

Construction

Un modèle innovant pour assurer des loyers abordables

Le Groupe MK veut faire collaborer des caisses de pension et des communes au travers d'une fondation

Laurent Buschini

Comment trouver le moyen de construire davantage de logements à loyer abordable pour la classe moyenne tout en effectuant une opération rentable? Cette question taraude bien des investisseurs dans l'immobilier. Administrateur délégué du Groupe MK, Anthony Collé y a aussi réfléchi depuis plusieurs années. Car si les personnes ayant des revenus élevés n'ont pas de problèmes à se loger et que les personnes aux revenus modestes peuvent avoir accès à des logements subventionnés, la classe moyenne doit se débrouiller uniquement avec l'offre sur le marché. Les investisseurs privés ne se précipitent pas pour construire dans ce segment moins rémunérateur que le haut de gamme.

Aujourd'hui, Anthony Collé a trouvé une solution. Son idée: faire participer les caisses de pension au financement immobilier, et les faire collaborer avec les communes. Dans



Le Groupe MK propose d'impliquer les caisses de pension pour lutter contre la pénurie de logements à prix abordables.

ce but, il a conceptualisé la Fondation Equitim, à laquelle participeraient plusieurs caisses de pension du canton.

Concrètement, le modèle est le suivant: les communes intéressées mettent à disposition de la Fondation Equitim des terrains constructibles sous forme de droit de superficie d'une durée de septante-cinq ans selon le concept de la redevance dynamique. La Fondation Equitim finance le projet immobilier. Le modèle ne nécessite ni financement externe, ni cautionnement, ni garantie finan-

cière du canton ou des communes puisque les instituts de prévoyance investissent leur argent sous gestion.

«Certes, pour que le modèle fonctionne, le rendement net serait un peu plus faible que pour d'autres projets immobiliers, reconnaît Gilles Basse, directeur adjoint du Groupe MK en charge des placements collectifs. Dans notre plan, il serait de l'ordre de 4% à 4,5%. Mais la baisse de revenu serait compensée par l'assurance d'avoir des immeubles toujours remplis, donc des rentrées d'argent stables.»

Dans le modèle, c'est la commune qui fixe le niveau des loyers et les critères d'attribution des logements. «Pour certaines d'entre elles, c'est un bon moyen d'offrir à leurs jeunes citoyens le moyen de se loger dans leur commune d'origine», indique Gilles Basse.

Rendement dynamique

Quant aux loyers, ils évolueront selon un système de rente dynamique. En clair, les loyers ne seront pas plafonnés mais progresseront (en cas de changement de locataire) au même titre que les locations dans le marché libre. «Avec ce modèle, nous pouvons obtenir des logements avec des loyers inférieurs de 10% à 20% à ceux de référence tout au long du droit de superficie, assure le patron du Groupe MK. Pour la commune, le modèle de rente dynamique lui permet de compenser le prix bas initial de la location du terrain.»

Et quel est l'intérêt du Groupe MK dans tout cela? «Nous pouvons assurer la gestion des immeubles de la Fondation Equitim, indique Anthony Collé. Mais celle-ci n'aurait aucune obligation de recourir à nos services.»

La Fondation Equitim attend de recevoir incessamment l'aval de la Commission de la haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) avant de démarrer ses projets. «Plusieurs communes sont déjà dans les starting-blocks, assure Anthony Collé. Et nous avons le soutien du Canton.»

PUBLICITÉ

Livraison gratuite
valeur CHF 98.-



BON
valable jusqu'au 31 décembre 2014
à Micasa Etoy

Etoy
Zone Littoral Parc
Route Suisse

micasa
MIGROS



Offre valable sur tous les assortiments de meubles Micasa à partir de CHF 499.- d'achat. Valable jusqu'au 31 décembre 2014 à Micasa Etoy et sur présentation de ce bon. L'offre s'applique uniquement aux nouvelles commandes.

Chemin Noyer-Girod 3 - 1163 Etoy
Accès autoroute: sortie Aubonne - Accès CFF: gare d'Etoy
Accès bus: ligne 724, arrêt Noyer-Girod
www.micasa.ch