



COMMUNE DE CHÂTEAU-D'OEX

Bâtiment communal | Grand Rue 67 | 1660 Château-d'Oex
Téléphone 026 924 22 00 | www.chateaudoex-admin.ch

Conseil communal
de et à
1660 Château-d'Oex

Château-d'Oex, le 13 décembre 2024
Grefte_0134_Préavis édités_mun

Préavis no 02/2025

Création d'un droit distinct et permanent (DDP) de 100 ans sur une portion des parcelles RF nos 521 et 575 pour la construction de bâtiments locatifs

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

OBJET DU PRÉAVIS

Le présent préavis a pour objet la création d'un droit distinct et permanent (DDP) de 100 ans sur une portion des parcelles RF nos 521 et 575 pour la construction de bâtiments locatifs.

PRÉAMBULE

Le présent préavis vise à constituer en faveur de la Fondation Equitim un droit distinct et permanent (DDP) sur les parcelles RF nos 521 et 575 de la Commune de Château-d'Oex. La parcelle RF no 521 est propriété communale, tandis que l'extension du DDP à la parcelle RF n° 575 est soumise à l'approbation du préavis no 01/2025 qui concerne l'acquisition de cette dernière. En cas d'approbation du préavis no 01/2025, les deux parcelles seront réunies.

Ces parcelles, situées en zone de faible densité, comprennent actuellement une place de jeux.

Le projet locatif poursuit deux objectifs principaux :

- La valorisation d'une parcelle constructible actuellement peu productive par l'établissement d'un revenu durable via le DDP, l'impôt foncier et les recettes fiscales liées à l'installation de nouveaux habitants ;
- La réponse aux besoins locaux en soutenant le développement d'une offre de logements à loyers accessibles.

Le DDP octroie à la Fondation Equitim, pour une durée déterminée, l'usage de la surface grevée afin de réaliser des logements. Ce projet permet la création d'environ 15 à 20 logements.

Création d'un droit distinct et permanent (DDP) de 100 ans sur une portion des parcelles RF nos 521 et 575 pour la construction de bâtiments locatifs

HISTORIQUE

La Commune travaille depuis plusieurs années sur la possibilité d'offrir des logements à loyers accessibles à ses citoyens. Ce préavis apporte une réponse concrète à cette demande.

- 2022 : Premier contact avec la Fondation Equitim lors d'un salon sur le thème « Privés et collectivités : comment collaborer pour construire des logements à loyer abordable ».
- 2023 : Sur la base de la volonté municipale de développer des logements, nouvelle sollicitation de la Fondation Equitim pour analyser le potentiel des parcelles nos 521 et 575.
- Fin 2023 : Adoption du nouveau Plan d'affectation communal permettant la validation de l'affectation des parcelles envisagées pour ce projet.

En date du 5 juillet 2024, la Fondation Equitim a formulé une proposition de partenariat sous forme de DDP conditionné à l'entrée en force d'un permis de construire sur la base du projet explicité ci-après.

Au fil des discussions et négociations, la Municipalité a confirmé le 29 juillet 2024 sa volonté de poursuivre les démarches avec la Fondation Equitim.

PRÉSENTATION DE LA FONDATION EQUITIM

La Fondation Equitim, sise à Lausanne, regroupe cinq caisses de pension. Elle a pour objectif d'investir de façon durable ses ressources dans des projets locatifs accessibles à la classe moyenne en réalisant plus de 700 logements d'ici à 2026 dans le Canton de Vaud sur le principe du DDP.

LE PROJET

Le projet vise à valoriser et développer les parcelles RF nos 521 et 575, situées sur la route de la Ray. Il prévoit la construction de logements à loyers accessibles, accompagnés de places de stationnement extérieures et intérieures.



L'implantation et la volumétrie des constructions restent à définir dans le cadre du dossier de mise à l'enquête et seront strictement conformes au règlement sur la police des constructions.

Création d'un droit distinct et permanent (DDP) de 100 ans sur une portion des parcelles RF nos 521 et 575 pour la construction de bâtiments locatifs

Les aménagements extérieurs seront pensés avec le développement d'espaces arborés pour favoriser une circulation de mobilité douce en lien avec les installations de jeux existantes. La place de jeux sera soit conservée, soit déplacée aux frais de la fondation, selon d'éventuelles contraintes architecturales ou réglementaires. La fonction de l'entrepôt sis sur la parcelle RF no 575, qui sera conservé, reste à déterminer.

La structure foncière

La Commune reste propriétaire des parcelles RF nos 521 et 575 et octroie un droit de superficie à la Fondation Equitim sur une portion de celles-ci. Les deux parcelles totalisent 3'236 m² affectés en zone de faible densité. Le projet prévoit d'utiliser l'ensemble des droits à bâtir des parcelles réunies. L'application du règlement communal permet de générer une surface de plancher déterminante d'environ 1'700 m².

Le développement du projet et sa réalisation seront pilotés par la Fondation Equitim, sans faire appel aux marchés publics.

Étude de faisabilité sommaire

L'étude de faisabilité sommaire réalisée sur la base du règlement communal prévoit les logements suivants :

Type	m ²	Nombre
Logement de 1 pièces	~ 35	0 à 1
Logements de 2.5 pièces	~ 55	10 à 12
Logements de 3.5 pièces	~ 80	5 à 7
Logements de 4.5 pièces	~ 95	0
TOTAL		15 - 17

Coût de la construction

L'élaboration du coût de revient du projet permet de déterminer le montant de la redevance pouvant être perçue pour la mise à disposition du terrain. Selon les données récentes issues de projets similaires, le coût de réalisation pour environ 15 à 17 logements, avec environ 15 places de parc extérieures et 12 places intérieures, est estimé par Equitim à environ CHF 7'500'000.00. Un fonds de rénovation sera constitué pour assurer le maintien du bâtiment, avec une rénovation des immeubles prévue tous les 25 ans.

Les loyers

Loyers des appartements

En juillet 2024, le cabinet Wüest & Partner estimait le loyer médian sur notre Commune, tous biens confondus, à 214 CHF/m²/an. Pour les biens nouvellement mis sur le marché, l'estimation, selon le standing et le niveau de finition, oscille entre 244 et 259 CHF/m²/an.

C'est ici l'hypothèse de 240-250 CHF/m²/an hors charges qui est retenue pour le projet. En effet, tant la Commune qu'Equitim souhaitent ne pas excéder la moyenne du marché.

Création d'un droit distinct et permanent (DDP) de 100 ans sur une portion des parcelles RF nos 521 et 575 pour la construction de bâtiments locatifs

Les exemples suivants illustrent à titre indicatif des loyers de 240 CHF/m²/an :

1 pièce (35 m ²)	700.00/mois
2.5 pièces (55 m ²)	1'100.00/mois
3.5 pièces (80 m ²)	1'600.00/mois

Loyers des places de parc

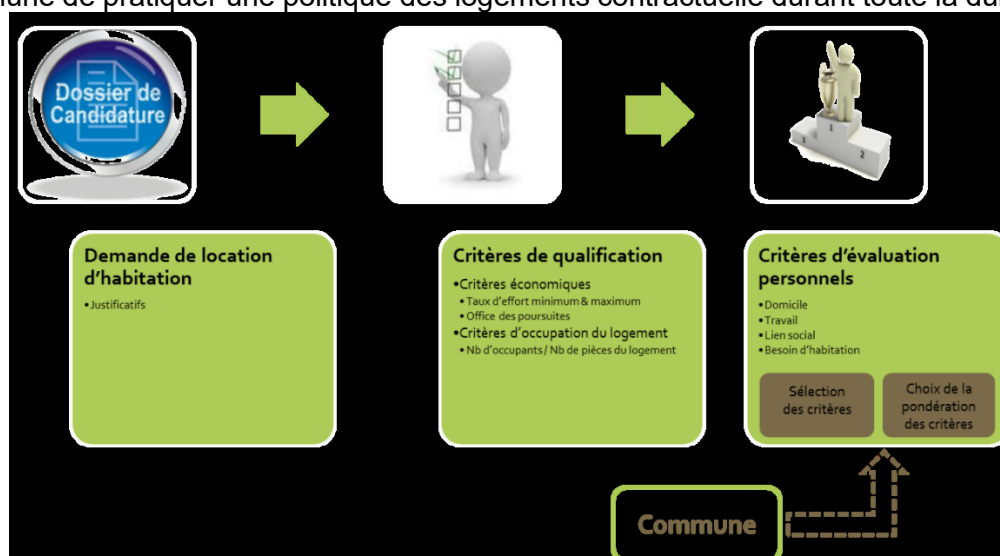
Il est prévu d'implanter 15 places de parc extérieures louées à CHF 85.00 ainsi qu'environ 12 places intérieures louées à CHF 115.00. Une étude de mobilité sera réalisée pour confirmer les besoins.

Charges d'exploitation et de gestion

La Fondation Equitim prendra à sa charge l'intégralité des investissements, des dépenses et des charges. Elle sera responsable de l'exploitation des logements. Cela comprend l'ensemble des charges et des frais relatifs à l'exploitation, à l'entretien, aux provisions du fonds de rénovation et de la gestion des logements. Elle confiera la gestion de proximité à une agence locale.

L'attribution des logements

La Fondation offre la possibilité de définir des critères d'attribution des logements répondant aux exigences de la Commune. Non seulement le choix de ces critères, mais encore le choix de leur pondération, détermineront le processus de sélection des futurs résidents. Ce processus permettrait à la Commune de pratiquer une politique des logements contractuelle durant toute la durée du DDP.



Performance énergétique

La Fondation Equitim s'engage à construire un projet visant le standard CECB A.

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 Equitim. Le bureau d'architecture sera mandaté par la Fondation Equitim pour la planification et la réalisation des bâtiments en méthode dite « traditionnelle ».

Le planning suivant est proposé :

- Mars - Avril 2025 : signature de la promesse de DDP en faveur d'Equitim ;
- Septembre - Décembre 2025 : planification et mise à l'enquête. Les appels d'offres entreprises se font en parallèle ;
- Septembre - Octobre 2026 : démarrage des travaux préparatoires dès l'obtention du permis en force ;

Création d'un droit distinct et permanent (DDP) de 100 ans sur une portion des parcelles RF nos 521 et 575 pour la construction de bâtiments locatifs

- Décembre 2028 : mise en service des logements.

La Fondation Equitim étant maître d'ouvrage, le projet n'est pas soumis aux marchés publics.

DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE ET FINANCEMENT DU PROJET

La Municipalité souhaite constituer un DDP en faveur de la Fondation Equitim selon les besoins identifiés ci-avant, sur les parcelles RF nos 521 et 575, au sens des articles 675 et 779 et suivants du Code Civil Suisse. Selon les estimations indicatives actuelles, l'emprise au sol totale sera d'environ 1'500 m², étant entendu que l'emprise effective dépendra du projet architectural. L'emprise au sol des bâtiments eux-mêmes sera d'environ 540 m² et la surface brute de plancher d'environ 1'700 m². Des surfaces seront maintenues pour l'usage public, en particulier un parc de jeu conservé ou déplacé aux frais de la Fondation. D'autres serviront à l'usage de la Commune ou de tiers, en particulier l'entrepôt de la parcelle RF no 575 et l'espace avoisinant.

Durée

La proposition est de constituer un droit de superficie pour une durée de 100 ans à compter de son inscription au Registre foncier.

Proposition de redevance en faveur de la Commune

Sur la base des hypothèses de loyers mentionnées ci-dessus et quel que soit le taux de vacance pour les logements, la Fondation Equitim garantit à la Commune de Château d'Oex **une redevance annuelle de CHF 8'500.00**. Cette rente sera indexée à l'ISPC (Indice Suisse des Prix à la Consommation), de sorte que la rente évoluera positivement dans le temps. Pour une surface indicative de 1'500 m², cette redevance correspond à un prix de CHF 5.66 m²/an.

Financement du projet

Le financement du projet immobilier est réalisé uniquement par les fonds propres de la Fondation, provenant des caisses de pension. La Fondation ne requiert pas de financement en fonds étrangers ni de cautionnement de la part du propriétaire du terrain.

POSITION DE LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité souhaite valoriser les parcelles nos 521 et 575 tout en répondant aux besoins de la population, sans engager d'investissement supplémentaire qui alourdirait les finances communales.

Elle souhaite en outre favoriser l'installation de personnes déjà liées à la Commune, ainsi qu'aux travailleurs cherchant un domicile près de leur lieu de travail. Le modèle présenté permet d'établir de tels critères sans passer par des politiques publiques complexes à élaborer et appliquer.

La Municipalité soutient dès lors ce projet, qui répond à un besoin réel de la population en matière de logement.

CONCLUSIONS

En conclusion, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHATEAU-D'ŒX

- vu le préavis municipal no 02/2025 du 13 décembre 2024;
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

Création d'un droit distinct et permanent (DDP) de 100 ans sur une portion des parcelles RF nos 521 et 575 pour la construction de bâtiments locatifs

décide

- **D'autoriser** la Municipalité à constituer un droit de superficie distinct et permanent (DDP) en faveur de la de la Fondation Equitim, sur une partie des parcelles communales RF Nos 521 & 575 pour une durée de 100 ans.
- **De concéder** ce droit moyennant une redevance annuelle minimale de CHF 8'500.00.
- **D'autoriser** la Municipalité à signer tous les actes et conventions en rapport avec cette affaire.

Dans l'attente de votre décision, nous vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Préavis approuvé par la Municipalité en séance du 8 janvier 2025.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :

La Secrétaire :

Eric Grandjean

Sophie Matthey

Copie pour information :

M. Maximilien Stauber, municipal
Service des travaux, constructions et urbanisme
Bourse communale.