pouvaient se mettre d'accord sur la nomination d'un expert, ce dernier serait désigné par le juge compétent du lieu de situation de l'immeuble. _____

Article 13

Retour anticipé de la construction en cas de violation des obligations par la promettante-superficiaria

Pendant toute la durée du droit de superficie, la promettante-superficiaria s'engage à : _____

- a) à ne pas changer l'affectation de la construction édiflée sur le présent droit de superficie, sans l'autorisation de la Commune de Noville, _____
- b) entretenir convenablement la construction, les parties intégrantes et les aménagements extérieurs, _____
- c) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article II-15 (quinze) ci-dessous, _____
- d) de ne pas constituer sur le droit de superficie objet des présentes un droit de superficie à titre secondaire. _____

En cas de violation par la promettante-superficiaria des

obligations lui incombant en vertu des dispositions de la présente convention, notamment celles stipulées sous les lettres a) à d) ci-dessus, la Commune de Noville aura la faculté de provoquer le retour anticipé de la construction moyennant : _____

- notification à la promettante-superficiaire, sous pli recommandé, d'une mise en demeure lui enjoignant de mettre fin à son comportement fautif dans un délai de trois (3) mois et l'avisant des conséquences de la non-observation de cette mise en demeure, _____
- notification à la promettante-superficiaire, sous pli recommandé, en cas de non-observation de la mise en demeure précitée, que le retour anticipé de la construction aura lieu dans le délai d'un an. _____

Si la Commune de Noville exerce son droit de retour anticipé, elle versera à la promettante-superficiaire une indemnité équitable conformément à l'article II-12 (douze) ci-dessus. Toutefois, cette indemnité équitable sera diminuée de 10% (dix pourcent). _____

Article 14

Droits de préemption

Les droits de préemption du propriétaire du sol et de la promettante-superficiaire prévu par l'article 682 alinéa 2 du Code civil suisse sont maintenus. _____

Par conséquent, la promettante-superficiaire devra notifier toute vente avec ses conditions à la Commune de Noville, laquelle devra communiquer sa détermination dans un délai maximum de 3 (trois) mois. De même, la Commune de Noville devra notifier toute vente à la promettante-superficiaire avec ses conditions. Cette dernière devra également communiquer sa détermination dans un délai de 3 (trois) mois au maximum. _____

Article 15

Redevance

Tant que durera le droit de superficie, la promettante-superficiaire paiera à la Commune de Noville une redevance annuelle de _____

*** CHF 50'000.-- ***

*** CINQUANTE MILLE FRANCS ***

payable à la fin du 1^{er} trimestre de l'année qui suit. _____

Toutefois, pour la première fois, la redevance sera payable au prorata temporis à réception du permis d'habiter ou dès lors que le dernier locataire entrera dans l'immeuble, selon l'échéance la plus favorable pour la Commune de Noville.

En cas de retard dans le paiement de la redevance annuelle, un

intérêt de 5 % (cinq pour cent) l'an sera perçu dès l'échéance par la Commune de Noville.
La redevance précitée sera indexée à 80% (huitante pour cent) sur l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC) ou à tout indice venant à le remplacer.

Article 16

Entrée en possession

La prise de possession et l'entrée en jouissance auront lieu au moment de la signature de l'exécution du présent acte.

Article 17

Relation avec les tiers

La promettante-superficiaria assumera seule, à l'entière décharge de la promettante-superficiaria, toutes les obligations de droit privé ainsi que toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle de la ou des constructions édifiées sur le présent droit de superficie, de ses parties intégrantes et de ses accessoires.

Elle répond à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage.

Article 18

Droit de contrôles

La Commune de Noville se réserve le droit de faire inspecter les lieux en tout temps.

Elle avertira la promettante-superficiaria par écrit dix jours à l'avance au moins, l'inspection ayant lieu pendant les heures ouvrables de travail.

Article 19

Contributions diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison des droits réels sur la construction seront à la charge de la promettante-superficiaria.

Article 20

LFAIE

Lors de l'inscription de l'exécution du présent acte au registre foncier, la promettante-superficiaria déposera une déclaration notariée la concernant relative à la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

Au surplus, la promettante-superficiaria, par ses représentants, déclare ne pas agir à titre fiduciaire.

Article 21

Servitudes à constituer

La promettante-superficiaire et la Commune de Noville s'engagent réciproquement, pour autant que de besoin, à constituer toutes les servitudes nécessaires au bon usage du bâtiment qui sera édifié sur le présent droit de superficie. —

Article 22

Modifications éventuelles de la loi

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les comparantes prévoient d'emblée : —

- a) que les dispositions de droit strict, même contraires aux clauses convenues ci-dessus seraient immédiatement applicables à leurs rapports, et, —
- b) que les prescriptions de droit dispositif ne pourraient l'être qu'avec l'accord des contractants. —

Article 23

Autres dispositions

Les parties précisent que la promettante-superficiaire peut diviser la servitude constituée ci-dessus aux conditions du présent acte. Elle pourra ainsi, par exemple, constituer deux servitudes de superficie en lieu et place d'une unique. —

Pour les autres cas non prévus dans le présent acte, les dispositions du Code civil suisse font règle. —

Article 24

Frais

Les frais de la présente convention, les émoluments du registre foncier, tous les frais en relation avec la constitution, la prolongation ou l'extinction du droit de superficie, ainsi que les droits de mutation seront à la charge de la promettante-superficiaire. —

Article 25

For juridique et droit applicable

Les comparantes font élection de domicile attributif de for et de juridiction auprès du Tribunal compétente du lieu de situation de la parcelle objet du présent acte. Le droit applicable est le droit suisse. —

* * * * *

--- D O N T A C T E ---

lu par le notaire soussigné aux comparantes qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à **Noville**, ce /*/ /*/ /*/ **DEUX MILLE VINGT-QUATRE**. —